

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1048/21

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

ACUERDO DE 30 DE ABRIL DE 2021 DEL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL Y APERTURA DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA 11.ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA, POR LA QUE SE RECLASIFICA UNA PARCELA RÚSTICA COMO SUELO URBANIZABLE VINCULADO A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DESTINADAS A USO DE RESIDENCIA DE MAYORES DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DENOMINADO “ARCHIVO” – SUR PP 24.

Mediante el presente se hace público que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el día 30 de abril de dos mil veintiuno dos mil veinte, entre otros, el acuerdo que se reseña y del que resulta:

11ª. MODIFICACIÓN DEL PGOU. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.

PROMOTOR: AZUREA INICIAL, S.L. Madrid.

EMPLAZAMIENTO: Ctra. Ávila-Toledo N 403 (40°37'57.3»N 4°41'25.6»W).

TERRENOS AFECTADOS:

- 1) Finca catastral: 05900A050000480001JX. Polígono 50. Parcela 48.
Paraje “Los Llanos”. Superficie de Parcela 9.383,00 m².
- 2) Finca catastral: 05900A050000490000HU. Polígono 50. Parcela 49.
Paraje “Los Llanos”. Superficie de Parcela 24.780,00 m².

ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS:

- Subdelegación de Gobierno de Ávila. C/ Hornos Caleros n.º 1. 05071 Ávila.
- Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente. Pasaje del Císter, 1. 05071 Ávila.
- Servicio Territorial de Cultura. Pza. Fuente el Sol s/n. 05001 Ávila.
- Dirección General de Urbanismo. Ponencia Técnica del CUyOTCyL. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortezoso, 14. 47014 Valladolid.
- Confederación Hidrográfica del Duero. C/ Muro, 5. 47071 Valladolid.

- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Consejería de Cultura y Turismo. Avda. del Monasterio Ntra. Sra. de Prado s/n. 47071 Valladolid.
- Diputación Provincial. Pza. Corral de Campanas, 1. 05071 Ávila.

TÉCNICO REDACTOR: D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez.

Visto el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila objeto de modificación, el cual resultó aprobado mediante Orden de la Consejería de Fomento 740/2005, de 1 de junio (BOCyL n.º 110, de 8.06.2005 y BOP n.º 127, de 4.07.2005), modificado mediante Orden de la Consejería de Fomento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.05.2007 y 5.06.2007 y BOP n.º 129 de 4 de julio de 2007), así como mediante Orden.

Visto el Proyecto de la 11.ª Modificación del Plan General reseñado que tiene por objeto la reclasificación de la parcela rústica del antiguo archivo del Banco de Santander que pasará a ser suelo urbanizable vinculado a actividades productivas destinadas a uso de Residencia de Mayores.

Y considerando lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999), en relación con lo establecido en el artículo 169 de vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 (BOCyL 2/02/2004), y demás disposiciones concordantes y de general aplicación procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, de la emisión de los correspondientes informes y de la complementación documental que proceda, en su caso. Todo ello, teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

I. DOCUMENTACIÓN. El contenido de la presente Modificación 11.ª del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, promovida por AZUREA INICIAL, S., se halla incluida en el proyecto redactado por el arquitecto Gustavo A. Vázquez Sánchez, colegiado núm. 0441 del COACyLE, formado por los siguientes documentos:

TOMO I-I.

I.I-01 MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI.

TÍTULO 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.

TÍTULO II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 10.ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL ACTUAL.

I.I-02 INFORME AMBIENTAL. DI-IA.

I.I-03 MEMORIA VINCULANTE. DN-MV.

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVAS CLASIFICACIONES.

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

TÍTULO. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

I.I-04 NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN

TOMO I-II.

I.II-01 ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO.

I.II-02 ANEXO 2. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS.

I.II-03 ANEXO 3. VÍAS PECUARIAS.

I.II-04 ANEXO 4. ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

TOMO II.

II-01 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

TOMO III.I DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

III.I-01 PLANEAMIENTO VIGENTE.

III.I-02 ORDENACIÓN GENERAL.

III.I-03 ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE.

III.I-04 ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA.

III.I-05 ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPARATIVA.

III.I-06 AFECCIONES. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

III.I-07 AFECCIONES. VÍAS PECUARIAS.

III.I-08 AFECCIONES. ZONAS INUNDABLES.

TOMO III.II.

III.II-01 FICHAS URBANÍSTICAS.

II. OBJETO DE LA 11.ª MODIFICACIÓN DEL PGOU. El objeto de la presente modificación es la clasificación de 34.163,00 m² de suelo, actualmente rústico común, que pasará a tener la categoría de urbanizable para usos productivos, una vez que el suelo urbanizable previsto en el PGOU está prácticamente desarrollado y urbanizado en su totalidad y, además, concurren las particularidades que se indican en cuanto al uso proyectado y la necesidad de incorporar edificaciones singulares ya existentes.

En consecuencia:

- a) Se clasifica un ámbito de suelo RÚSTICO COMÚN como suelo urbanizable, con uso vinculado a otras ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. En concreto el objetivo final de la presente modificación es el de rehabilitar y adecuar la edificación existente para destinarla al uso de Residencia de Mayores.

- b) Se prevén los sistemas generales en función de esta modificación.
- c) En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, 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
- d) Se clasifica como suelo urbanizable un nuevo sector (SUR PP 24) denominado "ARCHIVO" para propiciar la instalación de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, siendo su superficie neta de 34.163,00 m², al que se le asignan 5.466,00 m² de sistemas generales pendientes de localizar.
- e) Se trata de un sector aislado y discontinuo con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable del PGOU de Ávila. La delimitación de este sector está justificada por el art. 27.2 del RUCyL donde se establece:

"Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

 - a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
 - b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
 - 1.º Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva".

II. TRAMITACIÓN INICIAL. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero de 2004 –BOCyL 2/02/2004–, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio –BOCyL 17/07/2009, establece en artículo 153:

- "1. Una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar:
- a) Los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, que serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión.
 - b) Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación. Este informe se emitirá:
 - 1.º Por el Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
 - 2.º Por el centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

- c) Informe de la Diputación Provincial, vinculante en lo que afecte a sus competencias y orientativo en cuanto a las restantes determinaciones y a la documentación, respecto de lo cual debe prestar especial atención al fomento de la calidad y la homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la provincia correspondiente.

2. Con la solicitud de informe debe adjuntarse un ejemplar del instrumento de planeamiento elaborado, en soporte digital. Asimismo se indicará la página Web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento.

3. Respecto de los informes regulados en este artículo se aplican las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

- a) El carácter desfavorable de los informes, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente y sólo podrá afectar a las cuestiones respecto de las cuales el informe resulte vinculante.
- b) Para la emisión de los informes no serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo de emisión.
- c) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.
- d) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero”.

A tal efecto, ya han sido solicitados los correspondientes informes sectoriales, por lo que procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo (Arts. 154 y 155 RUCyL).

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el proyecto de 11.ª Modificación del PGOU promovida por AZUREA INICIAL, S.L, que tiene por objeto la reclasificación de la parcela rústica del antiguo archivo del Banco de Santander, como suelo urbanizable vinculado a actividades productivas destinadas a uso de residencia de mayores. Todo ello a resultas del trámite de información pública al que se someterá el expediente y de las modificaciones que procedan conforme lo establecido en la legislación sectorial.

Segundo: Tener por solicitados los informes preceptivos conforme la normativa sectorial aplicable, debiendo considerarse al efecto el informe que deberá emitirse por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento. Todo ello conforme lo dispuesto en el art. 52.4 LUCyL según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/08).

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

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

Quinto: Durante el periodo de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, pueden:

- 1.º Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integra el instrumento o expediente, a cuyo efecto el Ayuntamiento ha dispuesto un ejemplar completo y diligenciado del mismo en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico n.º 7, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes.
- 2.º Consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal <http://www.avila.es> y en la página Web de la Junta de Castilla y León <http://www.jcyl.es/Plau/>.
- 3.º Obtener copias impresas de la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, previa solicitud por escrito y abono de las tasas correspondientes, en su caso. No será necesaria solicitud ni pago de tasas para descargar, consultar e imprimir la documentación por vía electrónica.
- 4.º Presentar alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente expuesto, lo cual se producirán a través del registro general del Ayuntamiento de Ávila y del portal del ciudadano de la página web municipal, sin perjuicio también de su presentación mediante fax al número 920 25 29 79 o por correo electrónico a las direcciones de la Oficina Técnica Municipal: urbanismo@ayuntavila.com.

Sexto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, respecto al expediente de la séptima modificación del Plan General como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, y posteriormente sobre la aprobación definitiva del Plan Especial del Conjunto Histórico.

Ávila, 6 de mayo de 2021.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

ANEXO:

PROYECTO DE LA 11.ª MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ÁVILA

ACREDITACIÓN DE REPRESENTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

D. Jesús Manuel Sánchez Cabrera, con NIF ****1.95** como Alcalde-Presidente del EXCMO AYUNTAMIENTO DE ÁVILA, con NIF P0501900E y con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza del Mercado Chico 1, CP 05001 Ávila

OTORGA SU REPRESENTACIÓN Y LA DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA a Don Jesús María Sanchidrián Gallego, con NIF ****529* con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza del Mercado Chico n.º 1, en su condición de Jefe del Servicio de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de Ávila para que actúe con plenas facultades para la remisión de documentos a través de las plataformas oficiales dependientes de otras administraciones, contestación a requerimientos, envío para publicación de anuncios u otras diligencias similares en relación a materias propias de su área.

ACEPTACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN

En Ávila a 24 de julio de 2019
El Otorgante,
Jesús Manuel Sánchez Cabrera.

En Ávila a 24 de julio de 2019
El Representante,
Jesús María Sanchidrián Gallego.

DILIGENCIA: Para dar fe que ambos firman y rubrican el presente documento de otorgamiento de la representación ante mí y cuya firma legítimo, en Ávila a 24 de julio de 2019.

El Secretario General E/F del Excmo. Ayuntamiento de Ávila,
Francisco Javier Sánchez Rodríguez.



REGISTRO
Entradas Sede Electrónica

Número: 1434 / 2021

Fecha: 20/4/2021 0:47

* C.B.N.E. 0639020 *

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

TOMO I-I

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA **NOVIEMBRE_2020**

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - https://sedes.avila.es - Código Seguro de Verificación: 050011D0C23B4B0B52F48C7C4088

ÍNDICE

TOMO I-I

I.I-01 MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

Título 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

Título II.

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL ACTUAL

I.I-02 INFORME AMBIENTAL. DI-IA

I.I-03 MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

Título I.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS CLASIFICACIONES

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

Título II.

RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

I.I-04 NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN

TOMO I-II

I.II-01 ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO

I.II-02 ANEXO 2. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

I.II-03 ANEXO 3. VÍAS PECUARIAS

I.II-04 ANEXO 4. ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

TOMO II

II-01 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

TOMO III.I DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

III.I-01 PLANEAMIENTO VIGENTE

III.I-02 ORDENACIÓN GENERAL

III.I-03 ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

III.I-04 ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA

III.I-05 ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPARATIVA

III.I-06 AFECCIONES. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

III.I-07 AFECCIONES. VÍAS PECUARIAS

III.I-08 AFECCIONES. ZONAS INUNDABLES

TOMO III.II

III.II-01 FICHAS URBANÍSTICAS



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vázquez Sánchez –ARQUITECTO–

I.I-01 MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

AGENTES INTERVINIENTES en la redacción del presente documento de Modificación Puntual del PGOU de Ávila

- **PROMOTOR**

La actuación está promovida por:

D. Andoni Nieto García

DNI 11925533X

En representación de:

AZUREA INICIAL, s.l.

CIF B88524707

Domicilio en calle San Bernardo, 17_6º derecha. 28012_Madrid

- **ARQUITECTO**

El presente documento de Modificación Puntual, se redacta por:

D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez

Colegiado núm. 0441 del COACyLE

DNI 06541573M

Domicilio profesional en Pza. San Miguel nº5_1º1. 05001_Ávila

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

Título I. MARCO NORMATIVO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

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

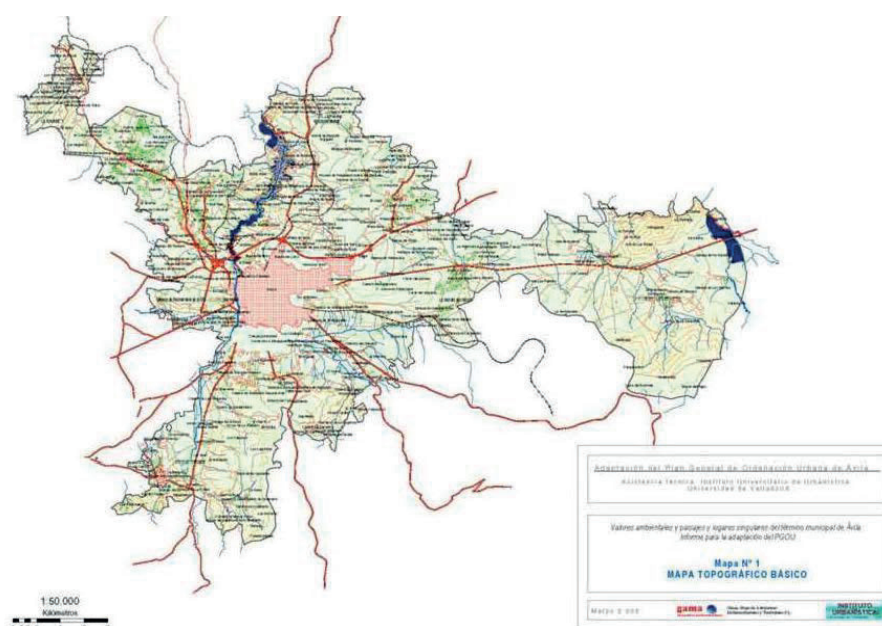
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), sus modificaciones posteriores y específicamente la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.2008).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad 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 2/2008 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).
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

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 el 740/2.005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005), habiéndose publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila nº.127, de 4 de julio de 2005.



Término municipal de Ávila. Topografía.
Red de caminos y carreteras.
Lugares singulares

CAPITULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Esta Octava Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila ha sido promovida por **AZUREA INICIAL, S.L.**, y ha sido redactado el correspondiente proyecto por el arquitecto Gustavo A. Vázquez Sánchez, colegiado núm. 0441 del COACyLE.

Su objeto es la clasificación de 34.163,00 m² de suelo, actualmente rústico común, a la categoría de urbanizable, una vez que el suelo urbanizable previsto en el PGOU está prácticamente desarrollado y urbanizado en su totalidad, de tal forma que:

- Se clasifica un ámbito de suelo **RÚSTICO COMÚN** como suelo urbanizable, con uso vinculado a otras **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**. En concreto el objetivo final de la presente modificación es el de rehabilitar y adecuar la edificación existente para destinarla al uso de Residencia de Mayores.
- Se prevén los sistemas generales en función de esta modificación.
- En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, 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

En concreto, se proyecta la siguiente modificación:

- Se clasifica como suelo urbanizable para propiciar la instalación de **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS** un nuevo sector (SUR PP 24) denominado “**ARCHIVO**” con una superficie neta de 34.163,00 m², al que se le asignan 5.466,00 m² de sistemas generales.

Se trata de un sector aislado y discontinuo con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable del PGOU de Ávila.

La delimitación de este sector está justificada por el art. 27 del RUCyL:

Sección 3.ª Suelo urbanizable**Artículo 27. Criterios de clasificación.**

1. El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.
2. Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
 - b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
 - 1.º Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva.
 - 2.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable, con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.
 - 3.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.
 - 4.º Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:
 - a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.
 - b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.
 4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.
 5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.
- Se adscriben al nuevo sector de suelo urbanizable los sistemas generales siguientes: 5.466,00 m² con ubicación por determinar.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

CAPITULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

4.1.- CONTENIDOS Y TRAMITACIÓN

La 10ª Modificación del PGOU, objeto del presente documento queda englobada dentro de los artículos 169 y 170 del RUCyL, puesto que los aspectos que modifica en el instrumento de planeamiento general no implican la revisión de éste.

Los contenidos documentales de dicha Modificación, de acuerdo con el apdo.3 del art.169 del RUCyL, deben plasmarse en un documento justificativo de la modificación de la ordenación que debe:

- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el RUCyL para el instrumento modificado.
- Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

La tramitación deberá efectuarse de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general para la aprobación del PGOU, por lo que la aprobación definitiva de la 10ª Modificación del PGOU corresponde al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma, en concreto a la consejería competente en materia de urbanismo (Consejería de Fomento y Medio Ambiente), con las siguientes consideraciones:

4.1.1. Trámite Ambiental

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

4.1.2. Informes necesarios para su Tramitación

En la tramitación del expediente se han tenido en cuenta los informes de las siguientes administraciones interesadas:

- **Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila)**

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO

El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, atendiendo a lo dispuesto en el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de política; incluyendo afección a la calidad de aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Incidencia de la actuación en régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
4. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

MINISTERIO DE FOMENTO. UNIDAD DE CARRETERAS DE ÁVILA

DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

El instrumento de ordenación de territorio deberá:

1. Dar cumplimiento al artículo de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, planificando las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica; precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo la reserva de suelo necesario para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las exteriores.
2. Dar cumplimiento al artículo 5 de la Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos, planificando las instalaciones de transporte de gas y los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor; precisando las posibles reserva de suelo necesario para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

- **Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila)**

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DEL SUELO
Según el art. 153.b.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE
En relación con las posibles afecciones de Vías Pecuarias

SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA
En relación con la existencia de yacimientos arqueológicos catalogados.

AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
En relación con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, (INUNCYL).

- **Diputación Provincial de Ávila**
- **Registro de la Propiedad de Ávila**



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Título II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL ACTUAL

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Las características de la 10ª Modificación propuesta para el PGOU que comprende y justifica este documento, no tiene alcance en el modelo territorial ni supone una alteración significativa de alcance sobre el planeamiento que se modifica.

En la presente Modificación, se delimita un sector aislado y discontinuo con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable del PGOU de Ávila.

La delimitación de este sector está justificada por el art. 27 del RUCyL.

Todo ello en base a las siguientes consideraciones:

- a) No implican cambios sustanciales en la clasificación de suelo, dado el reducido ámbito al que se refiere.



- b) No implican cambios ni alteraciones que incrementen la densidad edificatoria prevista, ni en la densidad de población.
- c) No afecta a las áreas sometidas a riesgo (Área de Riesgo Potencial de Inundabilidad en el curso del río Adaja establecido en el Mapa de Riesgo elaborado por la Confederación Hidrográfica del Duero), haciéndose constar tal circunstancia para dar cumplimiento al inciso final del art.12.1 de la Ley 4/2007.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

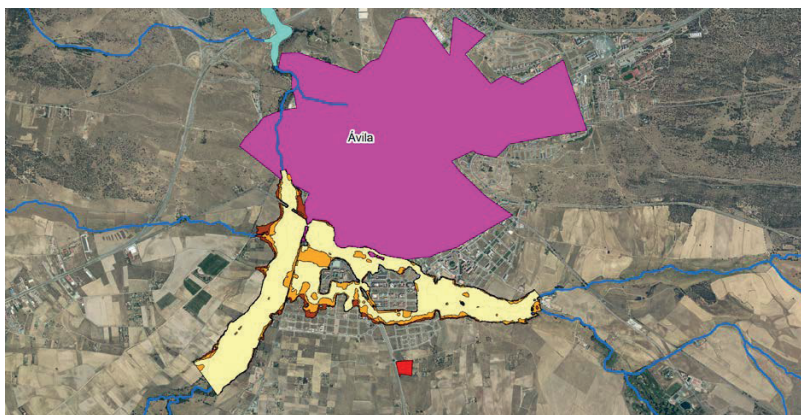
12 / 81

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–



Zonas de riesgo de inundación con los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años. Centro de descargas del IGN BTN25 de Ávila

d) Los terrenos clasificados cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- 1) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
- 2) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
 - l) Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva.
- 3) Los terrenos incluidos en suelo urbanizable forman parte de un sector que configura un Plan Parcial, señalándose un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

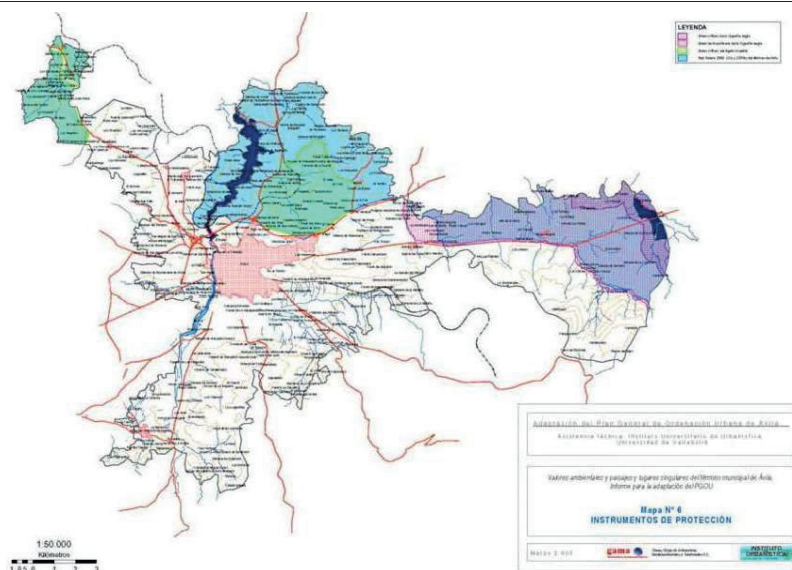
I.I.-02 INFORME AMBIENTAL. DI-IA

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

La presente Modificación debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157 del RUCyL.

La Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada es el procedimiento ambiental establecido para regular los planes y programas que se recogen en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que son susceptibles de provocar efectos negativos en el medio ambiente.



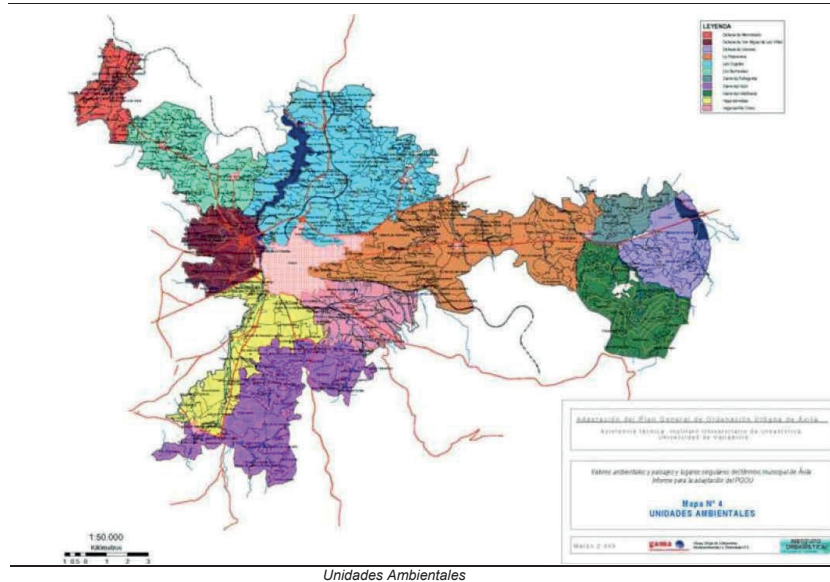
Espacios Red Natura 2000, ZEPAs y LICs

Los planes y programas sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en Castilla y León según el artículo 6 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, son los siguientes:

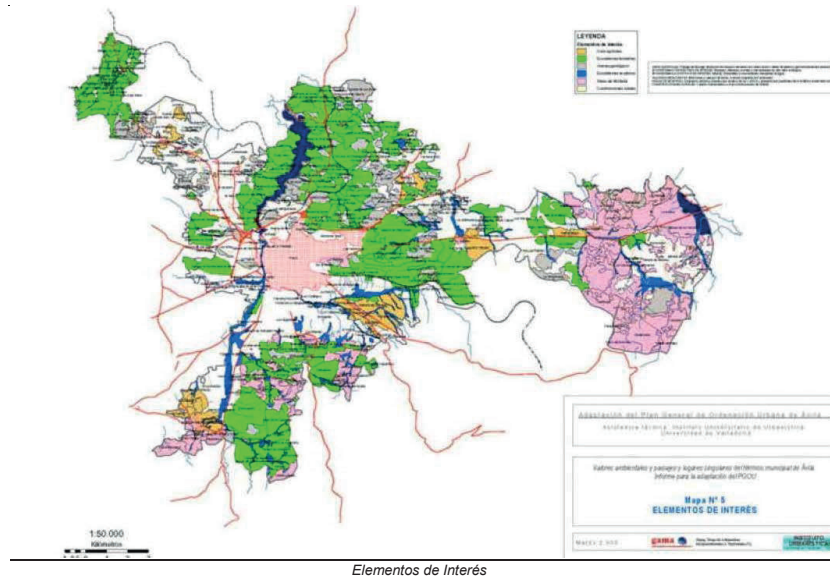
- Modificaciones de planes y programas que estarían, en principio, sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria por cumplir alguno de los requisitos estipulados para ello, pero que se pueden considerar como modificaciones menores. Una modificación es menor si introduce cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de sus estrategias, directrices y propuestas o de su cronología, pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.
- Planes y programas que, aunque estarían en principio sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria por cumplir alguno de los requisitos estipulados para ello, establecen el uso de zonas de reducido ámbito o extensión territorial. Una zona es de reducido ámbito territorial, cuando por sus escasas dimensiones, los objetivos de protección e integración ambiental pueden conseguirse de forma similar, tanto mediante la evaluación ambiental estratégica del plan o programa como con la evaluación ambiental de los proyectos previstos en él.
- Planes y programas que, aún no cumpliendo ninguno de los requisitos estipulados para su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria, establecen un marco para la autorización en el futuro de proyectos (p.e.: planes especiales, planes parciales, planes de compatibilización, etc.).

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–



Unidades Ambientales



Elementos de Interés

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

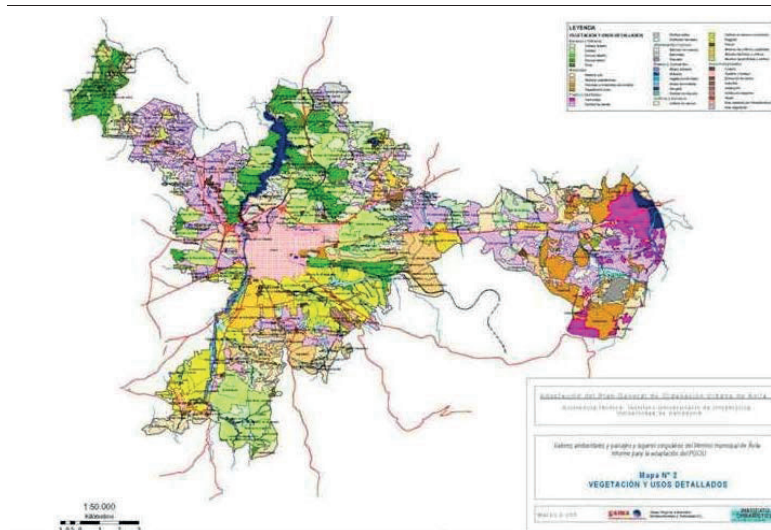
16 / 81

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

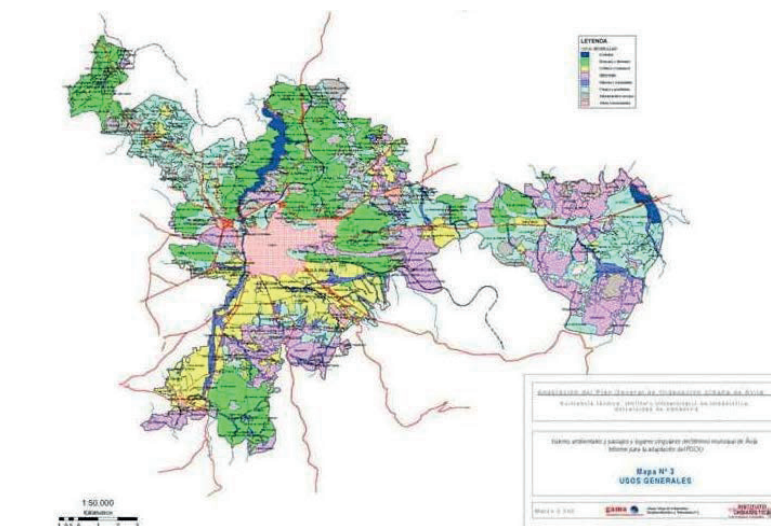
Gustavo A. Vázquez Sánchez –ARQUITECTO–

La evaluación ambiental estratégica simplificada constará de los siguientes trámites:

- Solicitud de inicio acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.
- Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.
- Informe Ambiental Estratégico.



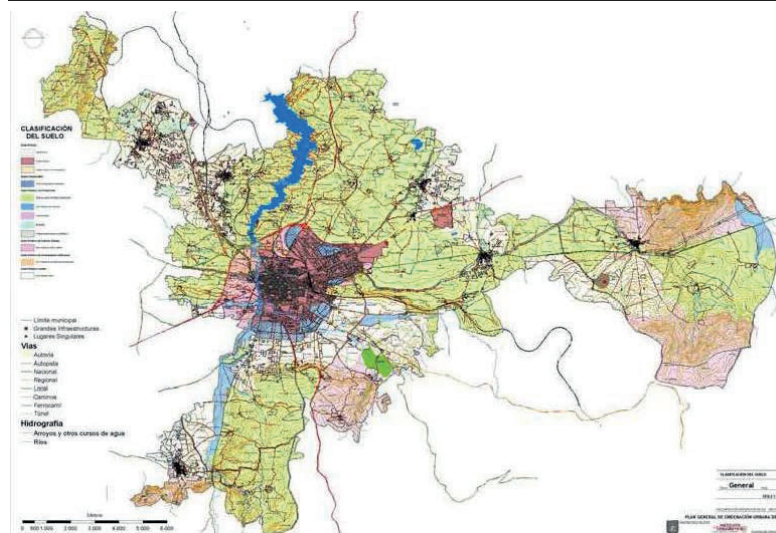
Vegetación asociada a usos tradicionales del suelo



Usos Generales

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



Red de Espacios Protegidos



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

I.I.-03 MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

Título I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

**CAPÍTULO 1. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL****1.1.- 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 bajo la rúbrica de interés público, 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, y 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, fundada a su vez en la presunción de interés público, 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 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 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.

1.2.- MARCO NORMATIVO QUE REGULA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A 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 10ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se contiene en las siguientes disposiciones:

1.2.1.- 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).

1.2.2.- 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).

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

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:
 - 1. El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales.
 - 2. 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.
 - 3. 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.
 - 4. 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.
 - 5. La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos.
 - 6. 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.
 - 7. 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.
 - 8. 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.
 - 9. 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.
 - 10. 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.

1.2.3.-- 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



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

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 establecido 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 10ª 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.

1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN EL PROYECTO DE LA 10ª 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 justifique la conveniencia de la modificación, cuyo interés público se justifica tanto con carácter general como de una forma concreta y detallada en base a los objetivos perseguidos.

1.3.1. Justificación general del interés público en la actuación urbanística proyectada

El proyecto de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila, atendiendo a su 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) Tiene por objeto la ordenación y transformación de terrenos rústicos, los cuales se clasifican como suelo urbanizable destinado a ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (SUR PP 24), al mismo tiempo que se adscriben a este sector nuevos Sistemas Generales.
- 2) 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.
- 3) Es equilibrada, solidaria y respetuosa con el uso racional de los recursos naturales.
- 4) 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 y social.
- 5) Procura la mejora de la calidad de vida de la población previniendo a la misma de riesgos naturales y tecnológicos, excluyendo en consecuencia cualquier uso edificatorio en zonas inundables.
- 6) En la tramitación del expediente se da respuesta a 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 de cualquier índole.
- 7) Se es respetuoso con la protección del medio ambiente, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general con las condiciones ambientales adecuadas. No en vano la actuación urbanística se proyecta sobre suelo rústico común carente de protección natural.
- 8) No se contempla ninguna actividad contaminante sobre la salud y el medio ambiente, se proyectan adecuadas infraestructuras para el transporte y la movilidad y se preservan los bienes de interés cultural.
- 9) Se es respetuoso con la protección del medio rural, y no se produce afección alguna a paisajes de interés cultural e histórico, al patrimonio etnológico, ni a formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
- 10) Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano, impide una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

- 11) Garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística pública, y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la misma.
- 12) 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.

1.3.2. Justificación concreta y detallada del interés público en la actuación urbanística proyectada

El proyecto de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila acredita su interés público en la medida en que se justifica por los siguientes objetivos que se desarrollan en el mismo:

- 1) La Modificación proyectada se acredita por el interés general de atender las necesidades propias de la dinámica de su progreso social basado en un análisis pormenorizado de la dinámica de población, lo que justifica la propuesta de modificación del Plan General.
- 2) La ordenación proyectada se concreta en la incorporación de un nuevo área de servicios al sur, generando una adecuada movilidad urbana, la recuperación ambiental y paisajística, y la reserva de terrenos para fines y servicios públicos.
- 3) De la incidencia territorial y la propuesta de ordenación se concluye que el nuevo sector propuesto responde a criterios de necesidad de un nuevo centro de actividad socio_económica.
- 4) El modelo de crecimiento urbanístico proyectado se integra en el desarrollo general de toda la ciudad.
- 5) Se protegen los suelos afectados por la normativa sectorial en materia de aguas, patrimonio cultural y vías pecuarias mediante su clasificación como sistemas generales de espacios protegidos (ART. 27 RUCyL).
- 6) Los objetivos proyectados se expresan y justifican dando cumplimiento a la normativa urbanística y sectorial aplicable, y en la coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública del Plan General, según el relato de la propia Memoria sobre la conveniencia y oportunidad de su modificación (ART. 81 RUCyL).
- 7) La reclasificación de suelo proyectada responde a criterios de racionalidad y calidad urbanística (ART. 86 RUCyL), teniendo en cuenta que su regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso se produce conforme al interés general y al principio de desarrollo sostenible (ART. 2 RDL 2/2008).
- 8) La presente Modificación tiene por objeto la disposición de suelo para favorecer la instalación de una residencia para personas mayores.
- 9) Para la ejecución de esta residencia se aprovechará la edificación existente por motivos de **SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA**:
En la toma de la decisión de la recuperación del edificio es un aspecto importante la incidencia medioambiental que puede tener ésta, frente a la construcción de un nuevo edificio de la misma superficie.
La demolición activa del edificio o la demolición (aunque sea a muy largo plazo) sobrevenida por falta de mantenimiento, dada la importante superficie de éste, supondría la generación de un importante volumen de residuos, con el correspondiente impacto a nivel ambiental y el coste del tratamiento de éstos.

El mantenimiento de la edificación mediante su rehabilitación integral supondrá:

- La no generación de contaminantes en los procesos de construcción, y transporte de los materiales necesarios para su construcción, puesto es aprovechable el conjunto del sistema sustentante (cimentación y unos 10.000 metros cuadrados de estructura) y el sistema envolvente (cubierta y fachadas).
- La no generación de residuos de la construcción en el proceso constructivo del conjunto del sistema sustentante y del sistema envolvente, puesto que como ya se ha comentado se recuperará en la rehabilitación del conjunto.
- El aprovechamiento de los elementos constructivos que constituyen el sistema sustentante (cimentación, forjados, pilares, etc...) y el sistema envolvente (cubiertas y fachadas) supondrán un ahorro económico importante en el proceso de construcción, dado el volumen total recuperable.



1.3.2.1. NECESIDAD DE ALOJAMIENTOS PARA LAS PERSONAS DE LA 3ª EDAD

LA ESPERANZA DE VIDA

Los avances de la medicina, los hábitos de vida más sanos, como son la alimentación, el ejercicio físico y la higiene, así como el diagnóstico precoz de las enfermedades han hecho que la esperanza de vida al nacer en España haya pasado -según estudios del Instituto de Migraciones y Servicios Sociales- de 34 años para los hombres y 36 para las mujeres, en 1900, a 74 años para los hombres y 80,8 años para las mujeres en 1995. Es de destacar, sobre estas cifras, que la esperanza de vida en España para las personas de 65 años es de 16 y 20 años para el hombre y la mujer, respectivamente, lo que quiere decir que entre un 20 y un 25% de nuestra vida la vivimos con más de 65 años.

LAS PERSONAS MAYORES EN CASTILLA Y LEÓN

En los últimos años del presente siglo, estamos asistiendo en los países más desarrollados a un envejecimiento progresivo de la población. Estas circunstancias están cambiando los roles de una sociedad que cada vez tiene menos niños y más personas mayores.

Las transformaciones sociodemográficas que se están produciendo hacen que las ciencias dedicadas al estudio e investigación del envejecimiento, como son la Gerontología y la Geriátrica, estén tomando cada vez más importancia y sus expertos traten de prever y analizar las consecuencias sociales, económicas y sanitarias de este envejecimiento de la población. Castilla y León, y más concretamente Ávila, no son ajenas a este fenómeno, ya que destacan de forma significativa las dos causas fundamentales del envejecimiento de la población: el aumento de la esperanza de vida y la caída del índice de natalidad.

NECESIDADES Y DEMANDAS

Las personas mayores presentan una tendencia a vivir en su propio domicilio (lo hace un 82%) mientras que viven en el domicilio de hijos o familiares un 14,7%.

En Castilla y León, el 23% de los ancianos vive con sus familias. El 59% lo hace en su casa y el 15,01% vive fuera de su familia o de su casa, en hostales, pensiones, viviendas de acogida o de cualquier otra forma análoga. *El resto -sólo el 2,99% de las personas mayores de 65 años- vive en residencias.*

El grado de dependencia física y/o psíquica que presentan los mayores de 65 años para realizar las actividades de la vida diaria hoy alcanza, según los estudios citados, a una cifra aproximada del 26% de este grupo de población, lo que equivale en números absolutos a cerca de un millón y medio de personas en todo el país. Así, el 65% necesita ayuda para utilizar el transporte, el 57% para ir de compras, el 52% para realizar tareas domésticas, el 50% para andar y bañarse y el 29% para manejar dinero.

Especial referencia hacen al papel fundamental que juega la familia, sobre todo en la parte que corresponde a solucionar los problemas relacionados con la marginación y la soledad. Este aspecto fue destacado por los ancianos residentes que apenas recibían visita alguna de sus familiares. Tanto el envejecimiento de la población como las necesidades de las personas mayores obligan a la sociedad, a la Administración y a las empresas privadas a ofrecerles una serie de servicios sociales y sanitarios y conseguir recursos adecuados para mejorar y aumentar la calidad de vida de este grupo de población.

LOS DERECHOS DE LA TERCERA EDAD

Además de los derechos fundamentales y libertades públicas recogidas en el Capítulo II del Título I de la Constitución Española y reconocidos a todos los ciudadanos, el Capítulo III del Título I, que establece los principios rectores de la política social y económica, presta una atención especial a la tercera edad, concretamente en su artículo 50.

La Ley de Acción Social y Servicios Sociales, en el ámbito autonómico, vino a desarrollar los derechos sociales y de participación recogidos en la Constitución a fin de mejorar la calidad de vida y el bienestar social de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma. Los Servicios Específicos a que se refiere la Ley están dirigidos a sectores y grupos concretos de población, en función de sus problemas y necesidades. Entre ellos se encuentra la tercera edad, cuyo apoyo se intenta realizar mediante servicios tendentes a mantener al individuo en su entorno social, a promover su desarrollo sociocultural y, en su caso, a procurarles un ambiente residencial adecuado. Con esta finalidad se aprobó el I Plan Regional de la tercera

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

edad por Decreto 283/1990 de 27 de diciembre y, como continuación del mismo, fue aprobado por Decreto 65/1995 de 6 de abril el II Plan Regional Sectorial de personas mayores, entre cuyos objetivos se encuentran:

- Favorecer la permanencia de las personas mayores en su medio ambiente habitual.
- Garantizar a las personas mayores un alojamiento digno y adaptado a sus necesidades.
- Garantizar la defensa de sus derechos fundamentales.
- Promover en las instituciones de Castilla y León medidas que favorezcan la integración de las personas mayores.

Por lo que se refiere al derecho de participación, el Estatuto de Autonomía establece que corresponde a los poderes públicos facilitar la participación de los ciudadanos de Castilla y León en la vida política, económica, cultural y social. Igualmente, la citada Ley de Acción Social y Servicios Sociales recoge la participación de los ciudadanos en materia de acción social. Con el fin de hacer efectivo el derecho de participación de las personas mayores, la Consejería de Sanidad y Bienestar Social creó mediante Orden de 4 de mayo de 1994 el Consejo Regional para las personas mayores de Castilla y León como órgano de participación y consulta para facilitar un cauce de comunicación entre la Administración Pública y el sector de la tercera edad y posibilitar su intervención en todos aquellos temas que les afecten en materia de acción social. Entre sus objetivos destaca el de velar por el cumplimiento de los derechos de las personas mayores en toda la Comunidad Autónoma y procurar su incorporación activa en la vida social, política y cultural.

**CAPITULO 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS CLASIFICACIONES**

La presente modificación respeta la normativa urbanística y la legislación sectorial aplicable, es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, y en el marco limitado en el que se desenvuelve tiene en cuenta la compatibilidad y las demandas que expresa el artículo 81.1 c) y d) del RUCyL.

Su justificación responde a varios objetivos:

- El suelo urbanizable clasificado en el vigente PGOU consta hoy desarrollado en su práctica totalidad, habiéndose incorporado, una vez gestionado y urbanizado, al suelo urbano consolidado de la ciudad.
- La clasificación de este nuevo suelo se localiza en el eje sur, que es el que ha recogido históricamente la extensión de la ciudad, y en el que se ha demostrado a lo largo de los años como el más apto y más demandado para el asentamiento de la población.
- El sector que conforma el nuevo suelo urbanizable se han delimitado atendiendo a las prevenciones que establece el artículo 86 del RUCyL, y su diseño responde a la inclusión de fincas completas que faciliten la ulterior gestión urbanística.
- El terreno que conforma este espacio de nueva clasificación presenta unas características idóneas para su transformación, al estar integrado por parcelas improductivas, sin apenas accidentes orográficos y con facilidad de conexión a los servicios urbanísticos existentes.

2.1. CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUR PP 24: "ARCHIVO"

Abarca una superficie de 34.163,00 m², a los que se adscriben 5.466,00 m² de Sistemas Generales Externos, con ubicación por determinar, asignándose una edificabilidad conjunta total de 17.081,50 m², lo que supone una densidad edificatoria de 0,50 m²/m².

2.1.1. Clasificación como Suelo Urbanizable del SECTOR SUR PP 24 "ARCHIVO"**Relación de Determinaciones de Ordenación General**

Conforme refleja la ficha urbanística del sector

- Superficie neta	34.163,00m ²
- Densidad de edificación	0,50 m ² /m ²
- Uso Predominante	Actividad Productiva_Servicios
- Categoría del suelo	Urbanizable
- Índice de Variedad tipológica	%
- Índice de Variedad de uso	10%
- Superficie de SGG Externos adscritos	5.466,00m ²
- Espacio Protegido Zonas Inundables	0,00m ²
- Espacio Protegido Yacimientos Arqueológicos	0,00m ²
- Espacio Protegido Vía Pecuaria	0,00m ²
- Plazo para la Ordenación Detallada	8 años

2.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS**2.2.1. Criterios de partida**

La presente Modificación Puntual tiene como criterios de partida los siguientes aspectos:

- 1 Crecimiento de la población controlado y adecuado a las expectativas de calidad de vida de sus habitantes, con el objeto de mantener los valores actuales del municipio de Ávila: calidad de vida, identificación de los habitantes con lo local y el entorno natural y rural, garantías de servicio urbano y adecuación ambiental.
- 2 Incorporar un nuevo área de ACTIVIDAD PRODUCTIVA, en concreto de servicios socio_comunitarios y asistenciales, que complementen la oferta actual de servicios del municipio.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

- 3 Potenciar y adecuar el incremento de la **ACTIVIDAD PRODUCTIVA** en el municipio de Ávila, dando respuesta a una demanda creciente, debida a la estructura poblacional de la Comunidad y de la provincia, en particular.
- 4 Rehabilitar y recuperar la edificación existente para destinarla a los nuevos usos, lo cual supondrá una economía de medios favoreciendo la sostenibilidad ambiental, al no generar residuos, bien por situación de ruina, bien por demolición activa.

2.2.2. Actividad Productiva

Actividad productiva es toda acción, individual o social, llevada a cabo para la obtención de un producto o servicio que satisfaga las necesidades humanas.

Concepto

A veces es complicado definir algo tan trivial como la actividad productiva de una empresa. El significado económico de producción ha evolucionado considerablemente a lo largo de la historia. Desde los fisiócratas, que consideraban que la agricultura era la única actividad productiva, pasando por Adam Smith, fundador de la escuela económica clásica, que otorgaba esta categoría únicamente a la industria, olvidándose de ciertas actividades profesionales y de los servicios.

En la actualidad, podemos definir actividad productiva como toda acción, individual o social, llevada a cabo para la obtención de un producto o servicio que satisfaga las necesidades humanas. Es decir, producir equivale a crear utilidad. Por ello, su estudio debe centrarse en el análisis de sus elementos esenciales, tales como el producto que ofrece la empresa y las características del mismo, las necesidades que cubre, los clientes a los que va dirigido y la tecnología empleada para su elaboración.

Según la economía de la empresa, pueden realizarse diferentes análisis de la producción. Desde el punto de vista técnico, se entiende por producción todos los procesos y procedimientos tecnológicos que acomete una empresa para transformar los recursos o factores productivos (elementos de entrada: inputs) en bienes (elementos de salida: outputs). Entre estos procesos se encontrarían la gestión y almacenamiento del material, la obtención de componentes que se incorporan al proceso productivo, la elaboración del producto, el diseño de los procesos de combinación óptima de la maquinaria, los materiales y la mano de obra, etc. Pero cuando hablamos de actividad productiva no podemos centrarnos solo en el aspecto técnico, ya que el objetivo de la empresa es proporcionar un bien que cubra una necesidad actual en el mercado.

Por ello, los aspectos más reseñables de cualquier actividad son la elección y gestión de los diversos factores productivos, el diseño y control del proceso productivo mediante el cual se van a combinar dichos factores (basándonos en análisis de rentabilidad y productividad), y el output conseguido, tanto en cantidad como en calidad.

Además, la definición de actividad productiva que se aporta parece hacer referencia únicamente al proceso de transformación de bienes físicos tangibles, dejando fuera a las empresas que ofrecen un servicio intangible. Sin embargo, no podemos olvidar que la prestación de cualquier servicio entraña innumerables operaciones físicas. Es por ello que, en la actualidad, se está produciendo la sustitución del término "función de producción" por "dirección de operaciones".

Tipología de las actividades productivas

Las actividades productivas se pueden clasificar desde diferentes puntos de vista.

Clasificación en sectores productivos

Podemos distinguir tres sectores si tenemos en cuenta la actividad económica que desarrollan las empresas, los factores productivos utilizados y el bien o servicio que ofrecen a la sociedad: el sector primario, secundario y terciario.

- a) **Sector Primario:** está formado por aquellas empresas que tienen como actividad principal la creación de valor al obtener recursos básicos directamente de la naturaleza. Dentro de este grupo se encontrarían actividades tales como la ganadería, la agricultura, la pesca y las explotaciones forestales.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

- b) *Sector Secundario*: comprende aquellas empresas que, a partir de la transformación y combinación de unos bienes, obtenidos de empresas del sector primario o del propio sector secundario, elaboran productos que son aptos para el consumo final o para ser incorporados como factores productivos en otros procesos empresariales. En este bloque se incluyen la construcción, la industria manufacturera (automóviles, juguetería, componentes industriales, etc.), la producción y distribución de energía eléctrica, gas, agua,...
- c) *Sector Terciario*: engloba a aquellas empresas relacionadas con la prestación de un servicio, cuya naturaleza puede ser de muy diversa índole: comercio, turismo, restauración, hostelería, transporte, comunicaciones, educación, sanidad, asesoría, banca, etc.

Se puede afirmar que las empresas pertenecientes a los sectores primario y secundario tienen como finalidad la fabricación de productos físicos o tangibles, pero no podemos olvidar que estos son ofrecidos para satisfacer una necesidad, y esto se consigue a través de la utilidad de dichos bienes. Por otro lado, en las empresas de servicios se debe resaltar el papel del factor humano, ya que el cliente valora principalmente aspectos no tangibles como la actitud del personal, el trato al cliente, la flexibilidad del servicio, las garantías, etc. Por otro lado, según este criterio de clasificación, las empresas pueden pertenecer a diversos sectores.

Es importante mencionar la distinción entre las empresas pertenecientes al sector terciario y las empresas que conforman el *tercer sector*, también denominado como *organizaciones no lucrativas* (ONL) o *Entidades de Economía Social*. Este grupo estaría formado por organizaciones privadas, cuya finalidad no es otra que satisfacer necesidades públicas o sociales, sin perseguir el logro de beneficios situándose entre la sociedad civil, el mercado y el Estado. Comprendería las organizaciones no lucrativas (ONG) de acción social, las obras sociales de las Cajas de Ahorro y las entidades singulares como la Fundación ONCE, entre otras. No obstante, este tipo de entidades pueden obtener financiación privada (a través de cuotas de socios, donaciones, autofinanciación, ingresos por servicio, etc.), como pública (convenios, concesiones y subvenciones).

Clasificación Nacional de Actividades Económicas (Códigos CNAE)

La clasificación detallada anteriormente es poco precisa, ya que se incluyen actividades muy diversas en el mismo sector. Por ello, en el ámbito nacional, a efectos estadísticos, fiscales y de control por parte de las Administraciones Públicas, se emplean los denominados códigos CNAE, cuya relación completa puede consultarse en la Página Web del Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es).

La clasificación nacional de actividades económicas empleada en España (CNAE-93) fue aprobada mediante el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, siendo revisado en 2003 para adaptarse a la Clasificación Europea de Actividades Económicas. Posteriormente, se aprueba el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009). Cada CNAE consiste en un código de cinco cifras, siendo las dos primeras las que hacen referencia al grupo de actividad, mientras que las tres últimas detallan la actividad económica concreta.

En el plano internacional, se usan normalmente los códigos SIC (International Standard Industrial Classification) de Naciones Unidas. Cada SIC consiste en un código de cuatro cifras, de manera que las dos primeras hacen referencia a la actividad genérica de la empresa y las dos últimas especifican la actividad en sí.

2.2.3. Objetivos generales

- 1) Mantener un crecimiento compacto

Se propone un modelo de crecimiento compacto, siguiendo criterios de desarrollo controlado, sostenible y equilibrado, de forma que se mantenga la calidad de vida e identificación de los habitantes con lo local y el entorno natural y rural.

- 2) Consolidar y configurar un borde urbano ordenado y unitario al sur de la ciudad

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Consolidar y configurar un borde urbano ordenado y unitario mediante el nuevo sector al sur de la ciudad, planteando como límite del crecimiento de los desarrollos propuestos, un encuentro ordenado y homogéneo con el campo abierto, integrando e incorporando a la vez la edificación existente, actualmente sin uso y con una importante presencia visual.

3) Incorporar un nuevo área de servicios al sur de la Ciudad

Se proyecta un nuevo centro de actividad y servicios al Sur de la ciudad, junto a la carretera N-403, que proporcione y aporte mayor calidad urbana a este eje de entrada a la ciudad, que albergue Usos Terciarios y Dotacionales, con el fin de complementar la oferta existente en el municipio, dotándola de nuevos recursos, y que permita potenciar y cualificar los nuevos desarrollos.

4) Definir el sector de suelo urbanizable 24 de Uso Actividades Productivas_Sector Terciario

A su vez se asignarán los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales:

- SG-ELP/25a Parque Río Adaja 6	2.293,60 m ²
- SG-ELP/25b Parque Río Adaja 6	6.366,00 m ²
- SG-ELP/16 Parque Río Chico	31.787,00 m ²
- SG-ELP/26 Parque Río Chico 1	11.637,71 m ²
- SG-ELP/27 Parque Río Chico 2	17.915,69 m ²

5) Generar una movilidad urbana articulada y accesible

Se propone la ejecución del viario estructurante que da continuidad a la vía de servicio paralela a la carretera N-403.

6) Recuperación de los espacios con valores ambientales y paisajísticos

Se propone la recuperación del espacio no edificado potenciando sus características paisajísticas e integrando la edificación existente dentro de este entorno de calidad.

7) Reserva de terrenos

Garantizar la reserva de los terrenos para las infraestructuras previstas y la ejecución de las redes de servicios como principal soporte del desarrollo urbano y territorial de la ciudad. La superficie correspondiente a los sistemas generales se adscribirán en base a los mecanismos de gestión (con sus cargas y repartos equitativos de los aprovechamientos urbanísticos que genera el planeamiento) y su adscripción se realizará de forma que sea independiente el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable y los Sistemas Generales, gestionando la asignación al plan parcial en el momento de su desarrollo, en función de los objetivos municipales.

2.2.4. Incidencia territorial

El objetivo de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila a nivel territorial, es articular la instrumentación de las políticas municipales y las determinaciones establecidas para el planeamiento de desarrollo con la realidad y la planificación de su territorio.

En cuanto a la caracterización territorial de los tejidos urbanos, Ávila se ha mantenido tradicionalmente como un núcleo poblacional denso, en el que no han existido tensiones de dispersión residencial. Se propone continuar con los modelos de desarrollo previos, en los que prevalece la concentración de la población en el entorno del núcleo, reforzando las condiciones de accesibilidad a los servicios básicos, espacios libres y de relación social, configurándose como una de las garantías de bienestar, calidad y sostenibilidad.

Se proyecta suelo destinado a ACTIVIDADES PRODUCTIVAS_SECTOR TERCIARIO en previsión de crear nuevas dinámicas con respecto al área metropolitana de Madrid y al resto de la Comunidad de Castilla y León, derivadas de la inserción creciente del municipio en la Comunidad Autónoma y en la provincia.

La ordenación de usos y de diseño del viario se ajustará a los principios de prevención de la contaminación acústica.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Para la reactivación, equilibrio urbano y territorial y potenciación de la actividad urbana de la ciudad se propone un área de nueva oportunidad metropolitana, junto con los existentes en el municipio.

2.2.5. Propuesta de ordenación para el crecimiento

El crecimiento se realiza como continuación del núcleo y los nuevos crecimientos al sur de la ciudad, considerando que es por esta zona, por donde tiene la entrada y salida de la ciudad una vía de acceso principal, la carretera N-403, que se manifiesta como un eje de fuertes dinámicas metropolitanas que articulan y organizan los desarrollos del sur de la ciudad.

El sector 24 presenta cierta discontinuidad, permitida por la legislación en base al uso a que se destina de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. Además con la incorporación de estos terrenos se pretende recuperar la edificación que se levanta en ellos desde los años 60-70.

2.2.6. El sector productivo propuesto

Se incorpora un nuevo área de servicios al sur de la ciudad, proyectando un centro de servicios junto a la carretera N-403, que proporcione y aporte mayor calidad urbana a este eje de entrada a la ciudad. Un nuevo centro de actividad al sur de la ciudad que tiene como principales aspectos de ordenación los siguientes criterios:

- Un nuevo punto de centralidad dotacional de Ávila que complemente la oferta de servicios sociales de la ciudad, de la provincia e incluso de ámbitos territoriales más amplios.
- Creación de un nuevo centro de actividad social al sur de la ciudad, formado por una dotación asistencial que se materializará con la recuperación de la edificación existente para destinarla a residencia de mayores.
- Resolver el sector de suelo urbanizable 24 destinado ACTIVIDADES PRODUCTIVAS_SECTOR TERCARIO, con la correspondientes asignación de los Sistemas Generales de espacios libres.

2.2.7. Justificación del Modelo de Crecimiento Urbanístico

La alternativa de crecimiento considera una disminución significativa de la edificabilidad, generando una estructura urbana compleja de media-baja densidad, no dispersa, que da funcionalidad al municipio. El modelo de crecimiento es controlado, sostenible y equilibrado.

La delimitación y situación del sector PP 24, se basa en varios criterios básicos:

- a) La continuidad en la conexión de la trama urbana de Ávila con el Santuario de Sonsoles, tan importante para la ciudad de Ávila.
- b) Se genera un crecimiento lineal por conexión, apoyándose sobre una vía importante de comunicación, la N-403.
- c) Dicho desarrollo se plantea con una edificabilidad menor, (de 0,45 m²/m²), que la planteada en los planes parciales del Plan General de Ordenación Urbana del 2005, manteniendo criterios morfológicos semejantes a los que se plantean en el Plan General, en el que se generan fachadas urbana apoyadas en viales importantes (en este caso la N-403) con el fin de generar un borde urbano racional.

El crecimiento propuesto en esta zona, se basa en un desarrollo de baja densidad apoyado en el trazado de la red de carreteras existente, con el objeto de completar la oferta de servicios. Dicho desarrollo se define apoyándose en la N-403, fuera del casco urbano y junto a uno de los viales con más intensidad de tráfico rodado de la ciudad.

Los servicios urbanos generales se diseñarán con el objetivo de asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios de forma coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, tal y como se establece en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.3. ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS**2.3.1. Abastecimiento y Riego**

Para el abastecimiento de la población, Ávila cuenta con tres tomas en embalses (Serones, Becerril y Fuentes Claras), una captación del río Mayor y un sistema de sondeos.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

El Ayuntamiento de Ávila cuenta con infraestructuras específicas para épocas de sequías, como son las captaciones del embalse de Fuentes Claras y los sondeos del río Adaja, pero no son suficientes en casos extremos, puesto que no garantizan la totalidad de suministro.

1) Toma de abastecimiento

El embalse de las Cogotas tiene una capacidad de 60 Hm³, y puede ser definitivo para dotar del servicio de agua potable a la población en épocas de sequía y a los posibles ensanches que en la ciudad se van a realizar en el futuro. La conducción de Las Cogotas a la ETAP se va a dimensionar para todo el caudal de tratamiento de la E.T.A.P. de la Palenciana. Es por ello, que con la solución que se plantea va a ser posible enviar desde el embalse de Las Cogotas todo el caudal que demanda la ciudad de Ávila. Por tanto, sería posible hacer frente, con esta fuente de suministro como única, a la ciudad de Ávila.

2) Red de riego

La conducción de la EDAR hasta los Parques y Jardines de Ávila, se ha diseñado con un caudal de 60l/s, que se considera suficiente para el riego de las zonas asignadas.

3) Emisario de saneamiento

El tramo de conducción, de la EDAR hasta Aguas Abajo Presa de Las Cogotas, se ha diseñado para evacuar la totalidad del caudal de salida de la Planta de 472,00 l/s, que equivalen a 1700,00 m³/h.

2.3.2. Saneamiento

A nivel sectorial el Nuevo Plan Integral de Saneamiento de la Junta de Castilla y León, que estará aprobado próximamente, contempla la Ampliación de la EDAR existente.

Se prevé la instalación de redes separativas en los nuevos desarrollos, que generen caudales pequeños de aguas residuales y que traten de manera independiente las aguas pluviales para no generar grandes caudales que la red actual no tendría capacidad para transportar.

2.3.3. Energía eléctrica

Ávila centraliza el reparto en la subestación compacta de Santo Tomás y en la subestación de reparto denominada STR de Sonsoles.

En breve, contará con otras dos STR (subestaciones de reparto): la STR de Las Hervencias (en funcionamiento), para la zona norte, y la futura STR en el polígono de Vicolozano (en proyecto).

Actualmente, las potencias instaladas o proyectadas son las siguientes:

- En la ST ÁVILA (antes SANTO TOMÁS): 2x60 MVA 132/45Kv y 2x40 MVA 45/15Kv
- En la STR HERVENCIAS: 1x15 MVA
- En la STR SONSOLES (BACHILLER): 2x20 MVA
- En la STR VICOLOZANO: 2x20 MVA

Con las actuaciones anteriores quedaría cubierta toda la demanda.

El nuevo sector deberá asumir tanto las nuevas infraestructuras necesarias para su alimentación como el desvío o soterramiento de las existentes, en su caso.

2.3.4. Cálculo de demandas de los nuevos desarrollos

En la presente Modificación Puntual se ha realizado una estimación de aumento de la demanda teniendo en cuenta la creación de 300 plazas de residentes y unas 150 plazas de trabajadores en la futura dotación, estimación que se corresponde con unas 150 viviendas con tres personas por hogar.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA 10ª MODIFICACIÓN DEL PGOU EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 27, 81, 86 Y 169 DEL RUCYL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2.4.1. Conveniencia y oportunidad de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila, en relación con el Artículo 27, Criterios de clasificación del RUCyL.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Según el artículo 27, apartado 2º.a), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
- b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
 - 1.º Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva.
 - 2.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable, con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.
 - 3.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.
 - 4.º Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:

- a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.
- b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.

Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

En los últimos 15 años se han desarrollado y ejecutado 40 Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, quedando tan sólo 2 Planes Parciales por desarrollar (PP6 Relojero y PP11 Casa Misericordia 2), sobre una superficie aproximada de 400 Ha.

Los estudios demográficos para la ciudad de Ávila, establecen que al finalizar 2009, Ávila cuenta con una población inicial (Pº) de 69.551 habitantes, (datos extraídos de la suma de la población empadronada, 62.551 habitantes, a la que se añade la población estacional de aproximadamente 7.000 personas, según los datos de INE).

Por otro lado, cabe hacer una reflexión con una mínima perspectiva histórica, sobre la naturaleza de los ciclos económicos que afectan a la sociedad española en las últimas décadas, de donde se extrae que se trata de una realidad caracterizada por la impermanencia. Por lo que no se debe proyectar la población de Ávila dentro del marco de la actual crisis, sino en términos a medio plazo, donde seguramente se producirá, un nuevo ciclo económico con sus fases de recuperación, expansión y recesión.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

2.4.2. Justificación de los objetivos y propuestas de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila, en relación con el Artículo 81, Objetivos y propuestas de ordenación del RUCyL y los instrumentos de ordenación del territorio.

Los objetivos y propuestas de la ordenación respetan lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación medio ambiental, patrimonio, edificación, accesibilidad, e infraestructuras y toda la legislación que le es de aplicación.

La presente Modificación Puntual es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública recoge las Directrices de Ordenación Territorial de acuerdo a la Ley 14/2006 de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, estas Directrices se formalizan según la ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León a las que se añaden las directrices complementarias, las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, al ser Ávila, una población de más de 20.000 habitantes, en cuanto a la protección del Medio Ambiente, la protección y puesta en valor del Patrimonio Cultural las directrices sobre infraestructuras de transporte, comunicación y energía.

Las Directrices de los Planes y Proyectos Regionales, dentro de los Planes Regionales de Ámbito Sectorial se encuentra el DECRETO 24/2009, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Plan Regional Sectorial de Carreteras 2008-2020. (BOCyL, nº 65, de 6 de Abril de 2009) y que se adecua a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León. En el ámbito nacional, el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes, 2005-2020 (PEIT) recoge las directrices básicas de la actuación en infraestructuras y transporte de competencia estatal con unos términos de ejecución entre 2005 y 2020. Hasta el momento no se han aprobado los planes sectoriales que deberían haber desarrollado el PEIT, con la planificación definida para los periodos 2006-2012 y 2013-2020, por lo que únicamente se conoce la imagen objetivo del año final del PEIT (2020), en concreto a lo que se refiere a las vías de alta capacidad de Castilla y León de la red de carreteras del Estado.

La Presente Modificación Puntual recoge las propuestas generales del planeamiento sectorial y la política urbanística de la Corporación Municipal, en cuanto a las propuestas estratégicas para la definición de un Proyecto de futuro para la ciudad de Ávila, integrándose con el tejido urbano existente y en ejecución, reforzando el centro como espacio activo. Un crecimiento que permita mantener los valores naturales y culturales del municipio y adecuar y potenciar la ciudad al incremento de la actividad turística.

Se localizan estratégicamente nuevos usos dotacionales con previsión de la recuperación de edificaciones en desuso.

Se plantea un modelo de crecimiento coherente con el modelo de desarrollo con el que ha venido creciendo el municipio de Ávila.

La 10ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se debe insertar dentro del marco normativo del Decreto 22/2.004, de 29 de enero, donde se aprueba el 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).

Los objetivos y propuestas de la 10ª Modificación se justifican en relación con el Artículo 81. Objetivos y propuestas de ordenación del RUCyL y los instrumentos de ordenación del territorio:

- Los objetivos y propuestas respetan lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial medioambiental, de patrimonio, de edificación, de accesibilidad, y de infraestructuras y toda la legislación que le es de aplicación.
- Se localiza estratégicamente una Actividad Productiva Sector Terciario, realizando una previsión ordenada de Suelo y proponiendo la implantación de un foco dotacional (Residencia de Mayores), cuyo desarrollo incidirá en el desarrollo económico y social de la ciudad, de la provincia y de la Comunidad.

Con respecto al cumplimiento del artículo 81 del RUCyL, en el que se expone lo siguiente:



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Artículo 81**Objetivos y propuestas de ordenación**

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, el Plan General de Ordenación Urbana ha de formular sus propios objetivos y propuestas de ordenación, los cuales deben:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5.
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia. A tal efecto el Plan General debe tener en cuenta:
 - 1.º Las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.
 - 2.º La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio.
 - 3.º La situación del municipio en ámbitos susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.
 - 4.º La situación del municipio en ámbitos que por su atractivo turístico precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.
 - 5.º Las demandas que planteen los agentes sociales y económicos y la población en general.
- d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población. A tal efecto:
 - 1.º Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas ya existentes en el término municipal y las nuevas viviendas previstas por el Plan General se situarán en suelo urbano.
 - 2.º Se planificarán actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables.
 - 3.º Salvo cuando un instrumento de ordenación del territorio señale otros criterios, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.
- e) Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, de conformidad con los criterios de la administración competente para la protección de cada riesgo, y respetando las reglas establecidas en el artículo 18.
- f) Reservar terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.
- g) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.
- h) Proteger el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, incluyendo las determinaciones precisas para la conservación y en su caso recuperación de las condiciones ambientales adecuadas.
- i) Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

- j) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de las energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles.

La 10ª Modificación del PGOU de Ávila cumple con las siguientes normas establecidas en el artículo 81 RUCYL, según se señala a continuación:

- El modelo propuesto es opuesto a la dispersión de los asentamientos y no genera nuevos núcleos de población ni modifica los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios de interés general.

2.4.3. Justificación del cumplimiento del artículo 86 del RUCYL, Ordenación General en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable

En el apartado 1.a) del artículo 86, del RUCYL, Ordenación General en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se establece:

- b) La delimitación debe efectuarse siguiendo parámetros de racionalidad y calidad urbanística, utilizando como límites: Sistemas Generales, terrenos de dominio Público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas, para facilitar los trámites de gestión urbanística.

Mientras que en el apartado 2 del mismo artículo se plantean los parámetros que hay que añadir a la delimitación del Sector:

- a) Uso Predominante
- b) Plazo para establecer la Ordenación Detallada
- c) Edificabilidad máxima en usos privados
- d) Índice de variedad de Uso

Al no ser un sector con uso predominante residencial, no será necesario establecer las condiciones de:

- a) Índice de integración social
- b) Densidades máxima o mínima de población (ó nº de viviendas).

En el ámbito de la 10ª Modificación del PGOU se ha propuesto un crecimiento coherente con el modelo de desarrollo urbano con el que ha venido creciendo el municipio de Ávila. En definitiva, se trata de orientar el crecimiento del municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, manteniendo los valores naturales y culturales del municipio, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población, buscando solucionar los problemas urbanísticos existentes:

En el Capítulo 1.- Objetivos y criterios. Descripción de la propuesta y justificación de las nuevas clasificaciones del Título I. Conveniencia y oportunidad de la Memoria Vinculante de la 10ª Modificación, se incluye la justificación del desarrollo del Sector, así como, una descripción pormenorizada de sus características:

Su justificación responde a varios objetivos, resolución del enlace de la ciudad con el Santuario de la Virgen de Sonsoles y la implantación de una superficie dotacional que complete la red de centros de esta naturaleza, aprovechando la edificación existente.

La ejecución y desarrollo del vigente Plan General ha supuesto desde 1998 la tramitación y aprobación de prácticamente la totalidad de los Planes Parciales, solamente en tres del total de los 42 sectores de suelo urbanizable definidos desde 1998 hasta la actualidad no se ha iniciado la tramitación, uno de ellos de uso predominante residencial y otros dos de uso industrial, Planes Especiales, Estudios de Detalle o Programas de Actuación Urbanística; por lo que es de destacar el alto grado de desarrollo y cumplimiento alcanzado, encontrándose prácticamente ejecutadas las previsiones del Plan.

Este Sector se ha delimitado atendiendo a las normas que establece en los artículos 27 y 86 del RUCYL, su formalización responde a la inclusión de fincas completas con el fin de facilitar la posterior gestión urbanística, según la documentación incluida en el TOMO II. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD de la 10ª Modificación.

Los terrenos donde se asientan este espacio de nueva clasificación, se ubica en la carretera de entrada desde el sur de Ávila, presentando unas características idóneas para su transformación, al tratarse de una parcela improductiva, ocupada en gran parte por una



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

edificación en desuso, la cual sería recuperada, que cuenta con una topografía suave y con facilidad de conexión a los servicios urbanísticos existentes.

La clasificación de este nuevo suelo se localiza en el eje sur, que es el que ha recogido históricamente la extensión de la ciudad, y en el que se ha demostrado a lo largo de los años como el más apto y más demandado para el asentamiento de la población.

La localización concreta se ha elegido teniendo en cuenta el necesario enlace entre el extremo del suelo urbano consolidado en dirección este, apoyado sobre la carretera hacia San Lorenzo del Escorial, y el complejo Naturávil, cuyo intenso uso viene demandando su incorporación física a la ciudad. Los tres sectores que conforman el nuevo suelo urbanizable se han delimitado atendiendo a las prevenciones que establece el artículo 86 del RUCyL, y su diseño, irregular, responde a la inclusión de fincas completas que faciliten la ulterior gestión urbanística.

El terreno que conforma este espacio de nueva clasificación, entre una carretera de importancia y los pequeños afluentes del río Adaja situados al sur, presenta unas características idóneas para su transformación, al estar integrado por parcelas hoy en su mayor parte improductivas, que integran el comienzo del valle sin apenas accidentes orográficos y con facilidad de conexión a los servicios urbanísticos existentes.

2.5. CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO POR EL RUCYL EN SU ARTÍCULO 168, REVISIÓN

Según el artículo 168 del RUCyL:

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial..."

2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE SUELO DESTINADO A RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES, ACTIVIDAD PRODUCTIVA, SECTOR TERCIARIO

2.6.1. Necesidad de Alojamientos para las Personas de la 3ª Edad

LA ESPERANZA DE VIDA

Los avances de la medicina, los hábitos de vida más sanos, como son la alimentación, el ejercicio físico y la higiene, así como el diagnóstico precoz de las enfermedades han hecho que la esperanza de vida al nacer en España haya pasado -según estudios del Instituto de Migraciones y Servicios Sociales- de 34 años para los hombres y 36 para las mujeres, en 1900, a 74 años para los hombres y 80,8 años para las mujeres en 1995. Es de destacar, sobre estas cifras, que la esperanza de vida en España para las personas de 65 años es de 16 y 20 años para el hombre y la mujer, respectivamente, lo que quiere decir que entre un 20 y un 25% de nuestra vida la vivimos con más de 65 años.

EL ÍNDICE DE NATALIDAD

España es el país donde se ha producido con mayor rapidez la caída del índice de fecundidad, hecho muy significativo por aumentar en cifras relativas el porcentaje de la población de 65 años. En el año 1970, -según el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales, había una media de 3 hijos por mujer; en 1995, el índice de fecundidad bajó a 1,23 hijos por mujer. Este índice es el más bajo del mundo. Es necesario tener 2,1 hijos para cubrir el nivel de reemplazo. Estas dos circunstancias, la disminución de la mortalidad con una esperanza de vida al nacer de 77 años de media (una de las más altas del mundo), y el índice de natalidad más bajo del mundo hacen que España sea uno de los países europeos donde el envejecimiento de la población se ha producido con mayor rapidez. Por otro lado, en todas las Comunidades Autónomas, el número de nacimientos ha ido descendiendo paulatinamente en los últimos años.

LAS PERSONAS MAYORES EN CASTILLA Y LEÓN

En los últimos años del presente siglo, estamos asistiendo en los países más desarrollados a un envejecimiento progresivo de la población. Estas circunstancias están cambiando los roles de una sociedad que cada vez tiene menos niños y más personas mayores.

Las transformaciones sociodemográficas que se están produciendo hacen que las ciencias dedicadas al estudio e investigación del envejecimiento, como son la Gerontología y la Geriátrica, estén tomando

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

cada vez más importancia y sus expertos traten de prever y analizar las consecuencias sociales, económicas y sanitarias de este envejecimiento de la población. Castilla y León, y más concretamente Ávila, no son ajenas a este fenómeno, ya que destacan de forma significativa las dos causas fundamentales del envejecimiento de la población: el aumento de la esperanza de vida y la caída del índice de natalidad.

NECESIDADES Y DEMANDAS

Para saber cuáles son las necesidades y demandas de los mayores de 65 años, es preciso conocer cuál es el modo de vida y dependencia que presenta este grupo de población.

Según estudios realizados por el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales, las personas mayores presentan una tendencia a vivir en su propio domicilio (lo hace un 82%) mientras que viven en el domicilio de hijos o familiares un 14,7%. En Castilla y León, el 23% de los ancianos vive con sus familias. El 59% lo hace en su casa y el 15,01% vive fuera de su familia o de su casa, en hostales, pensiones, viviendas de acogida o de cualquier otra forma análoga.

El resto -sólo el 2,99% de las personas mayores de 65 años- vive en residencias.

Es de destacar el gran número de personas mayores de 65 años que viven solas, aunque el porcentaje ha disminuido en los últimos años.

Quizá una de las circunstancias que han cambiado este modo de vida haya sido el fuerte paro existente en nuestro país, que hace que los hijos, ya sean solteros o casados, vuelvan a vivir con sus padres.

Es necesario destacar que, también según el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales, dentro de las modalidades de convivencia de las personas mayores, a partir de los 80 años, aumenta el porcentaje de los que viven solos a un 19,3%, a pesar de que a esa edad el deterioro y las necesidades de servicios aumentan, debido entre otras causas al propio envejecimiento, a la tendencia a la cronicidad de sus enfermedades y a las necesidades de ayuda para realizar las actividades de la vida diaria.

El grado de dependencia física y/o psíquica que presentan los mayores de 65 años para realizar las actividades de la vida diaria hoy alcanza, según los estudios citados, a una cifra aproximada del 26% de este grupo de población, lo que equivale en números absolutos a cerca de un millón y medio de personas en todo el país. Así, el 65% necesita ayuda para utilizar el transporte, el 57% para ir de compras, el 52% para realizar tareas domésticas, el 50% para andar y bañarse y el 29% para manejar dinero.

De las conversaciones mantenidas con ancianos en el curso de la elaboración de este informe, puede afirmarse que las necesidades y demandas más reclamadas por los mayores de 65 años pueden resumirse de la siguiente manera:

- Salud
- Autonomía
- Mejores pensiones
- Más recursos y servicios socio-sanitarios
- Mejor calidad de vida

Especial referencia hacen al papel fundamental que juega la familia, sobre todo en la parte que corresponde a solucionar los problemas relacionados con la marginación y la soledad. Este aspecto fue destacado por los ancianos residentes que apenas recibían visita alguna de sus familiares.

Tanto el envejecimiento de la población como las necesidades de las personas mayores obligan a la sociedad, a la Administración y a las empresas privadas a ofrecerles una serie de servicios sociales y sanitarios y conseguir recursos adecuados para mejorar y aumentar la calidad de vida de este grupo de población.

LOS DERECHOS DE LA TERCERA EDAD

Además de los derechos fundamentales y libertades públicas recogidas en el Capítulo II del Título I de la Constitución Española y reconocidos a todos los ciudadanos, el Capítulo III del Título I, que establece los principios rectores de la política social y económica, presta una atención especial a la tercera edad, concretamente en su artículo 50.

La Ley de Acción Social y Servicios Sociales, en el ámbito autonómico, vino a desarrollar los derechos sociales y de participación recogidos en la Constitución a fin de mejorar la calidad de vida y el bienestar social de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Los Servicios Específicos a que se refiere la Ley están dirigidos a sectores y grupos concretos de población, en función de sus problemas y necesidades.

Entre ellos se encuentra la tercera edad, cuyo apoyo se intenta realizar mediante servicios tendentes a mantener al individuo en su entorno social, a promover su desarrollo sociocultural y, en su caso, a procurar un ambiente residencial adecuado.

Con esta finalidad se aprobó el I Plan Regional de la tercera edad por Decreto 283/1990 de 27 de diciembre y, como continuación del mismo, fue aprobado por Decreto 65/1995 de 6 de abril el II Plan Regional Sectorial de personas mayores, entre cuyos objetivos se encuentran:

- Favorecer la permanencia de las personas mayores en su medio ambiente habitual.
- Garantizar a las personas mayores un alojamiento digno y adaptado a sus necesidades.
- Garantizar la defensa de sus derechos fundamentales.
- Promover en las instituciones de Castilla y León medidas que favorezcan la integración de las personas mayores.

Por lo que se refiere al derecho de participación, el Estatuto de Autonomía establece que corresponde a los poderes públicos facilitar la participación de los ciudadanos de Castilla y León en la vida política, económica, cultural y social. Igualmente, la citada Ley de Acción Social y Servicios Sociales recoge la participación de los ciudadanos en materia de acción social.

Con el fin de hacer efectivo el derecho de participación de las personas mayores, la Consejería de Sanidad y Bienestar Social creó mediante Orden de 4 de mayo de 1994 el Consejo Regional para las personas mayores de Castilla y León como órgano de participación y consulta para facilitar un cauce de comunicación entre la Administración Pública y el sector de la tercera edad y posibilitar su intervención en todos aquellos temas que les afecten en materia de acción social.

Entre sus objetivos destaca el de velar por el cumplimiento de los derechos de las personas mayores en toda la Comunidad Autónoma y procurar su incorporación activa en la vida social, política y cultural.

2.6.2. Situación actual en Ávila

Según el Censo, Ávila contaba con 159.260 habitantes, de los que 57.657 (36,20%) vivían en la capital y el resto, 101.603(63,80%) en los demás municipios del territorio provincial.

Presenta un fuerte índice de envejecimiento, ya que la población mayor de 65 años asciende a 40.843 personas, lo que sobre el total de población supone el 25,65%. La tasa de envejecimiento sólo es superada por Soria y Zamora, dentro de la Comunidad de Castilla y León.

Funcionan en la provincia de Ávila 52 centros residenciales con 3511 plazas, de las cuales 3369 son para válidos y 142 para asistidos.

De los centros que existen en la provincia, 8 de ellos se ubican en la capital con una capacidad de 964 plazas (27,46%) y los 44 restantes en la provincia con 2.547 plazas (72,54%).

Entre los núcleos que presentan una mayor concentración de plazas:

• Arévalo	194
• Arenas de San Pedro	161
• Sotillo de la Adrada	137
• Mombeltrán	122
• Candeleda	116

La Gerencia Territorial de Servicios Sociales es titular de las 80 plazas de la Residencia de asistidos de la capital. La Diputación Provincial de Ávila gestiona 114 plazas de asistidos en la capital, en concreto en el Centro Residencial Infantas Elena y Cristina (pabellones de atención a personas mayores).

Gestionadas por la Administración Local, con diversos convenios con la Junta de Castilla y León, son las residencias de Mombeltrán, Hoyos del Espino, El Tiemblo, El Barraco, Navahondilla, Fontiveros, Lanzahita y Navarredonda de Gredos, supone un total de 435 plazas de las cuales 17 son destinadas a válidos y 418 para asistidos.

El resto de las residencias están gestionadas por diversas asociaciones, instituciones, fundaciones y sociedades. En total estas residencias de gestión privada suponen un total de 2882 plazas, de las cuales 2757 son para asistidos.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

Dentro de las residencias de gestión privada cabe señalar que instituciones, asociaciones y fundaciones gestionan un total de 709 plazas, de las cuales 601 están ocupadas por asistidos y el resto por válidos.

La cobertura residencial sobre la población mayor de 65 años es del 6,38%, porcentaje totalmente insuficiente, sobre todo pensando en la evolución de la población en el futuro inmediato.

2.6.3. Oferta de Plazas de Residencias para Mayores en Ávila

La oferta de plazas en residencias de mayores en la provincia de Ávila es la siguiente:

5218 SAN MIGUEL DE SERREZUELA	Para asistidos	ASISTIDOS: 11	11	
5014 ARENAS DE SAN PEDRO	Para asistidos	ASISTIDOS: 61	61	
5021 BARCO DE AVILA (EL)	Mixta	ASISTIDOS: 30, VÁLIDOS: 20	30	20
5047 CANDELEDA	Para asistidos	ASISTIDOS: 116	116	
5054 CASAVIEJA	Para asistidos	ASISTIDOS: 62	62	
5057 CEBREROS	Para asistidos	ASISTIDOS: 46	46	
5102 HOYO DE PINARES	Para asistidos	ASISTIDOS: 24	24	
5132 HIGUERA (LA)	Para asistidos	ASISTIDOS: 91	91	
5132 MOMBELTRAN	Para asistidos	ASISTIDOS: 122	122	
5182 PEDRO BERNARDO	Para asistidos	ASISTIDOS: 76	76	
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 97	97	
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 60	60	
5019 AVILA	Para válidos	VÁLIDOS: 114	114	
5027 BERLANAS (LAS)	Para asistidos	ASISTIDOS: 30	30	
5105 HOYOS DEL ESPINO	Para asistidos	ASISTIDOS: 36	36	
5241 TIEMBLO (EL)	Para asistidos	ASISTIDOS: 47	47	
5237 SOLANA DE RIOALMAR	Para asistidos	ASISTIDOS: 28	28	
5022 BARRACO (EL)	Para asistidos	ASISTIDOS: 59	59	
5075 FRESNEDILLA	Para asistidos	ASISTIDOS: 50	50	
5235 SINLABAJOS	Para asistidos	ASISTIDOS: 38	38	
5176 PADIERNOS	Mixta	VÁLIDOS: 16, ASISTIDOS: 15	15	16
5186 PIEDRAHITA	Para asistidos	ASISTIDOS: 198	198	
5156 NAVAHOÑDILLA	Para asistidos	ASISTIDOS: 48	48	
5168 NAVAS DEL MARQUES (LAS)	Para asistidos	ASISTIDOS: 29	29	
5041 BURGOHONDO	Para asistidos	ASISTIDOS: 55	55	
5074 FONTIVEROS	Mixta	ASISTIDOS: 31, VÁLIDOS: 17	31	17
5245 TORNADIZOS DE AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 84	84	
5110 LANZAHITA	Para asistidos	ASISTIDOS: 51	51	
5165 NAVARREDONDA DE GREDOS	Para asistidos	ASISTIDOS: 24	24	
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 210	210	
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 112	112	
5019 AVILA	Mixta	VÁLIDOS: 83, ASISTIDOS: 81	81	83
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 80	80	
5240 SOTILLO DE LA ADRADA	Mixta	VÁLIDOS: 1, ASISTIDOS: 49	49	1
5022 BARRACO (EL)	Para asistidos	ASISTIDOS: 59	59	
5241 TIEMBLO (EL)	Para asistidos	ASISTIDOS: 149	149	
5110 LANZAHITA	Para asistidos	ASISTIDOS: 45	45	
5231 SAN VICENTE DE AREVALO	Para asistidos	ASISTIDOS: 40	40	
5187 PIEDRALAVES	Para asistidos	ASISTIDOS: 66	66	
5166 NAVARREDONDILLA	Para asistidos	ASISTIDOS: 46	46	
5008 ALDEASECA	Para asistidos	ASISTIDOS: 30	30	
5014 ARENAS DE SAN PEDRO	Para asistidos	ASISTIDOS: 100	100	
5100 HORNILLO (EL)	Para asistidos	ASISTIDOS: 30	30	
5132 HIGUERA (LA)	Para asistidos	ASISTIDOS: 28	28	
5182 PEDRO BERNARDO	Para asistidos	ASISTIDOS: 40	40	
5016 AREVALO	Para asistidos	ASISTIDOS: 105	105	
5016 AREVALO	Para asistidos	ASISTIDOS: 49	49	
5019 AVILA	Mixta	ASISTIDOS: 122, VÁLIDOS: 5	122	5
5065 CRESPOS	Para asistidos	ASISTIDOS: 50	50	
5240 SOTILLO DE LA ADRADA	Para asistidos	ASISTIDOS: 87	87	
5163 NAVALUENGA	Para asistidos	ASISTIDOS: 58	58	
			3369	142

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

40 / 81



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

Siendo la oferta de plazas en residencias de mayores en Ávila Capital:

5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 97	97	
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 60	60	
5019 AVILA	Para válidos	VÁLIDOS: 114	114	
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 210	210	
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 112	112	
5019 AVILA	Mixta	VÁLIDOS: 83, ASISTIDOS: 81	81	83
5019 AVILA	Para asistidos	ASISTIDOS: 80	80	
5019 AVILA	Mixta	ASISTIDOS: 122, VÁLIDOS: 5	122	5

2.6.4. Titularidad de las Residencias para Mayores en Ávila

Titularidad Pública_Total Provincia

MOMBELTRAN	5008 AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE MOMBELTRAN	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para asistidos	ASISTIDOS: 122	122	
AVILA	50177 DIPUTACION PROVINCIAL DE AVILA	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para válidos	VÁLIDOS: 114	114	
HOYOS DEL ESPINO	50201 AYUNTAMIENTO DE HOYOS DEL ESPINO	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para asistidos	ASISTIDOS: 36	36	
TIEMBLIO (EL)	50358 AYUNTAMIENTO DE EL TIEMBLIO	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para asistidos	ASISTIDOS: 47	47	
BARRACO (EL)	50207 AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para asistidos	ASISTIDOS: 59	59	
NAVARREDONDA	50566 AYUNTAMIENTO NAVARREDONDA	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para asistidos	ASISTIDOS: 48	48	
FONTIVEROS	50100 AYUNTAMIENTO DE FONTIVEROS	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Mixta	ASISTIDOS: 31, VÁLIDOS: 27	31	17
LANZAHITA	50181 AYUNTAMIENTO DE LANZAHITA	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para asistidos	ASISTIDOS: 51	51	
NAVARREDONDA DE GREDOS	50347 AYUNTAMIENTO DE NAVARREDONDA DE GREDOS	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para asistidos	ASISTIDOS: 24	24	
AVILA	50091 GERENCIA DE SERVICIOS SOCIALES DE CASTILLA Y LEÓN	ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA	Para asistidos	ASISTIDOS: 80	80	

Titularidad Pública_Ávila Capital

AVILA	50177 DIPUTACION PROVINCIAL DE AVILA	ADMINISTRACIÓN LOCAL	Para válidos	VÁLIDOS: 114	114	
AVILA	50091 GERENCIA DE SERVICIOS SOCIALES DE CASTILLA Y LEÓN	ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA	Para asistidos	ASISTIDOS: 80	80	

Titularidad Privada_Total Provincia

SAN MIGUEL DE SERNIZUELA	50529 FRATERNIDAD FRANCISCANA DE LA CRUZ 'FPC'	ASOCIACIÓN	Para asistidos	ASISTIDOS: 11	11	
ARENAS DE SAN PEDRO	50079 ASOCIACION EDAD DORADA MENSUARIOS DE LA PAZ	ASOCIACIÓN	Para asistidos	ASISTIDOS: 61	61	
BARCO DE AVILA (EL)	50093 FUNDACION MUNICIPAL SAN PEDRO DEL BARCO	FUNDACIÓN	Mixta	ASISTIDOS: 30, VÁLIDOS: 20	30	20
CANDELEDA	50033 LAS PALMERAS DE CANDELEDA S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 116	116	
CASAREJA	50138 ASOCIACION PATRONATO DE ANCIANOS S. JUAN BAUTISTA	ASOCIACIÓN	Para asistidos	ASISTIDOS: 62	62	
CEBERROS	50193 SGG CEBERROS, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 46	46	
HOYO DE PINARES	50188 UNION DEMOCR. PENSIONISTAS Y JUBILADOS DE ESPAÑA	FEDERACIÓN CONFEDERACIÓN	Para asistidos	ASISTIDOS: 24	24	
HIGUERA (LA)	50285 EL PINAR DE LA HIGUERA IBA, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 91	91	
PEDRO BERNARDO	50488 EL PINAR DE PEDRO BERNARDO SL	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 76	76	
AVILA	50498 AZUREA CUDDA S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 87	87	
AVILA	50107 HIJAS DEL BUEN PASTOR Y DE MARIA INMACULADA	INSTITUCIONES	Para asistidos	ASISTIDOS: 60	60	
BERLANAS (LAS)	50117 ALDEHULA-RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 30	30	
SOLANA DE RICALMARI	50084 BENVENIDOS SOCIALES DUMAS, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 28	28	
TIEMBLIO	50500 JOSE LUIS RODRIGUEZ DE LA MATA	PERSONA FÍSICA-EMPRESA IND.	Para asistidos	ASISTIDOS: 50	50	
SINABADOS	50565 FUNDACION GELION	FUNDACIÓN	Para asistidos	ASISTIDOS: 38	38	
PADERNOS	50101 PROYECTO ESPERANZA, S.R.L.	SOCIEDADES	Mixta	VÁLIDOS: 16, ASISTIDOS: 15	15	16
PEDRAHITA	50145 BERGESA PEDRAHITA, S.A.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 198	198	
NAVAS DEL MARQUES (LAS)	50304 GERIATRIAS 2002, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 29	29	
BURGOHONDO	50734 NAVASANCHON S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 55	55	
TORNADIZOS DE AVILA	50453 GERIATRICO DEL ADANA, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 84	84	
AVILA	50464 DE CANOS SERVICIOS Y RESIDENCIAS DE MAYORES S.A.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 210	210	
AVILA	50483 VISITASOL RESIDENCIAS, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 112	112	
AVILA	50158 HERMANITAS 'SANTA TERESA JOHNET'	INSTITUCIONES	Mixta	VÁLIDOS: 81, ASISTIDOS: 81	81	81
SOTILLO DE LA ADRADA	50136 REAL DE SOTILLO PARA MAYORES S.A.	SOCIEDADES	Mixta	VÁLIDOS: 1, ASISTIDOS: 49	49	1
BARRACO (EL)	50447 RESIDENCIA DE MAYORES LOS CEREZOS, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 58	58	
TIEMBLIO (EL)	50473 LAS CUATRO PALMERAS S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 149	149	
LANZAHITA	50105 GERIATRICA DE LANZAHITA S.L. UNIPERSONAL	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 45	45	
SAN VICENTE DE AREVALO	50454 RESIDENCIA LAS CANDELAS S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 40	40	
PEDRALAVES	50463 EL BOSQUE DE GREDOS, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 66	66	
NAVARREDONDA	50418 MARIA DEL PILAR SANCHEZ SANCHEZ	PERSONA FÍSICA-EMPRESA IND.	Para asistidos	ASISTIDOS: 46	46	
AUDEASECA	50245 HIGIENA MARTIN GONZALEZ	PERSONA FÍSICA-EMPRESA IND.	Para asistidos	ASISTIDOS: 30	30	
ARENAS DE SAN PEDRO	50384 JARDIN DEL TIETAR, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 100	100	
HORNILLO (EL)	50095 MARA DEL CARMEN CORRAL VILUESA	PERSONA FÍSICA-EMPRESA IND.	Para asistidos	ASISTIDOS: 30	30	
HIGUERA (LA)	50095 EL PINAR DE LA HIGUERA IBA, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 28	28	
PEDRO BERNARDO	50578 CENTRO RESIDENCIAL BALCON TIETAR S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 40	40	
AREVALO	50373 CASTA SALUD, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 105	105	
AREVALO	50175 FUNDACION HOSPITAL DE SAN MIGUEL ARCANIEL	FUNDACIÓN	Para asistidos	ASISTIDOS: 49	49	
AVILA	50174 FUNDACION ASOCIACION DE MISERICORDIA	FUNDACIÓN	Mixta	ASISTIDOS: 122, VÁLIDOS: 5	122	5
CHESPOS	50585 MAHIM 2010 S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 50	50	
SOTILLO DE LA ADRADA	50078 HIJAS CARIDAD S. VICENTE PAUL	INSTITUCIONES	Para asistidos	ASISTIDOS: 87	87	
NAVALLUENGA	50422 AIRES DE GREDOS, S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS: 58	58	

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

Titularidad Privada_Ávila Capital

ÁVILA	50499 AZUREA CUIDA S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS 97	97
ÁVILA	50507 HUAS DEL BIEN PANTOBY DE MARIA INMACULADA	INSTITUCIONES	Para asistidos	ASISTIDOS 60	60
ÁVILA	50464 DECANOS SERVICIOS Y RESIDENCIAS DE MAYORES S.A.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS 210	210
ÁVILA	50483 VISTASOL RESIDENCIAS S.L.	SOCIEDADES	Para asistidos	ASISTIDOS 112	112
ÁVILA	50168 HERMANITAS 'SANTA TERESA JORNET'	INSTITUCIONES	Mixta	VÁLIDOS 81, ASISTIDOS 81	81 83
ÁVILA	50174 FUNDACION ASOCIACION DE MISERICORDIA	FUNDACIÓN	Mixta	ASISTIDOS 122, VÁLIDOS 5	122 5

2.6.5. Procedencia de los usuarios de las Residencias de Mayores en Ávila Capital

PROCEDENCIA	PORCENTAJE (%)
Ávila Capital	14,89
Ávila Provincia	69,15
Resto de Castilla_León	11,72
Resto España	4,24

Funcionan en la provincia de Ávila 52 centros residenciales con 3511 plazas, de las cuales 3369 son para válidos y 142 para asistidos.

**CAPITULO 3 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO****3.1. INTRODUCCIÓN**

LEY ORGÁNICA 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

LEY 1/2003, de 3 marzo 2003. Ley de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León

Artículo 2. Objetivos generales

Las actuaciones que se desarrollen en cumplimiento de la presente Ley para promover la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres tendrán los siguientes objetivos:

1. La participación de la mujer en la planificación, desarrollo y ejecución de políticas generales de las distintas Consejerías de la Junta de Castilla y León, especialmente a través de los órganos y entidades establecidos en el Título III de la presente
2. Ley. 2. La implicación de la sociedad en su conjunto en la adopción de medidas de acción positiva que impulsen la incorporación de la mujer en el ámbito político, social, económico, laboral y cultural de nuestra Comunidad.
3. Promover la integración laboral de la mujer.
4. Prevenir las situaciones de violencia contra la mujer.
5. Prestar atención integral a las mujeres con problemas de violencia de género y a otros mujeres con necesidades especiales por razón de género.
6. Difundir en la Comunidad de Castilla y León el concepto de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres como progreso social y bien común.
7. La implicación de las Administraciones Públicas en facilitar a las mujeres su participación activa en la nueva sociedad del conocimiento y de la información.
8. Las Administraciones Públicas promoverán la participación de las mujeres en los asuntos públicos introduciendo medidas que garanticen la misma, con el fin de integrar la perspectiva de género y el objetivo de igualdad entre hombres y mujeres.
9. Las Administraciones Públicas garantizarán una educación para la igualdad.

Artículo 3. Principios que informan la actuación administrativa

La Administración de la Comunidad de Castilla y León y el resto de Administraciones Públicas de su ámbito territorial de actuación se regirán en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres por los siguientes principios:

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

1. La Transversalidad que comporta aplicar la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas.
2. La Planificación como marco de ordenación estable en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Castilla y León, que garantice la coherencia, continuidad y optimización de los recursos en todas las acciones que se lleven a cabo en esta materia.
3. La Coordinación como la ordenada gestión de competencias en materia de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres con objeto de aumentar la eficacia.

Para dar respuesta a estas exigencias en lo referente al Impacto de Género, se procederá a:

- a) La realización de una evaluación previa del impacto en función del género
- b) La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres

3.2. INFORME

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1. Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
2. Promotor de la Modificación del PGOU:
AZUREA INICIAL, s.l.
3. Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Orden de la Consejería de Fomento el 740/2005, de 1 de junio (BOCyL 8.06.2005)
4. Exposición los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:
 - Mantener un crecimiento compacto siguiendo criterios de desarrollo controlado, sostenible y equilibrado, de forma que se mantenga la calidad de vida e identificación de los habitantes con lo local y el entorno natural y rural.
 - Consolidar y configurar un borde urbano ordenado y unitario al sur de la ciudad mediante el nuevo sector al sur de la ciudad, planteando como límite del crecimiento de los desarrollos propuestos, un encuentro ordenado y homogéneo con el campo abierto, integrando e incorporando a la vez la edificación existente, actualmente sin uso y con una importante presencia visual.
 - Se proyecta un nuevo centro de actividad y servicios al Sur de la ciudad, junto a la carretera N-403, que proporcione y aporte mayor calidad urbana a este eje de entrada a la ciudad, que albergue Usos Terciarios y Dotacionales, con el fin de complementar la oferta existente en el municipio, dotándola de nuevos recursos, y que permita potenciar y cualificar los nuevos desarrollos.
 - Se delimitan los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales.
 - Generar una movilidad urbana articulada y accesible propiniendo la ejecución del viario estructurante que da continuidad a la vía de servicio paralela a la carretera N-403.
 - Se propone la recuperación del espacio no edificado potenciando sus características paisajísticas e integrando la edificación existente dentro de este entorno de calidad.
 - Garantizar la reserva de los terrenos para las infraestructuras previstas y la ejecución de las redes de servicios como principal soporte del desarrollo urbano y territorial de la ciudad.
 - Se incorpora un nuevo área de servicios al sur de la ciudad, proyectando un centro de servicios junto a la carretera N-403, que proporcione y aporte mayor calidad urbana a este eje de entrada a la ciudad. Un nuevo centro de actividad al sur de la ciudad que tiene como principales aspectos de ordenación los siguientes criterios:
 - Un nuevo punto de centralidad dotacional de Ávila que complemente la oferta de servicios sociales de la ciudad, de la provincia e incluso de ámbitos territoriales más amplios.
 - Creación de un nuevo centro de actividad social al sur de la ciudad, formado por una dotación asistencial que se materializará con la recuperación de la edificación existente para destinarla a residencia de mayores.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

- Resolver el sector de suelo urbanizable 24 destinado ACTIVIDADES PRODUCTIVAS_SECTOR TERCIARIO, con la correspondientes asignación de los Sistemas Generales.
- 5. Exposición de los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres:
 - Eliminación del riesgo de inseguridad derivado de los siguientes factores:
 - Tejido urbano degradado con aspecto de abandono y elementos de urbanización.
 - Mejora de la accesibilidad de la zona con el establecimientos de mecanismos que salven las diferencias de cotas, circulación de vehículos en ambos sentidos y desarrollo de aceras en todo el perímetro, facilitando las comunicaciones y el transporte, así como su visibilidad.
 - Creación y diseño de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo productivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, sin olvidar la creación de unos espacios más seguros y unos entornos más agradables para la vida en sociedad. Lo que se aborda atendiendo a todas las etapas de la vida, desde la infancia a la vejez. Construyendo una ordenación urbanística que permita elaborar proyectos de convivencia y modos de vida equilibrados, más justos y solidarios.

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

6. ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

Sí: La propuesta de ordenación planteada promueve la implantación de usos urbanísticos más acordes con las necesidades del mercado que permitirán activar la zona y la implantación de un proyecto que generará puestos de trabajo. Se crearán espacios de ocio y esparcimiento al servicio de los ciudadanos, con dotaciones que permitirán el desarrollo de la vida cotidiana. Se generarán espacios más seguros para el tránsito en el barrio, contribuyendo a la igualdad en la utilización del espacio.

7. ¿Se prevé que la futura norma produzca la eliminación o, al menos, la disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Sí: Facilitando la visibilidad de las mujeres en un entorno laboral más accesible.

8. ¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

Sí: en materia de accesibilidad, de condiciones de movilidad.

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

9. ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la incorporación de la perspectiva de género?

Sí: Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio. Haciendo o promoviendo el uso no sexista del lenguaje.

10. ¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma alguna medida para promover la participación equilibrada de mujeres y hombres?

Sí: en el proceso de exposición pública.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

Título II. RESUMEN EJECUTIVO



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vázquez Sánchez –ARQUITECTO–

De acuerdo con el artículo 25.3 RDLegislativo 7/2015, los procedimientos de alteración de instrumentos de ordenación urbanística requieren, para su exposición al público, de la inclusión de un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación se altera, con un plano de situación y alcance de dicha alteración y, en su caso, los ámbitos en los que se suspende la ordenación y la duración de la misma.

Los criterios fundamentales y acciones en que se basa la presente Modificación del PGOU son los siguientes:

- Se clasifica un ámbito de suelo rústico común como suelo urbanizable, con uso vinculado a otras **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS SECTOR TERCIARIO**. En concreto el objetivo final de la presente modificación es el de rehabilitar y adecuar la edificación existente para destinarla al uso de Residencia de Mayores.
- Se prevén los sistemas generales en función de esta modificación.

En concreto, se proyectan las siguientes modificaciones:

Se clasifica como suelo urbanizable para propiciar la instalación de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS un nuevo sector (SUR PP 24) denominado "ARCHIVO" con una superficie neta de 34.163,00 m² y 5.466,00 m² de Sistemas Generales.

Los contenidos del presente documento se fundamentan en el artículo 102 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio y en lo que concierne, en el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

En Ávila, a 30 de noviembre de 2020
El arquitecto,

VAZQUEZ
SANCHEZ
GUSTAVO
ADOLFO -
06541573M

Firmado digitalmente por
VAZQUEZ SANCHEZ GUSTAVO
ADOLFO - 06541573M
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-06541573M
,givenName=GUSTAVO
ADOLFO,sn=VAZQUEZ
SANCHEZ, cn=VAZQUEZ
SANCHEZ GUSTAVO ADOLFO -
06541573M
Fecha: 2020.11.30 11:46:06
+01'00'

Fdo.: Gustavo A. Vázquez Sánchez
Col. núm. 0441 COACyL

CAPITULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

El plano de situación adjunto ilustra el ámbito de la nueva clasificación de suelo urbanizable, cuyo alcance se limita a modificar la clasificación vigente del suelo con la categoría de suelo rústico común, a suelo urbanizable, cuyas determinaciones de ordenación general han sido relacionadas en el apartado precedente.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

CAPITULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Coincide el ámbito de suspensión de licencias con el clasificado como suelo urbanizable. La suspensión durará hasta la entrada en vigor de la Modificación del PGOU, con un plazo máximo de 2 años.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

I.I-04 NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-NU



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vázquez Sánchez –ARQUITECTO–

Atendiendo a cuanto consta expresado y justificado en la memoria vinculante, se relacionan a continuación las determinaciones que se modifican en el PGOUA/2005, en cuanto a normativa se refiere.

Se crea la Ordenanza Servicios Privados_1 (SER_1), tomando como base la ordenanza Servicios Privados (SER) del PGOU, adaptándola al objetivo de la presente Modificación,

Ordenanza de Servicios Privados_1 (SER_1)

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como SER_1.

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, **vinculados al uso asistencial y alojamiento para las personas mayores**.

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 edificación singular aislada de otras, o edificaciones adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

Para el uso Comercial se estará a lo 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 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 rehabilitación, 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.

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

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

- 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 ubiquen, 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 instalan 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 la edificabilidad rigen las siguientes determinaciones:

- Locales comerciales y de ocio en cualquier planta, y todos los usos compatibles; 100%.
- 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.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

TOMO I-II

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA NOVIEMBRE_2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

53 / 81

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

I.II-01 ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

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 no son de nueva creación, formando parte de la programación del PGOU en vigor. Ello con independencia de que el plan parcial propuesto deberá contener un informe de sostenibilidad económica sobre el impacto de la actuación en 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.

Las previsiones de espacios libres y equipamientos de sistema general en el PGOU vigente se proyectan para una población superior a 60.000 habitantes, por lo que el incremento asociado a esta modificación no exige nuevas dotaciones de sistema general. Los asignados al nuevo sector forman parte según se ha indicado de la programación del PGOU/2005, habiendo quedado como restos sin posibilidad de adscripción al suelo urbanizable clasificado como consecuencia de errores en el cálculo de la superficie de algunos de los sectores y obtención de equipamientos para su uso público no previstos en su día.

Las inversiones de urbanización están ya cuantificadas en el estudio económico vigente, no existiendo coste alguno de adquisición.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

PREVISIONES DE DEMANDA RECOGIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA.

En el Plan General vigente se realizó una estimación de aumento de la demanda de vivienda con respecto al planeamiento anterior, que prevé el desarrollo aproximado de 10.550 viviendas en suelo urbanizable, que considerando una media de 2 personas por hogar se obtiene una población en los nuevos desarrollos de 21.100 habitantes.

Abastecimiento

Para el cálculo de los caudales de abastecimiento, se tomará como dato un coeficiente de punta de 2.

Los desarrollos Industriales, Dotacionales y SER asumidos y nuevos ocupan una superficie de 1.591.235,00 m², que con los índices de edificabilidad que se muestran en la tabla, se obtiene una superficie edificada de 513.852,71 m².

Sectores Industriales	Superficie (m ²)	Índice Edif.	Sup. Edif (m ² c)	Dotación (l/s.m ² c)	Consumo (l/s)	Caudal punta (l/s)
PP1 Ciudad del Transporte	320.407,00	0,28	89.713,96	0,0001	8,971396	17,942792
PP20A Polígono Industrial Vicolozano A	115.951,00	0,4	46.380,40	0,0001	4,63804	9,27608
PP20B Polígono Industrial Vicolozano B	123.334,00	0,4	49.333,60	0,0001	4,93336	9,86672
PP24-Archivo	34.163,00	0,50	15.373,35	0,0001	1,53733	3,07466
PP32 Huerto del Moro	476.720,00	0,4	104.878,40	0,0001	10,48784	20,97568
PP33 Los Carriles	520.660,00	0,4	208.264,00	0,0001	20,8264	41,6528
Total	1.591.235,00		513.852,71		51,385271	102,788732

Por lo tanto, la red principal actual tiene capacidad para absorber los nuevos desarrollos y las infraestructuras necesarias, que serán adscritas a cada sector, se imputarán a los costes de los desarrollos.

Saneamiento

El caudal de saneamiento se obtiene a partir del caudal de abastecimiento, considerando unas pérdidas del 20% sobre el caudal punta de abastecimiento. Con estas consideraciones, el caudal punta de aguas negras generado en los nuevos desarrollos será el desarrollado en la tabla adjunta.

Sectores Residenciales	Superficie (m ²)	Nº habitantes	Dotación (m ³ /hab.día)	Consumo (l/s)	Caudal punta abast. (l/s)	Caudal punta saneamiento (l/s)
PP24-Archivo	34.163,00			1,54	3,07	2,46
PP24 Cuarto Los Remedios	269.177,00	2.154	0,25	6,23	12,47	9,97
PP25 Dehesa Carnicera	237.717,00	1.902	0,25	5,50	11,01	8,81
PP26 Rompidos	153.961,00	1.232	0,25	3,56	7,13	5,70
PP27 Rompidos Nuevos	157.680,00	1.262	0,25	3,65	7,30	5,84
PP28 Los Llanos	117.637,00	942	0,25	2,73	5,45	4,36
PP29 Molinillo II	282.232,00	2.258	0,25	6,53	13,07	10,45
PP30 Chopos	215.665,00	1.726	0,25	4,99	9,99	7,99
PP31 Cascajales	203.532,00	1.628	0,25	4,71	9,42	7,54
PP32 Huerto del Moro	476.720,00	1.144	0,25	3,31	6,62	5,30
PP6 Relojero	42.202,00	464	0,25	1,34	2,69	2,15
PP11 Casa Misericordia II	61.191,00	674	0,25	1,95	3,90	3,12
Total	2.251.878,00			46,04	92,12	73,69

La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será una red de recogida separativa, de modo que las aguas pluviales puedan conducirse hacia los cauces existentes más cercanos para evitar introducir en la red caudales que hagan entrar en carga a los colectores principales.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Por lo tanto, los caudales a aportar a la red principal son bajos y podrían ser absorbidos con los colectores existentes.

Electricidad

Se considera una demanda de 9,2 kW/ vivienda, en áreas residenciales, y de 125 W/m², en zonas industriales, según recomienda el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Sectores Industriales, Dotacionales y SER	Superficie (m ²)	Índice Edif.	Sup. Edif (m ² c)	Dotación (w/m ² c)	Potencia bruta (kw)	Potencia aparente (KVA)
PP1 Ciudad del Transporte	320.407,00	0,28	89.713,96	125	11.214,25	22.428,49
PP20A Polígono Industrial Vicolozano A	115.951,00	0,4	46.380,40	125	5.797,55	11.595,10
PP20B Polígono Industrial Vicolozano B	123.334,00	0,4	49.333,60	125	6.166,70	12.333,40
PP24-Archivo	34.163,00	0,50	15.373,35	125	1.921,67	3.843,34
PP32 Huerto del Moro	476.720,00	0,4	104.878,40	125	13.109,80	26.219,60
PP33 Los Carriles	520.660,00	0,4	208.264,00	125	26.033,00	52.066,00
Total	1.591.235,00		513.852,71		64.242,97	128.485,94

En un futuro próximo estarán disponibles las nuevas subestaciones de Sonsoles (2x20 MVA) y Vicolozano (2x20 MVA) que aumentarían las capacidades de la ciudad (incluyendo los suelos todavía sin ocupar).

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

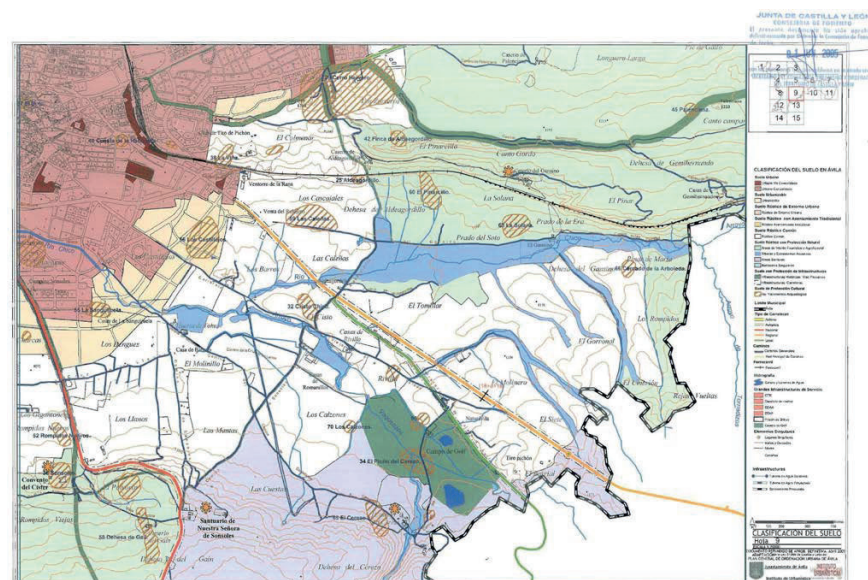
Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

I.II-02 ANEXO 2. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

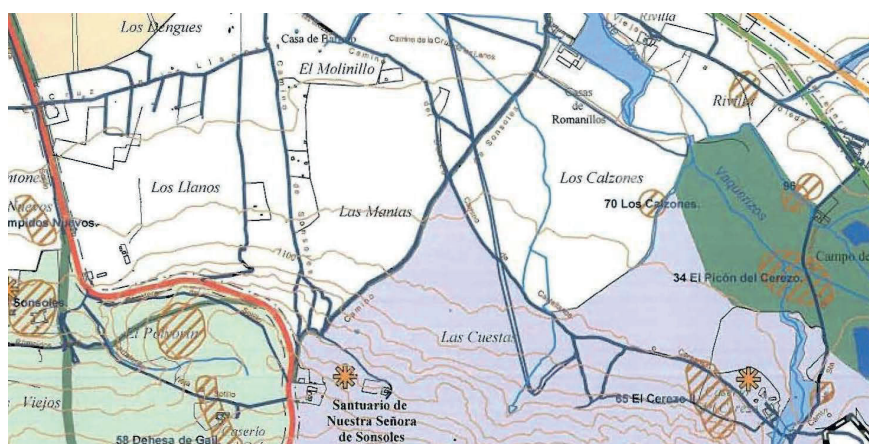
Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

En el ámbito físico objeto de la propuesta de 10ª Modificación Puntual del PGOU, no se localizan yacimientos arqueológicos que formen parte de las fichas de inventario.



Plano de clasificación del suelo

No obstante, la zona objeto de la presente Modificación se encuentra dentro de lo que fue el Aeródromo de Ávila durante la Guerra Civil.

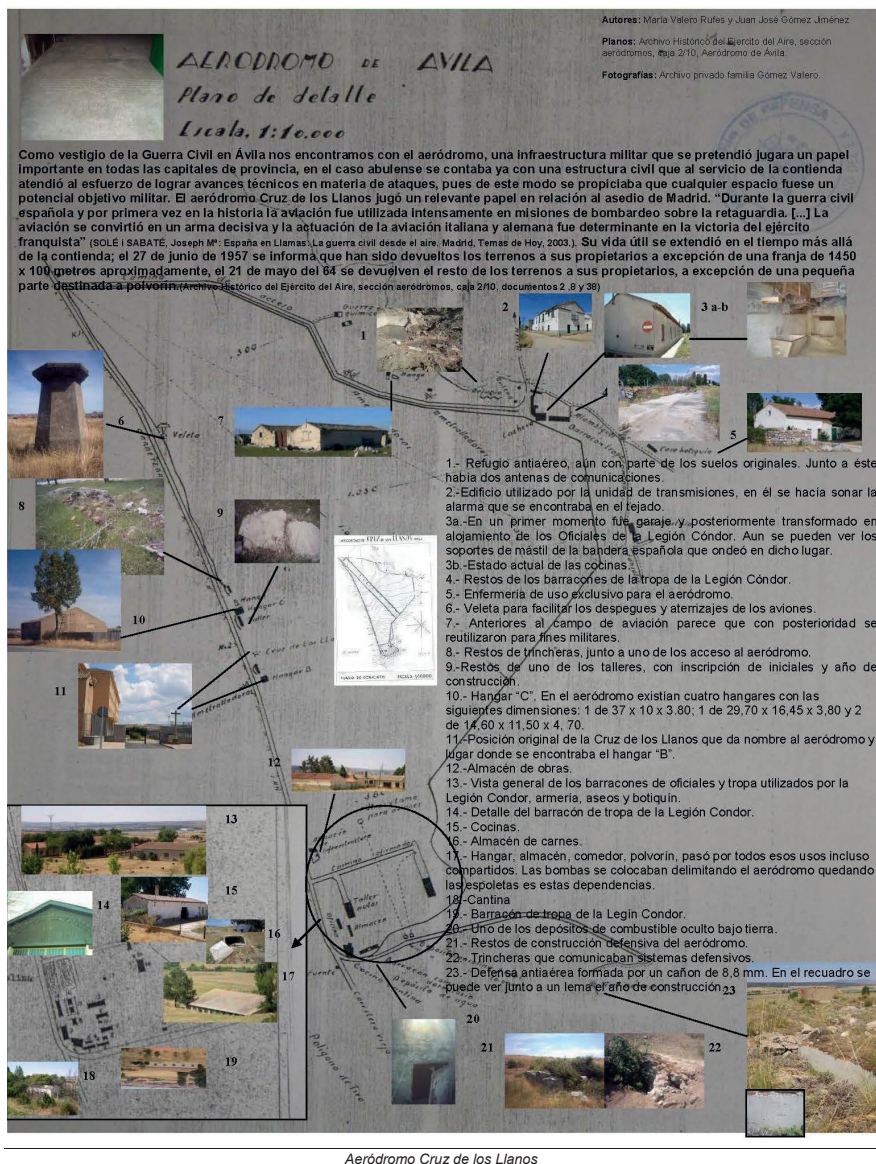


Yacimientos Arqueológicos

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

A continuación se recoge el documento del Ayuntamiento de Ávila elaborado por Juan José Gómez Valero y María Valero Rufes, relativo al Aeródromo "Cruz de los Llanos"

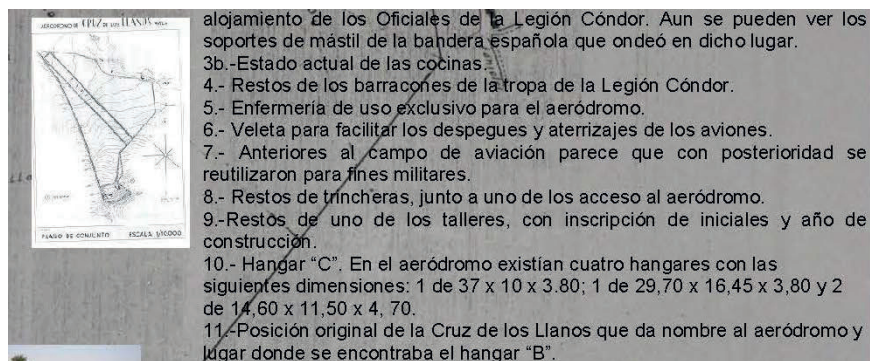
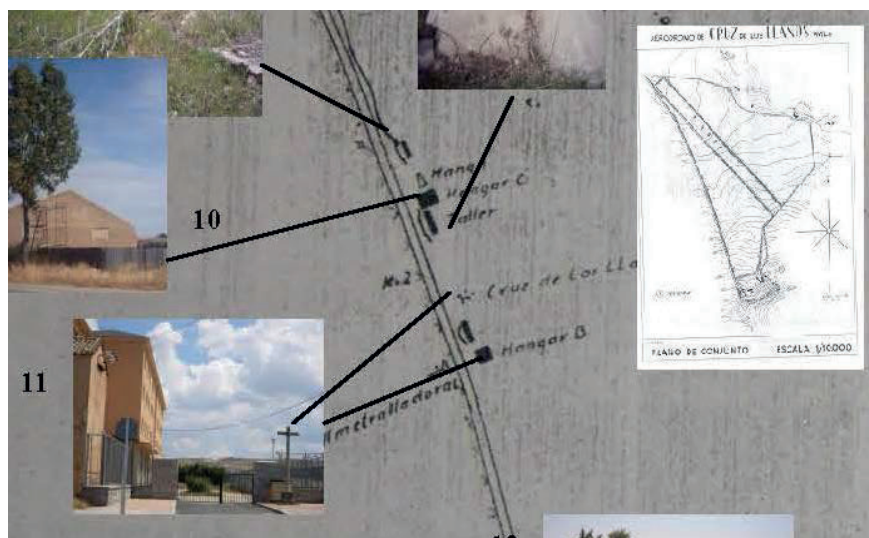


Aeródromo Cruz de los Llanos

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

En concreto, en los terrenos objeto de la presente modificación se ubicaba el hangar denominado B



Cruz de los Llanos y Hangar "B"

En fase de urbanización se prevé realizar el correspondiente seguimiento arqueológico.

En todo caso, el objeto final de la presente Modificación es la rehabilitación del edificio existente minimizándose las actuaciones de nueva construcción.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

I.II-03 ANEXO 3. VÍAS PECUARIAS

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

La presente modificación puntual no afecta ni modifica ninguna vía pecuaria, limitándose a mantener la situación actual en cuanto al discurrir de dichas vías. Como comprobación se adjunta plano de las vías pecuarias del término municipal de Ávila, según Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, comprobándose que ninguna de ellas discurre en el ámbito de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila.



Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias 1

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias 2

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial
Servicio Territorial de Medio Ambiente

FECHA	Ávila, 14 de enero de 2021
SU REFERENCIA	
NUESTRA REFERENCIA	Sección de Territorial de Gestión Forestal I-RGS/
ASUNTO	SOLICITUD DELIMITACIÓN CORDEL MERINAS
DESTINATARIO	

**GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ
SÁNCHEZ
PLAZA SAN MIGUEL, 5 1º 1
05001 ÁVILA
ÁVILA**

En relación con su solicitud de delimitación del Cordel de Merinas le informamos:

Vista la documentación obrante en este Servicio Territorial se concluye que la parcela sobre la que se solicita información era el Edificio del Antiguo Archivo del Banco Santander. Dicha parcela se encuentra cerrada, y tal y como se muestra en el ortofotoplano que se acompaña, no invadiendo el Dominio Público Pecuário del Cordel de Merinas, manteniendo éste sus 37,61 metros, siendo la misma la lanchua legal con la que se clasificó.

Se adjunta al presente informe:

-Ortofotoplano a E = 1:5000 de la parcela en cuestión y el límite del Cordel de Merinas en trama gruesa que solapa en parte el dominio público pecuario con el de la carretera Nacional 403.

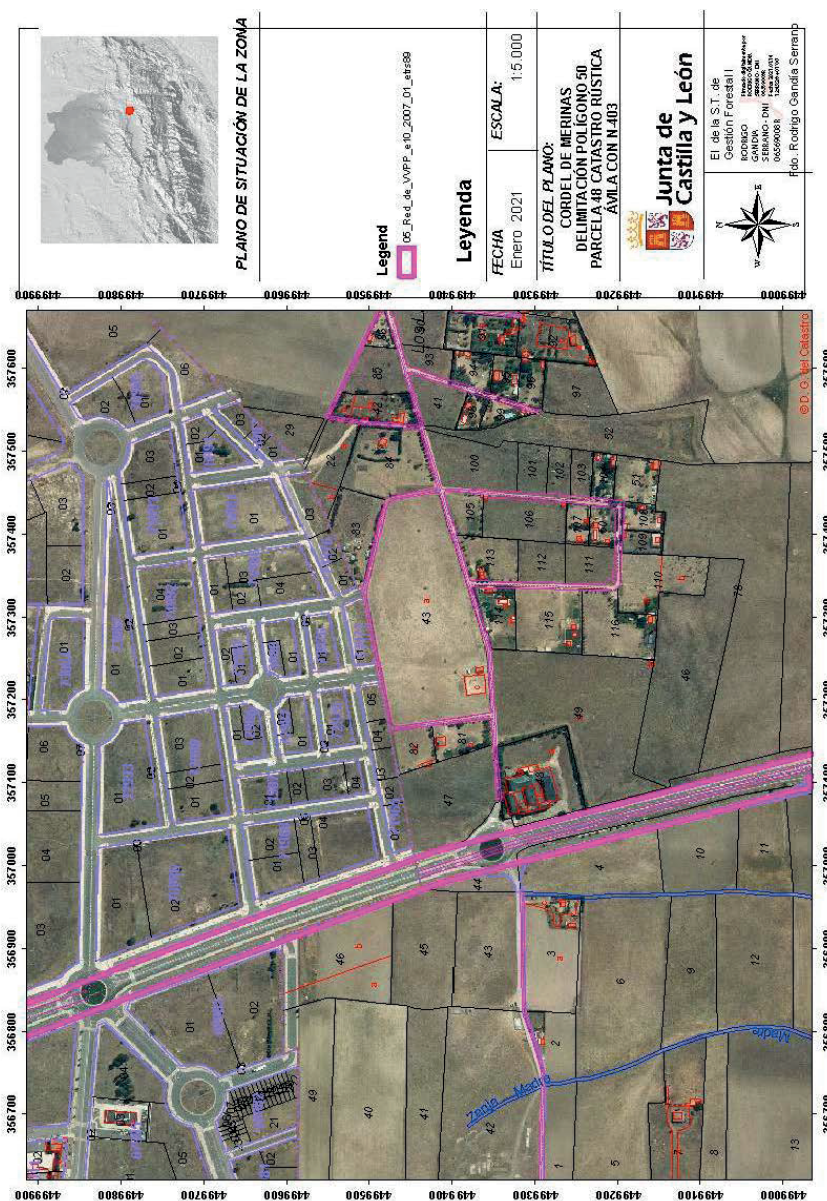
LA JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL,
DE MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Rosa-San Segundo Romo.

MONASTERIO DE SANTA ANA. Pasaje del Cister, 1 05071 ÁVILA • Teléfono 920 35 50 01- Fax 920 35 50 67

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

66 / 81



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

I.II-03 ANEXO 4. ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

Se adjunta en documento aparte el Estudio de Evaluación Ambiental Simplificada.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

TOMO II

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA NOVIEMBRE_2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

69 / 81

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

II-01 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. SECTOR SUR PP-24 “ARCHIVO”

1.1. TITULAR

Domicilio

AZUREA INICIAL, S.L.
Calle San Bernardo, 17_6º dcha.
28015_Madrid
B88524707

NIF

1.1.1.

Finca catastral:

05900A050000480001JX

Polígono

50

Parcela

48

Paraje

Los Llanos

Superficie de Parcela

9.383,00 m²

1.1.2.

Finca catastral:

05900A050000490000HU

Polígono

50

Parcela

49

Paraje

Los Llanos

Superficie de Parcela

24.780,00 m²

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

2. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL. SECTOR SUR PP-24 "ARCHIVO"

2.1. Finca catastral:

05900A050000480001JX

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000

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.

Lunes, 20 de Agosto de 2018

357.200 Coordenada U.T.M. Huso 30 ETRES9

357.200 Límite de Manzana
357.100 Límite de Parcela
357.000 Límite de Construcción
356.900 Montañas y zonas
356.800 Hidrografía

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
05900A050000480001JX

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

LOCALIZACIÓN
Polígono 50 Parcela 48
LOS LLANOS. AVILA (ÁVILA)

USO PRINCIPAL
Originas

COMPONENTE DE PARTICIÓN
100.000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
11.573

PARCELA CATASTRAL

SECCIÓN
Polígono 50 Parcela 48
LOS LLANOS. AVILA (ÁVILA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
11.573

SUPERFICIE GRUPO SAREC (m²) TIPO DE FINCA
9.330 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Definición	Escala	Planta	Superficie m²
COMERCIO	00	00	2.336
SOPORTE	01	01	00
COMERCIO	01	01	2.717
COMERCIO	02	01	2.717
COMERCIO	03	0A	1.850
COMERCIO	04	01	1.883

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	E	Pastos	01	6.513
b	F	Improductivo	00	482
c	I	Improductivo	00	252

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE ÁVILA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Comunicación de alteración de orden jurídico
Expediente: 13105915.98/20 **Documento:** 01451171



CT600023353037001451171

AZUREA INICIAL, S.L.
CL. INDEPENDENCIA 2(0)
28013 MADRID (MADRID)

ACUERDO DE ALTERACIÓN DE TITULARIDAD

Vista la Comunicación de alteración de orden jurídico remitida por la Notaría de D./Dña. DANIEL VILLAGRA MORAN, número de Protocolo 000673/2020, una vez realizadas las comprobaciones oportunas, esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas¹, acuerda INSCRIBIR la alteración catastral² acreditada de los inmuebles que se relacionan (total inmuebles:1), conforme a los datos que se detallan en el presente acuerdo.

Dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 12 de junio de 2020.

Puede consultar más información del expediente en www.sedecatastro.gob.es utilizando el CSV: BSRF GHQ2 PIVK 3XE6.

RECURSOS Y RECLAMACIONES³

Contra este acuerdo puede interponer, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de su recepción, por cada uno de los inmuebles afectados, recurso de reposición ante esta Gerencia o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional. No obstante, si el valor catastral del inmueble es superior a 1.800.000 € se podrá interponer la reclamación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. El recurso de reposición tendrá carácter potestativo y previo a la reclamación, no siendo posible la interposición simultánea de ambos. En todo caso, deberán dirigirse a esta Gerencia, preferiblemente acompañado de una copia del acto impugnado.

Cuando la reclamación económico-administrativa deba tramitarse por el procedimiento abreviado, el escrito de interposición contendrá las alegaciones y las pruebas oportunas. A tal efecto podrá comparecer ante esta Gerencia en el plazo anteriormente indicado para ponerle de manifiesto el expediente.

29 de agosto de 2020

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): BSRF GHQ2 PIVK 3XE6

¹Artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) y R.D. 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda (BOE de 14 de marzo).

²Artículos 11 y siguientes del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

³Artículos 222 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. En caso de tramitación abreviada de la reclamación económico-administrativa, además, artículos 245 y 246 de la citada Ley y artículo 64 del Reglamento general de desarrollo de la Ley General Tributaria en materia de revisión en vía administrativa (R.D. 520/2005, de 13 de mayo).

PLAZA ADOLFO SUÁREZ, 1
5001 - Ávila

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

Página 1 de 4

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

Procedimiento: Comunicación de alteración de orden jurídico
Expediente: 13105915.98/20 **Documento:** 01451171

RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN
0500A0 5000048 0001 IX	Polígono 050 Parcela 00048 Paraje LOS LLANOS - ÁVILA (ÁVILA)

Total bienes inmuebles: 1

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE ÁVILA
GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Página 2 de 4

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro
CSY: BSR6H02P1V03X66 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/05/2020



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

Procedimiento : Comunicación de alteración de orden jurídico
Expediente : 13105915.98/20 Documento : 01451171

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

CLASE	REFERENCIA CATASTRAL	INCL. SUPLEN.	PARCELA	USO
RUSTICO	05900A0 5000048 0001 JX	050	00048	Oficinas

LOCALIZACIÓN

NÚMERO+PUNTO ALINEAMIENTO	BLANQUEO/ALCALÍA/ BLANQUEO/PUERTA
Paraje LOS LLANOS ÁVILA (ÁVILA)	

TITULARIDAD MODIFICADA O INCORPORADA

NIF - IEN	APPELLADO Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	EDICTO POR EL BIEN INMUEBLE	PORCENTAJE (%)
B88524707	AZUREA INICIAL SL	Propiedad Plena	100,00

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
FINANCIERA DE ÁVILA
GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Página 3 de 4

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: B5RFGHQ2P1VK3AE6 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/08/2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO-

Procedimiento : Comunicación de alteración de orden jurídico

Expediente : 13105915.98/20 **Documento :** 01451171



DATOS DE LA COMUNICACIÓN		FECHA DE RECEPCIÓN	
NÚMERO DE COMUNICACIÓN	FECHA DE COMUNICACIÓN	DÍA	MES

DATOS DEL COMUNICANTE		FECHA DE RECEPCIÓN	
NOMBRE	DIRECCIÓN	DÍA	MES

DATOS DEL COMUNICANTE		FECHA DE RECEPCIÓN	
NOMBRE	DIRECCIÓN	DÍA	MES

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA

Línea Directa del Catastro

902 37 36 35 - 91 387 45 50

www.catastro.minhap.gov.es - www.sedecatastro.gov.es

ORGANIZACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE ESPAÑA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Documento firmado con CSY y sello de la Dirección General del Catastro

CSY: B3BF6H422P1V33E6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gov.es>)

Fecha de firma: 29/05/2020

2.2. Finca catastral:

05900A050000490000HU

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
05900A050000490000HU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 50 Parcela 49
LOS LLANOS, ÁVILA (ÁVILA)

USO PRINCIPAL
Agrario

CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN
100.000000

AÑO CONSTITUCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (M²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 50 Parcela 49
LOS LLANOS, ÁVILA (ÁVILA)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (M²)
24.760

SUPERFICIE TOTAL PARCELA (M²)

CULTIVO

Superficie	CC	Calvo	IP	Superficie en
a	PD	Producción o pastos	01	25.884
b	I	Improductivo	00	35

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, 16 de Agosto de 2018

357.300 Coordenadas U.T.M. Huco 30 ETR589

☐ Límite de Manzana
☐ Límite de Parcela
☐ Límite de Construcción
☐ Muro y aleros
☐ Límite de parcela
☐ Heterografía

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



MINISTERIO
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE ÁVILA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento: Comunicación de alteración de orden jurídico

Expediente: 11600646.98/20 **Documento:** 01434689



CT600023353001001434689

AZUREA INICIAL SL
CL INDEPENDENCIA 2(0)
28013 MADRID (MADRID)

ACUERDO DE ALTERACIÓN DE TITULARIDAD

Vista la Comunicación de alteración de orden jurídico remitida por el Registro AVILA 2, número de Protocolo 000673/2020, una vez realizadas las comprobaciones oportunas, esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas¹, acuerda INSCRIBIR la alteración catastral² acreditada de los inmuebles que se relacionan (total inmuebles:1), conforme a los datos que se detallan en el presente acuerdo.

Dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 12 de junio de 2020.

Puede consultar más información del expediente en www.sedecatastro.gob.es utilizando el CSV: BMB1 BCFM 4SB6 99PJ.

RECURSOS Y RECLAMACIONES³

Contra este acuerdo puede interponer, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente al de su recepción, por cada uno de los inmuebles afectados, recurso de reposición ante esta Gerencia o reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional. No obstante, si el valor catastral del inmueble es superior a 1.800.000 € se podrá interponer la reclamación ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. El recurso de reposición tendrá carácter potestativo y previo a la reclamación, no siendo posible la interposición simultánea de ambos. En todo caso, deberán dirigirse a esta Gerencia, preferiblemente acompañado de una copia del acto impugnado.

Cuando la reclamación económico-administrativa deba tramitarse por el procedimiento abreviado, el escrito de interposición contendrá las alegaciones y las pruebas oportunas. A tal efecto podrá comparecer ante esta Gerencia en el plazo anteriormente indicado para ponerle de manifiesto el expediente.

31 de julio de 2020

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): BMB1 BCFM 4SB6 99PJ

¹Artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) y R.D. 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda (BOE de 14 de marzo).

²Artículos 11 y siguientes del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

³Artículos 222 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. En caso de tramitación abreviada de la reclamación económico-administrativa, además, artículos 245 y 246 de la citada Ley y artículo 64 del Reglamento general de desarrollo de la Ley General Tributaria en materia de revisión en vía administrativa (R.D. 520/2005, de 13 de mayo).

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA

Línea Directa del Catastro

902 37 36 35 - 91 387 45 50

www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

Página 1 de 4

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro

CSV: BMB1 BCFM 4SB6 99PJ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/07/2020


10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

Procedimiento : Comunicación de alteración de orden jurídico
Expediente : 11600646.98/20 **Documento :** 01434689

RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN
05900AD 5000049 0000 HU	Polígono 050 Parcela 00049 Paraje LOS LLANOS - ÁVILA (ÁVILA)

Total bienes inmuebles: 1

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
 Y HACIENDA DE ÁVILA
 GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: BMB1BCFM4S8899PJ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/07/2020

Página 2 de 4

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

Procedimiento : Comunicación de alteración de orden jurídico
Expediente : 11600646.98/20 Documento : 01434689



IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE				
CLASE	REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA	USO
RUSTICO	65900A0 5000049 0000 IU	050	00049	Agrario

LOCALIZACIÓN		NÚMERO / PUNTO ALTIMÉTRICO	ALCOTE / ESCALERA / PLANTA / PÉRTIGA
Paraje LOS LLANOS ÁVILA (ÁVILA)			

TITULARIDAD MODIFICADA O INCORPORADA		
Nº / ISTE	APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE PORCENTAJE (%)
B88524707	AZUREA INICIAL SL	Propiedad Plena 100,00

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE ÁVILA
GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Página 3 de 4

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BMB1BCFMA58999PJ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/07/2020



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

Procedimiento : Comunicación de alteración de orden jurídico
Expediente : 11600646.98/20 Documento : 01434689

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BMB1BCFM4S8696P (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/07/2020

Para ser atendido, es OBLIGATORIO solicitar CITA PREVIA
Línea Directa del Catastro
902 37 36 35 - 91 387 45 50
www.catastro.minhap.gob.es - www.sedecatastro.gob.es

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE ÁVILA
GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Página 4 de 4

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

TOMO III-I
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
NOVIEMBRE_2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

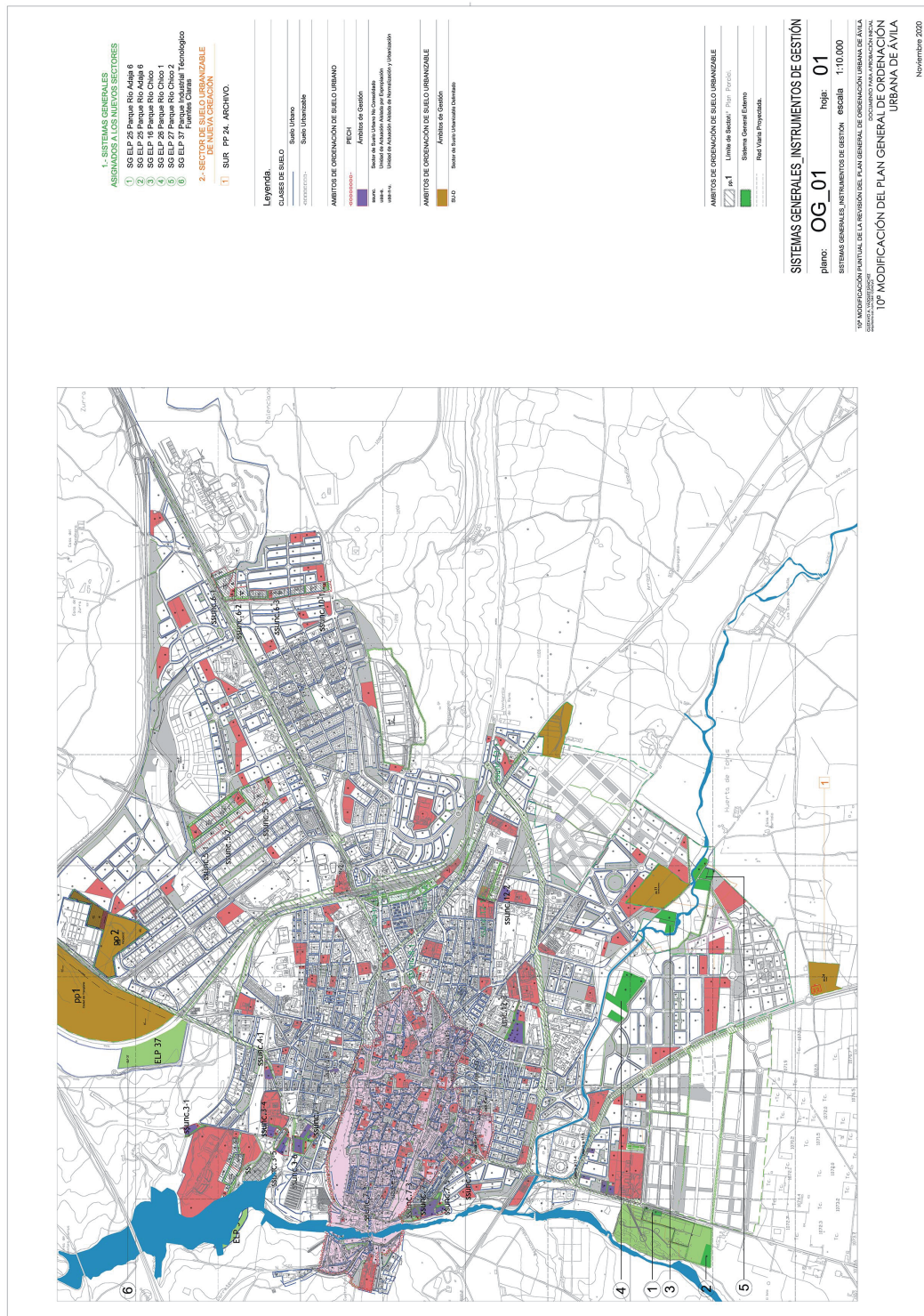
AZUREA INICIAL, s.l.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

III.I-02 ORDENACIÓN GENERAL



REGISTRO
Entradas Sede Electrónica

Número: 1434 / 2021

Fecha: 29/4/2021 9:47

CBNE0639020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

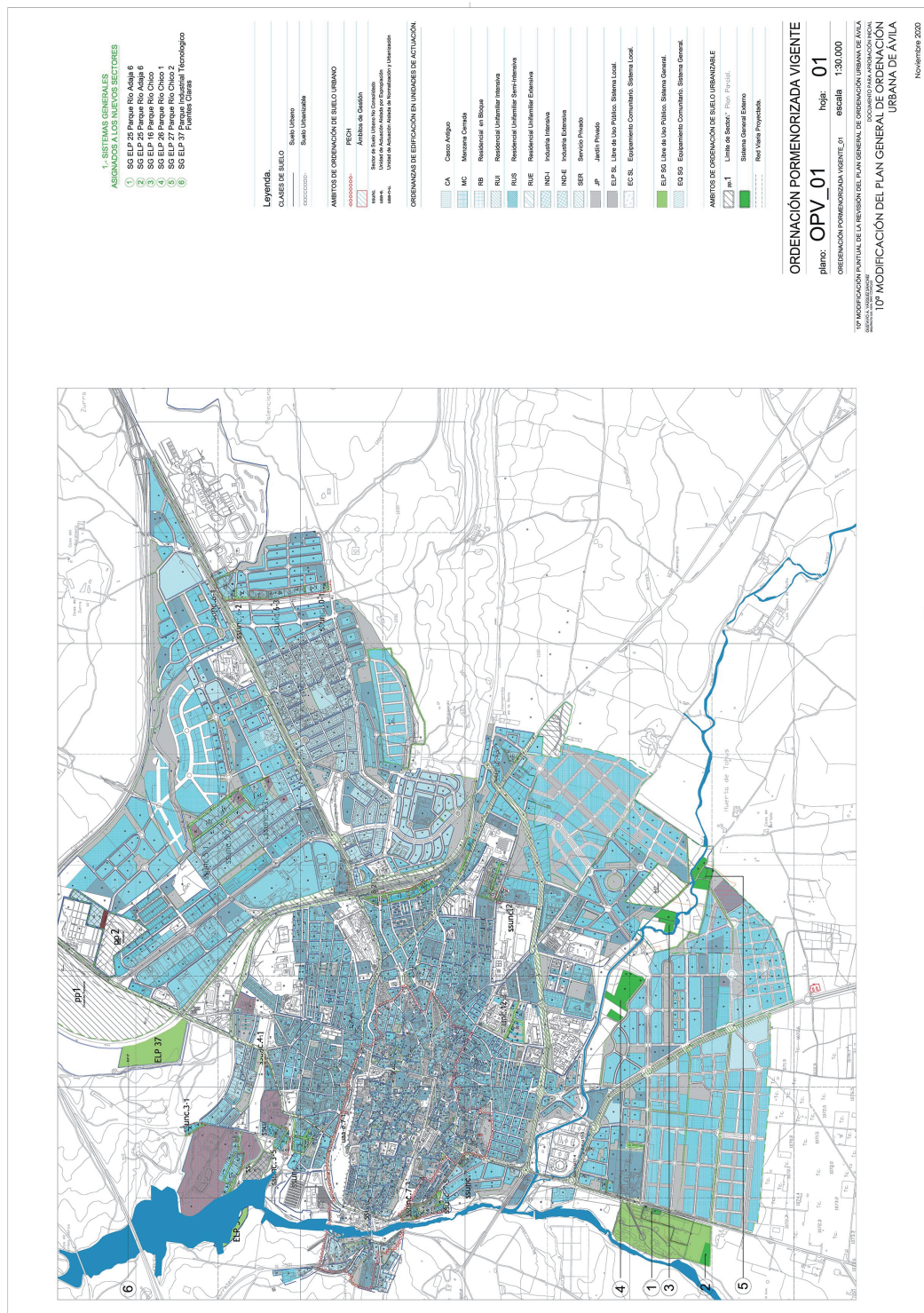
TOMO III-I
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA**
NOVIEMBRE_2020

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - https://sede.avila.es - Código Seguro de Verificación: 050011DOC202380730CDA3FB41AE

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

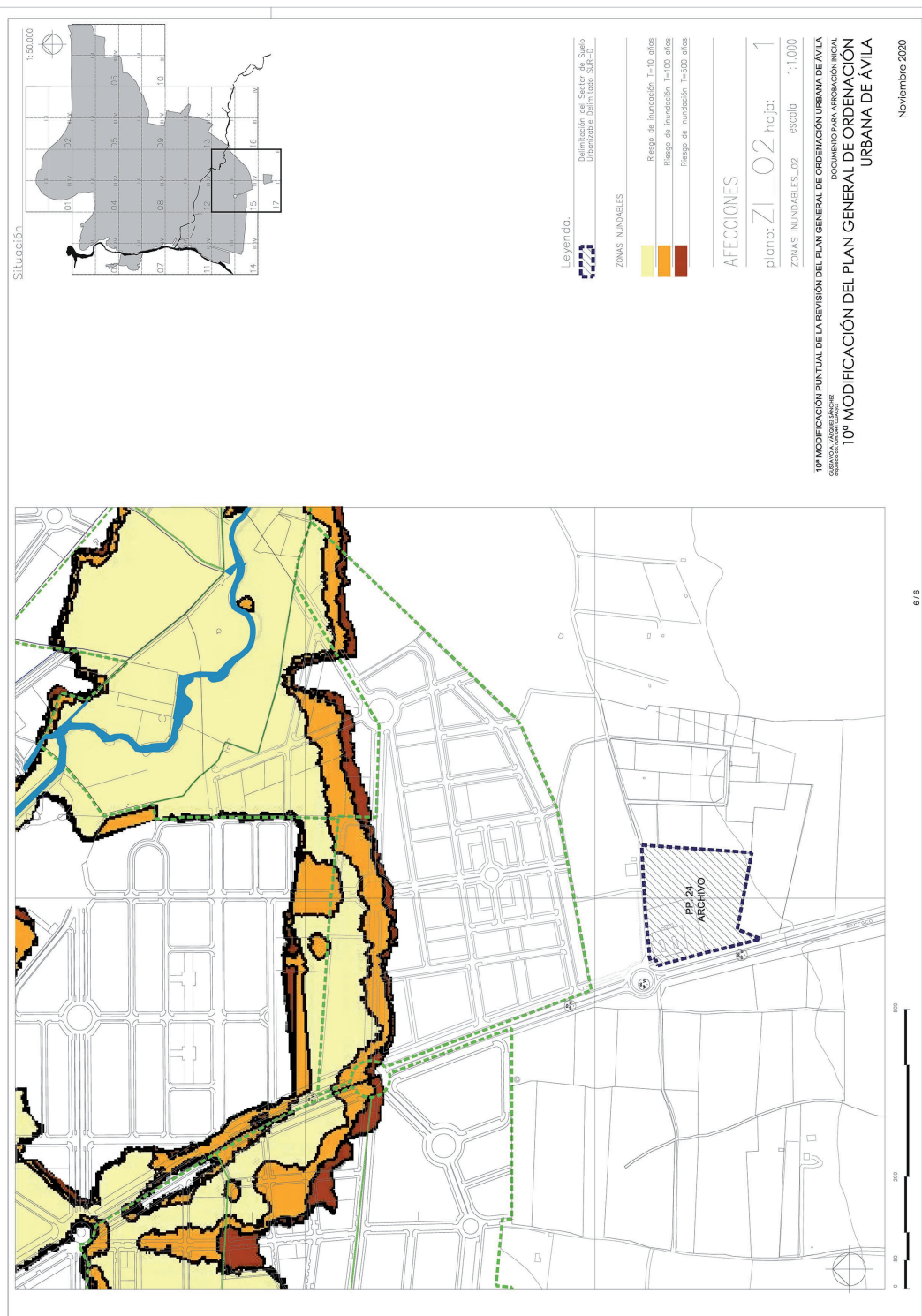
Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

III.I-03 ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE











10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

TOMO III-I
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA NOVIEMBRE_2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

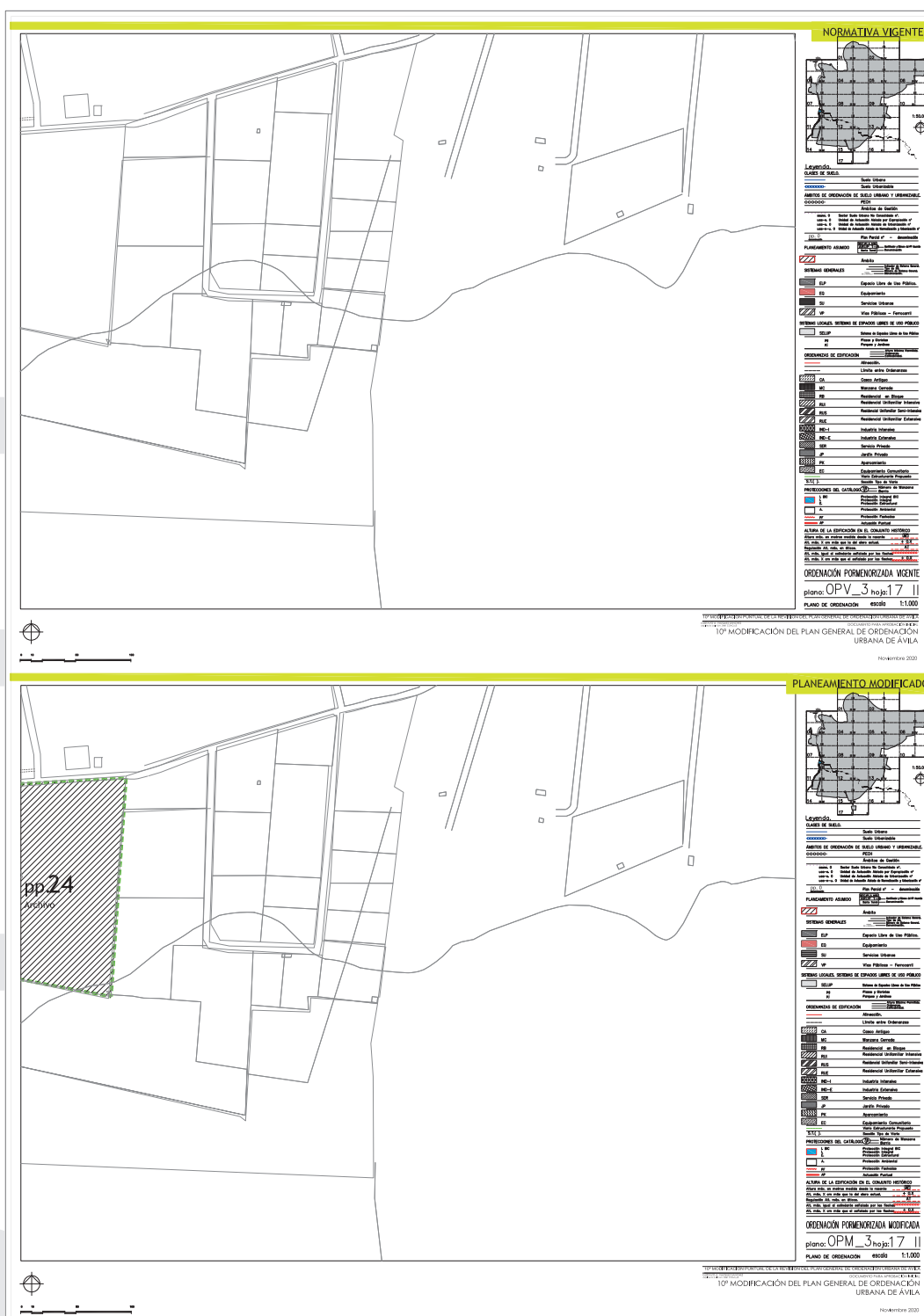
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

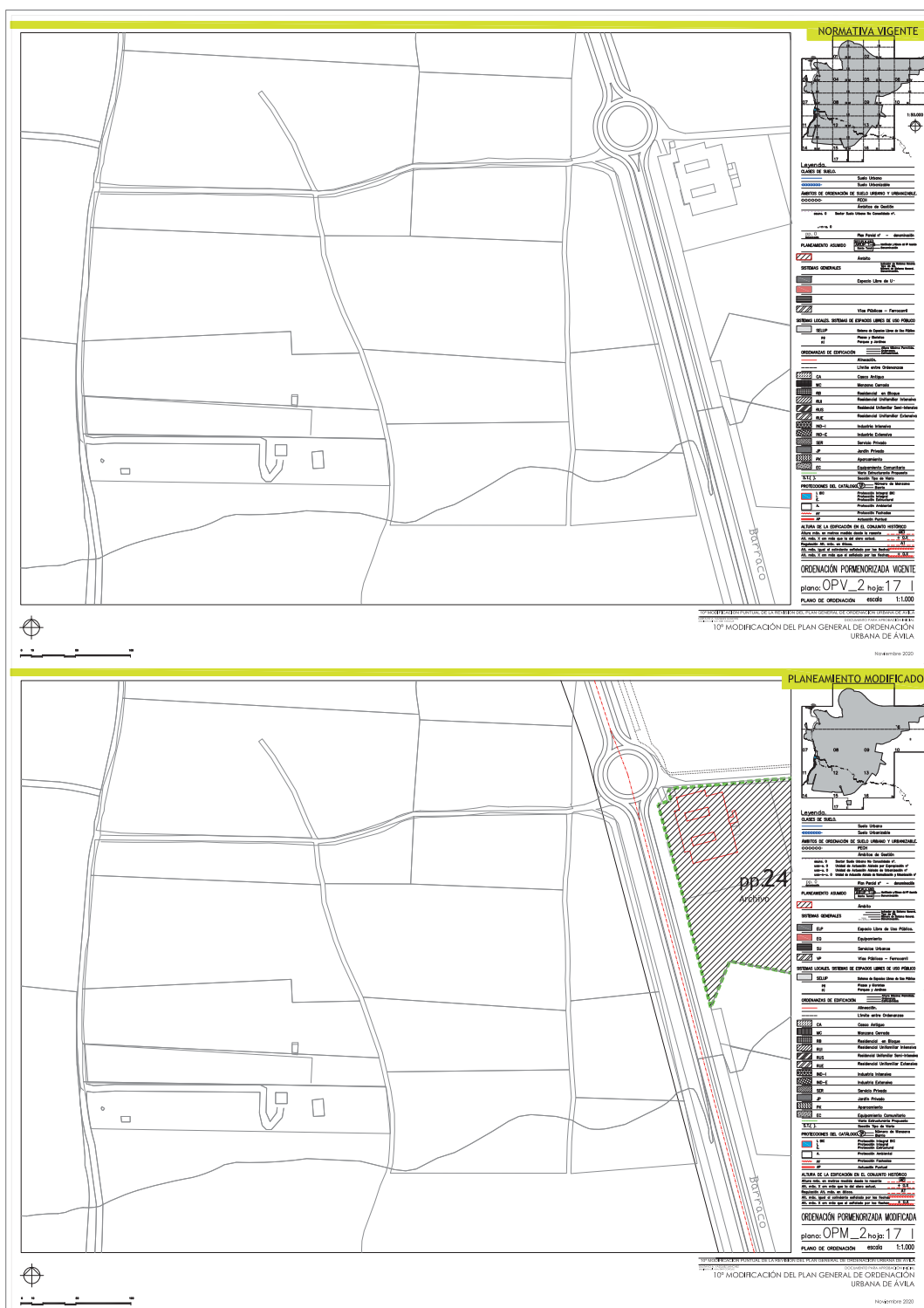
Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

III.I-05 ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPARATIVA

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.







10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

TOMO III-I
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA NOVIEMBRE_2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

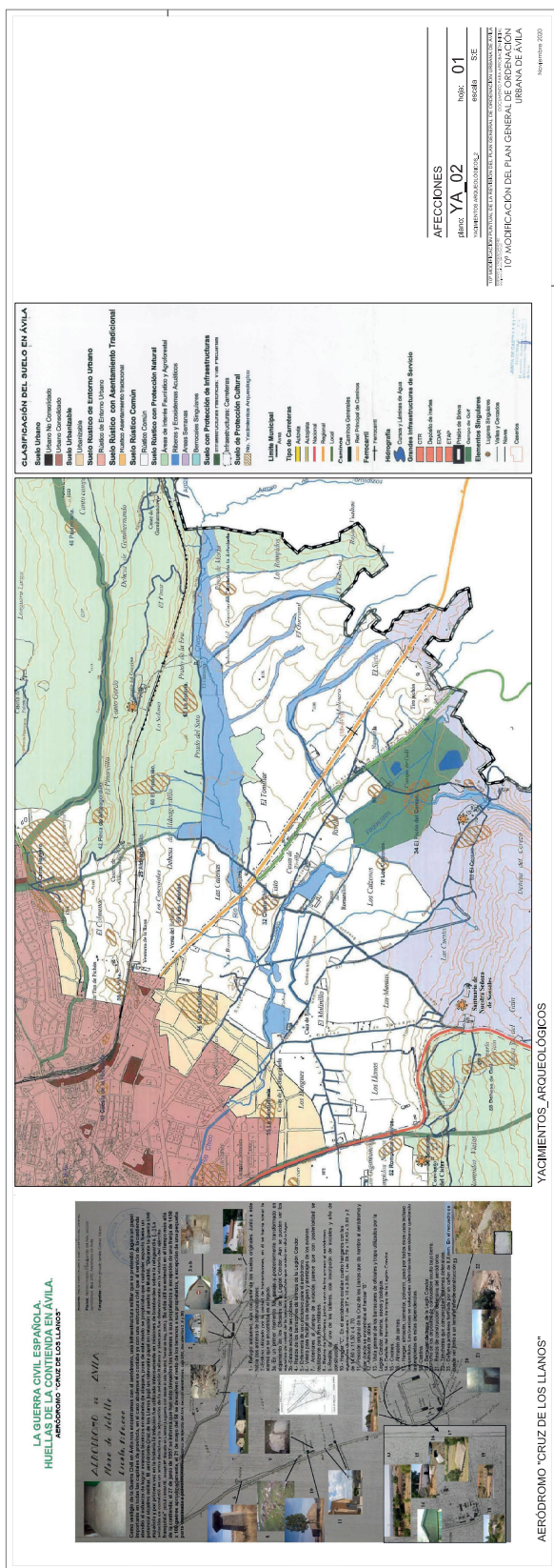
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

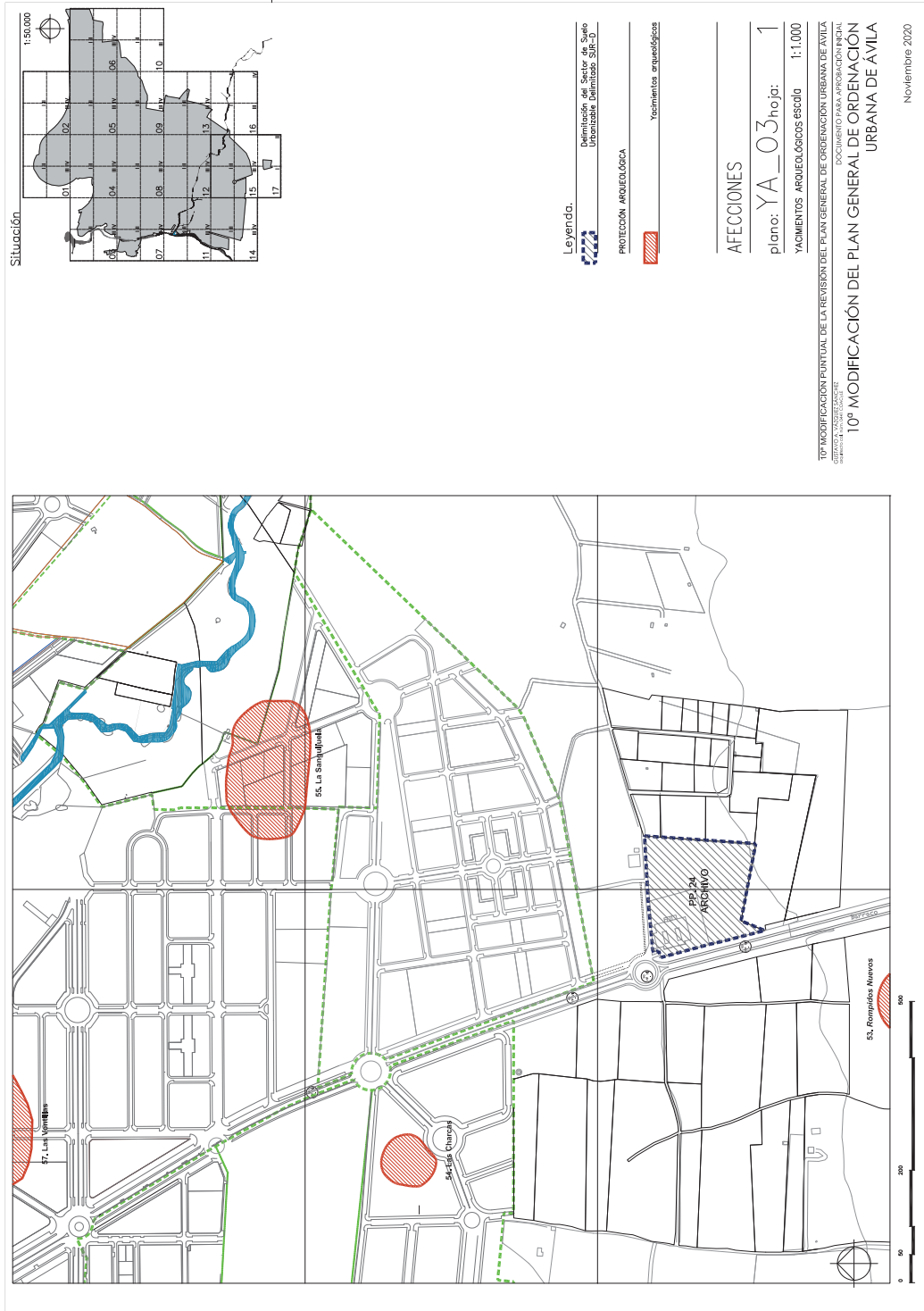
Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

III.I-06 AFECCIONES. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.





10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

TOMO III-I
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
NOVIEMBRE_2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

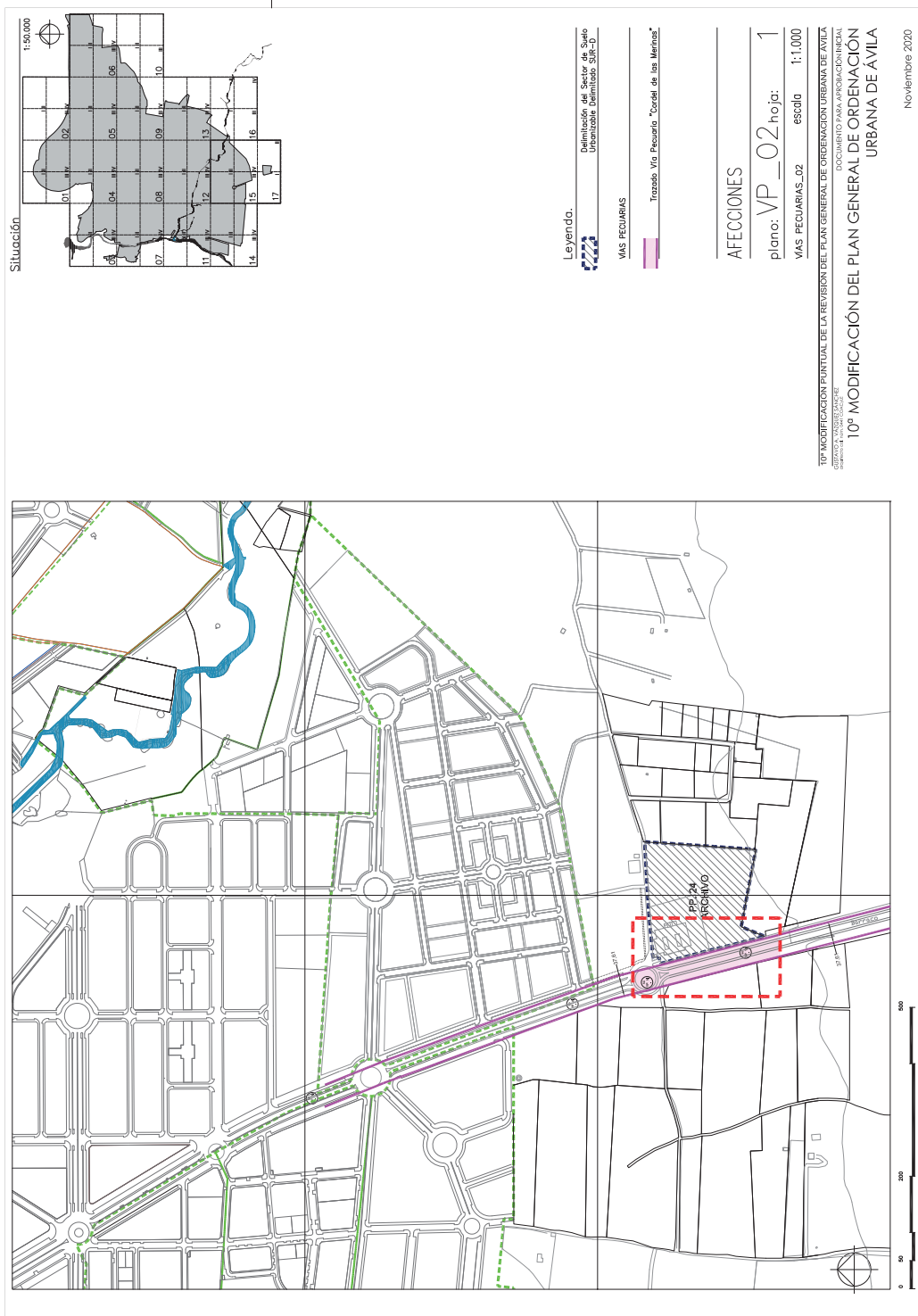
AZUREA INICIAL, s.l.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

III.I-07 AFECCIONES. VÍAS PECUARIAS



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

TOMO III-I
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
NOVIEMBRE_2020

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

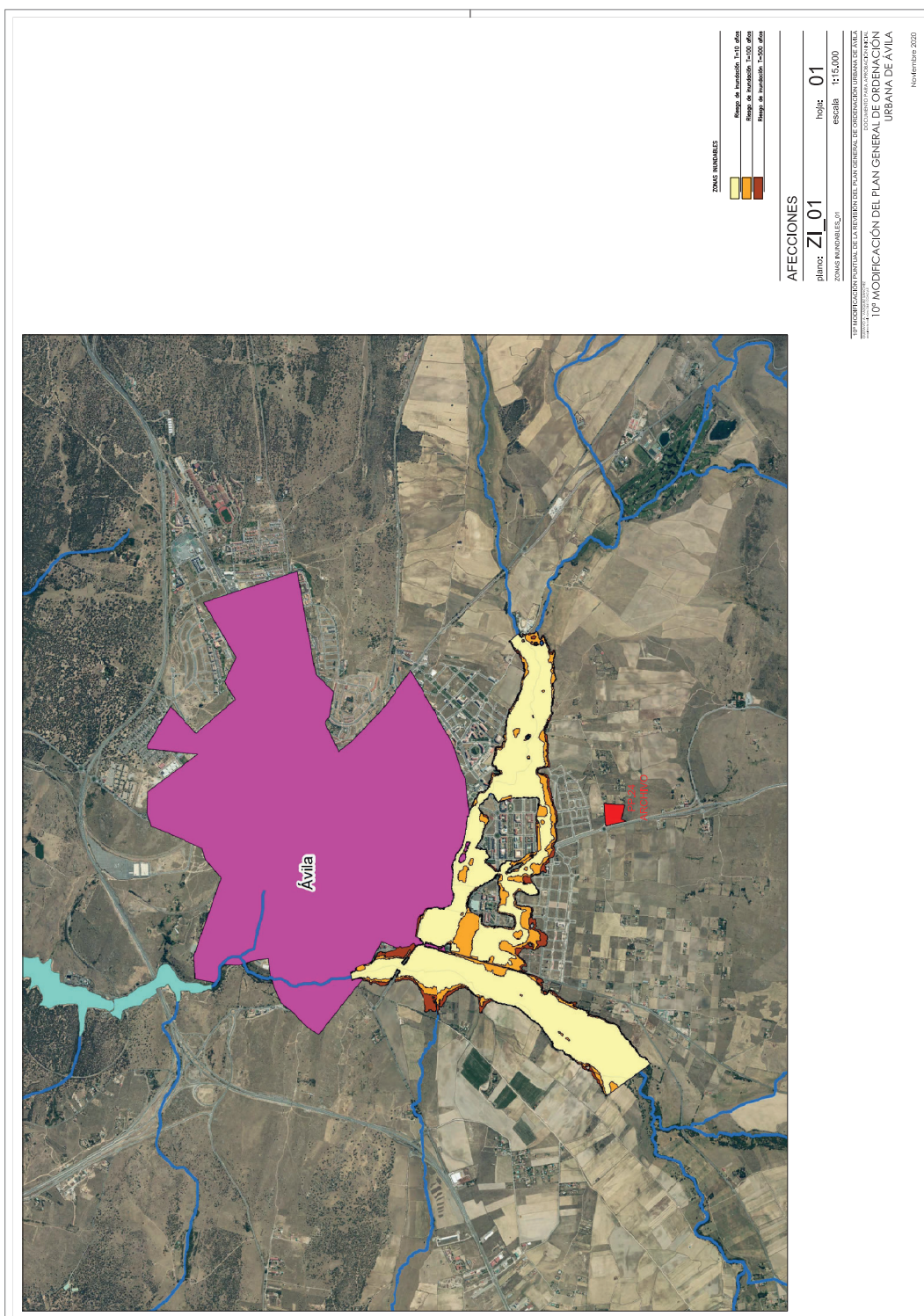
AZUREA INICIAL, s.l.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

III.I-08 AFECCIONES. ZONAS INUNDABLES





REGISTRO
Entradas Sede Electrónica

Número: 1434 / 2021

Fecha: 20/4/2021 0:47

* C.B.N.E. 0639020 *

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

TOMO III-II

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA **NOVIEMBRE_2020**

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 05001IDOC23835B2FABFE744AE

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

1 / 16

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

III.II-01 FICHAS URBANÍSTICAS

1.1. SECTOR SUR PP-24 ARCHIVO

CONDICIONES QUE SE RECOGEN EN LA FICHA DEL SECTOR

- Se recoge una superficie neta del Sector, de 34.163,00 m², que se corresponde con la superficie catastral de las dos fincas que integran el sector. Al no tener ninguna afección esta superficie se mantiene íntegra.
- El apartado de Sistemas Generales incluye una superficie asignada de 5.466,00 m², con una ubicación por determinar, dentro de los terrenos clasificados como tales Sistemas Generales.
- El aprovechamiento total es de 17.081,50 m² y el aprovechamiento municipal es de 1.708,15 m².
- El uso predominante es el de Actividades Productivas y en concreto SECTOR TERCIARIO SERVICIOS.
- Se incorpora la ordenanza SER_1, que regulará las condiciones edificatorias del Sector de nueva creación.
- No está afectado por zonas protegidas de Vías Pecuarias.
- No está afectado por Riesgo de Inundación.
- No está afectado por zonas protegidas de Yacimientos Arqueológicos.
- Al no existir zonas protegidas, la superficie total del Sector coincide con la superficie neta de éste.
- La reserva de plazas de aparcamiento se calculará según lo establecido en art. 104 del RUCyL.
- La reserva de espacios libres se calculará según lo establecido en el art. 105 RUCyL.
- La reserva de equipamientos se calculará según lo establecido en el art. 106 del RUCyL.

PLANOS DE FICHAS

En los planos quedan recogidos:

- El trazado de la Vía Pecuaria "CORDEL DE LAS MERINAS".
- El espacio susceptible de inundabilidad según la Confederación Hidrográfica del Duero, Zonas de Riesgo de Inundación con los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años. Centro de decargas del IGN BTN25 de Ávila
- La ubicación y delimitación del yacimiento arqueológico "Rompidos Nuevos". Se recoge el documento del Ayuntamiento de Ávila elaborado por Juan José Gómez Valero y María Valero Rufes, relativo al Aeródromo "Cruz de los Llanos"

En Ávila, a 30 de noviembre de 2020
El arquitecto,

VAZQUEZ
SANCHEZ
GUSTAVO ADOLFO
- 06541573M

Firmado digitalmente por VÁZQUEZ
SANCHEZ GUSTAVO ADOLFO -
06541573M
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
serialNumber=IDCES-06541573M,
givenName=GUSTAVO ADOLFO,
sn=VAZQUEZ SANCHEZ, cn=VAZQUEZ
SANCHEZ GUSTAVO ADOLFO -
06541573M
Fecha: 2020.11.30 11:40:25 +01'00'

Fdo.: Gustavo A. Vázquez Sánchez
Col. núm. 0441 COACyL

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

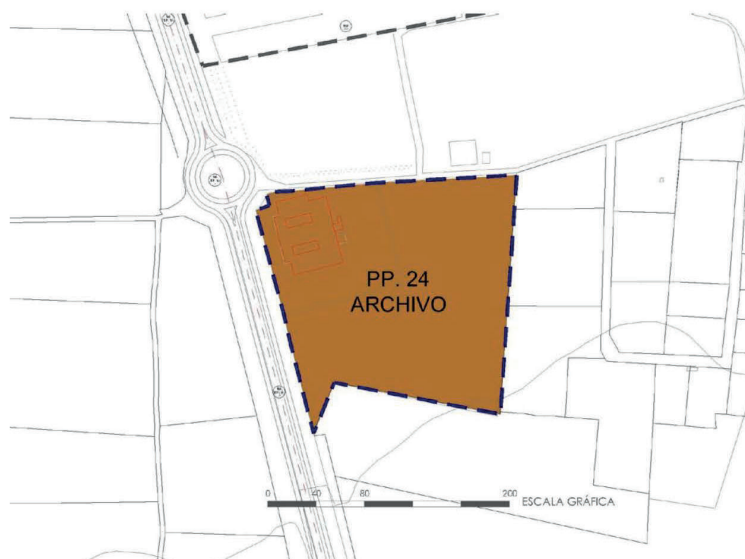
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	P.P.
-------------------------------	------

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	SUR PP 24
DENOMINACIÓN	ARCHIVO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector		
SUPERFICIE TOTAL (inc. SS GG)		39.629,00 m ²
SUPERFICIE NETA		34.163,00 m ²
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /m ²)		0,50 m ² /m ²
USO PREDOMINANTE	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: SECTOR TERCIARIO, SERVICIOS	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	SER_1
	Público	ELP, EC
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha)	Densidad Máxima de Viviendas	
	Densidad Mínima de Viviendas	

Entorno con parcelario



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

10ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN
Edificación de CUATRO plantas + ÁTICO o BAJOCUBIERTA como máximo. En caso de edificaciones existentes se permite su REHABILITACIÓN El sector queda afectado por la Normativa Sectorial en materia de aguas y Carreteras Se adscribe al sector la superficie de Sistemas Generales Externos El sector está obligado a posibilitar la ocupación anticipada de los terrenos (Art.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, texto refundido de la ley de suelo) y asumir el coste de las obras de conexión de la red viaria estructural junto a las carreteras colindantes, de la red de saneamiento y de todos los servicios urbanos precisos para su desarrollo en proporción al aprovechamiento asignado al Sector

APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento máximo	17.081,50 m²
Aprovechamiento municipal 10%	1.708,15 m²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios	15.373,35 m²

CESIONES -MÍNIMOS LEGALES-
Sistemas Locales Espacio Libre Público > 20m²/100m² construidos de uso predominante Con un mínimo del 10% de la superficie del Sector 3.416,30 m² Equipamientos > 15m²/100m² construidos de uso predominante Con un mínimo del 5% de la superficie del Sector 2.562,23 m² Viario local: el dibujado como estructural 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:

Externos:

Espacios libres	5.466,00 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 DE VARIEDAD SEGÚN RUCyL

Índice de variedad de uso	10%
Índice de variedad tipológica	No se establece
Índice de integración social	

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-

FICHA DEL SECTOR

**10ª MODIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA**
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR:	ARCHIVO	Nº SECTOR:	SUR PP 24
ORDENACION DETALLADA:	NO	DISCONTINUO: (1)	SI

PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE NETA (m²):	34.163,00	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²): (2)	39.629,00
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	0,50	PLAZO PARA O.D. (años):	8
USO PREDOMINANTE:	ACT_PRODUCTIVAS	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	10
CATEGORIA SUELO:	SUSP	ASUMIDO:	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):			
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):		INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%):	

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO TOTAL (m²):	17.081,50	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	15.373,35
		APROVECHAMIENTO MUNICIPAL 10%(m²):	1.708,15
SISTEMAS GENERALES VIAS PUBLICAS (m²): SERVICIOS URBANOS Y EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES (m²): CAUCE DEL RÍO CHICO (m²): 5.466,00 VIAS PECUARIAS (m²):		SISTEMAS LOCALES Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: (3) 342 VIAS PUBLICAS (m²): SERVICIOS URBANOS (m²): ESPACIOS LIBRES (m²): 3.416,30 EQUIPAMIENTOS (m²): 2.562,23	
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: USOS FUERA DE ORDENACIÓN: AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:		VIVIENDAS LIBRES: PROTEGIDAS: TOTALES: PLAZOS URBANIZACIÓN: CESIÓN: EDIFICACIÓN:	

OBSERVACIONES

(1) Art. 27.2.b)1º del RUCyL, sobre criterios de clasificación

(2) Incluida la superficie de Sistemas Generales Externos

(3) La ordenación detallada preverá, de acuerdo a la legislación de aplicación y a lo regulado en el Plan General, la dotación mínima de aparcamientos de uso público

El sector queda afectado por la Normativa Sectorial en materia de Carreteras

El sector está obligado a asumir el coste de las obras de conexión, de la red viaria estructuralmente junto a la carretera colindante, de la red de saneamiento y de todos los servicios urbanos precisos para su desarrollo en proporción al aprovechamiento asignado al Sector

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.



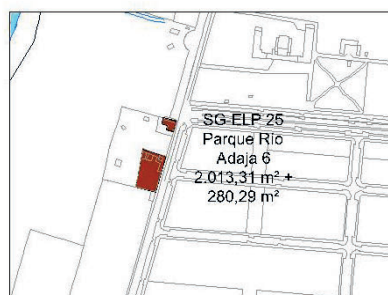
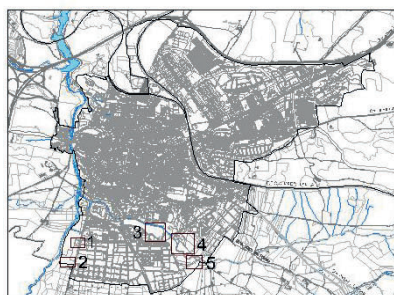
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

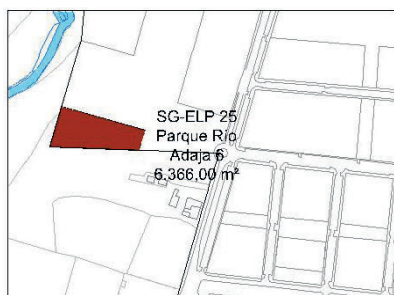
UBICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

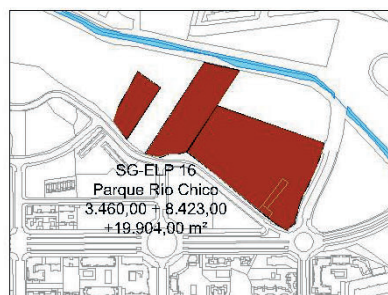
Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



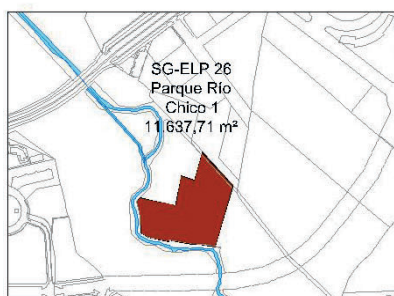
1 SG ELP 25 Parque Río Adaja 6
Sn=2.293,60 m²



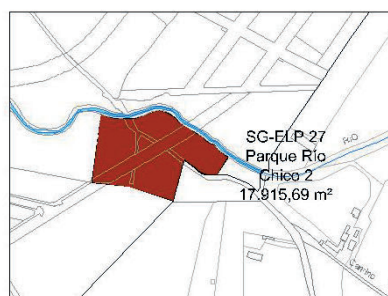
2 SG ELP 25 Parque Río Adaja 6
Sn=6.366,00 m²



3 SG ELP 16 Parque Río Chico
Sn=31.787,00 m²



4 SG ELP 26 Parque Río Chico 1
Sn=11.637,71 m²



5 SG ELP 27 Parque Río Chico 2
Sn=17.915,69 m²

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

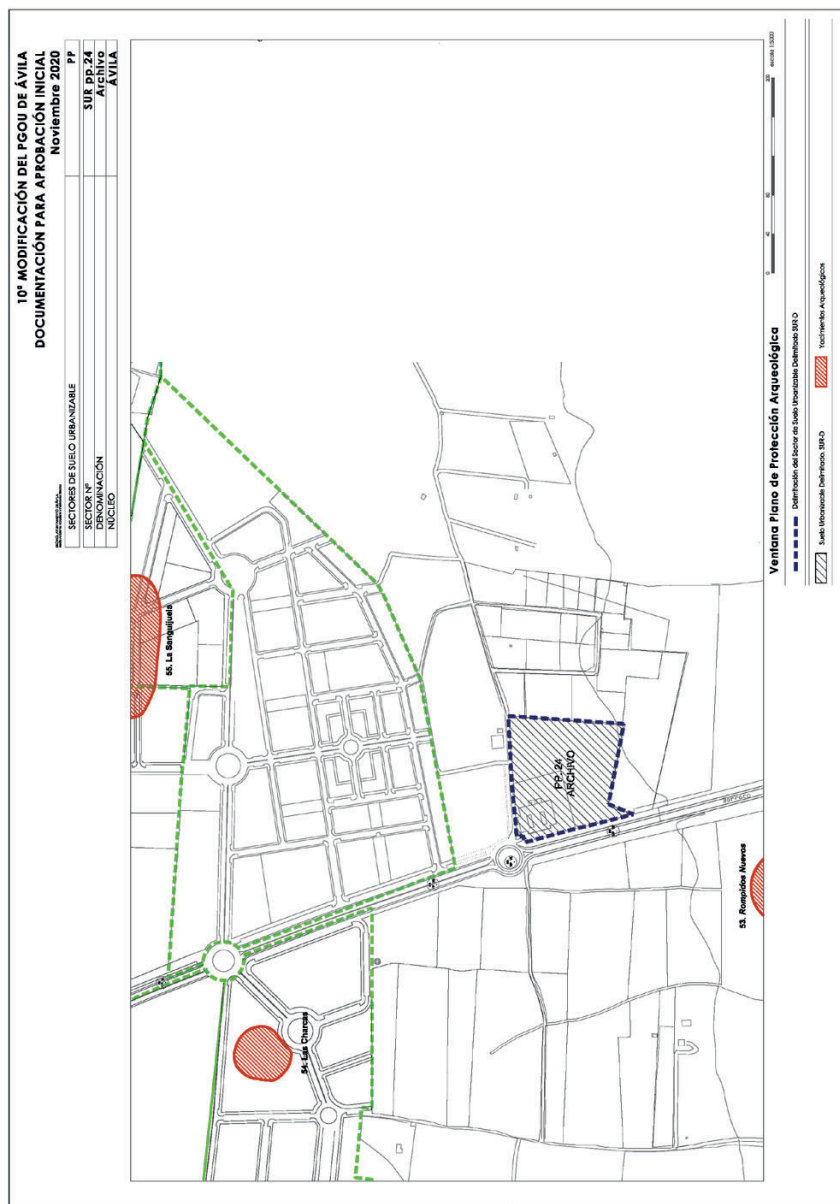
Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO 53 "ROMPIDOS NUEVOS"

El yacimiento arqueológico más cercano al sector de nueva creación es el denominado "Rompidos Nuevos". En la documentación gráfica se comprueba que dicho yacimiento no afecta al sector SUR PP 24 "ARCHIVO".

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

10 / 16



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE_2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

DELIMITACIÓN Y TRAZADO DE LA VÍA PECUARÍA “CORDEL DE LAS MERINAS”

Del informe de delimitación de la vía pecuaria Cordel de las Merinas, por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, se concluye que éste no afecta al sector SUR PP 24 “ARCHIVO”.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

12 / 16

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vázquez Sánchez –ARQUITECTO–

**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial
Servicio Territorial de Medio Ambiente

FECHA	Ávila, 14 de enero de 2021
SU REFERENCIA	
NUESTRA REFERENCIA	Sección de Territorial de Gestión Forestal I-RGS/
ASUNTO	SOLICITUD DELIMITACIÓN CORDEL MERINAS
DESTINATARIO	

**GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ
SÁNCHEZ**
PLAZA SAN MIGUEL, 5 1º 1
05001 ÁVILA
ÁVILA

En relación con su solicitud de delimitación del Cordel de Merinas le informamos:

Vista la documentación obrante en este Servicio Territorial se concluye que la parcela sobre la que se solicita información era el Edificio del Antiguo Archivo del Banco Santander. Dicha parcela se encuentra cerrada, y tal y como se muestra en el ortofotoplano que se acompaña, no invadiendo el Dominio Público Pecuário del Cordel de Merinas, manteniendo éste sus 37,61 metros, siendo la misma la lanchua legal con la que se clasificó.

Se adjunta al presente informe:

-Ortofotoplano a E = 1:5000 de la parcela en cuestión y el límite del Cordel de Merinas en trama gruesa que solapa en parte el dominio público pecuario con el de la carretera Nacional 403.

LA JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL,
DE MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Rosa-San Segundo Romo.

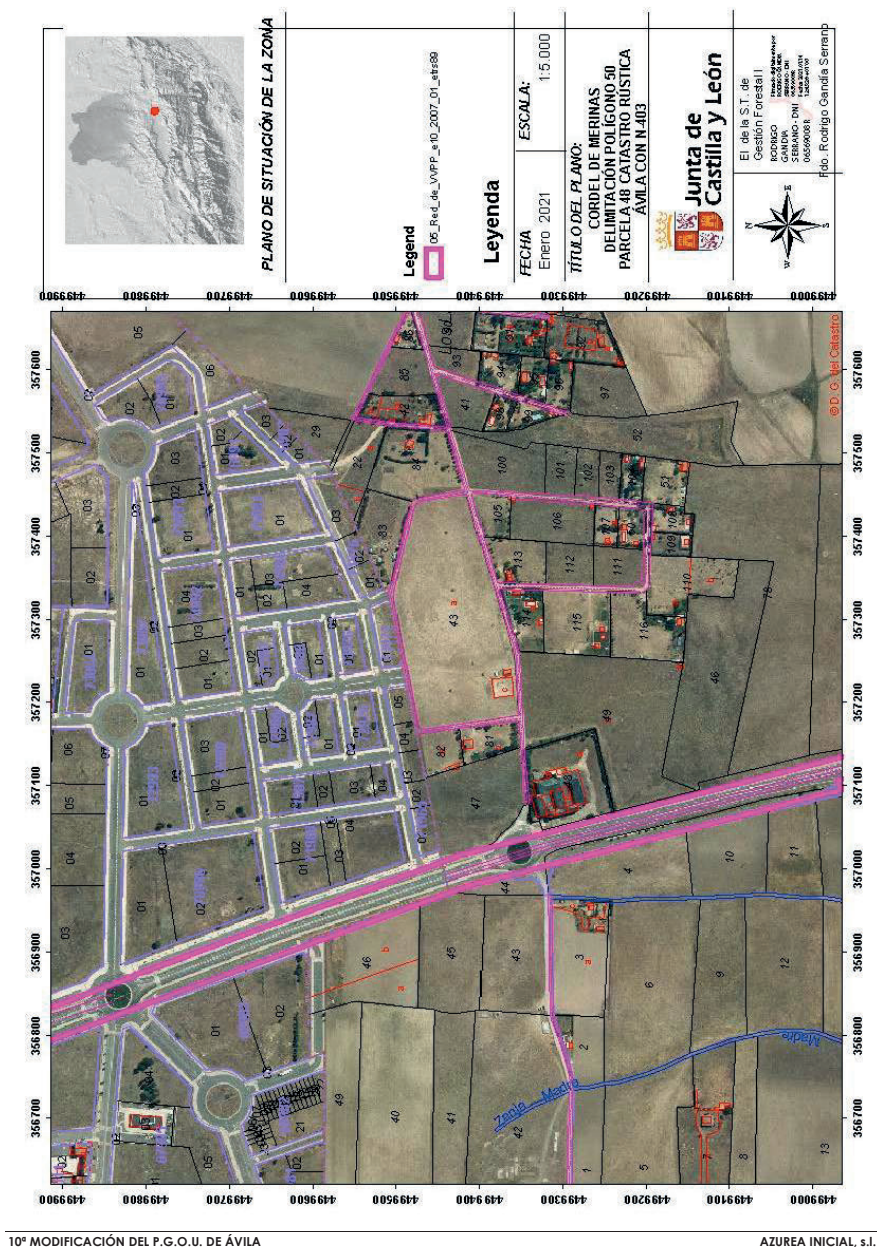
MONASTERIO DE SANTA ANA. Pasaje del Cister, 1 05071 ÁVILA • Teléfono 920 35 50 01 - Fax 920 35 50 67

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-





10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

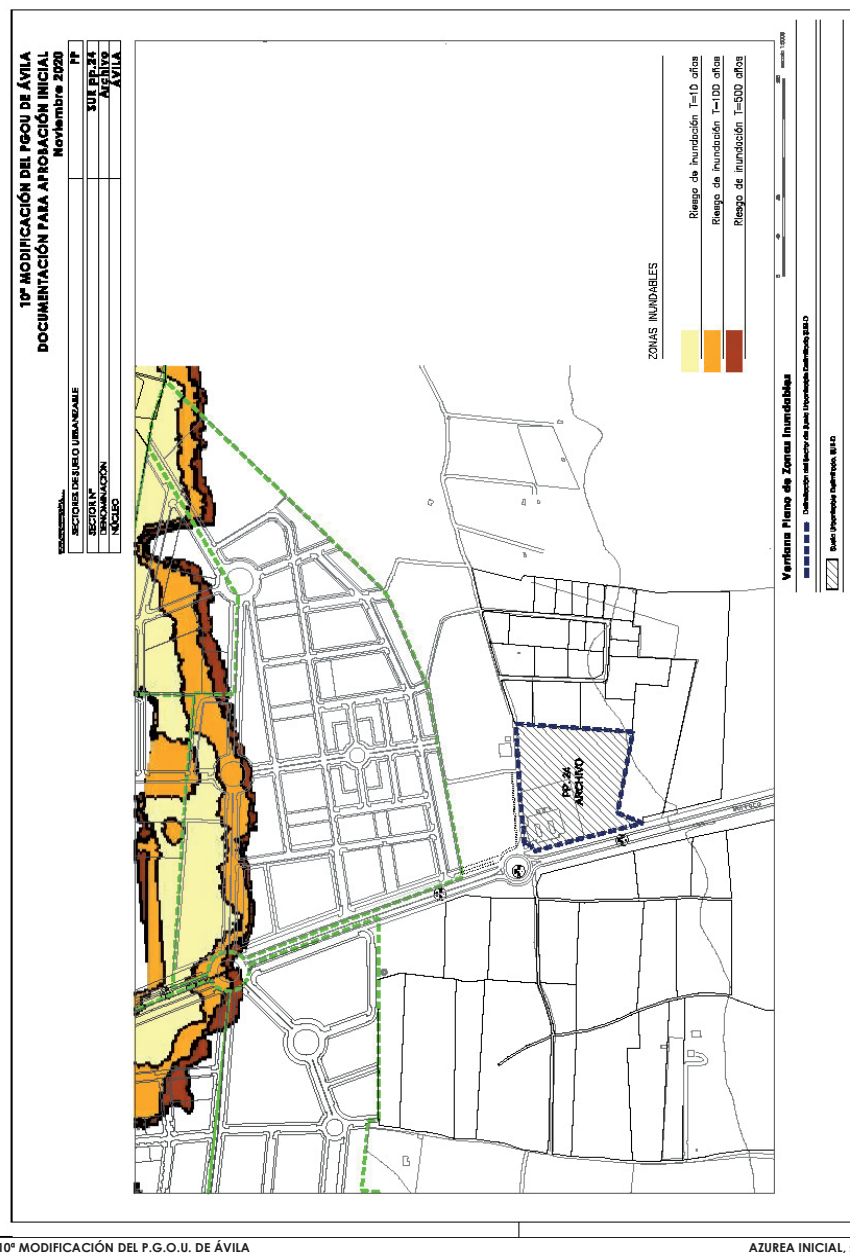
Gustavo A. Vazquez Sánchez –ARQUITECTO–

ZONAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN CON LOS PERIODOS DE RETORNO DE 10, 100 Y 500 AÑOS. *Centro de decargas del IGN BTN25 de Ávila*

De la información sobre las zonas de riesgo de inundación (Área de Riesgo Potencial de Inundabilidad en el curso del río Adaja establecido en el Mapa de Riesgo elaborado por la Confederación Hidrográfica del Duero), se concluye que el Sector objeto de la presente Modificación no está incluido dentro de las zonas inundables.

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2020

Gustavo A. Vazquez Sánchez -ARQUITECTO-



10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

AZUREA INICIAL, s.l.

REGISTRO
Entradas Sede ElectrónicaNúmero: 1434 / 2021
Fecha: 29/1/2021 9:47

* CBNE0639020 *

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA****AZUREA INICIAL, S.L. / AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
(ÁVILA)****Noviembre 2020***GA. Ingenieros*

Huella de Carbono calculada por

GA. Ingenieros

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Ávila - <https://sede.avila.es> - Código Seguro de Verificación: 050011DOC26A722DBE336BFAEB4



AZUERA INICIAL S.L. con CIF B-88524707 y domicilio a efectos de notificaciones en C/ San Bernardo, 17 – 6º Derecha, CP 28015 Madrid; presenta el siguiente Documento Ambiental Estratégico de la 10ª Modificación del P.G.O.U de Ávila – SECTOR SUR PP-24 “ARCHIVO”.

Realiza el Documento Ambiental Estratégico, (en adelante DAE), la empresa “Gabinete de Estudios Ambientales y Agronómicos. Ingenieros, S.L.” con domicilio social en la ciudad de Ávila (España), calle Puerto de Serranillos, nº 57 - Tlfno. (+34) 920 257 864 y e-mail: director@geaingenieros.com

Enero 2021

RESPONSABLE DEL EsIA

D. Luis Eduardo Canelo Pérez
DNI: 70.809.672 - D

Doctor Ingeniero de Montes (Coleg. 4.987)
Licenciado en Ciencias Ambientales

**EQUIPO REDACTOR****D. Oscar Sánchez-Morate Gzlez. de Vega**

DNI: 70.803.668 - P

Ingeniero de Montes (Coleg. 3.949)
Licenciado en Ciencias Ambientales**D. Pablo Pascual San Segundo**
DNI: 70.826.586 - HIngeniero Energético
Ingeniero Técnico de Minas**Dña. Sandra María Cuevas Gallego**

DNI: 05444265-G

Graduada en Biología
Máster en Biodiversidad y Conservación animal**Dña. Mª Antonia Gómez Hernández**

DNI: 70.829.783 - H

Graduada Ingeniería de Minas y Energía

D. Juan Ignacio Canelo Pérez

DNI: 70.812.822 - P

Ingeniero Agrónomo
Ingeniero Técnico Industrial**Dña. Lucía Alonso Blázquez**
DNI: 70.937.905-V

Graduada en Biología

D. Rodrigo Jiménez Briso-Montiano

DNI: 06.580.827-K

Ingeniero Técnico Industrial

PROMOTOR

AZUERA INICIAL, S.L.

CIF: B-88524707

C/ San Bernardo, 17_ 6º Dcha
28015 Madrid**CONSULTOR**

GA. INGENIEROS, S.L

CIF: B-05.208.871

C/ Puerto de Serranillos, 57
05004 - Ávila

director@geaingenieros.com

www.geaingenieros.com



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	3
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	4
4. ALCANCE, CONTENIDO Y DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PROPUESTO.....	9
4.1. CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUR PP 24: "ARCHIVO".....	10
4.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS	11
4.2.1. OBJETIVOS GENERALES	11
4.2.2. INCIDENCIA TERRITORIAL	12
4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO URBANÍSTICO	13
4.2.4. ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS	14
5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	16
5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE SUELO DESTINADO A RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES, ACTIVIDAD PRODUCTIVA_SECTOR TERCIARIO.....	17
6. CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	22
6.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DEL MEDIO AMBIENTE EN ÁVILA 22	
6.2. MEDIO INERTE	22
6.2.1. ATMÓSFERA.....	22
6.2.2. CLIMATOLOGÍA.....	23
6.2.3. GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA.....	26
6.2.4. HIDROLOGÍA	28
6.3. MEDIO BIÓTICO	29
6.3.1. VEGETACIÓN	29
6.3.2. FAUNA	34
6.4. MEDIO PERCEPTUAL.....	36
6.4.1. UNIDADES DE PAISAJE	37

Página i

4 / 135



6.5. ESPACIOS PROTEGIDOS Y CATALOGADOS	38
7. CUALQUIER PROBLEMA AMBIENTAL EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN O PROGRAMA, INCLUYENDO EN CONCRETO LOS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE PARTICULAR IMPORTANCIA AMBIENTAL DESIGNADA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS	41
7.1. LAS AGUAS.....	41
7.2. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.....	42
7.3. CALIDAD DEL AIRE	44
7.4. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS	45
7.5. INTEGRACIÓN DE LA ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO CON RELACIÓN A LA ACCESIBILIDAD Y EL TRÁFICO RODADO.....	48
8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	51
8.1. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS	51
8.1.1. VALORACIÓN MEDIANTE ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN INICIAL	51
8.1.2. ANÁLISIS DE IMPACTOS MEDIANTE RELACIONES DE CAUSA-EFECTO.....	58
8.2. MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.....	64
8.3. VALORACIÓN CUALITATIVA DE IMPACTOS	65
8.3.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN	65
8.3.2. FASE DE EXPLOTACIÓN	73
8.3.3. CONCLUSIONES	75
9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN SU CASO CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA	77
9.1. CON CARÁCTER GENERAL	77
9.2. MEDIDAS PREVENTIVAS.....	82
9.3. MEDIDAS CORRECTORAS Y/O COMPENSATORIAS.....	88
10. RESUMEN DE LAS RAZONES DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS	90



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN 91

11.1. MEDIDAS GENERALES 92

- 11.1.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN92
- 11.1.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO101

Página iii

6 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

ANEXOS

- ANEXO I: FOTOGRAFÍAS
- ANEXO II: INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA
- ANEXO III: CARTOGRAFÍA



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

1. INTRODUCCIÓN

La Directiva 2001/42/CE, del Parlamento y del Consejo Europeo, relativa a la evaluación ambiental de determinados planes y programas, tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, contribuir a la integración de aspectos medioambientales y promover un desarrollo sostenible.

La legislación española introduce por primera vez la evaluación ambiental de planes y programas, también conocida como evaluación ambiental estratégica, a través de la Ley 9/2006, como instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, que deban ser aprobados por una administración pública. Posteriormente y de actual aplicación, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, encuadra actuaciones como la que se pretende de modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Las actividades que potencialmente puedan causar impacto en el medio ambiente, están sometidas a la exigencia legal de evaluación ambiental en España, como medida preventiva y de control eficaz, fundamentada en principios de cautela y en la necesidad de protección del medio ambiente, para lograr el deseado desarrollo sostenible, teniendo en cuenta todos los aspectos ambientales derivados o interferidos por actuaciones recogidas en planes o programas de iniciativa pública o privada.

Las posibles repercusiones sobre el medio ambiente de cualquier proyecto, plan o programa deben ser previsibles, para ello se tendrán en cuenta en todas las fases del proyecto antes de la adopción (**diagnóstico**), durante la preparación (**planificación**) y en la ejecución (**gestión territorial**), como mejor garantía de integración del medio ambiente en la toma de decisiones, asegurando soluciones sostenibles, eficaces, eficientes y rentables desde el punto de vista económico, social y ambiental. Además este proceso debe asegurar la transparencia y la participación, garantizando el acceso del ciudadano a la información.

Consecuentemente, entre los contenidos que deben integrarse en el proceso de modificación de planes o programas se encuentra el "Documento Ambiental Estratégico", que debe ser elaborado por el órgano promotor, como documento que forma parte integrante del plan o programa y es el instrumento que identifica, describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, que puedan derivarse de su aplicación, así como las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que podría suponer la no realización de dicha modificación del plan o programa.

El Documento Ambiental Estratégico debe facilitar información específica, además de la que se considere necesaria para asegurar la calidad del informe, para lo que hay que tener en cuenta el *artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*.

Página 1 de 101

8 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

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

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

2. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La modificación puntual que se pretende sobre el P.G.O.U. de Ávila se encuentran encuadradas en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El trámite ambiental para dicha modificación del planeamiento municipal es el establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2ª, evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley.

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Con el presente DAE se pretende dar contestación a la propuesta de 10ª Modificación del P.G.O.U. de Ávila:

Su objeto es la clasificación de 34.163,00 m² de suelo, actualmente rústico común, a la categoría de urbanizable, una vez que el suelo urbanizable previsto en el PGOU está prácticamente desarrollado y urbanizado en su totalidad, de tal forma que:

- Se clasifica un ámbito de suelo rústico común como suelo urbanizable, con uso vinculado a otras ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. En concreto el objetivo final de la presente modificación es el de rehabilitar y adecuar la edificación existente para destinarla al uso de Residencia de Mayores.
- Se prevén los sistemas generales en función de esta modificación.
- En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, 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

En concreto, se proyecta la siguiente modificación:

- Se clasifica como suelo urbanizable para propiciar la instalación de ACTIVIDADES PRODUCTIVAS un nuevo sector (SUR PP 24) denominado "ARCHIVO" con una superficie neta de 34.163,00 m² y 5.466,00 m² de sistemas generales.

Se trata de un sector aislado y discontinuo con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable del PGOU de Ávila.

La modificación se recoge en un único documento técnico, elaborado por el arquitecto D. Gustavo A. Vázquez Sánchez, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con el número 0441.

La delimitación de este sector está justificada por el art. 27 del RUCyL:

Sección 3.ª Suelo urbanizable

Artículo 27. Criterios de clasificación.

1. *El suelo urbanizable es el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.*



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

2. Pueden clasificarse como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.

b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:

1.º Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva.

2.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable, con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.

3.º Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.

4.º Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3. Asimismo pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. No obstante, dichos terrenos no podrán ser urbanizados, y los efectos de su clasificación se limitarán:

a) A las actuaciones de gestión urbanística necesarias para la obtención de los terrenos para el uso público.

b) A las actuaciones, obras y trabajos que sean necesarios para la recuperación y adecuación de los terrenos, en el marco de la normativa que los proteja.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

5. Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

- Se adscriben al nuevo sector de suelo urbanizable los sistemas generales siguientes:
5.466,00 m2 con ubicación por determinar.

De este modo, se plantean en primer término aquellos objetivos sujetos a condiciones de sostenibilidad y, a continuación, aquéllos que afectan a otros aspectos relativos al uso y la construcción física del territorio.

1. Sobre la protección del territorio y sus elementos:

- a. Apoyar el uso racional de los recursos del territorio para fines tradicionales a los que siempre estuvo dedicado, usos agrícolas, ganaderos y forestales, favoreciendo aquellas prácticas que garanticen su sostenibilidad.
- b. Proteger los recursos hídricos, tanto en lo que respecta al uso de las aguas superficiales como subterráneas, y favorecer, en todo caso, su utilización racional.
- c. Reducir, canalizar y controlar las presiones sobre los espacios naturales de especial fragilidad ecológica, ambiental y paisajística, o con características valiosas desde el punto de vista cultural o científico. En particular, controlar ordenadamente la presión de usos y actividades que comporten urbanización, alteraciones significativas de la morfología del terreno, o de los elementos naturales de la vegetación, la fauna o los recursos hídricos.
- d. Favorecer el uso complementario del territorio rural y natural para fines turísticos, de esparcimiento y cultura, impulsando la movilidad y los itinerarios que no comporten el uso del vehículo de motor, sujeto a la condición de mantenimiento de sus usos rurales y de una rentabilidad ecológica y paisajística.
- e. Garantizar en lo posible la continuidad "natural" del territorio más allá de los espacios y concentraciones urbanas.
- f. Propiciar y fomentar la protección cautelar o, en su caso, la reserva de suelos rústicos que, no poseyendo especiales valores ecológicos o paisajísticos, por su

Página 6 de 101

13 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

situación podrían llegar a alcanzar, eventualmente, importancia y valor ambiental como "vacíos" libres de urbanización y como espacios de continuidad del medio natural.

- g. Propiciar y fomentar que la posible expansión residencial, productiva, de equipamientos y servicios, se produzca sobre el entorno de los asentamientos existentes, articulándose y estructurándose con relación al núcleo de Ávila y evitando, en todo caso, la aparición de urbanizaciones e implantaciones individualizadas en el territorio, particularmente las de espacios y tejidos residenciales, cualquiera que sea su destino.
- h. Favorecer las formas de crecimiento (transformación interior y expansión) de los asentamientos rurales sobre la base del respeto a las estructuras urbanísticas, el "grano" y la morfología de sus tejidos y la edificación tradicional, así como a la estructura y los elementos paisajísticos significativos, rurales y naturales, de su entorno.
- i. Fomentar el tratamiento de los proyectos y la ejecución de las infraestructuras con criterios paisajísticos, evitando incidencias negativas sobre el paisaje en que se ubican o que atraviesan y sobre los elementos morfológicos singulares significativos que lo configuran.

2. Sobre la articulación funcional y el desarrollo de la actividad en el territorio:

- a. Mejorar las infraestructuras de transporte con especial referencia a la accesibilidad.
- b. Mejorar la provisión de infraestructuras básicas de energía de abastecimiento, de aguas, de saneamiento, o vertidos, que sirvan con eficacia a los asentamientos de población, y las necesidades de calidad ambiental.
- c. Mejorar la provisión de equipamientos sociales y sanitarios básicos, así como de aquellos medios que faciliten a las poblaciones de los asentamientos rurales el acceso a estos servicios y a las actividades de esparcimiento y cultura.
- d. Favorecer la instalación de actividades productivas de carácter industrial, artesanal y de servicios, siempre que ese desarrollo esté sujeto a criterios de sostenibilidad ambiental y al control de los impactos sobre el paisaje urbano y el entorno paisajístico de los asentamientos.
- e. Favorecer el desarrollo de las actividades de ocio y esparcimiento en los asentamientos rurales, siempre que se controlen estrictamente sus impactos ambientales y paisajísticos, y muy en particular los derivados de la concentración masiva de vehículos y personas y de la apertura de vías al vehículo de motor donde esto sea tolerable, y evitando siempre el desarrollo de urbanizaciones residenciales aisladas en el territorio.

Página 7 de 101

14 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- f. Favorecer aquellas medidas dirigidas a mejorar las condiciones de calidad ambiental y confortabilidad del hábitat en los asentamientos residenciales.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

4. ALCANCE, CONTENIDO Y DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PROPUESTO

Las características de la 10ª Modificación propuesta para el PGOU que comprende y justifica este documento, no tiene alcance en el modelo territorial ni supone una alteración significativa de alcance sobre el planeamiento que se modifica.

En la presente Modificación, se delimita un sector aislado y discontinuo con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable del PGOU de Ávila.

La delimitación de este sector está justificada por el art. 27 del RUCyL.

Todo ello en base a las siguientes consideraciones:

- a) No implican cambios sustanciales en la clasificación de suelo, dado el reducido ámbito al que se refiere.
- b) No implican cambios ni alteraciones que incrementen la densidad edificatoria prevista, ni en la densidad de población.
- c) No afecta a las áreas sometidas a riesgo (Área de Riesgo Potencial de Inundabilidad en el curso del río Adaja establecido en el Mapa de Riesgo elaborado por la Confederación Hidrográfica del Duero), haciéndose constar tal circunstancia para dar cumplimiento al inciso final del art.12.1 de la Ley 4/2007.
- d) Los terrenos clasificados cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:
 - 1) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
 - 2) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
 - i. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiendo incluida la explotación agropecuaria intensiva.
 - 3) Los terrenos incluidos en suelo urbanizable forman parte de un sector que configura un Plan Parcial, señalándose un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años.

Página 9 de 101

16 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

La presente modificación respeta la normativa urbanística y la legislación sectorial aplicable, es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, y en el marco limitado en el que se desenvuelve tiene en cuenta la compatibilidad y las demandas que expresa el artículo 81.1 c) y d) del RUCyL.

Su justificación responde a varios objetivos:

- El suelo urbanizable clasificado en el vigente PGOU consta hoy desarrollado en su práctica totalidad, habiéndose incorporado, una vez gestionado y urbanizado, al suelo urbano consolidado de la ciudad.
- La clasificación de este nuevo suelo se localiza en el eje sur, que es el que ha recogido históricamente la extensión de la ciudad, y en el que se ha demostrado a lo largo de los años como el más apto y más demandado para el asentamiento de la población.
- El sector que conforma el nuevo suelo urbanizable se han delimitado atendiendo a las prevenciones que establece el artículo 86 del RUCyL, y su diseño responde a la inclusión de fincas completas que faciliten la ulterior gestión urbanística.
- El terreno que conforma este espacio de nueva clasificación presenta unas características idóneas para su transformación, al estar integrado por parcelas improductivas, sin apenas accidentes orográficos y con facilidad de conexión a los servicios urbanísticos existentes.

4.1. CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUR PP 24: "ARCHIVO"

Abarca una superficie de 34.163,00 m², a los que se adscriben 5.466,00 m² de Sistemas Generales Externos, con ubicación por determinar, asignándose una edificabilidad conjunta total de 17.081,50 m², lo que supone una densidad edificatoria de 0,50 m²/m².

Relación de Determinaciones de Ordenación General

Conforme refleja la ficha urbanística del sector

- Superficie neta	34.163,00m ²
- Densidad de edificación	0,50 m ² /m ²
- Uso Predominante	Actividad Productiva_Servicios
- Categoría del suelo	Urbanizable
- Índice de Variedad tipológica	20%
- Índice de Variedad de uso	10%
- Superficie de SSGG Externos adscritos	5.466,00m ²
- Espacio Protegido Ribera	m ²

Página 10 de 101

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| - Vía Pecuaría | m2 |
| - Plazo para la Ordenación Detallada | 8 años |

4.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

La presente Modificación tiene como criterios de partida los siguientes aspectos:

- 1) Crecimiento de la población controlado y adecuado a las expectativas de calidad de vida de sus habitantes, con el objeto de mantener los valores actuales del municipio de Ávila: calidad de vida, identificación de los habitantes con lo local y el entorno natural y rural, garantías de servicio urbano y adecuación ambiental.
- 2) Incorporar un nuevo área de ACTIVIDAD PRODUCTIVA, en concreto de servicios socio_comunitarios y asistenciales, que complementen la oferta actual de servicios del municipio.
- 3) Potenciar y adecuar el incremento de la ACTIVIDAD PRODUCTIVA en el municipio de Ávila, dando respuesta a una demanda creciente, debida a la estructura poblacional de la Comunidad y de la provincia, en particular.
- 4) Rehabilitar y recuperar la edificación existente para destinarla a los nuevos usos, lo cual supondrá una economía de medios favoreciendo la sostenibilidad ambiental, al no generar residuos, bien por situación de ruina, bien por demolición activa.

4.2.1. OBJETIVOS GENERALES

- 1) Mantener un crecimiento compacto

Se propone un modelo de crecimiento compacto, siguiendo criterios de desarrollo controlado, sostenible y equilibrado, de forma que se mantenga la calidad de vida e identificación de los habitantes con lo local y el entorno natural y rural.

- 2) Consolidar y configurar un borde urbano ordenado y unitario al sur de la ciudad

Consolidar y configurar un borde urbano ordenado y unitario mediante el nuevo sector al sur de la ciudad, planteando como límite del crecimiento de los desarrollos propuestos, un encuentro ordenado y homogéneo con el campo abierto, integrando e incorporando a la vez la edificación existente, actualmente sin uso y con una importante presencia visual.

- 3) Incorporar un nuevo área de servicios al sur de la Ciudad

Se proyecta un nuevo centro de actividad y servicios al Sur de la ciudad, junto a la carretera N-403, que proporcione y aporte mayor calidad urbana a este eje de entrada a la ciudad, que albergue Usos Terciarios y Dotacionales, con el fin de complementar la oferta existente

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

en el municipio, dotándola de nuevos recursos, y que permita potenciar y cualificar los nuevos desarrollos.

- 4) Definir el sector de suelo urbanizable 24 de Uso Actividades Productivas_Sector Terciario

A su vez se asignarán los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales:

- SG-ELP/25a Parque Río Adaja 6	2.293,60 m2
- SG-ELP/25b Parque Río Adaja 6	6.366,00 m2
- SG-ELP/16 Parque Río Chico	31.787,00 m2
- SG-ELP/26 Parque Río Chico 1	11.637,71 m2
- SG-ELP/27 Parque Río Chico 2	17.915,69 m2

- 5) Generar una movilidad urbana articulada y accesible

Se propone la ejecución del viario estructurante que da continuidad a la vía de servicio paralela a la carretera N-403.

- 6) Recuperación de los espacios con valores ambientales y paisajísticos

Se propone la recuperación del espacio no edificado potenciando sus características paisajísticas e integrando la edificación existente dentro de este entorno de calidad.

- 7) Reserva de terrenos

Garantizar la reserva de los terrenos para las infraestructuras previstas y la ejecución de las redes de servicios como principal soporte del desarrollo urbano y territorial de la ciudad. La superficie correspondiente a los sistemas generales se adscribirán en base a los mecanismos de gestión (con sus cargas y repartos equitativos de los aprovechamientos urbanísticos que genera el planeamiento) y su adscripción se realizará de forma que sea independiente el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable y los Sistemas Generales, gestionando la asignación al plan parcial en el momento de su desarrollo, en función de los objetivos municipales.

4.2.2. INCIDENCIA TERRITORIAL

El objetivo de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila a nivel territorial, es articular la instrumentación de las políticas municipales y las determinaciones establecidas para el planeamiento de desarrollo con la realidad y la planificación de su territorio.

En cuanto a la caracterización territorial de los tejidos urbanos, Ávila se ha mantenido tradicionalmente como un núcleo poblacional denso, en el que no han existido tensiones de dispersión residencial. Se propone continuar con los modelos de desarrollo previos, en los

Página 12 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

que prevalece la concentración de la población en el entorno del núcleo, reforzando las condiciones de accesibilidad a los servicios básicos, espacios libres y de relación social, configurándose como una de las garantías de bienestar, calidad y sostenibilidad.

Se proyecta suelo destinado a ACTIVIDADES PRODUCTIVAS_SECTOR TERCIARIO en previsión de crear nuevas dinámicas con respecto al área metropolitana de Madrid y al resto de la Comunidad de Castilla y León, derivadas de la inserción creciente del municipio en la Comunidad Autónoma y en la provincia.

La ordenación de usos y de diseño del viario se ajustará a los principios de prevención de la contaminación acústica.

Para la reactivación, equilibrio urbano y territorial y potenciación de la actividad urbana de la ciudad se propone un área de nueva oportunidad metropolitana, junto con los existentes en el municipio.

4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO URBANÍSTICO

La alternativa de crecimiento considera una disminución significativa de la edificabilidad, generando una estructura urbana compleja de media-baja densidad, no dispersa, que da funcionalidad al municipio. El modelo de crecimiento es controlado, sostenible y equilibrado.

La delimitación y situación del sector PP 24, se basa en varios criterios básicos:

- a) La continuidad en la conexión de la trama urbana de Ávila con el Santuario de Sonsoles, tan importante para la ciudad de Ávila.
- b) Se genera un crecimiento lineal por conexión, apoyándose sobre una vía importante de comunicación, la N-403.
- c) Dicho desarrollo se plantea con una edificabilidad menor, (de 0,45 m²/m²), que la planteada en los planes parciales del Plan General de Ordenación Urbana del 2005, manteniendo criterios morfológicos semejantes a los que se plantean en el Plan General, en el que se generan fachadas urbana apoyadas en viales importantes (en este caso la N-403) con el fin de generar un borde urbano racional.

El crecimiento propuesto en esta zona, se basa en un desarrollo de baja densidad apoyado en el trazado de la red de carreteras existente, con el objeto de completar la oferta de servicios. Dicho desarrollo se define apoyándose en la N-403, fuera del casco urbano y junto a uno de los viales con más intensidad de tráfico rodado de la ciudad.

Los servicios urbanos generales se diseñarán con el objetivo de asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios de forma coordinada con las demás

Página 13 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

determinaciones del planeamiento urbanístico, tal y como se establece en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.2.4. ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento y Riego

Para el abastecimiento de la población, Ávila cuenta con tres tomas en embalses (Serones, Becerril y Fuentes Claras), una captación del río Mayor y un sistema de sondeos.

El Ayuntamiento de Ávila cuenta con infraestructuras específicas para épocas de sequías, como son las captaciones del embalse de Fuentes Claras y los sondeos del río Adaja, pero no son suficientes en casos extremos, puesto que no garantizan la totalidad de suministro.

1) Toma de abastecimiento

El embalse de las Cogotas tiene una capacidad de 60 Hm³, y puede ser definitivo para dotar del servicio de agua potable a la población en épocas de sequía y a los posibles ensanches que en la ciudad se van a realizar en el futuro. La conducción de Las Cogotas a la ETAP se va a dimensionar para todo el caudal de tratamiento de la E.T.A.P. de la Palenciana. Es por ello, que con la solución que se plantea va a ser posible enviar desde el embalse de Las Cogotas todo el caudal que demanda la ciudad de Ávila. Por tanto, sería posible hacer frente, con esta fuente de suministro como única, a la ciudad de Ávila.

2) Red de riego

La conducción de la EDAR hasta los Parques y Jardines de Ávila, se ha diseñado con un caudal de 60l/s, que se considera suficiente para el riego de las zonas asignadas.

3) Emisario de saneamiento

El tramo de conducción, de la EDAR hasta Aguas Abajo Presa de Las Cogotas, se ha diseñado para evacuar la totalidad del caudal de salida de la Planta de 472 l/s, que equivalen a 1700 m³/h.

Saneamiento

A nivel sectorial el Nuevo Plan Integral de Saneamiento de la Junta de Castilla y León, que estará aprobado próximamente, contempla la Ampliación de la EDAR existente.

Se prevé la instalación de redes separativas en los nuevos desarrollos, que generen caudales pequeños de aguas residuales y que traten de manera independiente las aguas pluviales para no generar grandes caudales que la red actual no tendría capacidad para transportar.

Página 14 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Energía eléctrica

Ávila centraliza el reparto en la subestación compacta de Santo Tomás y en la subestación de reparto denominada STR de Sonsoles.

En breve, contará con otras dos STR (subestaciones de reparto): la STR de Las Hervencias (en funcionamiento), para la zona norte, y la futura STR en el polígono de Vicolozano (en proyecto).

Actualmente, las potencias instaladas o proyectadas son las siguientes:

- En la ST ÁVILA (antes SANTO TOMÁS): 2x60 MVA 132/45Kv y 2x40 MVA 45/15Kv.
- En la STR HERVENCIAS: 1x15 MVA
- En la STR SONSOLES (BACHILLER): 2x20 MVA.
- En la STR VICOLOZANO: 2x20 MVA.

Con las actuaciones anteriores quedaría cubierta toda la demanda.

El nuevo sector deberá asumir tanto las nuevas infraestructuras necesarias para su alimentación como el desvío o soterramiento de las existentes, en su caso.

Cálculo de demandas de los nuevos desarrollos

En la presente Modificación se ha realizado una estimación de aumento de la demanda teniendo en cuenta la creación de 300 plazas de residentes y unas 150 plazas de trabajadores en la futura dotación, estimación que se corresponde con unas 150 viviendas con tres personas por hogar.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El proyecto de la 10ª Modificación del PGOU de Ávila acredita su interés público en la medida en que se justifica por los siguientes objetivos que se desarrollan en el mismo:

- 1) La Modificación proyectada se acredita por el interés general de atender las necesidades propias de la dinámica de su progreso social basado en un análisis pormenorizado de la dinámica de población, lo que justifica la propuesta de modificación del Plan General.
- 2) La ordenación proyectada se concreta en la incorporación de un nuevo área de servicios al sur, generando una adecuada movilidad urbana, la recuperación ambiental y paisajística, y la reserva de terrenos para fines y servicios públicos.
- 3) De la incidencia territorial y la propuesta de ordenación se concluye que el nuevo sector propuesto responde a criterios de necesidad de un nuevo centro de actividad socio_económica.
- 4) El modelo de crecimiento urbanístico proyectado se integra en el desarrollo general de toda la ciudad.
- 5) Se protegen los suelos afectados por la normativa sectorial en materia de aguas, patrimonio cultural y vías pecuarias mediante su clasificación como sistemas generales de espacios protegidos (ART. 27 RUCyL).
- 6) Los objetivos proyectados se expresan y justifican dando cumplimiento a la normativa urbanística y sectorial aplicable, y en la coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública del Plan General, según el relato de la propia Memoria sobre la conveniencia y oportunidad de su modificación (ART. 81 RUCyL).
- 7) La reclasificación de suelo proyectada responde a criterios de racionalidad y calidad urbanística (ART. 86 RUCyL), teniendo en cuenta que su regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso se produce conforme al interés general y al principio de desarrollo sostenible (ART. 2 RDL 2/2008).
- 8) La presente Modificación tiene por objeto la disposición de suelo para favorecer la instalación de una residencia para personas mayores.
- 9) Para la ejecución de esta residencia se aprovechará la edificación existente por motivos de SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA:

Página 16 de 101

23 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

En la toma de la decisión de la recuperación del edificio es un aspecto importante la incidencia medioambiental que puede tener ésta, frente a la construcción de un nuevo edificio de la misma superficie.

La demolición activa del edificio o la demolición (aunque sea a muy largo plazo) sobrevinida por falta de mantenimiento, dada la importante superficie de éste, supondría la generación de un importante volumen de residuos, con el correspondiente impacto a nivel ambiental y el coste del tratamiento de éstos.

El mantenimiento de la edificación mediante su rehabilitación integral supondrá:

- La no generación de contaminantes en los procesos de construcción, y transporte de los materiales necesarios para su construcción, puesto es aprovechable el conjunto del sistema sustentante (cimentación y unos 10.000 metros cuadrados de estructura) y el sistema envolvente (cubierta y fachadas).
- La no generación de residuos de la construcción en el proceso constructivo del conjunto del sistema sustentante y del sistema envolvente, puesto que como ya se ha comentado se recuperará en la rehabilitación del conjunto.
- El aprovechamiento de los elementos constructivos que constituyen el sistema sustentante (cimentación, forjados, pilares, etc...) y el sistema envolvente (cubiertas y fachadas) supondrán un ahorro económico importante en el proceso de construcción, dado el volumen total recuperable.

5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE SUELO DESTINADO A RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES, ACTIVIDAD PRODUCTIVA SECTOR TERCIARIO**LA ESPERANZA DE VIDA**

Los avances de la medicina, los hábitos de vida más sanos, como son la alimentación, el ejercicio físico y la higiene, así como el diagnóstico precoz de las enfermedades han hecho que la esperanza de vida al nacer en España haya pasado -según estudios del Instituto de Migraciones y Servicios Sociales- de 34 años para los hombres y 36 para las mujeres, en 1900, a 74 años para los hombres y 80,8 años para las mujeres en 1995. Es de destacar, sobre estas cifras, que la esperanza de vida en España para las personas de 65 años es de 16 y 20 años para el hombre y la mujer, respectivamente, lo que quiere decir que entre un 20 y un 25% de nuestra vida la vivimos con más de 65 años.

Página 17 de 101

24 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

EL ÍNDICE DE NATALIDAD

España es el país donde se ha producido con mayor rapidez la caída del índice de fecundidad, hecho muy significativo por aumentar en cifras relativas el porcentaje de la población de 65 años. En el año 1970, -según el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales, había una media de 3 hijos por mujer; en 1995, el índice de fecundidad bajó a 1,23 hijos por mujer. Este índice es el más bajo del mundo. Es necesario tener 2,1 hijos para cubrir el nivel de reemplazo. Estas dos circunstancias, la disminución de la mortalidad con una esperanza de vida al nacer de 77 años de media (una de las más altas del mundo), y el índice de natalidad más bajo del mundo hacen que España sea uno de los países europeos donde el envejecimiento de la población se ha producido con mayor rapidez. Por otro lado, en todas las Comunidades Autónomas, el número de nacimientos ha ido descendiendo paulatinamente en los últimos años.

LAS PERSONAS MAYORES EN CASTILLA Y LEÓN

En los últimos años del presente siglo, estamos asistiendo en los países más desarrollados a un envejecimiento progresivo de la población. Estas circunstancias están cambiando los roles de una sociedad que cada vez tiene menos niños y más personas mayores.

Las transformaciones sociodemográficas que se están produciendo hacen que las ciencias dedicadas al estudio e investigación del envejecimiento, como son la Gerontología y la Geriátrica, estén tomando cada vez más importancia y sus expertos traten de prever y analizar las consecuencias sociales, económicas y sanitarias de este envejecimiento de la población. Castilla y León, y más concretamente Ávila, no son ajenas a este fenómeno, ya que destacan de forma significativa las dos causas fundamentales del envejecimiento de la población: el aumento de la esperanza de vida y la caída del índice de natalidad.

NECESIDADES Y DEMANDAS

Para saber cuáles son las necesidades y demandas de los mayores de 65 años, es preciso conocer cuál es el modo de vida y dependencia que presenta este grupo de población.

Según estudios realizados por el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales, las personas mayores presentan una tendencia a vivir en su propio domicilio (lo hace un 82%) mientras que viven en el domicilio de hijos o familiares un 14,7%. En Castilla y León, el 23% de los ancianos vive con sus familias. El 59% lo hace en su casa y el 15,01% vive fuera de su



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

familia o de su casa, en hostales, pensiones, viviendas de acogida o de cualquier otra forma análoga.

El resto -sólo el 2,99% de las personas mayores de 65 años- vive en residencias.

Es de destacar el gran número de personas mayores de 65 años que viven solas, aunque el porcentaje ha disminuido en los últimos años.

Quizá una de las circunstancias que han cambiado este modo de vida haya sido el fuerte paro existente en nuestro país, que hace que los hijos, ya sean solteros o casados, vuelvan a vivir con sus padres.

Es necesario destacar que, también según el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales, dentro de las modalidades de convivencia de las personas mayores, a partir de los 80 años, aumenta el porcentaje de los que viven solos a un 19,3%, a pesar de que a esa edad el deterioro y las necesidades de servicios aumentan, debido entre otras causas al propio envejecimiento, a la tendencia a la cronicidad de sus enfermedades y a las necesidades de ayuda para realizar las actividades de la vida diaria.

El grado de dependencia física y/o psíquica que presentan los mayores de 65 años para realizar las actividades de la vida diaria hoy alcanza, según los estudios citados, a una cifra aproximada del 26% de este grupo de población, lo que equivale en números absolutos a cerca de un millón y medio de personas en todo el país. Así, el 65% necesita ayuda para utilizar el transporte, el 57% para ir de compras, el 52% para realizar tareas domésticas, el 50% para andar y bañarse y el 29% para manejar dinero.

De las conversaciones mantenidas con ancianos en el curso de la elaboración de este informe, puede afirmarse que las necesidades y demandas más reclamadas por los mayores de 65 años pueden resumirse de la siguiente manera:

- Salud
- Autonomía
- Mejores pensiones
- Más recursos y servicios socio-sanitarios
- Mejor calidad de vida

Especial referencia hacen al papel fundamental que juega la familia, sobre todo en la parte que corresponde a solucionar los problemas relacionados con la marginación y la soledad.

Página 19 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Este aspecto fue destacado por los ancianos residentes que apenas recibían visita alguna de sus familiares.

Tanto el envejecimiento de la población como las necesidades de las personas mayores obligan a la sociedad, a la Administración y a las empresas privadas a ofrecerles una serie de servicios sociales y sanitarios y conseguir recursos adecuados para mejorar y aumentar la calidad de vida de este grupo de población.

LOS DERECHOS DE LA TERCERA EDAD

Además de los derechos fundamentales y libertades públicas recogidas en el Capítulo II del Título I de la Constitución Española y reconocidos a todos los ciudadanos, el Capítulo III del Título I, que establece los principios rectores de la política social y económica, presta una atención especial a la tercera edad, concretamente en su artículo 50.

La Ley de Acción Social y Servicios Sociales, en el ámbito autonómico, vino a desarrollar los derechos sociales y de participación recogidos en la Constitución a fin de mejorar la calidad de vida y el bienestar social de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma.

Los Servicios Específicos a que se refiere la Ley están dirigidos a sectores y grupos concretos de población, en función de sus problemas y necesidades.

Entre ellos se encuentra la tercera edad, cuyo apoyo se intenta realizar mediante servicios tendentes a mantener al individuo en su entorno social, a promover su desarrollo sociocultural y, en su caso, a procurarle un ambiente residencial adecuado.

Con esta finalidad se aprobó el I Plan Regional de la tercera edad por Decreto 283/1990 de 27 de diciembre y, como continuación del mismo, fue aprobado por Decreto 65/1995 de 6 de abril el II Plan Regional Sectorial de personas mayores, entre cuyos objetivos se encuentran:

- Favorecer la permanencia de las personas mayores en su medio ambiente habitual.
- Garantizar a las personas mayores un alojamiento digno y adaptado a sus necesidades.
- Garantizar la defensa de sus derechos fundamentales.
- Promover en las instituciones de Castilla y León medidas que favorezcan la integración de las personas mayores.

Por lo que se refiere al derecho de participación, el Estatuto de Autonomía establece que corresponde a los poderes públicos facilitar la participación de los ciudadanos de Castilla y

Página 20 de 101

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

León en la vida política, económica, cultural y social. Igualmente, la citada Ley de Acción Social y Servicios Sociales recoge la participación de los ciudadanos en materia de acción social.

Con el fin de hacer efectivo el derecho de participación de las personas mayores, la Consejería de Sanidad y Bienestar Social creó mediante Orden de 4 de mayo de 1994 el Consejo Regional para las personas mayores de Castilla y León como órgano de participación y consulta para facilitar un cauce de comunicación entre la Administración Pública y el sector de la tercera edad y posibilitar su intervención en todos aquellos temas que les afecten en materia de acción social.

Entre sus objetivos destaca el de velar por el cumplimiento de los derechos de las personas mayores en toda la Comunidad Autónoma y procurar su incorporación activa en la vida social, política y cultural.



6. CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Para el desarrollo de este epígrafe se han consultado diversas fuentes oficiales, habiéndose completado el estudio mediante observación directa y experiencia del equipo técnico redactor.

6.1. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DEL MEDIO AMBIENTE EN ÁVILA

En el presente capítulo se ha realizado un análisis del medio considerando las siguientes categorías de estudio: **medio inerte, biótico, perceptual y espacios protegidos y catalogados** como condición indispensable para diagnosticar los elementos que caracterizan la realidad del término municipal de Ávila.

6.2. MEDIO INERTE

6.2.1. ATMÓSFERA

Para conocer la situación de la calidad atmosférica en Ávila se han realizado dos tipos de análisis. Por un lado, al existir un centro de toma de muestras de la red extendida por la Junta de Castilla y León sobre la contaminación atmosférica en la zona, siendo la estación más cercana la situada en Ávila, se interpreta la calidad mediante parámetros cualitativos.

La situación geográfica de la capital, la existencia de pequeñas fábricas o industrias que generen emisiones, la reducida presencia de estancias ganaderas cercanas al casco urbano, el moderado tráfico interior y la propia opinión de los vecinos desvelan que no es una realidad la contaminación atmosférica en la Capital.

Los datos medios de 2020 en la estación Avila II de la capital han sido los siguientes:

Los datos se reflejan en la siguiente tabla.

Tabla1. Parámetros de calidad de la atmósfera.

Componente	Medicion 2020	Unidades
CO	-	ug/m ³
NO	3,0	ug/m ³
NO ₂	6,0	ug/m ³
O ₃	62	ug/m ³
PM ₁₀	17,0	ug/m ³



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

PM ₂₅	-	ug/m ³
SO ₂	2,0	ug/m ³ N

Fuente: Directiva 96/62/CE – medioambiente.jcyl.es.

6.2.2. CLIMATOLOGÍA

La zona de estudio, al ubicarse entre la Sierra de Ávila y la Meseta Norte posee un **clima relativamente frío** debido principalmente a su altitud.

Según la clasificación climática de Köppen, la zona estudiada tiene un **clima de tipo oceánico de verano seco**, que se caracteriza porque la temperatura media del mes más cálido no llega a los 21 °C pero se superan los 10 °C durante cuatro o más meses al año.

Las precipitaciones anuales medias de la zona estudiada oscilan entorno a los 404 mm, siendo el mes más lluvioso con cerca de 57 mm y un periodo seco en los meses estivales.

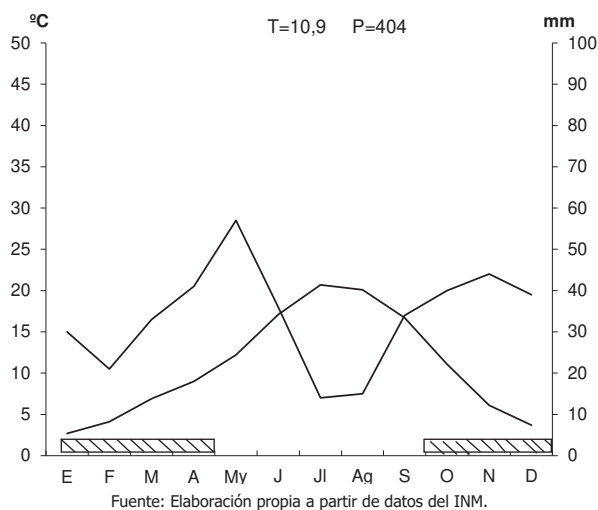
La temperatura media anual se sitúa en 10 °C, mientras que las temperaturas medias mensuales oscilan entre 3,00 °C (enero) y 20,68 °C (julio).

Las heladas son intensas y frecuentes durante el invierno y casi toda la primavera, comenzando típicamente a finales de octubre y finalizando casi en mayo.

El clima aquí se clasifica como Csb por el sistema Köppen-Geiger.

Todos los datos referentes al clima aquí presentados se han obtenido del Sistema de Información Geográfica del Medio Natural (SIGMENA) de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Según la estación situada en la ciudad de Ávila, propiedad de la AEMET, en la zona domina generalmente el viento Sureste.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA**Gráfica 1.** Diagrama ombrotermico

Los datos han sido obtenidos del Atlas Climatológico Digital de la Península Ibérica (Ninyerola *et al.* 2005).

Para el registro de datos de precipitaciones y temperaturas, se ha elegido la estación termopluviométrica de Ávila teniendo en cuenta la orientación, diferencia de altitud, proximidad y series de datos suficientes para el estudio climático.

Las características de dichas estaciones son las siguientes:

Tabla2. Características de las estaciones elegidas.

Estación	Ávila "Observatorio"
Altitud	1130 m
Indicativo	2444
Latitud	40º 39´
Longitud	4º 41´
Años de temperatura	43
Periodo de temperatura	1961 – 2003
Años de precipitación	43
Periodo de precipitación	1961 – 2003

Fuente: Elaboración propia a partir de datos aportados por INM.

Página 24 de 101



TEMPERATURAS

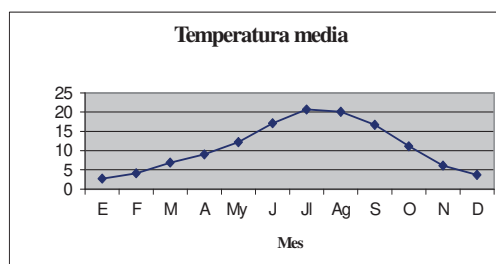
La temperatura media diaria se obtiene promediando las temperaturas máximas y mínimas en cada día. La temperatura media mensual se determina a partir de la media de las máximas y media de las mínimas. La temperatura media anual es el promedio de los valores mensuales medios, siendo ésta en Ávila de 10,9°C.

Tabla3. Temperaturas medias mensuales.

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Temperatura media	2,7	4,1	6,9	9	12,2	17,1	20,7	20,1	16,7	11,1	6,1	3,7

Fuente: Elaboración propia a partir de datos aportados por INM.

Gráfica 2. Temperaturas medias mensuales.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos aportados por INM.

PRECIPITACIONES

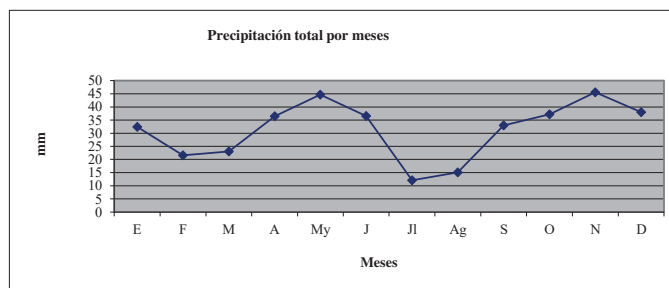
La cantidad de agua que cae en un lugar determinado, durante un tiempo limitado, se conoce como índice de pluviosidad o precipitación media anual. En la estación pluviométrica de Ávila este índice es de 404 mm. A continuación se muestra una tabla resumen de las precipitaciones mensuales:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA**Tabla4.** Resumen de precipitaciones mensuales.

	E	F	M	A	My	J	Jl	Ag	S	O	N	D
Precipitación total	32,40	21,6	23,0	36,5	44,7	36,6	12,1	15,1	33,0	37,2	45,6	38,0
Prec. máx. en 24 h	11,1	7,1	10,0	11,6	12,7	14,8	7,0	8,7	15,0	12,5	15,2	13,6

Fuente: Elaboración propia a partir de datos aportados por INM.

Según los datos obtenidos de la estación termopluviométrica de Ávila, el siguiente gráfico, expresa cual es el régimen hídrico de la zona donde se desarrolla la modificación del P.G.O.U. de Ávila.

Gráfica 3. Régimen hídrico mensual.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos aportados por INM.

6.2.3. GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

La zona estudiada se sitúa geográficamente entre las estribaciones septentrionales del Sistema Central y la Meseta Norte de la península Ibérica, en la conocida como **Sierra de Ávila**.

Desde el punto de vista geológico, la zona se levanta sobre rocas plutónicas hercínicas del Sistema Central. Petrológicamente se trata de granitos con carácter biotítico. El paisaje que da este tipo de litologías son los denominados "**berrocales**" de bloques más o menos redondeados. Estos berrocales alternan con zonas donde existe una importante acumulación de suelo de alteración, denominado len granítico.

A nivel local, la zona estudiada (parcelas 48 y 49, polígono 50, T.M. de Ávila), se encuadra dentro de **formaciones arcósicas, arenas, arenicas poco cementadas, arcillas**. Son formaciones generalmente extensas, en general de baja permeabilidad que pueden albergar en profundidad acuíferos de mayor permeabilidad y productividad, incluso de interés regional.

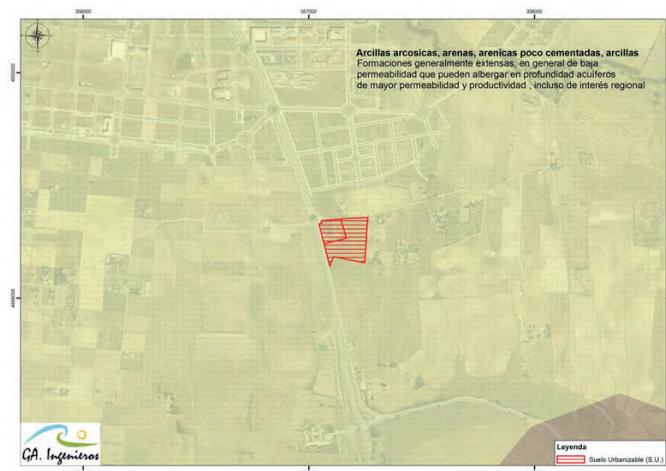
Página 26 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

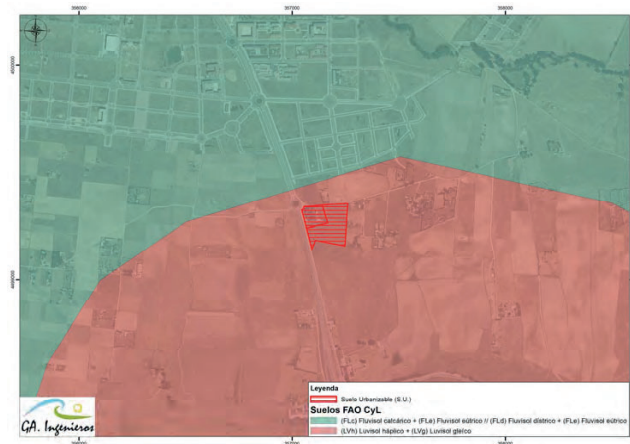
Figura 1. Esquema geológico del ámbito de estudio.



Los tipos de suelo que se encuentran en la parcela son **Cambisoles** de suborden Dístico, que se caracterizan por ser Cambisoles con un horizonte cámbico desaturado debajo de un horizonte úmbrico o de uno ócrico, como característica principal.

Según la clasificación de suelos de la FAO, este tipo de suelo es denominado como **Luvisol**.

Figura 2. Esquema edáfico del ámbito de estudio.



Página 27 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

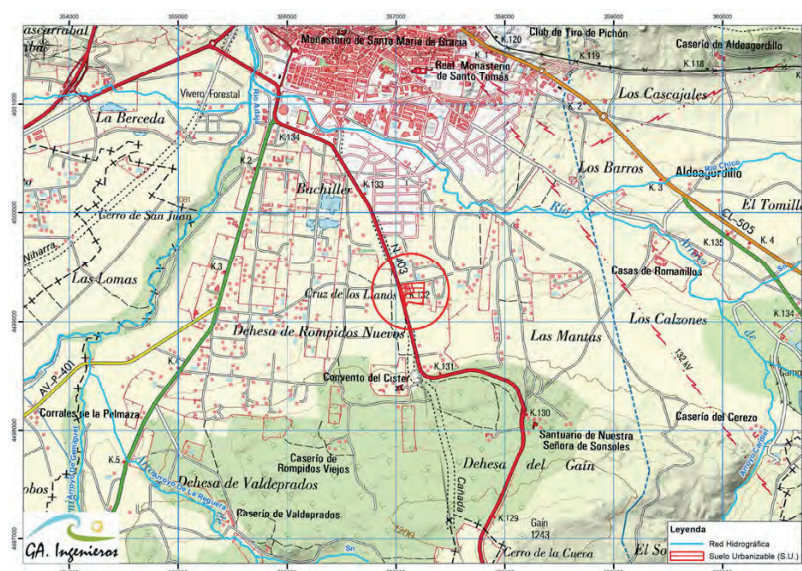
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

6.2.4. HIDROLOGÍA

La red de drenaje de la zona está formada principalmente por el río Adaja (a 2.000 m al Oeste) junto con el río Chico (a 800 m al Noreste), afluente del Adaja.

Según la topografía natural del terreno, la tendencia en la zona es verter las aguas superficiales procedentes de lluvia, así como las subterráneas que pudieran discurrir por el subsuelo, hacia dichos cauces.

Figura 3. Esquema hidrológico del ámbito de estudio.



Según la topografía natural del terreno, que es principalmente llana, se encuentran ubicadas de manera que las aguas superficiales procedentes de lluvia, así como las subterráneas que pudieran discurrir por el subsuelo, tenderían hacia el cauce del río Adaja sin afectar a ningún tipo de captación de agua para abastecimiento.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

6.3. MEDIO BIÓTICO

6.3.1. VEGETACIÓN

Ver Anexo III. Cartografía. Mapa 4. Unidades de vegetación.

Se realiza una descripción de la flora presente en el entorno de la zona de estudio. Para ello, se distinguen los siguientes apartados.

- **Vegetación potencial.** En este apartado se nombran y describen las series de vegetación donde se asienta en el entorno, con el fin de reconocer el hábitat de la zona.
- **Inventario de flora.** Se realiza una búsqueda de las especies de flora potenciales del entorno. Posteriormente, se analiza la presencia de las diferentes especies inventariadas para ver si presentan algún estado de amenaza, recogido en los Catálogos Nacional y Regional.
- **Unidades de vegetación actual.** A partir del Mapa Forestal de España, se pueden distinguir las unidades de vegetación y el uso de suelos de la zona donde se asentará la zona de estudio.
- **Hábitats de Interés Comunitario.** A partir de la cartografía disponible en el Inventario Nacional de Biodiversidad (2005), se distinguen los Hábitats de Interés Comunitario y se calcula la superficie de cada tipo de hábitat en un radio de 1 km entorno a la superficie a modificar del P.G.O.U.

VEGETACIÓN POTENCIAL

Se han identificado las series de vegetación potencial (según Rivas – Martínez, 1987) en el entorno. El ámbito de estudio se sitúa en dos unidades de vegetación potencial: Serie supra-mesomediterránea guadarrámica, ibérico-soriana, celtiberico-alcarrena y leonesa silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*). VP, encinares y la Geomegaseries riparias mediterráneas y regadíos(R).

A continuación, se define dicha serie de vegetación potencial:

- o **(24a) Serie supra-mesomediterránea guadarrámica, ibérico-soriana, celtiberico-alcarrena y leonesa silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*). VP, encinares.**

Corresponden en su estado maduro clímax a bosques densos de encinas, en los que pueden hallarse en ciertos casos enebros (*Juniperus oxycedrus*) o quejigos (*Quercus faginea*) y, en algunas ocasiones, alcornoques (*Quercus suber*) o robles melojos



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

(*Quercus pyrenaica*). Reconocemos tres series, bien independizadas entre sí por sus particularidades florísticas, etapas de sustitución y geografía.

En la serie continental ibérica, 24a, esencialmente supramediterránea, salvo en el sector Guadarrámico que alcanza el horizonte superior mesomediterráneo, los pionales con *Genista cinerascens*, *Genista florida*, *Cytisus scoparius* subsp. *scoparius* y, en ocasiones, *Adenocarpus hispanicus* (*Genistion floridae*) representan la primera etapa de regresión de las facciones más ombrófilas y frías, en tanto que los retamares (*Retamion sphaerocarpace*), tanto mesomediterráneos como supramediterráneos inferiores en la cuenca hispana del Duero, llevan *Retama sphaerocarpa*, *Cytisus scoparius*, *Genista cinerascens* y *Adenocarpus aureus*. Tras la etapa de los berceales de *Stipa gigantea* y *S. lagascae*, los jarales pringosos con *Cistus ladanifer* y más rara vez *C. laurifolius* o su híbrido *C. x cyprius*, llevan sobre todo *Lavandula pedunculata*, que pone de relieve los estadios más degradados de esta serie continental.

En el ámbito de proyecto encontramos dos facciones de esta serie: la típica o supramediterránea (24a) y la mesomediterránea o de *Retama sphaerocarpa* (24ab)

○ **(I) Geomegaseries riparias mediterráneas y regadíos (R).**

La existencia de esta serie se encuentra condicionada por la presencia de suelos semi-acuáticos o acuáticos, típicamente asociados a riberas y cursos de agua. Se diferencian dos grupos dentro de estas geomegaseries, las correspondientes con alamedas negras (*Populus nigra*) y las correspondientes con las alamedas blancas (*Populus alba*). Las alamedas negras tienen en la cabecera de serie la asociación *Rubio-Salicetum atrocinereae*, la cual en sus orlas se asocia a arbustadas espinosas del *Rubio ulmifolii-Rosetum corymbiferae*, en las orlas próximas al cauce abundan *Salix salviifolia* y *Salix atrocinerea*, los cuales conforman la asociación *Salicetum salvifolio-lambertianae*.

En el caso de las alamedas blancas, algo más termófilas que las anteriores, tienen en la cabecera de serie las asociaciones *Rubio tinctorum-Populetum albae* y *Salici atrocinereae Populetum albae*, las cuales se componen principalmente de un estrato arbóreo denso de *Populus alba*, bajo el cual aparecen arbustadas espinosas de las asociaciones *Pruno-Rubio ulmifolii* y *Clematido campaniflorae-Rubetum ulmifolii*, en las zonas próximas a las riberas aparecen saucedas de *Salix salviifolia* y *Salix atrocinerea* pertenecientes a la asociación *Salicetum salvifolio-lambertianae*.

Con frecuencia estos bosques de galería han sido roturados y alterados, principalmente por excesiva presión agrícola, con frecuencia son sustituidos por



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

diversas formaciones hidrófilas, entre las que destacan los juncales y diversas comunidades de helófitos.

INVENTARIO DE FLORA Y ESTADO DE PROTECCIÓN DE LAS ESPECIES

Se ha obtenido un listado de especies presentes en el ámbito de estudio a partir de una búsqueda bibliográfica, considerando como ámbito de área de 1 Km entorno a las parcelas a modificar. Se han utilizado principalmente dos fuentes de información: **Inventario Nacional de Biodiversidad** (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, actualización de 2015) y Programa **Anthos** (Ministerio de Medio Ambiente, CSIC y Real Jardín Botánico).

Se han detectado un total de 236 especies de flora en el ámbito de estudio (cuadrículas UTM 10x10 30TUL50 y 30TUK59). A continuación, se analiza la presencia de las diferentes especies inventariadas en cuanto al grado de protección según los Catálogos Nacional y Autonómicos. Según el **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del **Catálogo Español** de Especies Amenazadas (BOE núm. 46, del 23 de febrero de 2011).

✓ **No se han encontrado especies protegidas bajo el Catálogo Español.**

En relación con el **Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León**, aprobado por el **Decreto 63/2007, de 14 de junio**, se han encontrado las siguientes especies protegidas en el ámbito de estudio:

✓ **No se han encontrado especies protegidas bajo el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León.**

Con carácter previo al inicio de las actuaciones, se realizará una prospección botánica de la zona de estudio, cuyos resultados se valorarán y compararán con lo consultado en la bibliografía.

DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE VEGETACIÓN ACTUAL

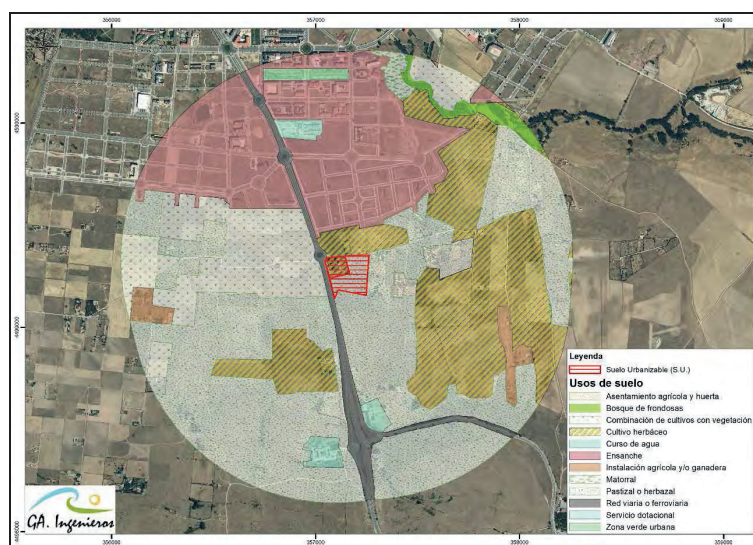
En el presente apartado se describe la vegetación existente en las zonas de ubicación de las parcelas afectadas por la modificación del P.G.O.U. de Ávila, clasificada en unidades de vegetación, obtenidas tras la realización del análisis de vegetación y superficie de uso del suelo. Se ha realizado un análisis utilizando una superficie de influencia de las infraestructuras de 1 Km alrededor de ellas.

Página 31 de 101

38 / 135

Tabla 1. Superficie en hectáreas de cada unidad de vegetación cartografiada en el ámbito de estudio.

UNIDAD/USO	ÁREA (ha)	PORCENTAJE (%)
Asentamiento agrícola y huerta	4,45	1,13%
Bosque de frondosas	4,62	1,17%
Combinación de cultivos con vegetación	43,24	10,96%
Cultivo herbáceo	78,24	19,83%
Curso de agua	0,02	0,00%
Ensanche	84,90	21,51%
Instalación agrícola y/o ganadera	5,87	1,49%
Matorral	2,28	0,58%
Pastizal o herbazal	150,63	38,17%
Red viaria o ferroviaria	12,07	3,06%
Servicio dotacional	5,99	1,52%
Zona verde urbana	2,30	0,58%
TOTAL	394,61	100%

Figura 4. Unidades de vegetación y usos del suelo



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

A continuación, se realizará una descripción de las unidades de vegetación presentes en el ámbito de estudio:

○ **Tierras de cultivo**

La actividad antrópica de la zona se representa en estas unidades de vegetación, abarcando un 33,4% de la superficie total estudiada.

En su mayoría se trata de cultivo herbáceo, seguidas por combinaciones de cultivos con vegetación, instalaciones agrícolas o ganaderas y asentamientos agrícolas y huertas, que en algunas ocasiones se encuentran delimitados por sebes, siendo éstas vestigios de vegetación natural que se han mantenido a modo de deslinde entre fincas.

○ **Pastizal o herbazal**

Estos hábitats constituyen la unidad de vegetación más abundante en el ámbito de estudio, ocupando en su conjunto un 38,18% de la superficie. El matorral está constituido por terrenos cubiertos con predominio de arbustos y plantas sufruticosas espontáneas en proporción tal que el aprovechamiento ganadero resulta muy limitado.

Por su parte, en los herbazales predomina la vegetación herbácea de origen natural y que son utilizadas principalmente como alimento para el ganado.

En función de su manejo pueden dar lugar a diversas composiciones florísticas. Sin embargo, los herbazales se caracterizan por presentar una vegetación abierta en la que destacan las especies herbáceas, generalmente de la familia de las gramíneas (Poaceae), las fabáceas (Fabaceae), como la jara y la escoba, plantas leñosas, como el enebro (*Juniperus communis*), o plantas aromáticas, como el tomillo (*Thymus* spp), pudiendo servir algunas de ellas como fuente de alimento para la fauna en las épocas más secas.

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Se han identificado los Hábitats de Interés Comunitario en un radio de 1 Km entorno al ámbito de estudio según la cartografía disponible en el Inventario Nacional de Biodiversidad (2005). A partir de la base de datos adjunta a dicha cartografía, se ha calculado la superficie de cada tipo de hábitat dentro del área de estudio y el porcentaje del tipo de hábitat dentro de dicha área.

En total, dentro del ámbito de estudio se encuentran **22,28** hectáreas de Hábitats de Interés Comunitario que se corresponden con un único tipo de hábitat:

Tabla 2. Superficie de hábitats de interés comunitario identificados en el área estudiada.

Código	Nombre	Estado de conservación ¹	Área (ha)
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga	XX	22,28

Página 33 de 101



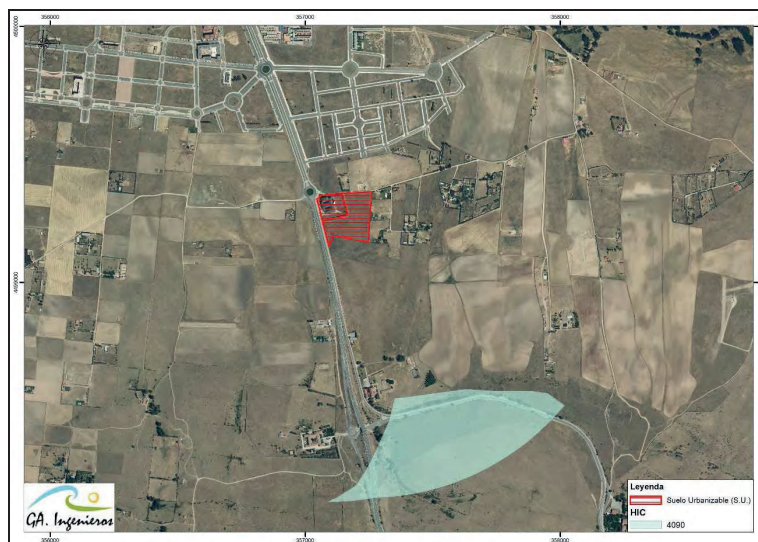
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

1. Estado de conservación: FV-favorable, U1-Inadecuado, U2-Inadecuado-Malo, XX-sin datos.

El Informe sobre la aplicación de la Directiva Hábitats en España 2013 – 2018 evalúa el estado de conservación de las especies y los tipos de hábitat de interés comunitario durante el último sexenio. De acuerdo con dicho informe el HIC 4090 presenta un estado de conservación desconocido. Por lo tanto, la presencia de este hábitat se deberá tener en cuenta especialmente a la hora de diseñar medidas preventivas. A continuación, se puede observar la ubicación de los Hábitats de Interés Comunitario.

Figura 5. Hábitats de Interés Comunitario en el ámbito de estudio.



6.3.2. FAUNA

Se ha realizado una búsqueda bibliográfica para reunir la información existente sobre diversidad faunística en el ámbito de estudio. Entre las fuentes consultadas, destaca el **Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)**, regulado mediante el RD 556/2011, de 20 de abril, el cual recoge la distribución, abundancia y estado de conservación de la fauna y flora terrestre española.

La información contenida en el IEET es aplicable al cumplimiento de diferentes compromisos nacionales e internacionales de España, como los derivados del informe periódico de aplicación de las directivas 2009/147/CEE y 92/43/CEE, de aves y hábitats respectivamente,

Página 34 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

los informes anuales sobre el estado del patrimonio natural y la biodiversidad (artículo 10 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre) y los informes de evaluación periódica del estado de conservación de las especies protegidas (artículo 9 del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero).

Este inventario reúne información de distintas fuentes, como son los seguimientos realizados por organizaciones conservacionistas (SECEM, SEO-BirdLife), los atlas y libros rojos existentes para los diferentes grupos faunísticos, así como seguimientos específicos. En este Inventario se incluye también la información relativa al anillamiento científico de aves, tortugas marinas y murciélagos, coordinado a escala nacional por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente a través de la Oficina de Especies Migradoras (OEM). Asimismo, también se incluyen los Censos de Aves Acuáticas Invernantes y los resultados de proyectos realizados en relación a los efectos del cambio climático sobre la biodiversidad en España.

Teniendo en cuenta el alcance y amplitud de este inventario, se ha considerado adecuada su consulta para obtener una imagen fiable de la biodiversidad del ámbito de estudio y detectar la presencia de especies sensibles a la modificación del P.G.O.U.. Cabe mencionar que el grado de precisión de el IEET es la cuadrícula UTM 10x10. Puesto que las cuadrículas abarcan un área significativamente mayor que el área de implantación del área a modificar, se tomará la presencia de estas especies como potencialmente presentes.

En el ámbito de estudio (cuadrículas UTM 10X10 30TUL50 y 30TUK59 se han inventariado un total de 169 especies de fauna: 7 peces continentales, 10 anfibios, 14 reptiles, 100 aves y 32 mamíferos y 6 invertebrados.

A continuación, se analiza la presencia de las diferentes especies inventariadas en cuanto al grado de protección según el Catálogo Nacional. Según el **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del **Catálogo Español** de Especies Amenazadas (BOE núm. 46, del 23 de febrero de 2011). Las siguientes especies catalogadas según el Catálogo Español de Especies Amenazadas están presentes en el ámbito de estudio:

- ✓ **1** especie en categoría "En Peligro de Extinción": Milano real (*Milvus milvus*).
- ✓ **2** especies en categoría "Vulnerable": Topillo de cabrera (*Microtus cabrerae*) y Murciélago ratonero grande (*Myotis myotis*)
- ✓ 103 especies listadas.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

6.4. MEDIO PERCEPTUAL

La parte Sur, Este y Oeste de la capital se encuentran dentro de la Unidad Paisajística Valle de Ambles (40.07) dentro de la unidad de paisaje definido en el Atlas de Paisaje por el Ministerio de Medio Ambiente, denominada Valle de Ambles dentro de la subunidad Fosas Abulenses. (Olmo & Herráiz, 2003).

El paisaje denominado de fosas del sistema central y sus bordes consiste en bloques relativamente elevados que forman los relieves montañosos del Sistema Central, los cuales se articulan internamente y en sus bordes con un conjunto de bloques relativamente deprimidos o hundidos que reciben generalmente el nombre de valles porque en ellos se concentran las escorrentías procedentes de las áreas montañas. No son, en sentido estricto, valles abiertos por los ríos sino recorridos y drenados por ellos, en los que con frecuencia se represan las aguas artificialmente cuando el terreno favorece la construcción del cierre del embalse. La orientación de estas fosas tectónicas suele ser paralela a la de los relieves dominantes ya que comparten con ellos las estructuras a lo largo de las cuales se ha producido la deformación y el desplazamiento relativo de los bloques; sin embargo, su amplitud y extensión y el valor del desnivel, respecto de los relieves circundantes, es muy variable.

Son valles o depresiones de fondo amplio y más o menos plano en los que se acumulaban materiales sedimentarios, que pueden ser de edad terciaria, contemporáneos o posteriores al periodo de deformación, y cuaternarios procedentes de la vertientes y acumulados por los ríos. Estos materiales constituyen un sustrato detrítico de topografía suave y elevados freáticos, especialmente en la proximidad de las corrientes de agua o al pie de los relieves montañosos, más favorable para la instalación humana y los cultivos que las vertientes o las llanuras rocosas circundantes.

Los núcleos suelen situarse en las proximidades de los ríos cuando estos no ofrecen peligro, o ligeramente levantados sobre los cauces cuando hay topografías adecuadas y, con mucha frecuencia, en el contacto entre las sierras y el fondo de valle, hábitats contrastados que ofrecen posibilidades de usos distintos y complementarios. Los fondos de las fosas suelen tener un clima peculiar cuando se encuentran rodeadas de montañas que abrigan de los vientos y, cuando no hay collados importantes y los vientos húmedos no penetran fácilmente, se produce en ellas una cierta continentalización. Al mismo tiempo se benefician de las brisas que descienden de la montaña y es frecuente que se produzcan durante el invierno inversiones térmicas.

Página 36 de 101

43 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

6.4.1. UNIDADES DE PAISAJE

Debido a la heterogeneidad de la zona, en el entorno de las áreas de actuación, en Ávila y en sus alrededores se pueden distinguir varias unidades de paisaje, siendo éstos los siguientes:

- Pastizal/herbazal
- Ensanche
- Cultivo herbáceo
- Red viaria
- Instalaciones agrícolas o ganaderas
- Estibaciones de la Sierra de Gredos
- Casco urbano.

En relación a la **forma**, cabe destacar las irregularidades de las escarpadas cumbres de las estribaciones de la Sierra de Gredos, así como las formas onduladas de las laderas. Con respecto a las **líneas** capaces de dirigir la vista del observador hacia algún punto hay que diferenciar las de origen natural y las de origen antrópico. De origen antrópico, hay que destacar las formadas por las líneas eléctricas que cruzan en las proximidades, la línea telefónica y los diversos caminos que dan acceso a las parcelas, así como los muretes de piedra que forman los límites de las mismas.

En cuanto al **color** puede decirse que presenta una marcada heterogeneidad, con variaciones a lo largo del año. Cabe destacar los contrastes del fondo montañoso de las estribaciones de Gredos de color grisáceo debido a las formaciones rocosas graníticas en avanzado estado de disgregación, el color verde suave de las praderas y pastos, y sin olvidarnos del dosel de colores formados por las construcciones del entorno urbano.

La **textura** varía sustancialmente en función de la unidad de paisaje que estemos analizando. Las texturas gruesas se presentan en los afloramientos rocosos de las estribaciones de Gredos, zonas de matorral, terrenos de cultivo o el propio casco urbano, por otra parte las texturas finas se dan en los pastizales o las laderas.



6.5. ESPACIOS PROTEGIDOS Y CATALOGADOS

Ver Anexo III. Cartografía. Mapa 5. Síntesis ambiental.

Se ha realizado una revisión pormenorizada de los espacios naturales protegidos o catalogados en la zona de estudio o cercanos a ésta, con el objetivo de conocer la incidencia de la modificación sobre los distintos ámbitos de protección definidos por la normativa ambiental vigente. A continuación, se muestran los resultados de la búsqueda realizada:

- Zona de Especial Conservación (ZEC). Directiva 97/62/CEE. **La zona de estudio no está incluida en ZEC.** El ZEC más cercano (ES4180081) Riberas del Río Adaja y afluentes se encuentra a más de 2k m al Oeste de las parcelas afectadas.
- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). Directiva 79/409/CEE. **La zona de estudio no está incluida en ZEPA.** La ZEPA más cercana (ES0000190) Encinares de los ríos Adaja y Voltoya, se localiza a más de 4km de las parcelas afectadas.
- Área Sensible y área crítica del Águila Imperial. Decreto 114/2003, de 8 de octubre. Plan de recuperación del Águila Imperial Ibérica y se dictan medidas para su protección en Castilla y León. **Las parcelas objeto de la modificación puntual NO se encuentra dentro del Área Sensible del Águila Imperial Ibérica,** localizándose la más cercana a más de 4km de distancia.
- **No se afectan** Espacios Naturales de Protección especial. Ley 12/1985.
- **No se afectan** Reservas Nacionales de caza. Ley 1/1970.
- **No se afectan** Zonas húmedas de importancia Internacional (RAMSAR).
- **No se afectan** Vías pecuarias.
- **No se afectan** Áreas importantes para las aves (IBA). SEO/BIRDLIFE.
- **No se afectan** Puntos de Interés Geológico.

El área de modificación del P.G.O.U. de Ávila no afectará de manera directa a ningún espacio protegido. A continuación, se expone el espacio más cercano identificados.

RIBERAS DEL RÍO ADAJA Y AFLUENTES (ZEC)

Este espacio natural declarado como ZEC (ES4180081) se ubica a 2 Km al Oeste del área de estudio.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

El río Adaja es el segundo afluente más importante del río Duero por su margen izquierda después del río Tormes. El Adaja presenta un régimen fluvial pluvio-nival que se caracteriza porque las aguas máximas se producen a base de la suma de las nieves invernales, con las posibles lluvias que anteceden, o siguen, o son sincrónicas a las nevadas. El estiaje es acusado y abarca todo el verano, prolongándose a los comienzos del otoño.

En concreto, el lugar contiene dos tramos del río Eresma, un tramo del arroyo Ullaque y dos tramos fluviales del río Adaja. Uno de estos últimos, es el más cercano a la zona de estudio.

El Espacio incluye numerosos tramos fluviales con un buen estado de conservación de su vegetación de ribera. La vegetación de ribera está dominada por fresnedas, choperas, alamedas y saucedas, con presencia frecuente de alisos. Junto al cauce también aparecen prados de hierbas altas instalados en los suelos arenosos de las márgenes fluviales. La orla externa de las estrechas riberas entra en contacto directo con los cultivos en amplios tramos, a veces dragados, y en algunos enclaves con golpes de pinos sobre suelos arenosos.

Por lo general, el valor principal de este espacio fluvial del centro de la meseta Norte, en un espacio altamente antropizado, reside en la representatividad de sus formaciones arboladas riparias, destacando las choperas, alamedas y saucedas de las márgenes del río Adaja atribuibles al hábitat 92A0 (Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*), así como los herbazales sobre suelos arenosos de las márgenes fluviales en los que el sapillo pintojo (*Discoglossus galgani*) presenta poblaciones de interés. En el propio cauce sobresalen también la presencia de comunidades de vegetación acuática enraizada de plantas sumergidas o de hojas flotantes (3260 - Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitriche-Batrachion). En las márgenes fluviales se pueden encontrar, en ciertas zonas, tanto fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (91B0) como rebollares de *Quercus pyrenaica* (9230) en contacto directo con la vegetación riparia.

Más concretamente, en el río Adaja y sus afluentes destacan las comunidades de pequeños peces autóctonos como la boga del Duero (*Pseudochondrostoma duriense*), el calandino (*Squalius alburnoides*) y la bermejuela (*Achondrostoma arcasii*), y cobitidos como la lamprehuela (*Cobitis calderoni*) y la colmilleja (*Cobitis paludica*) presentes en los tramos mejor conservados. Otras especies ligadas al cauce con poblaciones de interés en el Espacio son el galápago leproso (*Mauremys leprosa*) y la nutria (*Lutra lutra*), las poblaciones de rana patilarga (*Rana iberica*) presentes en el curso alto del río Adaja y la presencia del sapo partero ibérico (*Alytes cisternasii*).

En cuanto a la fauna, este Espacio alberga varias especies de flora amenazadas, protegidas, endémicas o de elevado interés como por ejemplo *Pholius pannonicus* (Host) y *Baldellia alpestris* (Cosson) Vasc., que son endémicas.

Página 39 de 101

46 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Figura 6. Ubicación de la ZEC respecto a la zona de estudio.





DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

7. CUALQUIER PROBLEMA AMBIENTAL EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN O PROGRAMA, INCLUYENDO EN CONCRETO LOS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE PARTICULAR IMPORTANCIA AMBIENTAL DESIGNADA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS

El análisis requerido en este trabajo, se ha ajustado a la búsqueda de problemas ambientales locales que pudieran afectar a Ávila, centrándose en aquellos elementos de probable incidencia, para consolidar la prevención, a partir de la previsión de efectos indeseables.

7.1. LAS AGUAS

Para el abastecimiento de la población, Ávila cuenta con tres tomas en embalses (Serones, Becerril y Fuentes Claras), una captación del río Mayor y un sistema de sondeos.

El Ayuntamiento de Ávila cuenta con infraestructuras específicas para épocas de sequías, como son las captaciones del embalse de Fuentes Claras y los sondeos del río Adaja, pero no son suficientes en casos extremos, puesto que no garantizan la totalidad de suministro.

1) Toma de abastecimiento

El embalse de las Cogotas tiene una capacidad de 60 Hm³, y puede ser definitivo para dotar del servicio de agua potable a la población en épocas de sequía y a los posibles ensanches que en la ciudad se van a realizar en el futuro. La conducción de Las Cogotas a la ETAP se va a dimensionar para todo el caudal de tratamiento de la E.T.A.P. de la Palenciana. Es por ello, que con la solución que se plantea va a ser posible enviar desde el embalse de Las Cogotas todo el caudal que demanda la ciudad de Ávila. Por tanto, sería posible hacer frente, con esta fuente de suministro como única, a la ciudad de Ávila.

2) Red de riego

La conducción de la EDAR hasta los Parques y Jardines de Ávila, se ha diseñado con un caudal de 60l/s, que se considera suficiente para el riego de las zonas asignadas.

3) Emisario de saneamiento

El tramo de conducción, de la EDAR hasta Aguas Abajo Presa de Las Cogotas, se ha diseñado para evacuar la totalidad del caudal de salida de la Planta de 472 l/s, que equivalen a 1700 m³/h

A este respecto se recuerda que, para la realización de nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas o modificación de las ya existentes, se deberá disponer de concesión administrativa por parte de esta Confederación Hidrográfica o, en su caso, solicitar el cambio de características de la concesión existente.

Página 41 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Efectivamente, es responsabilidad de las autoridades garantizar el suministro de agua a la población, así como la adopción de medidas preventivas, para evitar la contaminación de las aguas.

7.2. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Es preceptivo tener en cuenta lo establecido en el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, sobre normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).

La Unión Europea aprobó la Directiva 91/271/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, en la cual se establece que los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para garantizar que dichas aguas son tratadas correctamente antes de su vertido.

Para ello, la norma comunitaria impone la obligación de someter dichas aguas residuales a tratamientos, más o menos rigurosos, en diferentes plazos. Los criterios que utiliza la Directiva para fijar estas obligaciones son el número de "habitantes-equivalentes", concepto definido en función de la carga contaminante tanto de personas, como de animales e industrias y las "aglomeraciones urbanas", que son las zonas que presentan una concentración suficiente para la recogida y conducción de las aguas residuales; asimismo, también se toma en consideración la mayor o menor sensibilidad de la zona en la que van a realizarse los vertidos.

Con carácter general, la Directiva establece dos obligaciones claramente diferenciadas: En primer lugar, las "aglomeraciones urbanas" deberán disponer, según los casos, de sistemas colectores para la recogida y conducción de las aguas residuales y, en segundo lugar, se prevén distintos tratamientos a los que deberán someterse dichas aguas antes de su vertido a las aguas continentales o marítimas.

Se entiende por:

- a. "Aguas residuales urbanas": Las aguas residuales domésticas o la mezcla de éstas con aguas residuales industriales o con aguas de escorrentía pluvial.
- b. "Aguas residuales domésticas": Las aguas residuales procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas.
- c. "Aguas residuales industriales": Todas las aguas residuales vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial, que no sean aguas residuales domésticas ni aguas de escorrentía pluvial.
- d. "Aglomeración urbana": Zona geográfica formada por uno o varios municipios, o por parte de uno o varios de ellos, que por su población o actividad económica constituya

Página 42 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- un foco de generación de aguas residuales que justifique su recogida y conducción a una instalación de tratamiento o a un punto de vertido final.
- e. "Sistema colector": Todo sistema de conductos que recoja y conduzca las aguas residuales urbanas, desde las redes de alcantarillado de titularidad municipal, a las estaciones de tratamiento.
 - f. "1 h-e (habitante equivalente)": La carga orgánica biodegradable con una demanda bioquímica de oxígeno de cinco días (DBO 5), de 60 gramos de oxígeno por día.
 - g. "Tratamiento primario": El tratamiento de aguas residuales urbanas mediante un proceso físico o físico-químico que incluya la sedimentación de sólidos en suspensión, u otros procesos en los que la DBO 5 de las aguas residuales que entren, se reduzca, por lo menos, en un 20 por 100 antes del vertido, y el total de sólidos en suspensión en las aguas residuales de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50 por 100.
 - h. "Tratamiento secundario": El tratamiento de aguas residuales urbanas mediante un proceso que incluya un tratamiento biológico con sedimentación secundaria u otro proceso, en el que se respeten los requisitos que se establecerán reglamentariamente.
 - i. "Tratamiento adecuado": El tratamiento de las aguas residuales urbanas mediante cualquier proceso o sistema de eliminación, en virtud del cual las aguas receptoras cumplan después del vertido, los objetivos de calidad previstos en el ordenamiento jurídico aplicable.
 - j. "Fangos": Los lodos residuales, tratados o no, procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas.
 - k. "Zona sensible": Medio o zona de aguas declaradas expresamente con los criterios que se establecerán reglamentariamente.
 - l. "Zona menos sensible": Medio o zona de aguas marinas declaradas expresamente con los criterios que se establecerán reglamentariamente.

Los instrumentos de planeamiento municipal deberán introducir protecciones específicas para los cauces y sus riberas, las zonas húmedas y los acuíferos, así como los canales y otros elementos hidráulicos, con propuestas programadas de recuperación de esos espacios.

A nivel sectorial el Nuevo Plan Integral de Saneamiento de la Junta de Castilla y León, que estará aprobado próximamente, contempla la Ampliación de la EDAR existente.

Se prevé la instalación de redes separativas en los nuevos desarrollos, que generen caudales pequeños de aguas residuales y que traten de manera independiente las aguas pluviales para no generar grandes caudales que la red actual no tendría capacidad para transportar

Sobre el sistema general de saneamiento y pluviales, se señala la necesidad de completar la

Página 43 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

red de saneamiento, así como valorar la necesidad de desarrollo de nuevas infraestructuras, así como seguir las condiciones generales relativas al carácter separativo de las redes de saneamiento, afecciones a las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico, afección a cauces receptores, incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana y vertido de aguas residuales e instalación de depuradoras.

7.3. CALIDAD DEL AIRE

No se detectan problemas derivados de posible presencia de sustancias nocivas para la salud o el medio ambiente. De las actuaciones derivadas de la modificación del P.G.O.U. tampoco son previsibles emisiones con efectos contaminantes ni siquiera de forma puntual o débil. El desarrollo pleno de esta modificación del P.G.O.U. no dará lugar a zonas de aglomeración humana ni a instalaciones industriales que pudieran alterar la composición del aire.

Se determinará el cumplimiento del contenido del artículo 5, puntos 3 y 4, de la Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, que establece:

"3. Corresponde a las entidades locales ejercer aquellas competencias en materia de calidad del aire y protección de la atmósfera que tengan atribuidas en función de su legislación específica, así como aquellas otras que les sean atribuidas en el marco de la legislación básica del Estado y de la legislación de las Comunidades Autónomas en esta materia.

Las entidades locales en el ámbito de sus competencias, deberán adaptar las ordenanzas existentes y el planeamiento urbanístico a las previsiones de esta Ley y de sus normas de desarrollo.

4. Cada una de las administraciones citadas en el presente artículo, en el ámbito de sus competencias, elaborará un sistema de control y garantía de calidad que asegure la exhaustividad, la coherencia, transparencia, comparabilidad y confianza en todo el proceso comprendido desde las mediciones o estimaciones de los contaminantes hasta la elaboración de los informes relativos a esos contaminantes, así como la implantación de las recomendaciones derivadas de la aplicación del sistema de control y garantía de calidad."



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

7.4. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, atribuye de forma genérica a todas las entidades locales, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte y la eliminación de los residuos urbanos.

En el artículo 3, se entiende por residuos urbanos o municipales:

"b) Los generados en domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.

Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes:

- *Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas.*
- *Animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados.*
- *Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción..."*

Artículo 4. 3 *"Las entidades locales serán competentes para la gestión de los residuos sólidos urbanos, en los términos establecidos en esta Ley y en los que, en su caso, dicten las Comunidades Autónomas. Corresponde a los municipios, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte y, al menos, la eliminación de los residuos urbanos, en la forma en que establezcan las respectivas ordenanzas."*

En Ávila, no existen problemas determinados por residuos urbanos y se da cumplimiento al contenido de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Los residuos que produce una ciudad son cualquier tipo de material que esté generado por la actividad humana y que está destinado a ser desechado, aunque puede haber objetos o materiales que son residuos en determinadas situaciones, mientras que en otras se aprovechan, concretamente en los entornos rurales de tradición agrícola y ganadera, se aprovechan los residuos de producción animal.

Una buena gestión de los residuos persigue precisamente no perder el valor económico y la utilidad que pueden tener muchos de ellos y usarlos como materiales útiles en vez de desecharlos. Además por parte del órgano municipal de Ávila, debe fomentarse una cultura ciudadana que evite conductas que provocan la contaminación de los suelos, el agua y el aire, la alteración del paisaje y, en suma, la degradación del medio ambiente.

Es responsabilidad municipal garantizar una buena gestión de los residuos, entendida como el conjunto de operaciones encaminadas a dar a los residuos producidos en una zona el



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

destino global más adecuado, por supuesto desde el punto de vista medio ambiental y sanitario.

La gestión de residuos en el municipio debe basarse en los principios impulsados por la Unión Europea:

- Principio de prevención: La producción de residuos debe evitarse, o al menos reducirse, en lo posible, ya que aquel residuo que no se produce no tiene que ser eliminado. Una buena gestión de residuos incluye operaciones de minimización en el origen.
- Principio de quien contamina, paga: El productor de los residuos o el que contamina el medio ambiente debe responsabilizarse de los costes que genere su tratamiento.
- Principio de precaución: Los problemas potenciales deben ser anticipados.
- Principio de proximidad: Los residuos deben eliminarse lo más cerca posible de su origen.

En el municipio de Ávila la gestión de residuos es gestionada por la Diputación y llevada al CTR Ávila Norte y esta se regirá por los Planes de Gestión de Residuos de Castilla y León, que tiene las competencias en esta materia; en todo caso se seguirán los criterios de:

- Minimización de residuos, lo que supone la reducción de contaminantes en la fuente y la aplicación del reciclaje. La minimización en la fuente incluye cualquier actividad que optimice el proceso productivo, de manera que se reduzca la formación de contaminantes. Para la industria, esta estrategia implica beneficios económicos, y ahorra energía, materias primas y coste de la gestión de residuos, así como mejora su imagen en el mercado.
- Impulsar el reciclaje, lo que incluye cualquier uso posterior que se le dé a un residuo fuera del proceso productivo.
- Impulsar el tratamiento adecuado para los RSU pasando por la separación de los mismos en origen y la recogida selectiva. La recogida selectiva implica la existencia de distintos contenedores, así como su vigilancia y mantenimiento.
- Fomentar entre la vecindad pautas de actuación que garanticen la separación en el domicilio de las distintas fracciones (orgánica, envases, papel/cartón, vidrio, pilas), requiere un apreciable grado de educación cívica de los ciudadanos y por ello es necesario de efectuar campañas informativas para resolver las dudas que puedan surgir y aumentar la concienciación.
- En las operaciones de recogida y transporte, tener en cuenta un conjunto de parámetros como la frecuencia de la recogida, los horarios de la misma, los equipos y

Página 46 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

el personal de recogida, de forma que se optimicen los resultados con las mínimas molestias al vecindario.

- Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.
- El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.
- Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.
- El Ayuntamiento, en el marco de sus competencias en materia de residuos, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera prevista. Para el establecimiento de dichas condiciones se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.
- Reservar zonas bien ubicadas para la recogida y tratamiento de los residuos urbanos.
- Prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras del núcleo urbano y restaurar aquellos que aparezcan.
- Para complementar la gestión de la recogida selectiva de los residuos municipales conviene crear un Punto Limpio, ubicado en una instalación cerrada de recepción selectiva de residuos para los que no hay sistema de recogida domiciliaria. Por ejemplo puede recoger los residuos tóxicos y peligrosos que se generan en el ámbito domiciliario, como aceites, anticongelante, productos químicos, pinturas, aerosoles, insecticidas, etc.
- En el caso de comercios y establecimientos industriales, los residuos sólidos asimilables a urbanos que generan pueden ser recogidos en recipientes individuales de diverso tamaño según el volumen de la producción. En estos establecimientos de actividades comerciales es imprescindible disponer de cuarto de basuras donde efectuar todas las operaciones.

Página 47 de 101

54 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- En una ciudad como Ávila, rodeada de explotaciones ganaderas, es importante tener en cuenta los residuos agrarios, como pueden ser los restos de matadero y animales muertos, deyecciones ganaderas, agrícolas y forestales, plásticos y residuos de envases de fitosanitarios, etc.
- Los restos de matadero y animales muertos deberán ser recogidos por una empresa autorizada a tal efecto para transportarlos al centro de eliminación o al vertedero controlado. Los materiales específicos de riesgo deberán recogerse en recipientes o vehículos estancos adecuados de manera que se evite cualquier vertido. Los recipientes y vehículos estarán fabricados con materiales y superficies lisas fáciles de lavar y desinfectar. (R.D. 2224/1993 Anexo I y R.D.1911/2000 Anexo II).
- Las deyecciones ganaderas que no puedan aplicarse a los suelos agrícolas, situación común en la ganadería intensiva, deben gestionarse dentro de la misma explotación ganadera o mediante un gestor externo. En la explotación se construirá un sistema de recogida y almacenamiento de estiércol y purines, cuya capacidad se ajusta a un período de tiempo adecuado a las posibilidades de utilización agrícola. El material de construcción y la forma del depósito deben garantizar su estanqueidad, ya que la entrada de aguas de lluvia o freáticas aumentaría el volumen de las deyecciones almacenadas, lo cual reduciría la capacidad de almacenamiento y la salida de líquidos del depósito daría lugar a problemas de contaminación.
- Los residuos plásticos agrícolas deben ser recogidos por el productor con la diligencia necesaria para evitar el impacto ambiental que producen e incluso daños a la fauna silvestre y peligro potencial de incendios forestales. El agricultor debe recoger los plásticos y transportarlos a un centro de recogida, de donde serán transportados por un gestor autorizado hacia su reciclado o aprovechamiento energético.
- Los residuos de envases de fitosanitarios debidamente enjuagados deben ser separados entre sí, distinguiendo los sacos de los recipientes rígidos. Estos residuos pueden ser llevados por el propio agricultor a los centros de recogida de envases, que suelen ser los mismos distribuidores de estos productos o las cooperativas agrícolas.

7.5. INTEGRACIÓN DE LA ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO CON RELACIÓN A LA ACCESIBILIDAD Y EL TRÁFICO RODADO

Cada día es más patente en muchas ciudades el desproporcionado papel que está adquiriendo el vehículo privado dentro del sistema de transporte urbano. El uso constante del coche en los entornos urbanos genera costes ambientales, sociales y económicos de sobra conocidos y también asumidos por las administraciones y la ciudadanía. El coche consume mucho espacio urbano, tanto en circulación como aparcado, es responsable de buena parte de la contaminación atmosférica y sonora que afecta a las ciudades y modifica el comportamiento de los ciudadanos, ya que su presencia aumenta la percepción de peligro

Página 48 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

y disminuye la comodidad de los medios no motorizados. Esto se traduce en una merma de movilidad y accesibilidad para otros medios más vulnerables (paseo, bicicleta, etc.) y conlleva la elección de un medio de locomoción menos vulnerable: el coche. De este modo se realimenta la espiral de motorización provocando situaciones de congestión de tráfico, que se convierten en una de las principales causas de preocupación para las autoridades de cada vez mayor número de municipios.

Ante esta situación, las políticas convencionales de gestión del tráfico han intervenido a través del modelo de la demanda solvente, por la cual se han construido todas las nuevas infraestructuras necesarias para cubrir la creciente demanda de transporte motorizado privado (vías rápidas, circunvalaciones, etc.). Estas actuaciones sin embargo, estimulan el proceso de motorización y se muestran insuficientes para dar respuesta real al problema, puesto que a medio plazo, se retorna a la situación de congestión inicial.

En esta tesitura, ha empezado a considerarse necesaria la toma de medidas encaminadas a la gestión de la demanda de movilidad, mediante la diversificación y la promoción de modos de transporte menos agresivos y menos consumidores de suelo y recursos: los desplazamientos a pie, el transporte colectivo y la bicicleta.

No obstante, existen en la actualidad muchos procesos urbanísticos y territoriales desfavorables para la bicicleta, el paseo y el transporte colectivo como son la expansión suburbana, la segregación espacial de las actividades, las bajas densidades, etc. Estos fenómenos incrementan las distancias y el número de desplazamientos con la consiguiente dependencia del transporte motorizado privado. Por todo ello, tanto la bicicleta como los otros medios de transporte urbano que se pueden denominar "blandos" se encuentran a menudo con obstáculos; no solo los relativos al sistema de movilidad urbana imperante en cada ciudad que aún sigue otorgando protagonismo al vehículo privado, sino también con un marco territorial y urbanístico cada vez más proclive al transporte privado.

En el futuro, el diseño y trazado se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las tapas y registros quedarán enrasados con el nivel general del pavimento.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

Página 49 de 101

56 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Su pendiente transversal no superará el 2 %. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

Las vías públicas dispondrán de acera para peatones de anchura mínima de 1,50 m. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se tendrán en cuenta aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el patrimonio histórico, el paisaje y la interrelación entre estos factores. De todo ello se tendrán en cuenta los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

El desarrollo de la modificación del P.G.O.U. de Ávila va a establecer un marco referente destinado a ordenar y regular el crecimiento y mejora del municipio, acotando las posibles actuaciones posteriores para, de esta forma, evitar el crecimiento desordenado, los posibles asentamientos ilegales y los riesgos derivados de otras prácticas dañinas para el entorno.

8.1. VALORACIÓN DE LOS EFECTOS

El impacto medioambiental es cualquier cambio en el medio ambiente, sea **adverso o beneficioso**, resultante en todo o en parte de las actividades, productos o servicios de una acción humana.

8.1.1. VALORACIÓN MEDIANTE ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN INICIAL

La modificación del P.G.O.U. de Ávila, tendrán en cuenta las afecciones con descripción de los efectos directos e indirectos derivados de la aplicación del presente Plan.

De los efectos directos, se desprenderán impactos consecuentes al modelo de expansión y crecimiento urbanístico que permitirá mejorar las condiciones sociales, económicas, así como la protección natural mediante la regulación de los sistemas de gestión.

De los efectos indirectos, se desprenderán consecuencias sobre factores derivados del crecimiento poblacional y de los procesos constructivos.

Los efectos genéricos consecuentes a las actuaciones definidas en el P.G.O.U., con repercusión en los factores ambientales se producirán tanto en la fase de planificación como en la de desarrollo urbanístico.

La fase de planificación repercutirá en la mejora de los sistemas de comunicación, de la determinación precisa de los usos y clasificación del suelo, de la modernización y mejora de abastecimientos, saneamientos, suministros eléctricos, telefonía, internet. Garantizará el suministro hídrico suficiente para atender el incremento de la demanda. Mejorará la protección y mantenimiento de los bienes naturales y culturales. Debe contribuir a la mejora de la estética del ambiente y del paisaje. Creará la expectativa de importante repercusión en el desarrollo social y económico de la ciudad.

Página 51 de 101

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

En la fase de ejecución y desarrollo de los proyectos, inevitablemente se producirán con carácter general alteraciones consecuentes a los movimientos de tierra, a las actuaciones de urbanización y construcción, emisiones a la atmósfera de gases, polvos, ruidos, vertidos y residuos, todo lo que deberá ser convenientemente gestionado, a su vez, se desarrollarán espacios de calidad ambiental como zonas verdes (corredores, riberas arboladas) y consecuentemente a toda esta actividad, se generarán puestos de trabajo.

Continuando con el análisis, los referidos efectos pueden ser de carácter temporal o permanente.

EFFECTOS TEMPORALES

Respecto a las primeras acciones de impacto, es necesario destacar que las actuaciones constructivas generarán predominantemente impactos temporales sobre aguas y atmósfera, mientras que sobre suelo y paisaje los impactos serán permanentes. Aún así, sobre éstos últimos no es previsible que se produzcan afecciones de gran envergadura debido a que no se considera la posibilidad de que se den episodios contaminantes sobre el suelo, sino más bien únicamente ocupación del mismo; y por otro lado las condiciones de estética paisajística no representarán situaciones comprometidas ya que el propio P.G.O.U. de Ávila controlan y limitan este tipo de situaciones.

El P.G.O.U. debe establecer las condiciones necesarias para que los proyectos constructivos contemplen estos impactos, los tengan en consideración y sean minimizados en la medida de lo necesario; no obstante a continuación se valoran aquellos efectos más significativos que estas actuaciones pueden suponer sobre el entorno.

Alteraciones sobre el medio físico

- Climatología

Pueden producirse pérdidas en la calidad atmosférica, como consecuencia de las emisiones que produce la circulación de maquinaria, así como el polvo originado por los movimientos de tierra. Es un impacto temporal que se puede considerar compatible ya que desaparece una vez finalizada la fase de obra.

- Geología

No se consideran alteraciones geológicas de carácter temporal.

- Geomorfología y orografía

La ejecución de obras según las condiciones establecidas en la modificación del P.G.O.U. producirá afecciones temporales leves sobre el relieve.

- Edafología

Página 52 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

No se consideran alteraciones edafológicas de carácter temporal.

- Hidrología

Los impactos sobre los cursos de agua no serán relevantes. En previsión de posibles impactos sobre el río Adaja y el río Chico, se tendrán en cuenta las normas establecidas por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Alteraciones sobre el medio biótico

Considerando que el crecimiento local va a ser ordenado y reducido y que los hábitats de mayor interés ambiental son protegidos de acciones constructivas por el P.G.O.U. cabe pensar que el desarrollo previsto no tendrá efectos perniciosos permanentes o temporales graves sobre las condiciones ambientales.

- Flora

Se producirán impactos negativos, directos e inmediatos como consecuencia del desbroce, el movimiento de tierras y la circulación de maquinaria. Los taludes y otras zonas afectadas serán parcialmente recuperables mientras que las zonas de ocupación por las áreas residenciales o dotacionales serán irrecuperables.

También debe tenerse en cuenta la afección temporal sobre vegetales debida a la emisión de polvo y partículas, pues reducen el desarrollo fisiológico de las plantas. Es un impacto temporal y compatible, que desaparecerá al término de las obras, debiéndose aplicar medidas mitigadoras.

- Fauna

Los efectos sobre la fauna vendrán generados por la destrucción de sus hábitats, la eliminación de individuos como consecuencia de las obras, la alteración de las condiciones del medio por los ruidos y la emisión de polvo y partículas, que pueden producir cambios en las pautas de comportamiento y reproducción; aunque los efectos más probables se refieren al desplazamiento de la población faunística a espacios más alejados.

Incidencia de agentes contaminantes

- Contaminación acústica

En la fase de obra se producirá un aumento de los niveles sonoros como consecuencia del movimiento y funcionamiento de la maquinaria. Estos impactos serán negativos y de carácter temporal, desapareciendo al finalizar las obras.

- Contaminación atmosférica

La emisión de partículas durante los procesos constructivos es uno de los factores típicos de contaminación. Si un impacto tiene carácter temporal la toma de medidas de control efectivas reduce sus efectos negativos en muy alta medida.

Página 53 de 101

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- Contaminación de aguas

Se puede producir durante esta fase el vertido de restos de obra y tierras a los cauces con el consiguiente riesgo de atarramiento.

También puede producirse alteración de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas como consecuencia del vertido de aceites y combustibles procedentes de la maquinaria empleada en la ejecución de las obras. Los efectos originados en caso de producirse dicho impacto serían críticos.

- Residuos sólidos

Durante la fase de obra es previsible el vertido de residuos sólidos de manera discontinua y de intensidad regular. La incidencia varía en función del volumen de escombros y de la tipología del residuo. Supone un impacto negativo sobre el paisaje pero recuperable, ya que una vez finalizada la obra se limpiarán de la zona los escombros vertidos.

Incidencias sobre el medio socioeconómico

- Usos productivos del suelo

Los efectos temporales de usos de suelo, estarán relacionados con el uso de parcelas para el almacenamiento temporal de tierras, aunque no se contempla específicamente esta posibilidad, por lo que los impactos sobre los usos del suelo de mayor relevancia serán de carácter permanente.

- Empleo

La creación de empleo durante la fase de obra será un impacto positivo en la zona. Se crearán una serie de empleos directos y otros indirectos que afectarán positivamente a la economía de su área de influencia.

- Calidad de vida

Ciertas operaciones ligadas a la fase de obras son molestas para la población de la zona y para la de paso. Los impactos producidos por el ruido, las emisiones de polvo, los cortes de caminos, etc., son afecciones temporales que desaparecerán al finalizar las obras, perturbando temporalmente la calidad de vida.

- Servicios y equipamientos

Durante la construcción de las obras se verán afectados diversos servicios y equipamientos existentes en el territorio, tales como líneas eléctricas, líneas de teléfono... Todos estos servicios serán repuestos una vez finalizadas las obras, y en ningún caso se producirán cortes de suministro como consecuencia de la construcción. Por lo tanto, los impactos se pueden considerar despreciables.

Página 54 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- Incidencia sobre el patrimonio arqueológico

No se contemplan posibles alteraciones temporales sobre el patrimonio ya que queda protegido por el P.G.O.U.

- Alteraciones sobre el medio perceptivo

El paisaje es la manifestación fisonómica de todos los factores del medio, por ello, todas las afecciones a factores visibles supondrán un impacto sobre el paisaje.

Es poco destacable el impacto que el desarrollo inmobiliario de la zona causaría sobre el entorno debido a que ya existe una construcción en el lugar donde se pretende actuar.

EFFECTOS PERMANENTES

En lo referente al desarrollo del medio ambiente condicionado por el crecimiento y expansión de la población que será regulado por el P.G.O.U. a de hacerse referencia a la generación de impactos ambientales de carácter permanente.

Existen efectos o impactos negativos sobre el paisaje, la flora y fauna y también positivos sobre el desarrollo socioeconómico, calidad de vida, efectos migratorios.

Como se hizo para el caso de los impactos temporales, se valora a continuación punto por punto los que podrían generarse si se explotase la capacidad constructiva de la ciudad con la nueva normativa.

Alteraciones sobre el medio físico

- Atmósfera

Pueden producirse pérdidas en la calidad atmosférica, como consecuencia de las emisiones que produce la circulación de vehículos intensificada por el crecimiento poblacional y alteraciones sonoras en el entorno.

- Geología

La degradación geológica sería mínima aún en el caso de completarse el espacio urbanizable.

- Geomorfología y orografía

Las alteraciones geomorfológicas y orográficas con carácter permanente no se prevé que tengan incidencia notoria sobre el entorno.

- Edafología

El impacto sobre los suelos sería, lógicamente muy notorio en aquella superficie objeto de construcciones, ya que el sustrato edafológico se vería fuertemente alterado o incluso degradado en su totalidad.

Página 55 de 101

62 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Las afecciones generadas sobre el substrato se deberán principalmente a los movimientos de tierra y a la circulación de maquinaria. Los impactos identificados son:

- Pérdida de horizontes orgánicos: los horizontes superficiales del suelo (O y A) son los más ricos en materia orgánica y nutrientes, albergando la mayor parte de la microflora y microfauna edáfica. Su afección se considera moderada, al no tratarse de suelos muy evolucionados. Es un impacto temporal ya que puede recuperarse de forma natural, aunque el proceso es lento.
 - Compactación de suelos: el paso de maquinaria da lugar a la compactación del suelo provocando una disminución de la permeabilidad y creando una barrera física para la colonización de los vegetales. El carácter de este impacto es temporal, aunque el proceso de descompactación que producen las raíces de los vegetales es muy lento.
 - Pérdida de suelos: originado por la implantación de las zonas residenciales y los accesos a las mismas. Es un impacto permanente e irreversible.
- Hidrología

La protección del entorno hidrográfico, constituido principalmente por el río Adaja y afluentes, es otra de las condiciones que regularán la protección ambiental de Ávila.

Alteraciones sobre el medio biótico

- Flora

Los efectos sobre la flora local, con carácter permanente, no supondrían un factor determinante ya que la modificación del P.G.O.U. establecen un crecimiento ordenado y no contemplan un riesgo para las zonas florísticamente más destacadas, quedando vinculada el área de expansión a territorio cuyo valor florístico es sensiblemente menor.

- Fauna

Generalmente el valor faunístico del entorno guarda relación con el valor ambiental de la flora en ese mismo territorio. Por lo tanto no se espera que los impactos sobre la fauna que pudieran suponer la aplicación de este Plan fuesen superiores. No obstante cabría destacar la posibilidad de alejamiento de las comunidades existentes a partir de los posibles procesos constructivos.

Incidencia de agentes contaminantes

- Contaminación acústica

El ligero aumento de la población y de su calidad de vida, tendría como consecuencia directa el aumento de los niveles de presión acústica.

Página 56 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Se presume que el modelo de desarrollo propuesto no implica el alcance de niveles altos de contaminación acústica.

- Contaminación atmosférica

Por los motivos mencionados en el apartado anterior es previsible un aumento de los niveles de compuestos sulfúricos y de nitrógenos derivados de la combustión de productos fósiles y directamente vinculados al aumento de la cantidad de vehículos.

- Contaminación de aguas

El crecimiento poblacional llevaría aparejadas afecciones inevitables sobre los cursos de agua. No obstante, el establecimiento de una estación de depuración o sistema de descontaminación de las aguas podría minimizar sustancialmente el impacto generado.

- Residuos sólidos

Del mismo modo que sucede en la generación de aguas residuales, el aumento poblacional llevará asociado un crecimiento en la generación de residuos, lo que inexorablemente ha de ir acompañado de una gestión planificada y ordenada. De otro modo el impacto causado sería crítico.

Incidencias sobre el medio socioeconómico

- Usos productivos del suelo

La variación en los usos del suelo estaría directamente vinculada con la ocupación de los mismos por nuevas infraestructuras viarias, de servicios y viviendas.

- Empleo

El desarrollo local que supondría el aumento de la población estaría directamente vinculado al empleo y redundaría en procesos de fijación de la población.

- Calidad de vida

Determinado por el aumento de empleo, unido al desarrollo de servicios.

- Servicios y equipamientos

La dotación de servicios y equipamientos debe guardar proporción con el crecimiento poblacional.

- Incidencia sobre el patrimonio arqueológico

No se contemplan posibles alteraciones permanentes sobre el patrimonio ya que queda protegido por el P.G.O.U.

- Alteraciones sobre el medio perceptivo

Página 57 de 101



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

El paisaje actual local podría verse alterado si se produce la ocupación de los terrenos de expansión contemplados en el P.G.O.U.

La intensidad en este caso sería mínima derivado de la rehabilitación del edificio existente y que estaría condicionada también por el modo de construcción y la tipología, diseño y estructuración de los inmuebles, de este modo podría darse una magnitud de impacto moderado.

8.1.2. ANÁLISIS DE IMPACTOS MEDIANTE RELACIONES DE CAUSA-EFECTO

Con la finalidad de contrastar, y en su caso corroborar o corregir los efectos contemplados, se ha aplicado la metodología científica que viene definida en el Real Decreto 1131/1988, con los siguientes resultados.

El impacto medioambiental de los efectos de la modificación del P.G.O.U., en sus distintas fases se manifiesta según tres facetas sucesivas:

- La modificación de alguno de los factores ambientales o del conjunto del sistema ambiental.
- La modificación del valor del factor alterado o del conjunto del sistema ambiental.
- La interpretación o significado ambiental de dicha modificación, en último término, para la salud y el bienestar humano.

El impacto ambiental no puede ser entendido como una serie de modificaciones aisladas producidas sobre los correspondientes factores, sino como una o varias cadenas, frecuentemente entrelazadas, de **relaciones causa - efecto** con sus correspondientes sinergias, si es el caso.

El criterio para entender que un impacto sea significativo coincidirá con los que determinen la compatibilidad de la actividad:

- Los impactos derivados de la utilización de recursos ambientales adquirirán significación en la medida en que la extracción se aproxime a la tasa de renovación para aquellos renovables o a unas intensidades de uso para los que no lo son.
- Los impactos producidos por la ocupación o transformación de un espacio serán significativos cuando la ocupación se aparte de la capacidad de acogida del medio.
- Los de emisión se entenderán como significativos en la medida en que se aproximen a la capacidad de asimilación por los factores medioambientales, capacidad dispersante de la atmósfera por el aire, de autodepuración para el agua y de procesado y filtrado para el suelo.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

La superación de estos umbrales será entendida como impacto significativo y vendrá dada por la definición en la legislación vigente o, en caso de laguna legal, los establecidos por la comunidad científica o técnica.

Si esto ocurre de forma ocasional se podrá considerar como aceptable procurando la corrección, pero si sucede de forma continuada y permanente, el impacto será inaceptable y la actividad será rechazada si no se consigue corregir esta situación.

Para poder valorar cualitativamente los distintos impactos y efectos que genera el desarrollo de la modificación del P.G.O.U. de Ávila nos referiremos a la cantidad, calidad, grado y forma con que el factor medioambiental es alterado y a la significación ambiental de esta alteración.

Así, concretaremos y estudiaremos el valor de un impacto desde dos términos:

- **La incidencia:** Se refiere a la severidad y forma de la alteración, la cual viene definida por una serie de atributos.
- **La magnitud:** Representa la calidad del factor medioambiental modificado por el Plan.

ATRIBUTOS DEL ÍNDICE DE INCIDENCIA

El índice de incidencia, viene determinado por una serie de atributos definidos por el Real Decreto Legislativo 1131/1988.

- **Efecto del impacto:** Se considerará positivo (+) o negativo (-) en función de la consideración de la comunidad técnico-científica y la opinión generalizada de la población.
- **Intensidad (I):** Es el grado de incidencia de la acción sobre el factor, en el ámbito específico sobre el que actúa. Se valorará entre 1 y 12 en el que el 12 expresa una destrucción total del factor ambiental en el área en que se produce el efecto y se valorará con 1 si tiene una afección mínima.
- **Extensión (EX):** Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto; porcentaje del área, respecto al entorno, en el que se manifiesta el efecto. Si la acción produce un efecto muy localizado, se considerará que el impacto tiene un carácter puntual (valor 1), si por el contrario, el efecto no admite una ubicación precisa dentro del entorno del proyecto, teniendo una influencia generalizada en todo él, el impacto será total (valor 8).
- **Momento (MO):** Se refiere al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto sobre el factor del medio natural considerado. Cuando el tiempo transcurrido sea menor del año, será inmediato (valor 4), si es entre 1 y 5 años

Página 59 de 101

66 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

será medio plazo (valor 2) y si el efecto tarda en manifestarse más de 5 años será largo plazo (valor 1).

- **Persistencia (PE):** Se refiere al tiempo que permanecería el efecto desde su aparición y a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción, bien sea por medios naturales o por introducción de medidas correctoras. Si la permanencia del efecto es menor de 1 año se considera fugaz (valor 1), se considerará temporal (valor 2) si supone una alteración de un tiempo de entre 1 y 10 años y permanente (valor 4) si supone una alteración de duración indefinida.
- **Reversibilidad (RV):** Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado por el Plan, volviendo a las condiciones iniciales previas por medios naturales. Se considerará a corto plazo (valor 1), medio plazo (valor 2), e irreversible (valor 4) si el impacto no puede ser asimilado por los procesos naturales.
- **Sinergia (SI):** Se considera sinérgico cuando dos o más efectos simples generan un impacto superior al que producirían estos, manifestándose individualmente y no de forma simultánea. Cuando la acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo lugar, el atributo toma (valor 1), con sinergismo moderado (valor 2), si es altamente sinérgico (valor 4). En caso de sinergismo positivo, se tomarán datos con valores negativos (valor -1, -2 y -4).
- **Acumulación (AC):** Se refiere al incremento progresivo de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera. Se considerará simple (valor 1) si se manifiesta en un solo componente ambiental y no induce efectos secundarios ni acumulativos. Se considerará acumulativo (valor 4) si incrementa progresivamente su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera.
- **Efecto (EF):** Se refiere a la relación causa-efecto, en la forma de manifestación del efecto sobre un factor del medio, como consecuencia de una acción, se considerará indirecto (valor 1) si es un efecto secundario, o sea, se deriva de un efecto primario. Se considerará directo (valor 4) si es un efecto primario que es el que tiene repercusión inmediata en algún factor ambiental.
- **Periodicidad (PR):** Se refiere a la regularidad de la aparición del efecto, bien sea de manera recurrente o cíclica, de forma impredecible en el tiempo o de forma constante. Se considerará de aparición irregular (valor 1) si se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiendo evaluarse en términos de probabilidad la ocurrencia del impacto, de aparición periódica (valor 2) si se manifiesta de forma cíclica o recurrente y de aparición continua (valor 4) si se manifiesta constante en el tiempo.

Página 60 de 101

67 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- **Recuperabilidad (MC):** Se refiere a la posibilidad de reconstrucción, total o parcial, del factor afectado como consecuencia del proyecto por medio de medidas correctoras. Si es recuperable totalmente (valor 1), siendo (valor 2) si es recuperable a medio plazo. Si es recuperable parcialmente, mitigable (valor 4), si es irrecuperable tanto por la acción de la naturaleza como la humana (valor 8) siendo valorado con (valor 4) si se pueden introducir medidas compensatorias.

DETERMINACIÓN DEL ÍNDICE DE MAGNITUD

Como se dijo anteriormente, la magnitud refleja la calidad y la cantidad del factor afectado.

Para medir la calidad, habrá que atender principalmente a los requerimientos legales del factor afectado y al sentir de la población y a la escala de valores sociales. El nivel de ruido, por ejemplo no tiene el mismo significado en la zona mediterránea que en el Norte de Europa y así queda reflejado en la legislación vigente.

Tampoco es lo mismo eliminar un tipo de árbol abundante, que hacerlo de otro tipo que se encuentre en peligro de extinción. Será próximo a 0 si en el sentir popular y la escala de valores sociales el impacto es pequeño o insignificante, y será próximo a 100 si es importante.

Clasificaremos la magnitud como **muy baja** dándole una puntuación de 0 a 24, **baja** de 25 a 49, **normal** de 50 a 74, **alta** de 75 a 99 y **muy alta** dándole una puntuación de 100.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Test para la determinación del índice de magnitud del impacto.

		Intensidad (I) (Grado de destrucción)	
Naturaleza		Baja	1
Impacto beneficioso	+	Media	2
Impacto perjudicial	-	Alta	4
		Muy Alta	8
		Total	12
Extensión (Ex) (Área de influencia)		Momento (Mo) (Plazo de manifestación)	
Puntual	1	Largo plazo	1
Parcial	2	Medio plazo	2
Extenso	4	Inmediato	4
Total	8		
Persistencia (PE) (Permanencia del efecto)		Reversibilidad (RV) (Reconstrucción del medio)	
Fugaz	1	Corto plazo	1
Temporal	2	Medio plazo	2
Permanente	4	Irreversible	4
Sinergia (SI) (Regularidad de la manifestación)		Acumulación (AC) (Reconstrucción del medio)	
Simple	1	Simple	1
Sinérgico	2	Acumulativo	4
Muy sinérgico	4		
Efecto (EF) (Relación causa-efecto)		Periodicidad (PR) (Regularidad de la manifestación)	
Indirecto (secundario)	1	Irregular y discontinuo	1
Directo	4	Periódico	2
		Continuo	4
Recuperabilidad (MC) (Reconstrucción medio humanos)		Magnitud (M) (Calidad del medio afectado)	
Recuper. inmediata	1	Muy baja	0 - 24
Recuper. medio plazo	2	Baja	25 - 49
Mitigable	4	Normal	50 - 74
Irrecuperable	8	Alta	75 - 99
		Muy alta	100



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Una vez caracterizados los diferentes impactos, se procederá a la valoración de los mismos según los valores de magnitud de impacto que se establecen en el Real Decreto Legislativo 1131/1988.

- **Compatible:** Su valor se sitúa entre 0 - 0,25 y es aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **Moderado:** Su valor se sitúa entre 0,25 - 0,50 y es aquel cuya repercusión no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Severo:** Su valor se sitúa entre 0,50 - 0,75 y es aquel en que la repercusión de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que, aún con estas medidas, la recuperación precisa de un periodo de tiempo dilatado.
- **Crítico:** Aquella cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Se produce una pérdida permanente en la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras y correctoras.

CÁLCULO DEL VALOR DE UN IMPACTO

Para calcular el valor final de un impacto, se sumarán los índices obtenidos de magnitud e incidencia y se dividirá entre dos, el resultado nos determinará si el impacto es compatible, moderado, severo o crítico en caso de ser negativo, y beneficioso o muy beneficioso en caso de ser positivo. Sirva de ejemplo:

Tipo de impacto

Naturaleza: negativo		Sinergia: sinérgico	(2)
Intensidad: alta	(4)	Acumulación: simple	(1)
Extensión: parcial	(2)	Efecto: directo	(4)
Momento: medio plazo	(2)	Periodicidad: Periódico	(2)
Persistencia: fugaz	(1)	Recuperabilidad: inmediato	(1)
Reversibilidad: corto plazo	(1)	Magnitud: baja	(25)

Índice de incidencia = $(3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC) / 100 = 0,30$

Índice de magnitud = $(M/100) = 0,25$

Valor de impacto = $(0,30 + 0,25) / 2 = 0,275$ (Moderado)

8.2. MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

Tabla 5. Matriz de identificación de impactos.

FACTORES AMBIENTALES																					
Aire		Geología - Edafología				Hidrología		Vegetación		Fauna				Paisaje		Usos suelo		Infraestruc.	Población	Economía	P. Cultural
Calidad Ruido	Cambios relieve	Pérdida suelos	Riesgo erosión	Compact. suelo	Contam. suelo	Contam.	Interup.	Eliminación	Degradación	Alteración hábitat	Molestias	Colisión	Ocupación	Intrusión	Calidad	Recreat.	Product.	Afectación	Afectación	Dinamizac.	Afectación
ACCIONES: FASE DE CONSTRUCCIÓN																					
	●	●					●	●		●				●			●				
	●			●				●		●											●
	●			●					●										●		
					●								●		●		●				
																	●	●		●	
ACCIONES: FASE DE EXPLOTACIÓN																					
	●				●				●											●	
																			●	●	



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

8.3. VALORACIÓN CUALITATIVA DE IMPACTOS

8.3.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN

IMPACTOS SOBRE EL AIRE

→ Acción: Movimiento de tierras.

→ Impacto: Cambios en la calidad del aire y aumento de los niveles sonoros.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Indirecto
Momento	Inmediato	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Fugaz	Recuperabilidad	Inmediata
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

→ Acción: Transporte de materiales y equipos.

→ Impacto: Cambios en la calidad del aire y aumento de los niveles sonoros.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Indirecto
Momento	Inmediato	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Fugaz	Recuperabilidad	Inmediata
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

Los impactos sobre el aire-atmósfera se centran, por una parte en cambios en la calidad del aire, debido al aumento de partículas en suspensión y contaminantes atmosféricos provocado por el movimiento de la maquinaria, asociado a los distintos trabajos de las obras y por el movimiento de tierras, el transporte de materiales y equipos.

La cantidad de partículas de polvo producidas por las acciones de obra dependerán de la magnitud de las mismas y de la humedad del suelo en cada instante. Por lo general, las emisiones gaseosas de la maquinaria utilizada serán de escasa entidad siempre que estas funcionen correctamente.

Por otra parte, el aumento de los niveles sonoros será consecuencia de los distintos trabajos asociados a las construcciones.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

IMPACTOS SOBRE LA GEOLOGÍA - EDAFOLOGÍA

→ Acción: Movimiento de tierras.→ Impacto: Cambios en el relieve y pérdidas de suelo.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Extenso	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Permanente	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Normal

La topografía de la zona y caminos existentes condiciona que la apertura de viales de acceso sea mínima. Con respecto a las labores de urbanización y construcción serán la principal afección sobre el suelo. Estos movimientos darán lugar al volteo de horizontes edafológicos.

→ Acción: Transporte de materiales y equipos.→ Impacto: Compactación y contaminación de suelos.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Baja

Este impacto será debido a la compactación que sufrirá la superficie afectada por el desarrollo de la modificación del P.G.O.U. principalmente la referente a los caminos/calles y todas aquellas zonas por donde deban circular los vehículos.

También la compactación de suelos se deberá al acopio de materiales en los lugares habilitados al efecto.

En cuanto a la contaminación de suelos, se refiere a posibles derrames o pérdidas de aceite por parte de la maquinaria o vehículos en sus desplazamientos u otros líquidos.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

→ **Acción:** Labores de urbanización y construcción.

→ **Impacto:** Contaminación de suelos.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Indirecto
Momento	Medio plazo	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	Inmediata
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Normal

Para la ejecución de la modificación del P.G.O.U. se realizarán labores de cimentación en operaciones de urbanización, así como para la rehabilitación de la residencia. El impacto vendrá dado por el riesgo potencial de vertidos incontrolados como por ejemplo las limpiezas de las cubas de las hormigoneras o restos de alquitrán.

IMPACTOS SOBRE LA HIDROLOGÍA

→ **Acción:** Labores de urbanización.

→ **Impacto:** Contaminación de cursos de agua.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

Las labores de urbanización pueden causar impactos puntuales sobre la contaminación de cursos de agua de Ávila, principalmente asociados a vertidos.

→ **Acción:** Movimientos de tierras.

→ **Impacto:** Interrupción de cursos de agua.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

La modificación del P.G.O.U. de Ávila respetan e integran los cauces constituidos por pequeños arroyos de curso estacional y principalmente el río Adaja y río Chico, protegiendo su entorno con la clasificación de suelo rústico de protección natural. No obstante los cursos de agua de baja entidad procedentes de lluvia que pudieran verse mínimamente interferidos por los movimientos de tierra, serán correctamente canalizados por el sistema de saneamiento de aguas pluviales.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN

→ **Acción:** Desbroces y movimientos de tierra.

→ **Impacto:** Eliminación de la vegetación.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Extenso	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

Tanto el desbroce como el movimiento de tierras producirán un efecto de eliminación de la parte aérea y subterránea de la vegetación, así como una ligera disminución de zonas de huertas.

→ **Acción:** Transporte de materiales y equipos.

→ **Impacto:** Degradación de la vegetación.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Acumulativo
Extensión	Puntual	Efecto	Indirecto
Momento	Medio plazo	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

Un efecto indirecto ligado a la circulación de vehículos y los movimientos de tierra es la emisión de polvo, esto provoca la aparición de dificultades para la regeneración de la vegetación como consecuencia de la acumulación de polvo, que cubre las estructuras foliares de las plantas pudiendo llegar incluso a ralentizar el crecimiento y desarrollo de las mismas.

También las emisiones de polvo pueden producir en las plantas una disminución en la tasa de fotosíntesis y transpiración, al depositarse las finas partículas sobre la superficie foliar y obstruir los estomas, sin embargo, dada la escasa vegetación natural de la zona, únicamente existente en ribazos y cunetas y con las medidas que se propondrán, la afección será mínima.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

IMPACTOS SOBRE LA FAUNA

→ Acción: Desbroces y movimientos de tierra.→ Impacto: Alteración del hábitat.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

→ Acción: Transporte de materiales y equipos.→ Impacto: Molestias.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Muy baja

Este impacto está asociado a las potenciales molestias generadas durante las distintas fases de urbanización y construcción asociadas al desarrollo de la modificación del P.G.O.U. de Ávila.

El efecto perjudicará únicamente a aquellos individuos que dispongan de nidos o refugios en dichas superficies. Dada la superficie afectada y la existencia de zonas de las mismas características en las inmediaciones de dichas áreas, donde podrán desplazarse los individuos afectados, se considera que este efecto será poco significativo.

→ Acción: Labores de urbanización.→ Impacto: Ocupación

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Directo
Momento	Largo plazo	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Permanente	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Baja

El desarrollo de la modificación del P.G.O.U., a través de las urbanizaciones generará un efecto directo de ocupación sobre el territorio que afectará a las poblaciones de fauna existentes. Este impacto se considera de baja magnitud, ya que las superficies



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

potencialmente urbanizables por esta modificación es muy reducidas. Además, la existencia de espacios circundantes de características similares puede acoger a la fauna desplazada.

IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE

- **Acción:** Movimiento de tierras y transporte de materiales y equipos.
- **Impacto:** Intrusión visual.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Acumulativo
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Permanente	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Normal

Por las técnicas constructivas empleadas, por criterios medioambientales y de rentabilidad, las obras se desarrollarán procurando el menor movimiento de tierras posible.

Los movimientos de tierra a realizar, dadas las características orográficas de la zona, serán escasos y visibles a distancias muy cortas, con lo que la intrusión visual será de baja magnitud.

- **Acción:** Labores de urbanización y construcción.
- **Impacto:** Calidad.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Acumulativo
Extensión	Parcial	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Permanente	Recuperabilidad	A medio plazo
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Normal

La calidad del paisaje se verá afectada por las tareas de ejecución de rehabilitación y construcciones, cesando en el momento de terminación de las mismas.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

IMPACTOS SOBRE EL SISTEMA TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURAS

→ Acción: Ocupación del suelo.

→ Impacto: Afección al sistema territorial, infraestructuras y patrimonio.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Medio plazo	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Muy baja

La afección a la totalidad de elementos que componen el sistema territorial por el desarrollo del P.G.O.U., va a ser prácticamente nula, debido principalmente a la temporalidad puntual de las obras y a la baja magnitud de éstas.

Igualmente, afectarán de forma temporal al uso de las vías rurales, en ocasiones por la completa o parcial ocupación de estas, pero principalmente por la presencia y actividad de la maquinaria y vehículos. Cesará con la finalización de las obras.

IMPACTOS SOBRE LA POBLACIÓN

→ Acción: Transporte de materiales y equipos.

→ Impacto: Afección a la población.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	Inmediata
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

Las obras traerán consigo un incremento del número de vehículos necesarios para el transporte de materiales, cuya circulación generará una baja contaminación acústica y el uso de algunas vías de acceso. Este impacto será de baja magnitud debido a las dimensiones de las obras. El tráfico de vehículos por las vías de acceso a la zona proyectada no debe suponer un riesgo excesivamente grave para la circulación del resto de vehículos, siempre que se señalicen y delimiten correctamente.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

IMPACTOS SOBRE LA ECONOMÍA

- Acción: Ocupación del suelo.
→ Impacto: Dinamización económica.

Naturaleza	Beneficioso	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Directo
Momento	Medio plazo	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	Inmediata
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Alta

El desarrollo de la modificación del P.G.O.U. de Ávila a través de los proyectos de rehabilitación, urbanización y construcción llevará consigo la creación de un número discreto de puestos de trabajo en el sector de la construcción, así como posibles beneficios para propietarios y promotores e ingresos para el Ayuntamiento por concesión de licencias y tasas.

IMPACTOS SOBRE EL PATRIMONIO

- Acción: Movimiento de tierras.
→ Impacto: Afección al patrimonio cultural.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Irregular
Persistencia	Fugaz	Recuperabilidad	Inmediata
Reversibilidad	Corto plazo	Magnitud	Baja

Los proyectos de desarrollo de la modificación del P.G.O.U. de Ávila debe tener en cuenta el contenido del artículo 91 del Decreto 31/2007 (Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León).



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

8.3.2. FASE DE EXPLOTACIÓN

Las afecciones que el desarrollo de la modificación del P.G.O.U. producirá sobre el medio ambiente, se agrupan en torno al desarrollo de la actividad humana diaria y la presencia de construcciones.

IMPACTOS SOBRE LA GEOLOGÍA - EDAFOLOGÍA, ATMÓSFERA E HIDROLOGÍA

Los posibles impactos que pudiesen sufrir los distintos elementos del medio físico en la fase de explotación vendrán derivados por las acciones de la actividad diaria de los habitantes.

Principalmente puede tratarse de vertidos puntuales sobre el suelo o incremento del nivel de ruido debido al tránsito de vehículos.

La magnitud de estos impactos, debido principalmente a la escasez de probabilidad de ocurrencia, se considera muy baja por lo que se evalúa como NO SIGNIFICATIVO.

→ Acción: Desarrollo de la actividad humana diaria.

→ Impacto: Calidad del aire y contaminación del suelo.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Baja

IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN

→ Acción: Desarrollo de la actividad humana diaria.

→ Impacto: Degradación de la vegetación.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Temporal	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Baja

La interferencia negativa de la actividad humana sobre la vegetación se estima de escasa incidencia y siempre sujeta a comportamientos humanos indeseables. Se espera sin embargo, que los efectos culturales y la sensibilidad de la población, devenga en impactos positivos sobre la vegetación, que lejos de producir degradación, fomenten y protejan el cuidado de las especies.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

IMPACTOS SOBRE LA FAUNA

El desarrollo de la actividad diaria de las personas que habiten en dichas viviendas generará molestias sobre la fauna colindante. Dada la superficie afectada y la existencia de zonas de las mismas características en las inmediaciones de dichas áreas, donde podrán desplazarse los individuos afectados, se considera que este efecto será NO SIGNIFICATIVO.

→ Acción: Desarrollo de la actividad humana diaria y presencia de las construcciones.

→ Impacto: Molestias y ocupación.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Permanente	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Baja

IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE

→ Acción: Presencia de las construcciones.

→ Impacto: Intrusión visual.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Sinérgico
Intensidad	Baja	Acumulación	Simple
Extensión	Puntual	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Permanente	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Baja

El proyecto que desarrollará la modificación del P.G.O.U. introducirán elementos puntuales en el paisaje que desviarán la atención de los observadores. La magnitud se considera baja, dadas las características orográficas de la zona, la existencia de una construcción y el grado de antropización, que hacen que la capacidad de acogida del territorio sea media.

IMPACTOS SOBRE LOS USOS DEL SUELO

→ Acción: Presencia de las construcciones.

→ Impacto: Afección a los usos productivos.

Naturaleza	Perjudicial	Sinergia	Simple
Intensidad	Media	Acumulación	Simple
Extensión	Parcial	Efecto	Directo
Momento	Inmediato	Periodicidad	Continuo
Persistencia	Permanente	Recuperabilidad	Mitigable
Reversibilidad	Medio plazo	Magnitud	Normal

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Las parcelas afectadas por la modificación del P.G.O.U. que pudieran localizarse sobre actuales terrenos de cultivo (pastizales), lógicamente dichas parcelas perderán por completo su uso productivo.

IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO

El Ayuntamiento de Ávila deberá exigir el cumplimiento de la normativa específica, una configuración moderna y actual de las edificaciones, con criterios ecológicos y estéticos, con medidas de corrección para la contaminación, depuración de vertidos y tratamiento de residuos.

Los criterios para atenuar el impacto tienen en cuenta:

- Análisis de los usos previstos con corrección de riesgos futuros de contaminación a consecuencia de vertidos, fuentes sonoras, etc.
- Evitar alteraciones del subsuelo. Los desmontes y rellenos serán los mínimos imprescindibles. Se mantendrá mediante el drenaje adecuado la aportación a los acuíferos existentes.
- Respeto a la orografía: Los viales buscarán la adaptación a la topografía existente.
- Respeto a los valores naturales: Se respetará el entorno natural singular de Ávila, constituido por los cauces naturales y los espacios agrícolas circundantes.
- Condicionantes bioclimáticos: Los proyectos de edificación tendrán en cuenta medidas que favorezcan el uso de energías renovables y sistemas constructivos que aseguren elevado aislamiento, capacidad acumuladora, etc.

IMPACTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL PATRIMONIO

No existirá ninguna afección sobre las infraestructuras o patrimonio, por lo que su impacto se considera igualmente NO SIGNIFICATIVO.

IMPACTOS SOBRE LA POBLACIÓN Y LA ECONOMÍA

El desarrollo de la modificación del P.G.O.U. va a suponer una ligera dinamización socioeconómica de Ávila al convertir una construcción en ruina, en un uso residencial.

8.3.3. CONCLUSIONES

Los datos determinados revelan:

- Los índices de magnitud de los distintos efectos negativos se han calificado como de normal o baja entidad, principalmente.
- Los ámbitos afectados por la modificación del P.G.O.U. han sido analizados de manera precisa tras adecuado diagnóstico, garantizándose el aseguramiento de las zonas de valor ecológico y ambiental.

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- El más importante de los impactos será positivo y determinado por la ligera ampliación de suelo urbano y viales públicos propuestos.
- No se producirá afectación alguna sobre elementos de valor natural, arqueológico, histórico, cultural, etc...



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN SU CASO CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA

A continuación, se establecen una serie de medidas que tratarán de prevenir, mitigar o corregir los impactos negativos derivados del desarrollo y puesta en acción de la modificación del P.G.O.U. de Ávila.

Las **medidas preventivas** tienen por objeto evitar o, al menos, limitar la agresividad de la acción que provoca la alteración, bien mediante la planificación y diseño de la actividad, o mediante la utilización de tecnologías adecuadas de protección del medio ambiente.

Las **medidas correctoras** tenderán a cambiar la condición del impacto, cuando éste inevitablemente se produzca, fundamentalmente con acciones paliativas y compensatorias.

Para conseguir un buen resultado durante la fase de ejecución se hace necesario considerar al medio ambiente como una variable más en el proceso de redacción de la modificación del P.G.O.U., de forma que las alteraciones medioambientales que la actividad pueda generar sean mínimas, integrándose en las actuaciones de los proyectos de urbanización y edificación del entorno.

Es necesaria una labor de comunicación y formación del personal empleado, por lo que se establece como primera medida de prevención, la información y exposición de medidas preventivas al personal implicado en todos los trabajos para que conozcan las limitaciones, restricciones y buenas prácticas que deben poner en funcionamiento.

9.1. CON CARÁCTER GENERAL

Para prevenir el impacto ambiental de cualquier actividad constructiva, es necesario introducir medidas protectoras, correctoras o compensatorias que pueden llegar a suponer modificaciones del proyecto o plan o determinar nuevas actuaciones en el medio, todo ello para evitar, disminuir, modificar, recuperar o compensar el efecto del plan o proyecto sobre el medio.

Dichas medidas se adoptarán con carácter general tanto en la fase de construcción como en la posterior de explotación.

ATMÓSFERA - RUIDOS

- Para reducir en lo posible las emisiones gaseosas procedentes de los motores de la maquinaria, así como las emisiones de ruidos, se llevará a cabo una puesta a punto de los motores de las máquinas que intervienen en las obras, disponiéndose de los documentos que acrediten que se han pasado con éxito las inspecciones técnicas de vehículos correspondientes, en cumplimiento de la legislación existente en esta materia.
- Se limitará la velocidad máxima de todos los vehículos a 40 km/h., con el fin de evitar el levantamiento de polvo y la emisión de mayores niveles de presión sonora.

Página 77 de 101

84 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- Se regarán periódicamente los viales de acceso y zonas de trabajo durante las labores de ejecución de obras para disminuir la cantidad de polvo y partículas en suspensión en el entorno.

GEOMORFOLOGÍA, EROSIÓN Y SUELOS

- Se procederá a la separación de la tierra vegetal extraída durante la fase de obras, con el fin de utilizarla posteriormente en las labores de restauración. El acopio se realizará en montículos no superiores a los 2 metros de altura para evitar su compactación, favoreciendo de esta forma la aireación de la materia orgánica y la conservación de las propiedades intrínsecas de esta.
- Para facilitar el tránsito se aprovechará al máximo la red de caminos existentes, y se tratará de ajustar su acondicionamiento a la orografía y relieve del terreno, con el fin de minimizar pendientes y taludes.
- Los vehículos y maquinaria pesada, sobre todo en fase de urbanización y construcción, circularán por las vías de acceso a la zona de actuación, sin afectar a superficies colindantes. Es conveniente delimitar con cintas de señalización las zonas de maniobra.
- Una vez concluidas las obras, se procederá, si es necesario, a la descompactación de todas las superficies que hayan sido alteradas como consecuencia del paso de maquinaria, mediante un laboreo superficial del terreno o un subsolado. Estas zonas también tendrán que ser recuperadas desde el punto de vista vegetal, por lo que esta medida se puede considerar como parte de la preparación del terreno para acometer los trabajos de restauración, aunque no será así en terrenos de cultivo que hayan sido ocupados o utilizados por el paso de maquinaria.
- Se llevarán a cabo inspecciones para determinar si se producen fenómenos erosivos y, en caso de producirse, se tomarán las medidas necesarias para su corrección y adecuación.

HIDROLOGÍA

- Colocar barreras de sedimentos en las salidas a la red de drenaje natural para evitar el arrastre de materiales sólidos, que serán eliminadas al concluir las obras.
- Realizar un dimensionamiento adecuado de los colectores que darán salida a la escorrentía superficial para evitar problemas de encharcamiento e inundación en los terrenos.
- Evitar vertidos de residuos, haciendo una gestión adecuada de los productos contaminantes, como aceites y combustibles, para evitar la contaminación de la red de drenaje superficial y aguas subterráneas.

Página 78 de 101

85 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

VEGETACIÓN

- Realizar antes del comienzo de las obras, el correcto marcaje y jalonamiento de la superficie estrictamente necesaria para ejecutar las actuaciones derivadas del P.G.O.U. , evitando afectar otras zonas del entorno.
- Evitar el tránsito de maquinaria fuera de los límites establecidos como zonas de actuación, con objeto de no provocar impactos mayores a los necesarios.
- Durante las operaciones de urbanización y construcción, el acopio de materiales se realizará aprovechando espacios ya utilizados en las obras y, en su caso, en áreas determinadas, evitándose así la afección innecesaria sobre la cubierta vegetal existente.
- Evitar la iniciación y propagación de fuegos y cualquier tipo de actuación que conlleve riesgo de provocar incendios.
- Diseñar y seleccionar correctamente las especies vegetales tanto arbóreas como arbustivas a implantar en las zonas destinadas a espacios verdes, teniendo en cuenta la selección de especies autóctonas con bajas necesidades hídricas y familiarizadas con la fauna del entorno, con objeto de asemejar estos nuevos espacios a los naturales colindantes y así minimizar desplazamientos de especies faunísticas.
- Realizar las medidas de mantenimiento necesarias para conservar adecuadamente las zonas verdes, mediante tratamientos selvícolas y fitosanitarios necesarios en cada época del año, así como verificando el correcto funcionamiento de los dispositivos de riego.

FAUNA

- Programar la realización de ciertas fases de obras fuera de las fechas de reproducción de las especies animales de mayor interés natural, en el caso de que se detectase riesgo de afección sobre la reproducción de estas especies.
- Realizar un seguimiento de los impactos sobre la avifauna de la zona, durante las obras y la fase de explotación.
- Aplicar medidas protectoras para evitar molestias a la fauna por ruidos, emisiones o tránsito excesivo de máquinas y personas.
- Colocar cajas nido en las zonas verdes para facilitar la reintroducción de especies de avifauna y construir rocallas que servirán de refugio para pequeños roedores y mamíferos.
- Instalar en las distintas zonas verdes una serie de paneles y de cartelería con finalidad sensibilizadora y de educación ambiental.

Página 79 de 101

86 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

PAISAJE

- Dejar perfectamente acondicionada la zona, una vez acabadas las obras de construcción y rehabilitación, de manera que no queden en las inmediaciones infraestructuras auxiliares o residuos que serán trasladados a vertederos controlados o retirados por gestores autorizados.
- Adaptar las actuaciones, proyectos y diseños al medio natural y socioeconómico del entorno, evitando colores y formas destacadas o discordantes.
- Desmantelar todas las instalaciones provisionales necesarias para la ejecución de las obras, una vez concluidas las mismas.
- Controlar el cumplimiento de las actuaciones preventivas para evitar incendios.

RESIDUOS Y VERTIDOS

- Evitar el abandono o vertido de cualquier tipo de residuo en la zona de implantación, para ello se realizarán recogidas periódicas de residuos, con lo que se evitará la dispersión de los mismos.
- Disponer de un registro de todos los residuos generados por el desarrollo de la modificación del P.G.O.U., acreditando la codificación y clasificación de los mismos, de acuerdo con el Código del Catálogo Europeo de Residuos (CER) y la legislación vigente.
- Evitar acciones como el lavado de maquinaria o la puesta a punto de la misma. Si fuera necesario realizarlas, se utilizará la zona pavimentada creada para la ubicación de los contenedores de recogida de residuos. Este espacio se ubicará en lugares alejados de áreas sensibles, como zonas asociadas a cursos de agua o de alto nivel freático y dispondrán de las medidas necesarias para evitar la contaminación de aguas y suelos.
- Respecto a los residuos peligrosos o industriales, es práctica obligada para los productores, separar y no mezclar estos, así como envasarlos y etiquetarlos de forma reglamentaria según la Ley 10/1998, de Residuos.
- Comprobar permanentemente que se procede al tratamiento inmediato a los residuos, no permitiendo su acumulación continuada.
- En caso de realizarse operaciones de cambio de aceite de la maquinaria que interviene en la construcción, se contará con la actuación de un taller autorizado para realizar estas labores y para la recogida y gestión del residuo, en cumplimiento de la legislación vigente al respecto (Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados y su modificación mediante Orden de 13 de junio de 1990).
- Permanentemente se adoptarán las medidas necesarias para evitar la posible contaminación de suelos y aguas en el caso de derrames o accidentes, y se utilizará como lugar apropiado para estos trabajos, la superficie pavimentada creada para albergar los residuos generados.

Página 80 de 101

87 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- Si se produjeran vertidos accidentales e incontrolados de material de desecho, se procederá a su retirada inmediata y a la limpieza del terreno afectado.
- Comprobar que todo el personal de obra se encuentra informado sobre las zonas habilitadas para la deposición de los residuos, en función de su naturaleza y sobre la correcta gestión de los mismos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Facilitar y no interferir el tránsito de vehículos ajenos a las obras.
- Reponer todas las infraestructuras, servicios y servidumbres afectadas durante la fase de obras, y reparar los daños derivados de dicha actividad, como viales de acceso, puntos de abastecimiento de aguas, redes eléctricas, líneas telefónicas, etc.

SOCIOECONOMÍA

- Todos los impactos negativos tienen un coste económico y social, por tanto se deberán llevar a cabo todas las medidas dirigidas a evitar los impactos negativos en la zona, de cualquier tipo o naturaleza.
- Ejecutar todas las medidas protectoras y preventivas para minimizar la contaminación atmosférica.
- Evitar, en lo posible, el paso de vehículos de gran tonelaje por núcleos de población.
- Minimizar las molestias que repercuten en el tráfico por las calles y carreteras, debido al tránsito de maquinaria y camiones, principalmente en las salidas y entradas a las obras y adoptar todas las medidas de señalización y seguridad vial procedentes.

PATRIMONIO CULTURAL

- Garantizar la indemnidad del patrimonio cultural.
- En caso de descubrirse cualquier tipo de resto arqueológico o cultural se paralizarán las obras, comunicando el hecho al Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, para que decida la intervención más adecuada en la zona.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

9.2. MEDIDAS PREVENTIVAS

Las medidas preventivas tienden a evitar la aparición del impacto modificando algunos de los elementos o procesos del proyecto, tales como: la localización, el tamaño, la tecnología, alguna fase del proceso, el calendario, el diseño en materiales, formas o colores, etc., los recursos a utilizar, la energía, etc.

Las medidas preventivas tienen la finalidad de adelantarse al origen del riesgo derivado de las diferentes actuaciones inicialmente propuestas en el proyecto o plan.

Las que deben adoptarse son las siguientes:

PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES (HÁBITATS Y ESPECIES SILVESTRES)

- Extremar las medidas para cumplir rigurosamente la normativa vigente sobre protección de hábitats y especies.
- Preservar las masas arboladas autóctonas.
- Preservar áreas de protección de cauces superficiales.
- Revisar la señalización de todo el trazado de viarios dentro del ámbito para evitar que se produzcan atropellos de animales. La situación antropizada que puede presentarse como consecuencia de la implantación de este P.G.O.U. hace pensar que la fauna renunciará a introducirse en el ámbito en estudio, escapando a las zonas colindantes.
- Los proyectos que supongan un cambio de uso respecto a los existentes, y que no estén expresamente prohibidos, estarán sujetos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, que deberá considerar la incidencia del proyecto sobre los hábitats y especies de interés incluidos en el área. Los proyectos que supongan un cambio de los usos del suelo y que afecten a suelos rústicos o urbanizables deben tener en cuenta la presencia de hábitats y especies incluidos en los anexos de la Directiva 92/43/CEE, sobre Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres. Para ello estos proyectos deberán, al menos, inventariar y cartografiar los citados hábitats y sus peculiaridades y valores ambientales, tener en cuenta su cercanía a las áreas críticas o sensibles, y proponer medidas preventivas, correctoras y compensatorias para minimizar los efectos negativos sobre tales hábitats y especies.
- El planeamiento municipal debe incluir las necesarias determinaciones para contribuir al menos, a la protección, conservación y mejora del patrimonio natural, mediante la clasificación del suelo en las correspondientes categorías de protección del suelo rústico, así como mediante los regímenes de uso y otras eventuales normas urbanísticas o planes de ordenación.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y ESTÉTICO-CULTURALES

Página 82 de 101

89 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Las medidas preventivas estarán orientadas a:

- Preservar el paisaje rural.
- Delimitar los perímetros de protección de hitos y singularidades paisajísticas tanto naturales como construidas.
- Adoptar medidas de diseño para la adaptación de las construcciones.
- Preservar las áreas sin desarrollo urbano.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Ávila goza de una gran extensión de paisaje natural, de una riqueza considerable. Esta riqueza paisajística constituye un patrimonio ambiental, cultural, social e histórico que influye en la calidad de vida de los ciudadanos y es un recurso de desarrollo económico, en particular para las actividades turísticas, pero también para las agrícolas, ganaderas y forestales. Por otra parte, la variedad del mosaico paisajístico contribuye a la preservación de la biodiversidad y es un factor positivo en la prevención de los incendios forestales, de la erosión del suelo y de las inundaciones.

El municipio de Ávila debe aprovechar el instrumento normativo que constituye el P.G.O.U. para:

- Controlar todas las actuaciones que se ejecuten sobre el paisaje, no autorizando otras que aquellas que vayan dirigidas a su protección, gestión y ordenación. Es decir, medidas de protección dirigidas a la conservación y el mantenimiento de los aspectos significativos o característicos de un paisaje, justificadas por los valores de este, que provienen de la configuración natural o de la intervención humana. Son actuaciones de gestión del paisaje las dirigidas a guiar y armonizar las transformaciones inducidas por los procesos sociales, económicos y ambientales. Son actuaciones de ordenación del paisaje las que presentan un carácter prospectivo particularmente acentuado y tienen por objetivo mantener, restaurar, mejorar, modificar o regenerar paisajes.
- Favorecer la evolución armónica del paisaje de acuerdo con los conceptos de utilización racional del territorio, de desarrollo urbanístico sostenible y de funcionalidad de los ecosistemas.
- Preservar, con la adopción de medidas protectoras del paisaje, el derecho de los ciudadanos a vivir en un entorno culturalmente significativo y atractivo tanto para nuevos vecinos como para mantener a la población joven del municipio.
- Reconocer que el paisaje es un elemento de bienestar individual y colectivo que, además de valores estéticos y ambientales, tiene una dimensión económica, cultural, social, patrimonial e identitaria.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- Considerar las consecuencias sobre el paisaje de cualquier actuación de ordenación y gestión del territorio y valorar los efectos de la edificación sobre el mismo, priorizando este sobre meros intereses económicos.
- Promover la colaboración de la iniciativa pública y privada en el impulso de actuaciones, la adopción de instrumentos y la toma de decisiones sobre el paisaje.
- Impulsar la participación en las políticas de paisaje de los agentes sociales, profesionales y económicos, centros educativos, universidades, asociaciones de defensa de la naturaleza y representantes de las organizaciones empresariales y sindicales.

Los proyectos que se desarrollen como consecuencia de la modificación del P.G.O.U., deben establecer medidas de protección del paisaje como son:

- Adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje. Unión de estas zonas al entorno natural a través de zonas verdes de especies vegetales autóctonas de la zona.
- En la prolongación o posible diseño de nuevas calles se debe contemplar que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 8 metros. Los alcorques deberían tener unas dimensiones mínimas de 1 metro de lado. El resto del ancho de acera permitirá la circulación sin interferencias de sillas de ruedas de niños y personas con movilidad reducida.
- En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped, etc.).
- A la hora de diseñar las edificaciones que ocuparán la zona de estudio se tendrán en cuenta criterios de edificación y urbanización sostenibles, tales como:
 - Arquitectura bioclimática que aproveche las oportunidades que ofrece el clima, estableciendo un diseño solar pasivo adecuado en términos de captación solar y la utilización de instalaciones solares, a través de las cuales sería viable obtener hasta el 70 % de la energía necesaria para calefacción y agua caliente sanitaria en las viviendas.
 - Favorecer el uso de instalaciones solares o geotérmicas en los edificios.
 - Utilizar en la urbanización, materiales de bajo consumo energético, reciclables y no tóxicos en su producción y eliminación.
 - Utilizar vegetación de hoja caduca en los espacios verdes y libres, para un mejor aprovechamiento de la energía solar, pues permite el paso de la radiación solar en invierno, mientras que sombrea durante el verano.

Página 84 de 101

91 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- Adoptar medidas preventivas contra los incendios forestales, tales como:
 - Fijar franjas de protección alrededor de las zonas urbanizadas, garantizando el mantenimiento y limpieza periódica de dichas franjas.
 - Instalar carteles para concienciar a la ciudadanía sobre peligros del fuego y sobre medidas contra incendios forestales.

RECURSOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES

- Preservar los suelos de alta capacidad agrológica.
- Implantar un modelo forestal que ordene las masas forestales en base a criterios de optimización, garantice la diversidad y permanencia del arbolado y propicie una gestión respetuosa con el medio natural.
- Las concentraciones parcelarias deben enmarcarse en la ordenación del territorio y han de asegurar la protección de aquellos elementos de especial relevancia por sus valores paisajísticos, ecológicos, culturales o productivos que pudieran verse amenazados por sus proyectos. También se deberá garantizar el mantenimiento de elementos de valor patrimonial en riesgo de desaparición.

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

- Consideración del condicionante de la erosión en la planificación de usos del suelo. Preservar la cubierta vegetal en dichas áreas.
- Diseño adecuado según características geotécnicas, mediante alta adaptación topográfica y la adopción de medidas constructivas de seguridad.
- Realizar plantaciones selectivas en aquellas zonas que requieran una nueva actuación que no hubiera sido prevista. Esta medida es importante para evitar que el suelo desprovisto de vegetación sufra fenómenos erosivos importantes provocados por la lluvia o el viento.

RECURSOS HÍDRICOS

- Preservar las áreas de protección de cauces, recargas de acuíferos y mantenimiento del nivel freático del suelo. No se permitirán instalaciones que posibiliten la absorción de aguas contaminantes por el terreno y pongan en peligro la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- La modificación del P.G.O.U. garantizará la protección del conjunto de las riberas, entendidas como los ámbitos más próximos a los cursos de agua y las áreas de transición entre humedales, arroyos y la tierra, donde la vegetación está estrechamente ligada a la humedad del suelo y forma bandas de vegetación arbórea, arbustiva y herbácea.

Página 85 de 101

92 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- El principio general de actuación es la restauración de las riberas, armonizando los objetivos hidráulicos, la conservación de la naturaleza y los eventuales usos recreativos.
- La planificación de uso de las riberas debe considerarse siempre en sentido restrictivo (eliminación y prohibición de las agresiones ambientales) pero respetuoso con los usos que no supongan alteraciones graves para el ecosistema.
- Las actuaciones sobre riberas podrán incluir aquellos de carácter educativo como itinerarios, señalizaciones, observatorios, etc.

CONTAMINACIÓN Y RESIDUOS

- Aplicar tecnologías adecuadas para el control de los focos emisores de contaminación.
- Planificación del transporte y gestión del tráfico de acuerdo a los siguientes principios:
 - a. Desarrollo de una política de transporte basada en la intermodalidad.
 - b. Mejora de las instalaciones y equipamientos del transporte público.
 - c. Desarrollo de paseos peatonales y vías independientes para bicicletas en núcleo urbano y red primaria de accesibilidad local.
 - d. Restricción del uso de vehículo privado.
- Prohibir vertidos directos de aguas residuales con potencial contaminante.
- Prevención y minimización de residuos en origen, reduciendo la producción y nocividad mediante la aplicación de tecnologías adecuadas.

SALUD Y CALIDAD DE VIDA

- Mantener distancia preventiva entre el foco emisor de contaminación acústica (carreteras, zonas industriales, de esparcimiento, etc.) y la población.
- Evitar cualquier actividad que pueda aún mínimamente generar impacto sobre la salud de la población o poner en riesgo su integridad física.

RIESGOS DERIVADOS

- Regulación de la ocupación de los márgenes de los ríos y arroyos.
- Construcción de defensas, encauzamientos, cortas, etc.
- Adopción de medidas de prevención de accidentes industriales.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

MEDIDAS SOBRE DESARROLLO INDUSTRIAL Y AGRÍCOLA - GANADERO

Se entiende por uso industrial y agrícola ganadero aquel que manipula o transforma las materias primas para producir productos de consumo, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

- **1ª Categoría:** Aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, se incluyen aquí también todas las actividades vinculadas a usos agrícolas o ganaderos.
- **2ª Categoría:** Talleres mecánicos y de montaje, tratamiento y reparación de productos de consumo doméstico. Almacenes, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias primas o elaboradas.

Las condiciones del uso industrial y agrícola ganadero, que son de obligado cumplimiento, sobre aseos, escaleras, altura libre, ventilación e iluminación, emisiones y residuos, espacios libres, protección contra fuego y demás, deberán cumplirse tales como:

1. No se permitirán actividades consideradas molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en la normativa en vigor.
3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la normativa en vigor.
4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.
5. Se cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación en cuanto a protección contra incendios y sobre condiciones acústicas de los edificios.
6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación. Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.
7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

Página 87 de 101

94 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

8. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.

Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario.

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, deberán cumplir todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la normativa vigente.

9.3. MEDIDAS CORRECTORAS Y/O COMPENSATORIAS

Son las aplicables para reducir los impactos recuperables hasta un nivel asumible por el entorno. Van dirigidas a anular, atenuar, corregir y modificar las acciones y los efectos sobre los procesos productivos y los factores del medio como agente transmisor y/o como receptor, favoreciendo también los procesos naturales de regeneración o resolviendo directamente los efectos producidos sobre ellos.

RECURSOS NATURALES (HÁBITATS Y ESPECIES SILVESTRES)

- Minimizar la alteración de los hábitats de interés y cauces de cursos fluviales.
- Evitar las barreras y el aislamiento de las poblaciones de flora y fauna silvestre.
- Establecer corredores de conectividad natural.
- Revegetar con especies autóctonas.
- Desarrollar medidas compensatorias mediante la creación de nuevas áreas de conservación para la vida silvestre.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y ESTÉTICO-CULTURALES

- Aplicar medidas de integración de infraestructuras lineales.
- Establecer pantallas vegetales y barreras visuales.
- Restaurar e integrar áreas afectadas por taludes y desmontes.
- Aplicar normas de integración paisajística.
- Aplicar medidas tendentes a garantizar la supervivencia de los elementos tradicionales integrantes del paisaje rural.
- Aplicar medidas para corregir impactos estético-paisajísticos.

RECURSOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES

- Concentración parcelaria.
- Reposición de servidumbre de paso, vías de paso y caminos rurales.

Página 88 de 101

95 / 135

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- Mejora de las condiciones de explotación de las parcelas afectadas.
- Recuperación y aprovechamiento de las tierras vegetales de desmonte.
- Establecimiento de Entidades de Gestión de Suelo Rural.
- Medidas encaminadas a mejorar las condiciones estructurales del sector agrario.
- Reimplantar en tierras alternativas las explotaciones que pudieran ser desplazadas.
- Aplicar medidas compensatorias para las explotaciones agrícolas que experimenten pérdida de suelo.
- Puesta en valor de tierras marginales aprovechando los movimientos de tierra de las diversas actuaciones.

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

- Minimizar los movimientos de tierra.
- Revegetación de taludes y desmontes.

RECURSOS HÍDRICOS

- Minimizar las interferencias con el ciclo integral del agua, flujos de agua, drenaje, etc.
- Medidas complementarias a las contenidas en el plan o proyecto.
- Eventualmente, modificaciones de la topología y construcción de defensas.
- Acometer planes de mejora de cauces mediante plantaciones propias de ribera.

CONTAMINACIÓN Y RUIDOS

- Aplicar estándares para el control del impacto ambiental por emisión de gases, humos, ruidos y otros contaminantes.
- Creación de barreras acústicas a lo largo de las principales carreteras y autopistas.
- Control del tráfico rodado y uso de firme menos ruidoso.
- Reciclaje y reutilización de residuos.

SALUD Y CALIDAD DE VIDA

- Control sobre los silenciadores de vehículos.
- Mejora del aislamiento acústico del foco emisor.
- Mejora del aislamiento acústico de las viviendas.

RIESGOS DERIVADOS

- Formular planes, medidas y estrategias para la reducción de riesgos.
- En casos de impactos inevitables o irreversibles, se aplicarán como medidas compensatorias otros impactos de signo positivo.

Página 89 de 101

96 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

10. RESUMEN DE LAS RAZONES DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS

Los escenarios futuros planteados para cada una de las alternativas presentan variaciones sustanciales:

- a. Alternativa 0: "No Realización de la modificación del P.G.O.U.". Este escenario significaría no realizar ninguna actuación, de modo que la situación se limitaría a la existente en la actualidad, cuyos efectos devendrían en un empeoramiento de la situación actual a corto y medio plazo.
- b. Alternativa 1: "Llevar a cabo el contenido de la modificación del P.G.O.U.". El escenario planteado por esta alternativa es bien distinto, caracterizado por la búsqueda del desarrollo integral del municipio adaptando la configuración municipal hacia las exigencias actuales, en cuanto a la ordenación del núcleo de población, subsanando carencias de infraestructuras, pavimentación, espacios libres y equipamientos.

Parece conveniente plantear como alternativa 1 "llevar a cabo el contenido de la modificación del P.G.O.U.".



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

En este apartado se pretende dar respuesta a la necesidad de establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas previstas para prevenir, reducir y en su caso contrarrestar cualquier efecto significativo en el medio ambiente por la aplicación de la ordenación propuesta, con especial atención a las iniciativas encaminadas a la gestión sostenible del agua, a la conservación del suelo, al mantenimiento de la biodiversidad y a la disminución de gases de efecto invernadero, detallando las tareas de vigilancia y seguimiento que se deben realizar para conseguir el cumplimiento de las mismas.

El seguimiento y control, tanto de las actuaciones realizadas, como de los impactos generados, puede considerarse un importante componente de la planificación, así como del diseño de programas de gestión ambiental. Las medidas de seguimiento y control tienen como finalidad comprobar la severidad y distribución de los impactos negativos previstos y, especialmente, de los no previstos cuando ocurran, para asegurar así, el desarrollo de nuevas medidas correctoras o las compensaciones necesarias donde se precisen.

En definitiva, se trata de establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones, medidas protectoras y correctoras establecidas en la modificación del P.G.O.U., y en la legislación aplicable.

Las medidas de seguimiento cumplirán los siguientes objetivos:

1. Controlar la correcta ejecución de lo previsto en el apartado de medidas preventivas, protectoras y correctoras del presente documento.
2. Verificar el grado de eficacia de las medidas establecidas y ejecutadas. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las correcciones adecuadas.
3. Detectar impactos no previstos y prever las medidas oportunas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
4. Ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de forma eficaz.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

11.1. MEDIDAS GENERALES

11.1.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN

Durante la fase de construcción o ejecución de las actuaciones urbanísticas deberán realizarse los siguientes controles:

ATMÓSFERA Y RUIDOS

ATMÓSFERA Y RUIDOS	
CONTROL DEL AUMENTO DE LAS PARTÍCULAS EN SUSPENSIÓN	
Objetivos	Evitar el deterioro de la calidad del aire y su consiguiente perjuicio para personas y plantas, como consecuencia del levantamiento de polvo procedente del tránsito de vehículos y maquinaria, y de los trabajos efectuados por ésta.
Descripción de la medida / actuaciones	Se realizarán inspecciones visuales periódicas a la zona de obras.
Lugar de inspección	Toda la zona de actuación.
Parámetros de control y umbrales	Los umbrales admisibles serán la detección in situ de nubes de polvo y acumulación de partículas en la vegetación.
Periodicidad de la inspección	Dependiendo de la climatología.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

ATMÓSFERA Y RUIDOS	
CONTROL DEL RUIDO Y DE LA EMISIÓN DE GASES DE LA MAQUINARIA	
Objetivos	Controlar que la maquinaria empleada en la obra se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos.
Descripción de la medida / actuaciones	Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características, así como los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante. Se asegurará así la disminución de los gases y ruidos emitidos. En caso de detectarse una emisión acústica elevada en una determinada máquina, se procederá a realizar una medición del ruido emitido según los métodos, criterios y condiciones establecidas en el R.D. 245/1989 de 27 de febrero y sus posteriores modificaciones, y en su caso, se retirará dicho vehículo del servicio.
Lugar de inspección	Toda la zona de actuación.
Parámetros de control y umbrales	Zonas donde se ubique y/o funcione maquinaria de obra.
Periodicidad de la inspección	Las inspecciones se realizarán antes del comienzo de las obras.

**GEOMORFOLOGÍA, EROSIÓN Y SUELOS**

GEOMORFOLOGÍA, EROSIÓN Y SUELOS	
CONTROL DE APERTURA DE NUEVOS VIALES	
Objetivos	Minimizar las afecciones producidas como consecuencia de la apertura de viales.
Descripción de la medida / actuaciones	Se analizarán los accesos y caminos de obra previstos en el proyecto constructivo. Asimismo, se realizarán inspecciones periódicas con el objeto de detectar la presencia de accesos y caminos no programados.
Lugar de inspección	Toda la zona de actuación.
Parámetros de control y umbrales	No se admitirá la apertura y utilización de caminos de obra o accesos temporales no previstos en el proyecto constructivo.
Periodicidad de la inspección	Periódica y continua en función del estado de las obras.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

GEOMORFOLOGÍA, EROSIÓN Y SUELOS	
CONTROL DE LA RETIRADA, ACOPIO Y CONSERVACIÓN DE LA TIERRA VEGETAL	
Objetivos	Evitar afecciones innecesarias al medio y facilitar la conservación de la tierra vegetal localizando el lugar de acopio más adecuado, así como verificar la correcta ejecución de la retirada y conservación de la misma.
Descripción de la medida / actuaciones	Comprobación directa de la idoneidad de las zonas de acopio de tierra vegetal. Se comprobará que la retirada se realice en los lugares, con los espesores previstos y respetando, en la medida de lo posible, la secuencia de horizontes durante el acopio. Asimismo, se propondrán los lugares concretos de acopio, las formas de realizarlos, no superando montones superiores a los 2 metros de altura, y verificando que no se ocupen las zonas de vaguadas y laderas.
Lugar de inspección	Zonas de acopios y, en general toda la obra y su entorno para verificar que no existen acopios no autorizados.
Parámetros de control y umbrales	Los parámetros a controlar serán: presencia de acopios no previstos; forma de acopio del material; y ubicación de acopios en zonas de riesgo medioambiental.
Periodicidad de la inspección	Control previo al inicio de las obras y cada vez que sea necesario delimitar una nueva zona de acopio de tierra vegetal.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

GEOMORFOLOGÍA, EROSIÓN Y SUELOS	
CONTROL DE LA ALTERACIÓN Y COMPACTACIÓN DE SUELOS	
Objetivos	Asegurar el mantenimiento de las características edafológicas de los terrenos no ocupados directamente por las obras.
Descripción de la medida / actuaciones	Se comprobará la ejecución de labores al suelo en los lugares y con las profundidades previstas, esto es, en aquellas zonas donde se haya producido tránsito de maquinaria que haya producido excesiva compactación de suelos.
Lugar de inspección	Toda la obra.
Parámetros de control y umbrales	Se controlará la compactación del suelo, así como la presencia de roderas que indiquen tránsito de maquinaria. Será umbral inadmisibles la presencia de excesivas compactaciones por causas imputables a la obra y la realización de cualquier actividad en zonas excluidas, así como la presencia de rodadas de vehículos o maquinaria en los lugares restringidos al tráfico.
Periodicidad de la inspección	Se hará una inspección una vez finalizadas las obras, con el fin de determinar las zonas que son susceptibles de ser sometidas a descompactación.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

PAISAJE

PAISAJE	
DESMANTELAMIENTO DE INSTALACIONES Y LIMPIEZA DE LA ZONA DE OBRA	
Objetivos	Verificar que a la finalización de las obras se desmantelan todas las instalaciones auxiliares y se procede a la limpieza y adecuación de los terrenos.
Descripción de la medida / actuaciones	Antes de la finalización de las obras, se procederá a realizar una inspección general de todo el área de obras, tanto de las actuaciones ejecutadas como de las zonas de instalaciones auxiliares, acopios o cualquier otra relacionada con la obra, verificando su limpieza y el desmantelamiento, retirada y, en su caso, la restitución a las condiciones iniciales.
Lugar de inspección	Todas las zonas afectadas por las obras.
Parámetros de control y umbrales	No será aceptable la presencia de ningún tipo de residuo o resto de las obras.
Periodicidad de la inspección	Una inspección al finalizar las obras.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

RESIDUOS Y VERTIDOS

RESIDUOS Y VERTIDOS	
RECOGIDA, ACOPIO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS	
Objetivos	Evitar afecciones innecesarias al medio (contaminación de las aguas y/o el suelo) y evitar la presencia de materiales de forma incontrolada por toda la obra, mediante el control de la ubicación de los acopios de materiales y residuos en los lugares habilitados.
Descripción de la medida / actuaciones	Se controlará que se dispone de un sistema de contenedores y bidones acorde con los materiales y vertidos residuales generados. Así, se dispondrá de contenedores para el depósito de residuos asimilables a urbanos, otro para residuos industriales (palés de madera, restos de ferralla, plásticos, etc.), a ser posible con tapa para evitar la diseminación de residuos a causa del viento, y bidones estancos para el almacenamiento de residuos peligrosos o altamente contaminantes (aceites, disolventes, etc.). Se evitará el abandono o vertido de cualquier tipo de residuo en la zona de influencia de desarrollo del P.G.O.U. Para ello, se organizarán batidas semanales para la recolección de aquellos residuos que hayan sido abandonados o no llevados a los contenedores oportunos. Respecto a los residuos peligrosos o industriales, y en cumplimiento de la Ley 10/98 de Residuos, se separarán y no se mezclarán estos, envasándolos y etiquetándolos de forma reglamentaria. Será necesario, por lo tanto, agrupar los distintos residuos peligrosos por clases en diferentes contenedores debidamente etiquetados para, además de cumplir con la legislación, facilitar la gestión de los mismos.
Lugar de inspección	Toda la zona de obras.
Parámetros de control y umbrales	No se permitirá la ausencia de contenedores o que estos se encuentren llenos y sin capacidad para albergar todos los residuos generados. Se realizarán recogidas periódicas, en número necesario. Será inadmisibile el incumplimiento de la normativa legal en el tratamiento y gestión de residuos, así como el incorrecto uso de los residuos peligrosos.
Periodicidad de la inspección	Semanal a lo largo de todo el periodo de ejecución de la obra.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

RESIDUOS Y VERTIDOS	
CONTROL DE RESIDUOS DE HORMIGÓN	
Objetivos	Evitar el abandono y la acumulación de residuos de hormigón procedentes de las labores de hormigonado y limpieza de las cubas o canaletas de las hormigoneras que sirven el hormigón.
Descripción de la medida / actuaciones	Para la limpieza de los residuos de hormigón, se realizarán pequeñas excavaciones, no inferiores al metro y medio de profundidad, donde se procederá a la limpieza de las canaletas de las hormigoneras y demás residuos de hormigón. Una vez acabadas estas tareas, se procederá al tapado de las excavaciones. Se dispondrán las excavaciones necesarias, aunque se tratará de que sean las mínimas posibles. Las operaciones de control de la calidad del hormigón, mediante los ensayos correspondientes, se realizarán sobre la propia plataforma. Los restos de hormigón que quedan sobre el terreno, serán recogidos y llevados a vertedero.
Lugar de inspección	Zona de instalación de la valla perimetral.
Parámetros de control y umbrales	No se admitirán manchas de hormigón en la zona.
Periodicidad de la inspección	Semanalmente mientras duren los trabajos de hormigonado.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

RESIDUOS Y VERTIDOS	
GESTIÓN DE RESIDUOS	
Objetivos	Verificar el correcto cumplimiento del Plan de gestión de residuos, según RD 105/2008 y en consecuencia establecer los cauces correctos para el tratamiento y gestión de los residuos generados durante el desarrollo del P.G.O.U., para de esta forma asegurar, por un lado, el cumplimiento de la legislación vigente y, por otro, que el destino final de los residuos es el correcto y que no se realizan afecciones adicionales.
Descripción de la medida / actuaciones	La recogida de los residuos asimilables a urbanos, ya que no se prevé que se generen en grandes cantidades, se realizará por las vías ordinarias de recogida de RSU. Si esto no fuera posible, será la empresa constructora la encargada de la recogida y deposición en los contenedores del municipio. Se dispondrá de los pertinentes permisos del Ayuntamiento, si procede. La recogida y gestión de los residuos industriales y peligrosos, se realizará a través de un Gestor Autorizado, inscrito como tal en el Registro General de Gestores de Residuos de Castilla y León. La realización de cambios de aceite de la maquinaria, se realizará por taller autorizado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación aplicable, como la Ley 10/98, la Orden de 28 de febrero de 1989 y su modificación mediante Orden de 13 de junio de 1990. Se comprobará que se procede a dar un tratamiento periódico a los residuos peligrosos o industriales, no permitiendo su acumulación continuada más de seis meses.
Lugar de inspección	Zona de ubicación de los contenedores para la acumulación de residuos.
Parámetros de control y umbrales	No se permitirá el cambio de aceites u otro tipo de reparación de maquinaria que implique la generación de residuos fuera de los límites establecidos para ello y realizados por parte de los propios empleados de las obras, sin contar con un taller autorizado para realizar estas labores, a no ser que se dispongan de los permisos necesarios para el transporte y la gestión de los mismos. No se admitirán recogidas de residuos sin haber cumplimentado la documentación necesaria.
Periodicidad de la inspección	Cada dos semanas en el transcurso de la ejecución de las obras.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
CONTROL DE LA REPOSICIÓN DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVIDUMBRES AFECTADAS	
Objetivos	Verificar que todas las infraestructuras, los servicios y las servidumbres afectadas, se reponen de forma inmediata, sin cortes o interrupciones que puedan afectar a la población de Ávila.
Descripción de la medida / actuaciones	Se repondrán las posibles afecciones sobre puntos de abastecimiento de aguas, líneas eléctricas, cruce con postes y líneas telefónicas, etc. Se repararán las posibles afecciones que se puedan producir sobre las carreteras de acceso al área de desarrollo del P.G.O.U. como consecuencia del tránsito de maquinaria pesada que pueda ocasionar deterioros en estas infraestructuras.
Lugar de inspección	Zonas donde se intercepten servicios.
Parámetros de control y umbrales	Se considerará inaceptable el corte de un servicio o una prolongada interrupción.
Periodicidad de la inspección	Mensual y una vez concluidas las obras.

11.1.2. FASE DE FUNCIONAMIENTO

Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades los controles a realizar serán los propios de los distintos departamentos municipales afectados:

- Control del nivel sonoro.
- Control de la calidad del agua y del sistema de saneamiento y evacuación de aguas.
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos (basura, muebles y escombros).
- Control de las actividades extractivas.
- Control de las actuaciones que pueden producir incendios y del cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.
- Control de las emisiones contaminantes a la atmósfera en áreas industriales.
- Control e inspección de las actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.
- Control de las zonas con usos residenciales o industriales ilegales en cuanto a las medidas establecidas de regeneración ambiental y ordenación urbanística.

Página 101 de 101

108 / 135



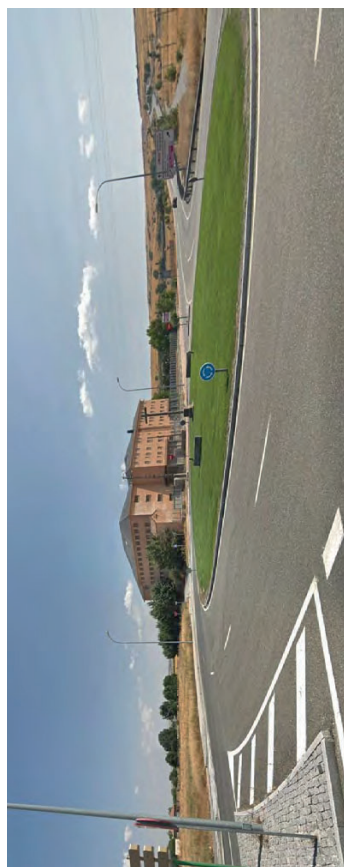
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

ANEXO I

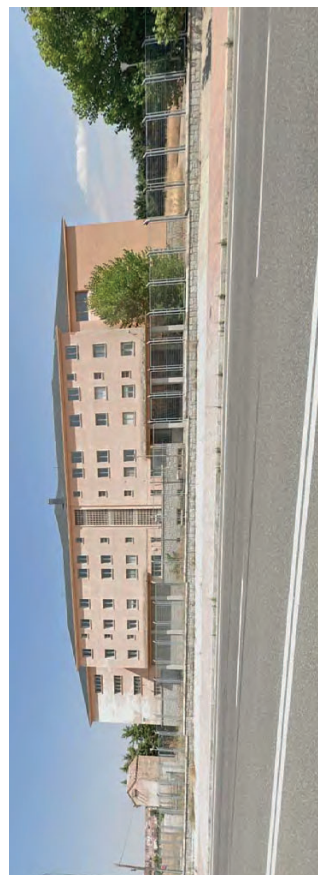
FOTOGRAFÍAS



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA



Fotografía 1. Rotonda y acceso a la parcela objeto de la modificación del P.G.O.U.



Fotografía 2. Viales existentes en las inmediaciones de las parcelas y edificación existente



Fotografía 3. Entrada existente a las parcelas



Fotografía 4. Edificación terreno existente



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA



Fotografía 5. Zona de pastizal existente en las parcelas afectadas por la modificación del P.G.O.U.



Fotografía 6. Levantamiento 3D de las construcciones existentes y parcelas de alrededor

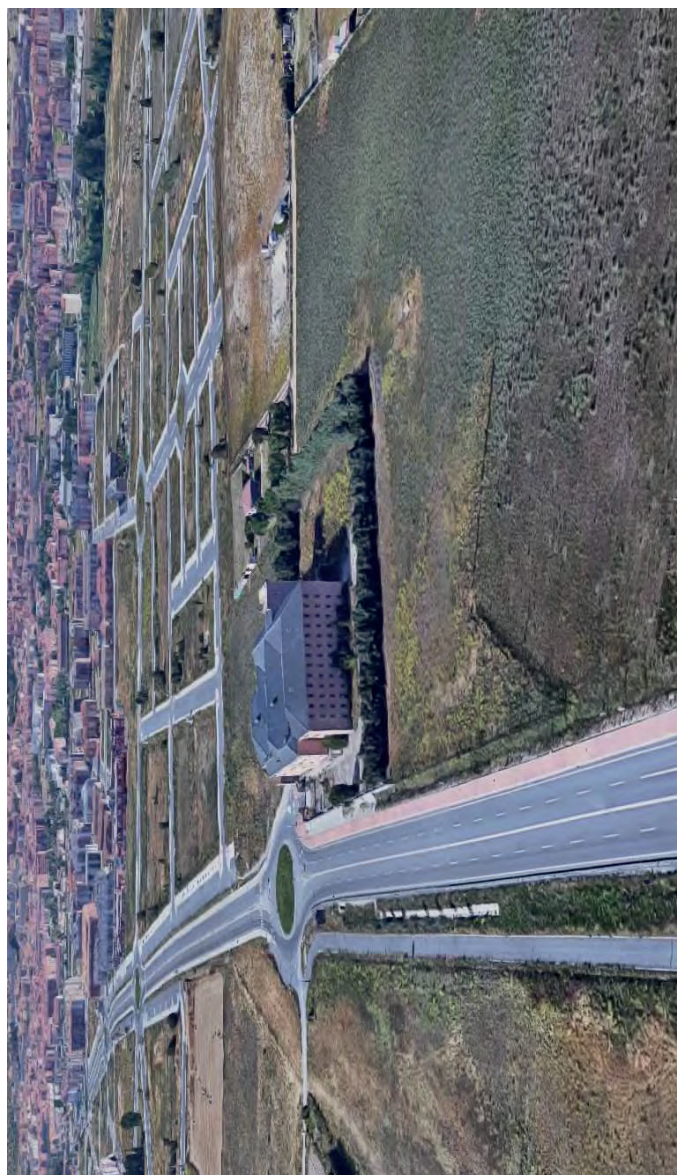
112 / 135
Anexo I. FOTOGRAFÍAS



Fotografía 7. Levantamiento 3D de las construcciones existentes y parcelas afectadas por la modificación del P.G.O.U. así como el paisaje del entorno de las parcelas



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA



Fotografía 8. Levantamiento 3D de las construcciones existentes y parcelas afectadas por la modificación del P.G.O.U. así como al fondo la ciudad de Ávila

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA



Fotografía 9. Imagen de ubicación de fotografías

Anexo I. FOTOGRAFÍAS

115 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

ANEXO II

INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA

Anexo II, INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA
116 / 135



1. INVENTARIO DE FLORA

Se ha obtenido un listado de especies presentes en el ámbito de estudio a partir de una búsqueda bibliográfica, considerando como ámbito el área de 1 Km entorno a las parcelas a modificar. Se han utilizado principalmente dos fuentes de información: Inventario Nacional de Biodiversidad (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, actualización de 2015) y Programa Anthos (Ministerio de Medio Ambiente, CSIC y Real Jardín Botánico).

Especies de Flora		
<i>Achillea millefolium</i>	<i>Eryngium campestre</i>	<i>Raphanus raphanistrum</i>
<i>Aconitum napellus</i>	<i>Eryngium tenue</i>	<i>Reseda lutea</i> subsp. <i>lutea</i>
<i>Adonis annua</i>	<i>Filago carpetana</i>	<i>Reseda lutea</i>
<i>Aegilops triuncialis</i>	<i>Filago gallica</i>	<i>Rorippa nasturtium-aquaticum</i>
<i>Agrostemma githago</i>	<i>Filago pyramidata</i>	<i>Rosa corymbifera</i>
<i>Agrostis nebulosa</i>	<i>Foeniculum vulgare</i>	<i>Rumex acetosella</i>
<i>Aira caryophyllaea</i>	<i>Fumaria officinalis</i>	subsp. <i>angiocarpus</i>
<i>Allium paniculatum</i>	<i>Fumaria parviflora</i>	<i>Rumex induratus</i>
<i>Allium sphaerocephalon</i>	<i>Galium aparine</i> subsp. <i>Aparine</i>	<i>Rumex scutatus</i>
<i>Alyssum granatense</i>	<i>Genista cinerascens</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Amaranthus deflexus</i>	<i>Genista cinerea</i>	<i>Salix fragilis</i>
<i>Anagallis tenella</i>	<i>Gentiana pneumonanthe</i>	<i>Salvia aethiopis</i>
<i>Anchusa undulata</i>	<i>Geranium dissectum</i>	<i>Salvia pratensis</i>
<i>Androsace elongata</i>	<i>Geranium molle</i>	<i>Salvia verbenaca</i>
<i>Andryala ragusina</i>	<i>Geranium pusillum</i>	<i>Salvia verticillata</i>
<i>Anthoxanthum aristatum</i>	<i>Geranium sanguineum</i>	<i>Santolina rosmarinifolia</i>
<i>Aphanes arvensis</i>	<i>Geum montanum</i>	<i>Saxifraga dichotoma</i>
<i>Aphanes cornucopioides</i>	<i>Helianthemum aegyptiacum</i>	<i>Scandix australis</i>
<i>Aphanes microcarpa</i>	<i>Helianthemum apenninum</i> subsp. <i>Apenninum</i>	<i>Scandix pecten-veneris</i>
<i>Arabidopsis thaliana</i>	<i>Helianthemum apenninum</i>	<i>Scleranthus annuus</i>
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	<i>Helianthemum sanguineum</i>	<i>Scleranthus perennis</i>
<i>Arnosoria minima</i>	<i>Helichrysum serotinum</i> subsp. <i>serotinum</i>	<i>Sclerochloa dura</i>
<i>Artemisia campestris</i> subsp. <i>glutinosa</i>	<i>Heliotropium europaeum</i>	<i>Scrophularia canina</i>
<i>Arum cylindraceum</i>	<i>Helleborus viridis</i> subsp. <i>Occidentalis</i>	subsp. <i>canina</i>
<i>Asperula arvensis</i>	<i>Herniaria scabrida</i>	<i>Scrophularia reuteri</i>
<i>Asplenium trichomanes</i>	<i>Hesperis matronalis</i>	<i>Sedum brevifolium</i>
subsp. <i>quadrivalens</i>	<i>Hieracium nobile</i>	<i>Sedum caespitosum</i>
<i>Asterolinon linum-stellatum</i>	<i>Hirschfeldia incana</i>	<i>Sedum dasyphyllum</i>



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Especies de Flora		
<i>Astragalus incanus</i>	<i>Hispidella hispanica</i>	<i>Sedum hirsutum</i> subsp. <i>hirsutum</i>
subsp. <i>nummularioides</i>	<i>Holcus lanatus</i>	<i>Sedum villosum</i>
<i>Astragalus pelecinus</i>	<i>Hornungia petraea</i>	<i>Senecio doria</i>
<i>Biscutella valentina</i>	<i>Hyacinthoides hispanica</i>	<i>Senecio jacobaea</i>
subsp. <i>valentina</i>	<i>Hypecoum pendulum</i>	<i>Senecio minutus</i>
<i>Bombycilaena erecta</i>	<i>Hypericum hirsutum</i>	<i>Sherardia arvensis</i>
<i>Briza minor</i>	<i>Hypericum humifusum</i>	<i>Silene ciliata</i>
<i>Bromus madritensis</i>	<i>Lathyrus angulatus</i>	<i>Silene latifolia</i>
<i>Bromus tectorum</i>	<i>Lavandula pedunculata</i>	<i>Silene legionensis</i>
<i>Bryonia dioica</i>	<i>Linaria saxatilis</i>	<i>Silene portensis</i>
<i>Bufonia macropetala</i>	<i>Linaria sparteae</i>	<i>Silene psammitis</i>
<i>Calluna vulgaris</i>	<i>Linum narbonense</i>	<i>Silene scabriflora</i>
<i>Cardamine hirsuta</i>	<i>Lolium rigidum</i>	<i>Smyrnium perfoliatum</i>
<i>Carduus carpetanus</i>	<i>Lonicera etrusca</i>	<i>Solanum villosum</i>
subsp. <i>carpetanus</i>	<i>Lysimachia nummularia</i>	<i>Sorbus aria</i>
<i>Carduus nutans</i>	<i>Lysimachia vulgaris</i>	<i>Spergularia arvensis</i>
<i>Carex distachya</i>	<i>Malva alcea</i>	<i>Spergularia purpurea</i>
<i>Carex muricata</i>	<i>Matthiola fruticulosa</i> subsp. <i>fruticulosa</i>	<i>Spergularia rubra</i>
<i>Carex pseudocyperus</i>	<i>Mentha cervina</i>	<i>Stipa capillata</i>
<i>Celtica gigantea</i>	<i>Minuartia dichotoma</i>	<i>Taeniatherum caput-medusae</i>
<i>Centaurea alba</i> subsp. <i>alba</i>	<i>Molineriella minuta</i>	<i>Teesdalia coronopifolia</i>
<i>Centaurea amblensis</i>	<i>Mollugo cerviana</i>	<i>Teline monspessulana</i>
<i>Centaurea aristata</i>	<i>Myosotis discolor</i> subsp. <i>discolor</i>	<i>Thapsia villosa</i>
<i>Centaurea cyanus</i>	<i>Myosotis ramosissima</i>	<i>Thymus mastichina</i>
<i>Centaurea ornata</i>	subsp. <i>ramosissima</i>	<i>Thymus zygis</i> subsp. <i>zygis</i>
<i>Cerastium ramosissimum</i>	<i>Myrrhoides nodosa</i>	<i>Thymus zygis</i>
<i>Ceterach officinarum</i>	<i>Neslia paniculata</i>	<i>Torilis leptophylla</i>
subsp. <i>officinarum</i>	subsp. <i>thracica</i>	<i>Trifolium cherleri</i>
<i>Cirsium pyrenaicum</i>	<i>Orlaya grandiflora</i>	<i>Trifolium glomeratum</i>
<i>Cistus laurifolius</i>	<i>Ornithogalum concinnum</i>	<i>Trifolium scabrum</i>
<i>Cladanthus mixtus</i>	<i>Ornithopus perpusillus</i>	<i>Trifolium strictum</i>
<i>Clematis vitalba</i>	<i>Paeonia broteri</i>	<i>Trifolium sylvaticum</i>
<i>Coincya monensis</i>	<i>Papaver argemone</i>	<i>Trigonella polyceratia</i>
subsp. <i>cheiranthos</i>	<i>Parentucellia latifolia</i>	<i>Trisetum ovatum</i>
<i>Coincya monensis</i> subsp. <i>Orophila</i>	<i>Paronychia argentea</i>	<i>Umbilicus rupestris</i>
<i>Convolvulus arvensis</i>	<i>Periballia involucreta</i>	<i>Urtica urens</i>

ANEXO II. INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA

118 / 135

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Especies de Flora		
<i>Corrigiola telephiifolia</i>	<i>Pilosella castellana</i>	<i>Valeriana officinalis</i>
<i>Corynephorus canescens</i>	<i>Pimpinella villosa</i>	<i>Valerianella coronata</i>
<i>Crepis capillaris</i>	<i>Pinus pinea</i>	<i>Verbascum blattaria</i>
<i>Crucianella angustifolia</i>	<i>Pistorinia hispanica</i>	<i>Verbascum thapsus</i>
<i>Cruciata laevipes</i>	<i>Plantago holosteum</i>	<i>Veronica triphyllos</i>
<i>Ctenopsis delicatula</i>	<i>Plantago sempervirens</i>	<i>Veronica verna</i>
<i>Cynoglossum cheirifolium</i>	<i>Poa bulbosa</i>	<i>Vicia angustifolia</i>
<i>Cynosurus echinatus</i>	<i>Polygonatum odoratum</i>	<i>Vicia hirsuta</i>
<i>Cytisus scoparius subsp. Scoparius</i>	<i>Portulaca oleracea</i>	<i>Vicia lathyroides</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Potentilla argentea</i>	<i>Vicia lutea</i>
<i>Descurainia sophia</i>	<i>Potentilla pensylvanica</i>	<i>Vicia villosa</i>
<i>Dianthus lusitanus</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Vincetoxicum nigrum</i>
<i>Digitalis thapsi</i>	<i>Pulicaria arabica</i>	<i>Viola arvensis</i>
<i>Diplotaxis virgata</i>	<i>Quercus ilex subsp. ballota</i>	<i>Viola canina</i>
<i>Echium vulgare</i>	<i>Ranunculus arvensis</i>	<i>Viola odorata</i>
<i>Elatine hexandra</i>	<i>Ranunculus ficaria</i>	<i>Vulpia ciliata</i>
<i>Erodium cicutarium</i>	<i>Ranunculus peltatus</i>	<i>Vulpia membranacea</i>
<i>Erophila verna</i>	<i>Ranunculus penicillatus</i>	<i>Xeranthemum inapertum</i>



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

2. INVENTARIO DE FAUNA

A continuación, se muestra el inventario de fauna potencialmente presente en el parque fotovoltaico en proyecto, separado por grupos (invertebrados, peces continentales, herpetofauna, mamíferos incluidos quirópteros y aves).

En primer lugar, se ha realizado una búsqueda bibliográfica para reunir la información existente sobre diversidad faunística en el ámbito de estudio. Entre las fuentes consultadas, destaca el **Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)**, regulado mediante el RD 556/2011, de 20 de abril, el cual recoge la distribución, abundancia y estado de conservación de la fauna y flora terrestre española.

La información contenida en el IEET es aplicable al cumplimiento de diferentes compromisos nacionales e internacionales de España, como los derivados del informe periódico de aplicación de las directivas 2009/147/CEE y 92/43/CEE, de aves y hábitats respectivamente, los informes anuales sobre el estado del patrimonio natural y la biodiversidad (artículo 10 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre) y los informes de evaluación periódica del estado de conservación de las especies protegidas (artículo 9 del Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero).

Este inventario reúne información de distintas fuentes, como son los seguimientos realizados por organizaciones conservacionistas (SECEM, SEO-BirdLife), los atlas y libros rojos existentes para los diferentes grupos faunísticos, así como seguimientos específicos. En este Inventario se incluye también la información relativa al anillamiento científico de aves, tortugas marinas y murciélagos, coordinado a escala nacional por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente a través de la Oficina de Especies Migradoras (OEM). Asimismo, también se incluyen los Censos de Aves Acuáticas Invernantes y los resultados de proyectos realizados en relación a los efectos del cambio climático sobre la biodiversidad en España.

El inventario de fauna completo incluye 169 especies de fauna autóctona. Para cada especie se indica la siguiente información:

- ✓ Directiva Aves: **Directiva 2009/147/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 **relativa a la conservación de las aves silvestres**. Esta directiva recoge los siguientes anexos:
 - ANEXO I: Especies objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat.

ANEXO II. INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA

120 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

- ANEXO II/1: Especies cazables dentro del territorio de aplicación de la Directiva.
- ANEXO II/2: Especies que España puede autorizar como cazables
- ✓ Directiva Hábitats: **Directiva relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres**. Dentro de esta directiva se recogen los siguientes anexos relativos a especies:
 - Anexo II: especies para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación.
 - Anexo IV: especies que requieren una protección estricta.
 - Anexo V: especies cuya recogida en la naturaleza y explotación pueden ser objeto de medidas de gestión.
- ✓ Categoría en Catálogo Nacional: **Real Decreto 139/2011**, de 4 de febrero, para el desarrollo del **Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas**. En este catálogo se recoge el **Listado de Especies en Régimen de Protección Especial** (*especie merecedora de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico y cultural, singularidad, rareza, o grado de amenaza, argumentado y justificado científicamente; así como aquella que figure como protegida en los anexos de las directivas y los convenios internacionales ratificados por España, y que por cumplir estas condiciones sean incorporadas al Listado*) y el **Catálogo Español de Especies Amenazadas**, que incluye las siguientes categorías:
 - En Peligro de Extinción (EN): especie, subespecie o población de una especie cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
 - Vulnerable (VU): especie, subespecie o población de una especie que corre el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ella no son corregidos.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Tabla 1: Inventario de invertebrados

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Potomida littoralis</i>	-	-	-
<i>Agabus bipustulatus</i>	-	-	-
<i>Halipus lineatocollis</i>	-	-	-
<i>Hygrotus confluens</i>	-	-	-
<i>Nebrioporus canaliculatus</i>	-	-	-
<i>Sympetrum flaveolum</i>	-	-	-

Tabla 2: Inventario peces continentales

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Barbus bocagei</i>	-	-	-
<i>Carassius auratus</i>	-	-	-
<i>Chondrostoma arcasii</i>	Listado	-	-
<i>Chondrostoma duriense</i>	-	-	-
<i>Cobitis paludica</i>	-	-	II
<i>Cyprinus carpio</i>	-	-	-
<i>Squalius carolitertii</i>	-	-	-



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Tabla 3: Inventario de anfibios

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Alytes cisternasii</i>	Listado	-	IV
<i>Bufo calamita</i>	Listado	-	-
<i>Discoglossus galganoi</i>	Listado	-	II y IV
<i>Hyla arborea</i>	Listado	-	-
<i>Lissotriton boscai</i>	Listado	-	-
<i>Pelobates cultripes</i>	Listado	-	IV
<i>Pelophylax perezi</i>	-	-	V
<i>Pleurodeles waltl</i>	Listado	-	-
<i>Salamandra salamandra</i>	-	-	-
<i>Triturus marmoratus</i>	Listado	-	IV

Tabla 4: Inventario de reptiles

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Blanus cinereus</i>	Listado	-	-
<i>Chalcides striatus</i>	Listado	-	-
<i>Coronella girondica</i>	Listado	-	-
<i>Lacerta lepida</i>	Listado	-	-
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Listado	-	-
<i>Mauremys leprosa</i>	Listado	-	II y IV
<i>Natrix maura</i>	-	-	-
<i>Natrix natrix</i>	Listado	-	-
<i>Podarcis hispanica</i>	-	-	-
<i>Psammmodromus algirus</i>	Listado	-	-
<i>Psammmodromus hispanicus</i>	Listado	-	-
<i>Rhinechis scalaris</i>	Listado	-	-
<i>Timon lepidus</i>	Listado	-	-
<i>Vipera latastei</i>	Listado	-	-



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Tabla 5: Inventario de aves

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Accipiter gentilis</i>	Listado	-	-
<i>Actitis hypoleucos</i>	Listado	-	-
<i>Aegithalos caudatus</i>	Listado	-	-
<i>Alauda arvensis</i>	-	Ila y Ilb	-
<i>Alectoris rufa</i>	-	Ila y Ilb	-
<i>Anas platyrhynchos</i>	-	I	-
<i>Anthus campestris</i>	Listado	-	-
<i>Apus apus</i>	Listado	I	-
<i>Aquila chrysaetos</i>	Listado	-	-
<i>Ardea cinerea</i>	Listado	-	-
<i>Athene noctua</i>	Listado	Ila y Ilb	-
<i>Aythya ferina</i>	-	I	-
<i>Bubo bubo</i>	Listado	-	-
<i>Buteo buteo</i>	Listado	I	-
<i>Calandrella brachydactyla</i>	Listado	I	-
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Listado	-	-
<i>Carduelis cannabina</i>	-	-	-
<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	-
<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-
<i>Certhia brachydactyla</i>	Listado	-	-
<i>Cettia cetti</i>	Listado	-	-
<i>Charadrius dubius</i>	Listado	I	-
<i>Ciconia ciconia</i>	Listado	-	-
<i>Clamator glandarius</i>	Listado	-	-
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Listado	Ila y Ilb	-
<i>Columba livia</i>	-	-	-
<i>Columba palumbus</i>	-	-	-
<i>Corvus corax</i>	-	-	-
<i>Corvus corone</i>	-	-	-
<i>Corvus monedula</i>	-	-	-
<i>Coturnix coturnix</i>	-	-	-
<i>Cuculus canorus</i>	Listado	-	-
<i>Delichon urbicum</i>	Listado	-	-
<i>Emberiza calandra</i>	-	-	-
<i>Emberiza cia</i>	Listado	-	-
<i>Emberiza cirius</i>	Listado	I	-
<i>Emberiza hortulana</i>	Listado	-	-
<i>Erithacus rubecula</i>	Listado	I	-
<i>Falco naumanni</i>	Listado	-	-
<i>Falco subbuteo</i>	Listado	-	-
<i>Falco tinnunculus</i>	Listado	-	-

ANEXO II. INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA

124 / 135

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Listado	-	-
<i>Fringilla coelebs</i>	Listado	Ila y IIb	-
<i>Fulica atra</i>	-	-	-
<i>Galerida cristata</i>	Listado	I	-
<i>Galerida theklae</i>	Listado	-	-
<i>Gallinula chloropus</i>	-	-	-
<i>Garrulus glandarius</i>	-	I	-
<i>Hieraaetus pennatus</i>	Listado	I	-
<i>Himantopus himantopus</i>	Listado	-	-
<i>Hippolais polyglotta</i>	Listado	-	-
<i>Hirundo rustica</i>	Listado	-	-
<i>Lanius excubitor</i>	Listado	-	-
<i>Lanius senator</i>	Listado	I	-
<i>Lullula arborea</i>	Listado	-	-
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Listado	I	-
<i>Melanocorypha calandra</i>	Listado	-	-
<i>Merops apiaster</i>	Listado	I	-
<i>Milvus migrans</i>	Listado	I	-
<i>Milvus milvus</i>	En peligro de extinción	-	-
<i>Monticola saxatilis</i>	Listado	-	-
<i>Motacilla alba</i>	Listado	-	-
<i>Motacilla cinerea</i>	Listado	-	-
<i>Motacilla flava</i>	Listado	-	-
<i>Oenanthe hispanica</i>	Listado	-	-
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Listado	-	-
<i>Oriolus oriolus</i>	Listado	-	-
<i>Otus scops</i>	Listado	-	-
<i>Parus ater</i>	-	-	-
<i>Parus caeruleus</i>	Listado	-	-
<i>Parus major</i>	Listado	-	-
<i>Passer domesticus</i>	-	-	-
<i>Passer montanus</i>	-	-	-
<i>Petronia petronia</i>	Listado	-	-
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Listado	-	-
<i>Phylloscopus bonelli</i>	Listado	-	-
<i>Phylloscopus collybita/ibericus</i>	Listado	-	-
<i>Phylloscopus ibericus</i>	Listado	-	-
<i>Pica pica</i>	-	-	-
<i>Picus viridis</i>	Listado	-	-
<i>Podiceps cristatus</i>	Listado	-	-
<i>Ptyonoprogne rupestris</i>	Listado	I	-
<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>	Listado	-	-

ANEXO II. INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA

125 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Saxicola torquatus</i>	-	-	-
<i>Serinus serinus</i>	-	-	-
<i>Streptopelia turtur</i>	-	-	-
<i>Strix aluco</i>	Listado	-	-
<i>Sturnus unicolor</i>	-	-	-
<i>Sylvia atricapilla</i>	Listado	-	-
<i>Sylvia borin</i>	Listado	-	-
<i>Sylvia cantillans</i>	Listado	-	-
<i>Sylvia communis</i>	Listado	-	-
<i>Sylvia conspicillata</i>	Listado	-	-
<i>Sylvia hortensis</i>	Listado	I	-
<i>Sylvia undata</i>	Listado	-	-
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Listado	-	-
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Listado	-	-
<i>Turdus merula</i>	-	-	-
<i>Turdus viscivorus</i>	-	-	-
<i>Upupa epops</i>	Listado	-	-

ANEXO II. INVENTARIO DE FLORA Y FAUNA

126 / 135



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

Tabla 6: Inventario de mamíferos

Especie	Catálogo Nacional	Directiva aves	Directiva Hábitats
<i>Apodemus sylvaticus</i>	-	-	-
<i>Arvicola sapidus</i>	-	-	-
<i>Canis lupus</i>	Listado	-	II y IV
<i>Crocidura russula</i>	-	-	-
<i>Eliomys quercinus</i>	-	-	-
<i>Eptesicus serotinus</i>	Listado	-	IV
<i>Erinaceus europaeus</i>	-	-	-
<i>Felis silvestris</i>	Listado	-	IV
<i>Genetta genetta</i>	-	-	V
<i>Lepus granatensis</i>	-	-	-
<i>Lutra lutra</i>	Listado	-	II y IV
<i>Martes foina</i>	-	-	-
<i>Meles meles</i>	-	-	-
<i>Microtus cabreræ</i>	Vulnerable	-	II y IV
<i>Microtus duodecimcostatus</i>	-	-	-
<i>Microtus lusitanicus</i>	-	-	-
<i>Mus musculus</i>	-	-	-
<i>Mus spretus</i>	-	-	-
<i>Mustela nivalis</i>	-	-	-
<i>Mustela putorius</i>	-	-	V
<i>Myotis daubentonii</i>	Listado	-	IV
<i>Myotis myotis</i>	Vulnerable	-	II y IV
<i>Myotis nattereri</i>	Listado	-	IV
<i>Neovison vison</i>	-	-	-
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	-	-	-
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Listado	-	IV
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Listado	-	IV
<i>Plecotus austriacus</i>	Listado	-	IV
<i>Rattus norvegicus</i>	-	-	-
<i>Sus scrofa</i>	-	-	-
<i>Talpa occidentalis</i>	-	-	-
<i>Vulpes vulpes</i>	-	-	-



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

ANEXO III

CARTOGRAFÍA



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
10ª MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

INDICE

- **MAPA 1: LOCALIZACIÓN GENERAL**
- **MAPA 2: SITUACIÓN ACTUAL.**
- **MAPA 3: SITUACIÓN PROYECTADA.**
- **MAPA 4: UNIDADES DE VEGETACIÓN**
- **MAPA 5: SÍNTESIS AMBIENTAL**
- **MAPA 6: INUNDACIONES**

