

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2268/22

AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

Acuerdo de 28 de octubre de 2022, del Pleno Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, relativo a la aprobación inicial e información pública de 12.ª Modificación puntual del PGOU por la que se redelimitación de los ámbitos de los sectores ssunc 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial. Trámite de aprobación inicial e información pública.

Mediante el presente certifico que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiocho de octubre de dos mil veintidós, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

URBANISMO. 12.ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU. REDELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE LOS SECTORES SSUNC 5-2 Y 5-3 DE HERVENCIAS-INDUSTRIAL DEL PGOU. TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Promotor: Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., en adelante La promotora.

Técnico redactor: Don José Gabriel Rodríguez González. Arquitecto.

Terrenos afectados:

Sector SSUNC 5-2. Referencias catastrales:

- 1) 8529021UL5082N0001HY.
- 2) 8232509UL5082N0001YY.
- 3) 8232508UL5082N0001BY.
- 4) 8232507UL5082N0001AY.
- 5) 8232225UL5083S0001GI.
- 6) 8232204UL5083S0001KI.
- 7) 8232203UL5083S0001OI.
- 8) 8232202UL5083S0001MI.
- 9) 8232201UL5083S0001FI.

Sector: SSUNC 5-3: Referencias catastrales:

- 1) 8529017UL5082N0001UY.
- 2) 8529021UL5082N0001HY.
- 3) 8529022UL5082N0001WY.

Titularidad de las parcelas: Transportes M. Esteban, S.A.; D. Víctor Manuel Gómez Jiménez; D.ª Sonsoles Gómez Jiménez.

Administraciones interesadas:

- 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.
- Dirección General de Vivienda y Urbanismo. Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Junta de Castilla y León. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 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. Registro de la Propiedad de Ávila. C/ Duque de Alba, 6. 05001 Ávila.

Visto el Proyecto de la 12.ª modificación puntual del PGOU Hervencias-Industrial por el que se redelimitan los ámbitos de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 del PGOU reseñado, modificándose en consecuencia las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de "Las Hervencias". Dicho proyecto se tramitó inicialmente con anterioridad como Estudio de Detalle (BOCyL n.º 105, 2/6/2022 y BOP n.º 106, 3/6/2022), y que ahora se hace como modificación del PGOU con el siguiente contenido:

I. Documentación. El contenido de la presente 12.ª Modificación Puntual del PGOU Hervencias-Industrial, modificación de los ámbitos de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 del PGOU, promovido por Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., en adelante La promotora, representado por D. Ángel Esteban Sastre, Rpte. D. José Javier Rodríguez Sáez, y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González, formado por los siguientes documentos (Art. 51 LUCyL):

ÍNDICE**1. MEMORIA INFORMATIVA****T.P. TÍTULO PRELIMINAR**

1. Introducción.
2. Datos del encargo.
3. Titularidad de las parcelas
4. Justificación de la propuesta

2. MEMORIA VINCULANTE**T.I. ANTECEDENTES**

1. Ámbito de actuación
2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Objetivo y finalidad de la modificación puntual.
2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Conveniencia y motivos de la propuesta.

- a. Atendiendo al planeamiento.
- b. Atendiendo a la estructura económica de Ávila.
- c. Atendiendo al contexto socioeconómico.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

1. Estado actual. Documentación fotográfica.
2. Estado modificado.

T.IV. ORDENACIÓN DETALLADA

T.V. INFLUENCIA SOBRE LA ORD. GENERAL DEL MUNICIPIO

T.VI. ESTUDIO ECONÓMICO

T.VII. RESUMEN EJECUTIVO

T.VIII. PLAN DE ETAPAS

T.IX. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

II. Objeto de la 12.ª modificación del PGOU. La presente modificación puntual se redacta con el objeto de modificar las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de “Las Hervencias”, cuyas referencias catastrales se han quedado relacionadas, lo que implica una redelimitación de los ámbitos de los sectores afectados.

En consecuencia, se pretende hacer una transferencia de una parte de la superficie afectada por el sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3. Concretamente, dicha modificación afecta a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, la cual tiene una parte de su superficie en el sector 5-2, y se desea incluirla en su totalidad en el sector 5-3. Debido a este cambio en la superficie de actuación de ambos sectores, se deben redactar nuevamente las fichas de desarrollo de éstos, calculando, de nuevo, todos los parámetros urbanísticos de acuerdo con las nuevas superficies.

Esta modificación pretende facilitar el desarrollo de ambos sectores, ya que se delimitaron en la redacción inicial del PGOU y, a día de hoy, no se han desarrollado entre otros motivos, por la complejidad jurídica que suponía la incorporación de una misma finca, de grandes dimensiones, en dos sectores diferentes.

La transferencia de superficie que se pretende aplicar permitirá mayor facilidad en el desarrollo de ambos sectores al simplificarse bastante los trámites jurídicos de formación de juntas de compensación, acuerdo entre mayorías, etc., siempre atendiendo a facilitar la posibilidad del desarrollo de estos sectores que, desde la aprobación del plan general de ordenación urbana de Ávila, en 2005, aun no se han desarrollado.

Por tanto, el fin último de la modificación puntual es el de posibilitar el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado, que completarían la urbanización en una zona de la ciudad en la que se mejorará la trama urbana y se completarán y mejorarán las infraestructuras urbanas.

III. Informes. Los informes que deben emitirse sobre el proyecto de referencia se recabarán conforme lo dispuesto en 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 17/7/2009-, cuyo artículo 153 establece:

“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 results del trámite de información pública al que se someterá el mismo (arts. 154 y 155 RUCyL).

Por todo lo expuesto,

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 8.6.2005 y BOP n.º 127, de 4.7.2005), modificado mediante Orden de la Consejería de Fomento 875/2007, de 11 de mayo (BOCyL 18.5.2007 y 5.6.2007 y BOP n.º 129, de 4 de julio de 2007), así como mediante Orden FYM/547/2019, de 29 de mayo (BOCyL 10.6.2019 y BOP 11.9.2019).

Y considerando lo establecido en el artículo 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/4/1999), 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 2/2/2004), y demás disposiciones concordantes y de general aplicación, procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente, a results 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.

El Pleno Municipal, por unanimidad, acordó:

Primero: Aprobar inicialmente el proyecto de 12.ª Modificación Puntual del PGOU relativo a la modificación de los ámbitos de los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial del PGOU, promovido por Mercantil Transportes M. Esteban, S.A., en adelante La promotora, representado por D. Ángel Esteban Sastre, Rpte. D. José Javier Rodríguez Sáez, y redactado por el arquitecto Don José Gabriel Rodríguez González, el cual tiene por objeto modificar las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de "Las Hervencias". Todo ello a results 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 18/9/08).

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.

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.

Cuarto: 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 nº 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.

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación provisional del expediente, en su caso, como trámite previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

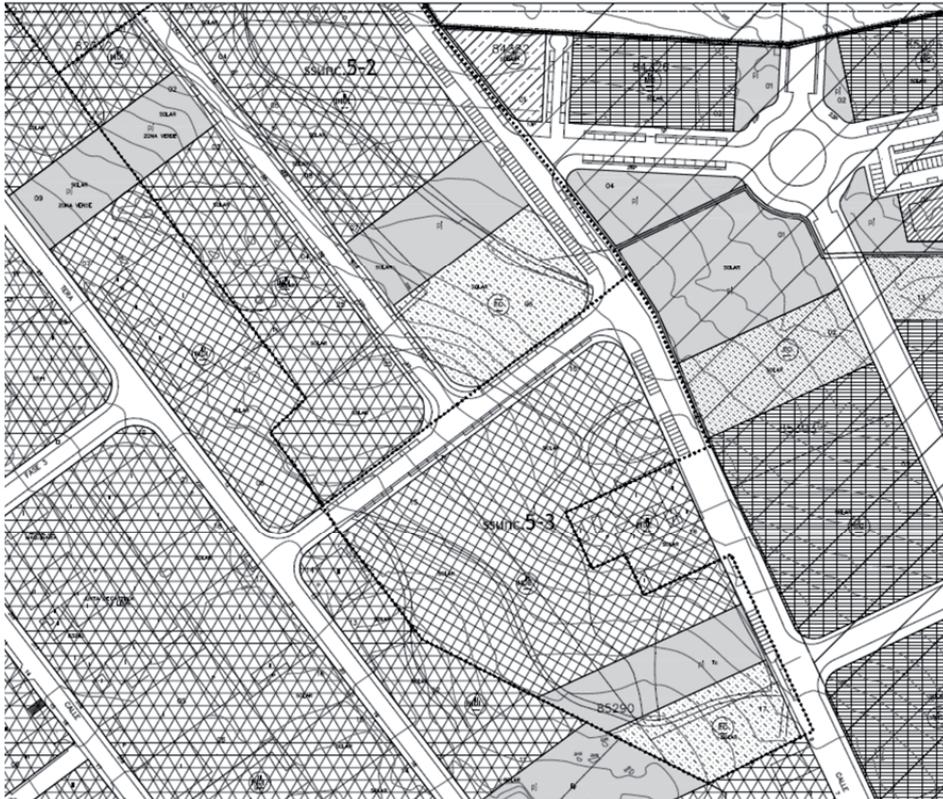
Ávila, 28 de octubre de 2022.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

MODIFICACION PUNTUAL 2022
PGOU
FICHAS SSUNC 5-2 Y 5-3

AVILA

MEMORIA
ANEXOS



MEMORIA ÍNDICE MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

T.P. Título preliminar.

1. Introducción.
2. Datos del encargo.
3. Titularidad de las parcelas
4. Justificación de la propuesta

2. MEMORIA VINCULANTE

T.I. Antecedentes.

1. Ámbito de actuación.
2. Situación actual y ordenanza vigente de actuación.

T.II. Conveniencia y oportunidad.

1. Objetivo y finalidad de la modificación puntual.
2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Conveniencia y motivos de la propuesta.
 - a) Atendiendo al planeamiento.
 - b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila.
 - c) Atendiendo al contexto socioeconómico.

T.III. Ordenación general.

1. Estado actual. Documentación fotográfica.
2. Estado modificado.

T.IV. Ordenación detallada.

T.V. Influencia sobre la ord. General del municipio.

T.VI. Estudio económico.

T.VII. Resumen ejecutivo.

T.VIII. Plan de etapas.

T.IX. Estructura de la propiedad del suelo.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

T.P. Título preliminar.

1. INTRODUCCIÓN.

La presente modificación puntual se redacta al amparo del punto 1 del artículo 50 “Elaboración y avances” del capítulo V de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que dice expresamente que “El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras”, se plantea esta propuesta de iniciativa privada.

2. DATOS DEL ENCARGO.

Este documento, propiciado a instancias de la mercantil Transportes M. Esteban, S.A., con NIF A05020706 y domicilio en la Polígono Industrial “Las Hervencias” III, parcela 1.11 de Ávila (05004), en adelante La promotora, representado por D. Ángel Esteban Sastre, con DNI ***4138** y domicilio en la Calle Madreselva, 51, Palazuelos de Eresma. 40194 Segovia, es redactado por D. Jose Gabriel Rodríguez González, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Ávila.

3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS.

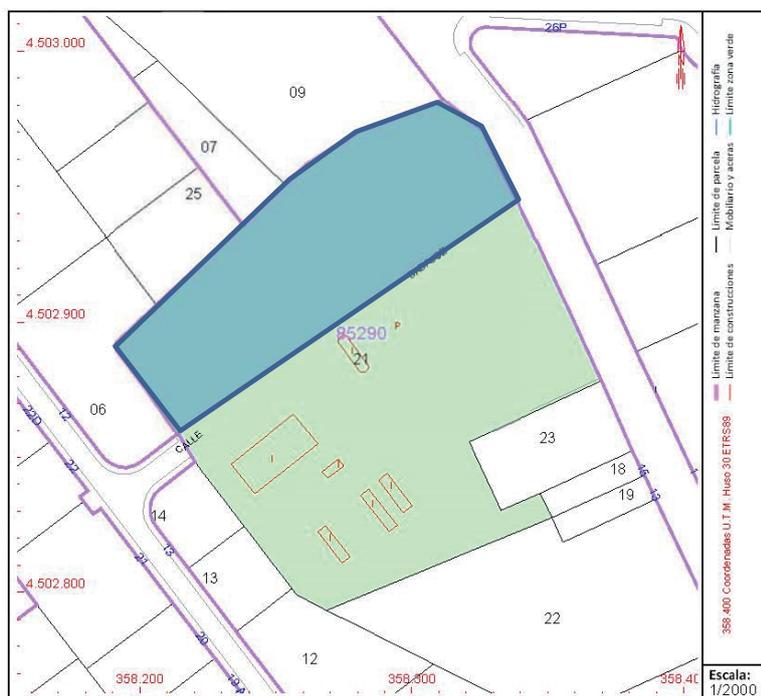
Parte de los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa Transportes M. Esteban, S.A. con NIF A05020706, y domicilio en la Polígono Industrial “Las Hervencias” III, parcela 1.11, a D. Víctor Manuel Gómez Jiménez, con DNI ***8034**, y dirección a efectos de notificación en la calle Gabriela Mistral, 48, 05004. Ávila, y D.ª Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI ***8332** y dirección a efectos de notificación en Calle de la Encina, 41. 05004 Ávila.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

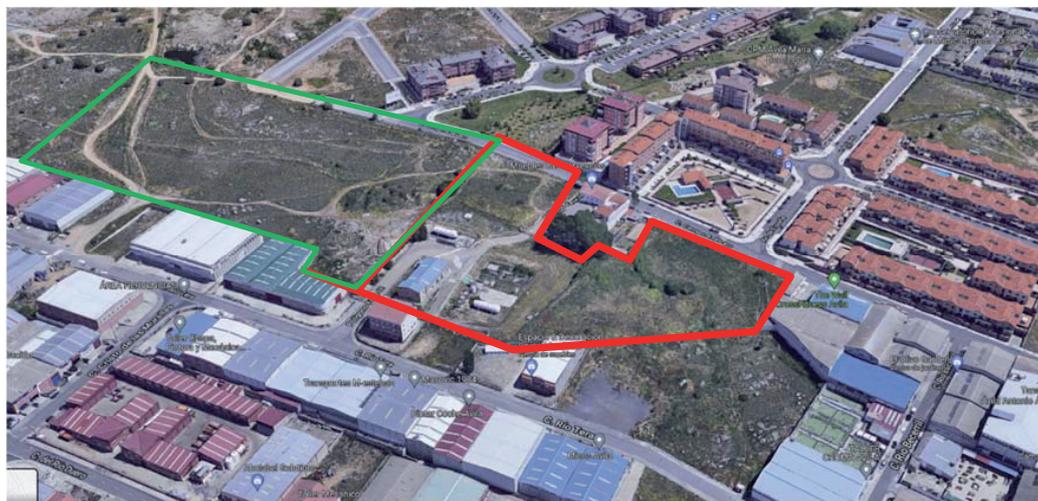
Con el objeto de poder desarrollar el sector SUNC 5-3, los propietarios de una de las parcelas incluidas en este sector (La promotora), cuya referencia catastral es 8529021UL5082N0001HY, desean incluir la totalidad de la parcela en el dicho sector, ya que una parte importante de ésta (aproximadamente unos 6.917,30 m²) es afecta del sector SUNC 5-2. De este modo se agilizan y simplifican los trámites urbanísticos y jurídicos al contar con parcelas enteras en ambos sectores.

Esta modificación pretende añadir sencillez y aportar facilidades para el desarrollo de dos sectores de suelo urbano consolidado que llevan años previstos para su desarrollo pero que, hoy en día, aun no se han desarrollado, entre otras cosas, por las complicaciones jurídicas derivadas de la inclusión de la misma parcela en dos sectores distintos.

La superficie que se pretende transferir de un sector a otro es la parte sombreada de la zona norte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico.



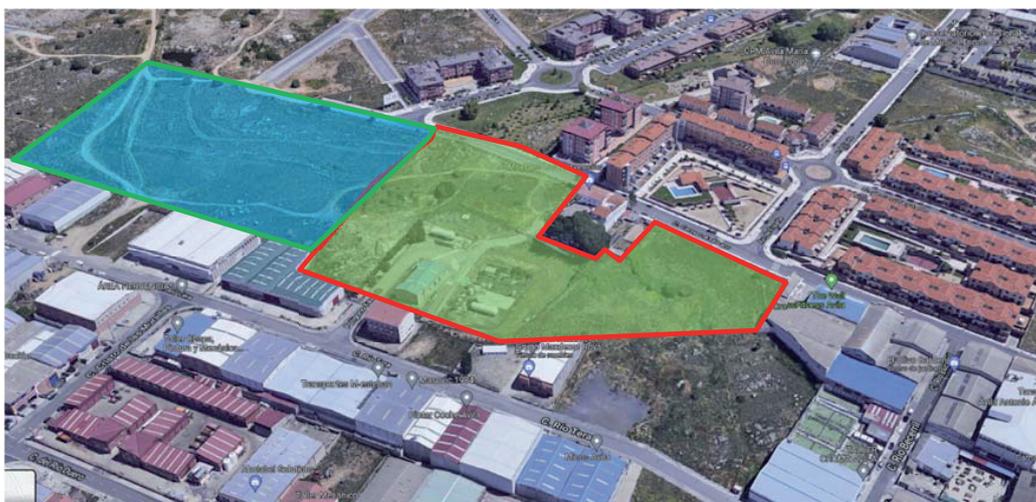
Los dos sectores, en la actualidad, están configurados según la imagen siguiente



La superficie por transferir es la sombreada en la foto que está en el sector SUNC 5-2 estando la mayor parte de esa parcela en el sector SUNC 5-3.



De esta forma, la configuración física de los dos sectores sería de la siguiente manera:



2. MEMORIA VINCULANTE.

T.I. Antecedentes

En fecha 19 de octubre de 1998 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. (BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

En junio de 2005 queda aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El Polígono industrial de “Las Hervencias” quedo definido con sus alineaciones y ordenanzas en esta última aprobación, quedando clasificados los dos sectores objeto de la modificación puntual como INDI.

Con la finalidad de cumplir las previsiones del plan general de ordenación urbana, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el Decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009, se elabora y redacta la presente modificación puntual con el objeto de modificar las fichas que definen los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC 5-2 y SUNC 5-3, cambiando la superficie de cada uno de los sectores al incorporar en el sector SUNC 5-3 una parte de la parcela con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que estaba incluida en el sector SUNC 5-2 con el objeto de poder agilizar y simplificar el desarrollo de estos sectores.

Esta modificación pretende simplificar y facilitar el desarrollo de los sectores al hacer coincidir los límites físicos de las parcelas con los límites de los sectores, evitando que los propietarios tengan que formar parte de diferentes juntas de compensación en ámbitos distintos y generando más agilidad y rapidez al desarrollo de las fincas afectadas, así como menos trabas jurídicas y legales.

1. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de esta modificación puntual se circunscribe a las parcelas afectadas por los sectores SUNC 5-2 y SUNC 5-3, que se desglosan en las siguientes referencias catastrales:

SUNC 5-2.

- 8529021UL5082N0001HY.
- 8232509UL5082N0001YY.
- 8232508UL5082N0001BY.
- 8232507UL5082N0001AY.
- 8232225UL5083S0001GI.
- 8232204UL5083S0001KI.
- 8232203UL5083S0001OI.
- 8232202UL5083S0001MI.
- 8232201UL5083S0001FI



La Topografía del terreno cuenta con unos desniveles importantes entre las dos calles. Debido a este desnivel, la calle que debe trazarse para unir las dos calles existentes paralelas deberá resolver este desnivel.

Toda la zona a modificar está afectada por las ordenanzas antes referidas (INDI, ELP, EC), según establece la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, adaptándose a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril, en su Tomo de Normativa del Documento Refundido de aprobación definitiva en abril de 2005.

T.II. Conveniencia y oportunidad.

1. Objetivo y finalidad de la modificación puntual.

La presente modificación puntual se redacta con el objeto de modificar las fichas de desarrollo de dos sectores de suelo urbano no consolidado del polígono industrial de “Las Hervencias”, cuyas referencias catastrales se han relacionado en el punto T.I.1.

Se pretende hacer una transferencia de una parte de la superficie afectada por el sector SUNC 5-2 al sector SUNC 5-3. En concreto, afectaría a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY que tiene una parte de su superficie en el sector 5-2 y se desea incluir entera en el sector 5-3. Debido a este cambio en la superficie de actuación de ambos sectores, se deben redactar nuevamente las fichas de desarrollo de éstos, calculando, de nuevo, todos los parámetros urbanísticos de acuerdo con las nuevas superficies.

Esta modificación pretende facilitar el desarrollo de ambos sectores, ya que se delimitaron en la redacción inicial del PGOU y, a día de hoy, no se han desarrollado entre otros motivos, por la complejidad jurídica que suponía la incorporación de una misma finca, de grandes dimensiones, en dos sectores diferentes.

La transferencia de superficie que se pretende aplicar permitirá mayor facilidad en el desarrollo de ambos sectores al simplificarse bastante los tramites jurídicos de formación de juntas de compensación, acuerdo entre mayorías, etc.. siempre atendiendo a facilitar la posibilidad del desarrollo de estos sectores que, desde la aprobación del plan general de ordenación urbana de Ávila, en 2005, aun no se han desarrollado.

Por tanto, el fin último de la modificación puntual es el de posibilitar el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado, que completarían la urbanización en una zona de la ciudad en la que se mejorará la trama urbana y se completarán y mejorarán las infraestructuras urbanas.

2. Justificación del instrumento de planeamiento urbanístico.

La modificación puntual tiene por objeto la modificación de la delimitación de los sectores de suelo urbano no consolidado 5-2 y 5-3, que permita el desarrollo urbanístico de estos, para un entorno de suelo industrial como es el polígono de “Las Hervencias”.

El objeto de la modificación puntual se incluye, por tanto, en las opciones contempladas en el artículo 58.1. de la Ley 5/1999 del 8 de abril:

“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se consideran como modificación de los mismos...”

3. Conveniencia y motivos de la propuesta.

Esta propuesta se justifica y se considera conveniente por los siguientes motivos:

- a) Atendiendo al planeamiento cumple con los objetivos que plantea el plan general de ordenación urbana de Ávila:
 - » Facilitará el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado que aún quedan por desarrollar.
 - » Modifica el límite de los sectores, simplificando las tramitaciones administrativas y jurídicas necesarias.
 - » Completa el desarrollo del polígono industrial según lo definido en el plan general de ordenación urbana.
 - » Contribuye a garantizar la calidad urbana, así como la necesaria variedad de tipología edificatoria compatible.
 - » Se plantea como una alternativa viable para el desarrollo de los sectores sin perder las características marcadas inicialmente en las fichas definidas en 2005, adaptándose a una nueva circunstancia urbanística de desarrollo comedido y selectivo, huyendo de situación complejas o inviables.
 - » Siendo competencia del Excmo. Ayuntamiento de Ávila la aprobación de este documento y de su propuesta, se garantiza la correcta gestión de los intereses públicos.
- b) Atendiendo a la estructura económica de Ávila:
 - » Se justifica dado que Ávila tiene déficit de suelo industrial en este polígono.
 - » Se abre una nueva oferta de edificación, con incorporación de una diversificación de usos, que permiten el desarrollo edificatorio compatible, más pausado y acorde con las posibilidades del entorno de polígono industrial.
- c) Atendiendo al contexto socioeconómico:
 - » Se plantea la posibilidad de reactivar la actividad edificatoria, de forma que las inversiones y los riesgos necesarios están de acuerdo con la coyuntura económica actual en la ciudad.
 - » Se plantea una salida viable en estos sectores de Suelo Urbano no consolidado, ya que, debido a su configuración inicial, su desarrollo se hacía complicado.

T.III. Ordenación General

La presente Modificación puntual modifica las determinaciones de ordenación general que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en los siguientes aspectos:

1. Superficie Bruta de los sectores.
2. Edificabilidad máxima de uso predominante.
3. Superficie de Sistema general viario (SG-VP).
4. Sistema local de espacios libres públicos.

5. Sistema local de equipamientos.
6. Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.
7. Plazas de aparcamiento.

En cumplimiento del artículo 58.1 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que establece que “Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se consideran como modificación de los mismos”, dichas modificaciones se deben tramitar como modificación puntual del PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y los instrumentos de ordenación del territorio vigentes son de plena aplicación en la parcela, con carácter vinculante.

1. Estado actual.

En la actualidad, los sectores objeto de modificación, están delimitados con unas superficies tal y como se recogen en las dos fichas que se anexan a continuación.

A continuación, se adjunta la documentación de cada una de las dos fichas en su situación actual, anterior a la modificación solicitada:

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SSUNC

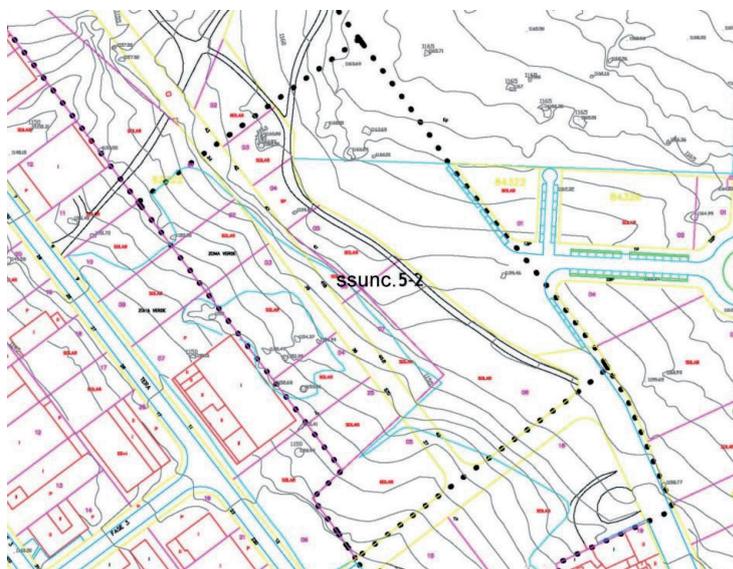
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR N.º	ssunc. 5-2
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL CENTRO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **33.806 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,85 m²/m²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado INDI
	Público ELP, EC

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Industria Intensiva / Industria Extensiva INDI	25.405,65 m ²	A. lucrativo privado= 22.865,09 m ² (90% de 25.405,65 m ²) A. de cesión Ayto.= 2.540,56 m ²

CESIONES

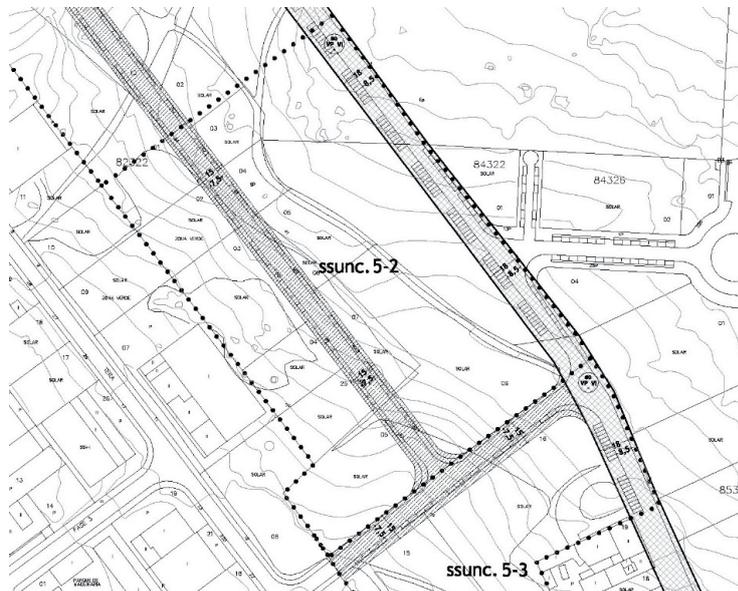
Sistemas Generales: SG-VP	3.917 m²
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos	
15m ² /100m ² usos predominante.	3.810,85 m ²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-	
15m ² /100m ² usos predominante.	3.810,85 m ²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	3.265 m ²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const	508: 254 públicas y 254 privadas
El mínimo de plazas de uso público será del 50%	
El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%	
El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Ordenanzas de aplicación	ORDENACIÓN
Industrial Intensivo	18.965 m ²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Sistemas Locales:	
Equipamientos	3.824 m ²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	3.835 m ²
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	3.265 m ²
Plazas de aparcamiento	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	254 plazas públicas en superficie y otras 254, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

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

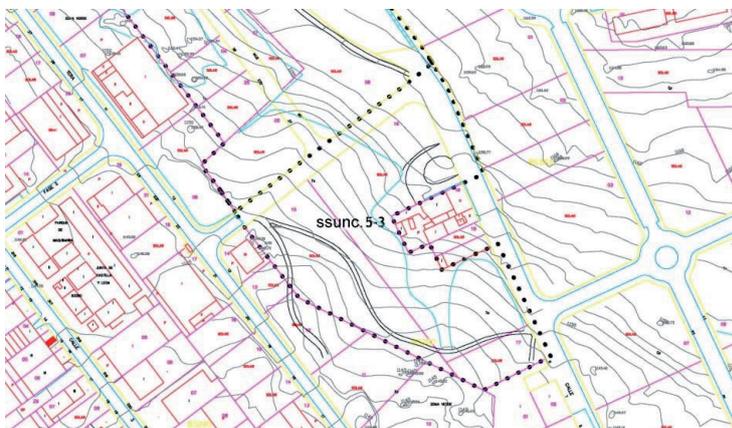
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR N.º	ssunc. 5-3
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **22.496 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,77 m²/m²	
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
	Privado	INDI
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	ELP, EC

	APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES
--	--

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Industria Intensiva / Industria Extensiva	INDI 15.777,30 m ²	A. lucrativo privado= 14.199,57 m ² (90% de 15.777,30 m ²) A. de cesión Ayto.= 1.577,73 m ²

CESIONES

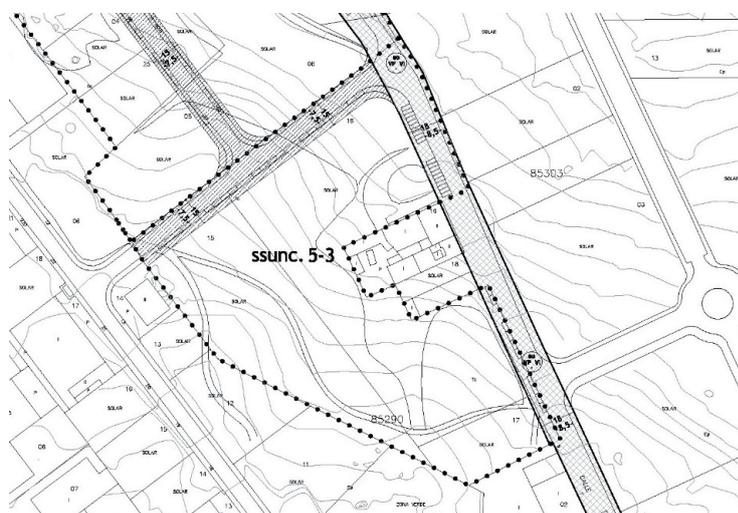
Sistemas Generales: SG-VP	2.006 m²
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos 15m ² /100m ² usos predominante.	2.366,60 m ²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- 15m ² /100m ² usos predominante.	2.366,60 m ²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.285 m ²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	316: 158 públicas y 158 privadas

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Ordenanzas de aplicación	ORDENACIÓN
Industrial Intensivo	13.462 m ²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Sistemas Locales:	
Equipamientos	2.367 m ²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	2.376 m ²
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	2.285 m ²
Plazas de aparcamiento	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	158 plazas públicas en superficie y otras 158, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

Los parámetros urbanísticos marcados por el PGOU son los recogidos en las propias fichas de desarrollo.

Las fotografías del sector en su estado inicial son las siguientes:

















2. Estado modificado.

La presente Modificación puntual propone la modificación de las condiciones de las fichas que compone el ámbito de actuación descrito, con el fin de variar la superficie de intervención de ambos sectores, haciendo un trasvase de superficie del sector SUNC 5-2 al SUNC 5-3 en lo que afecta a la finca con referencia catastral 8529021UL5082N0001HY, así como a la parte del sistema general, marcado en las fichas, que correspondería a la prolongación de la superficie de parcela trasvasada. En concreto se reubicarían del sector 5-2 al 5-3 6.917,30 m² de parcela privativa y 778.27 m² de SG, resultando un montante total de superficie trasvasada del SUNC 5-2 al SUNC 5-3 de 7.695,57 m².

Las condiciones de ordenación general varían al hacer la transferencia de superficie de la siguiente forma:

SECTOR SUNC 5-2	VIGENTE	MODIFICADA
SUPERFICIE BRUTA	33.806 m ²	26.110 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO PREDOMINANTE	25.405,65 m ²	19.525,94 m ²
SISTEMA GENERAL VIARIO	3.917 m ²	3.138 m ²
SISTEMAS LOCALES ELP	3.810,85 m ²	2.928,89 m ²
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO.	3.810,85 m ²	2.928,89 m ²
VIALES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS CON URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	3.265 m ²	2.491,45 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	508 (254 públicas)	390 (195 públicas)

SECTOR SUNC 5-3	VIGENTE	MODIFICADA
SUPERFICIE BRUTA	22.496 m ²	30.191 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0.77 m ² /m ²	0.79 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO PREDOMINANTE	15.777,30 m ²	21.657 m ²
SISTEMA GENERAL VIARIO	2.006 m ²	2.784 m ²
SISTEMAS LOCALES ELP	2.366,60 m ²	3.248,55 m ²
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO.	2.366,60 m ²	3.248,55 m ²
VIALES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS CON URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	2.285 m ²	3.058 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	316 (158 públicas)	434 (217 públicas)

Por tanto, las condiciones de ordenación general varían con respecto a las existentes en las fichas iniciales. Los 6.917.30 m² del sector SUNC 5-2 que cuenta con un índice de edificabilidad máxima de 0.85 m²/m², generaría una edificabilidad de 5.879,70 m², que es la que se transfiere al sector SUNC 5-3, resultando un índice de edificabilidad máxima, en este de sector, de 0.79 m²/m², en vez de 0.77 m²/m² que es lo que figura en la ficha inicial.

Las fichas modificadas se adjuntan a continuación:

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

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR N.º	ssunc. 5-2
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL CENTRO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **26.110 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,85 m²/m²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
	Privado INDI
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público ELP, EC

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES		
--	--	--

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Industria Intensiva / Industria Extensiva	INDI 19.525,94 m ²	A. lucrativo privado= 17.573,35 m ² (90% de 19.525,94 m ²) A. de cesión Ayto.= 1.952,59 m ²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	3.138 m²
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos 15m ² /100m ² usos predominante.	2.928,89 m ²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- 15m ² /100m ² usos predominante.	2.928,89 m ²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.491,45 m ²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	390: 195 públicas y 195 privadas

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Ordenanzas de aplicación	ORDENACIÓN
Industrial Intensivo	14.649 m ²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Sistemas Locales:	
Equipamientos	2.929 m ²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	2.928 m ²
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	2.491 m ²
Plazas de aparcamiento	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	195 plazas públicas en superficie y otras 195, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SSUNC

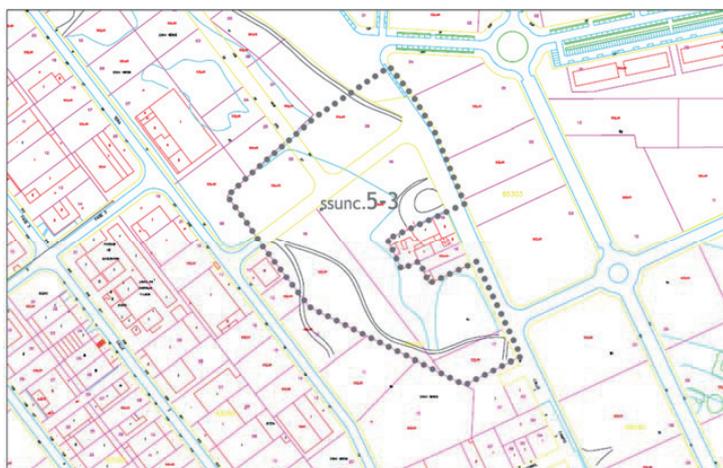
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR N.º	ssunc. 5-3
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **30.191 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,79 m²/m²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado INDI
	Público ELP, EC

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES		
Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Industria Intensiva / Industria Extensiva	INDI 21.657 m ²	A. lucrativo privado= 19.491,30 m ² (90% de 21.657 m ²) A. de cesión Ayto.= 2.165,70 m ²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	2.784 m²
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos 15m ² /100m ² usos predominante.	3.248,55 m ²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- 15m ² /100m ² usos predominante.	3.248,55 m ²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	3.058 m ²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	434: 217 públicas y 217 privadas

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.**Ordenanzas de aplicación**

Industrial Intensivo

ORDENACIÓN17.855 m²

Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.

Sistemas Locales:

Equipamientos

Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP

CESIONES3.250 m²3.248 m²

Viario público

Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.

3.058 m²**Plazas de aparcamiento**

Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general

217 plazas públicas en superficie y otras 217, al menos, privadas en uso y titularidad.

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Proyecto de Actuación y de Urbanización. En caso de alterar la presente Ordenación Detallada su tramitación se sujetará a la aprobación del pertinente Modificación puntual. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa y al anexo específico del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

T.IV. Ordenación detallada.

Las condiciones de ordenación detallada están recogidas en la ordenación general, por lo que es la misma modificación que la referida en el punto anterior.

T.V. Influencia sobre la ordenación general del municipio

Con todos estos condicionantes se ha estudiado las posibles influencias de esta modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general del municipio, no apreciándose ningún elemento negativo que se pueda reseñar, puesto que se trata simplemente de un trasvase de superficies con sus correspondientes aprovechamientos y cesiones en función de la edificabilidad máxima de uso predominante, que no altera ni afecta a ningún nivel en las condiciones urbanísticas del entorno ni la zona de afección.

Los valores absolutos de la suma de los dos sectores se mantienen inalterados, por lo que, en esencia, la modificación es interna entre ambos sectores pero nula en relación con el resto del municipio. Es más, dicha modificación ordena e incorpora cierta coherencia en la configuración de los sectores para una mayor facilidad en su desarrollo. Además, generará una dinamización del mercado inmobiliario del municipio, permitiendo la fijación de nuevas empresas en un polígono industrial que necesita de oferta de suelo y una reactivación y renovación.

T.VI. Estudio económico.

No procede al no tener que ejecutarse ningún trabajo material para la consecución de la modificación.

T.VII. Resumen ejecutivo.

El ámbito de aplicación de esta modificación puntual es, estrictamente, el de los dos sectores que se desean modificar, el sector SUNC 5-2 y el sector SUNC 5-3 de los sectores de suelo urbano no consolidado de la ciudad de Ávila.

T.VIII. Plan de etapas.

La propiedad está capacitada y desea desarrollar la modificación en una única etapa.

Puesto que esta intervención no requiere de ningún plan de inversiones, se ejecutará una vez esté aprobado por el ayuntamiento.

T.IX. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

Los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa Transportes M. Esteban, S.A. con NIF A05020706, y domicilio en la Polígono Industrial "Las Hervencias" III, parcela 1.11, a D. Víctor Manuel Gómez Jiménez, con DNI ***8034** y dirección a efectos de notificación en la calle Gabriela Mistral, 48, 05004. Ávila, y D.ª Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI ***8332** y dirección a efectos de notificación en calle de la Encina, 41. 05004 Ávila.

Ávila, diciembre 2021.

El Arquitecto, *José Gabriel Rodríguez González.*



FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO MODIFICADAS

Modificación de Fichas de SUNC. Ávila
M P PGOU AVILA 2022

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

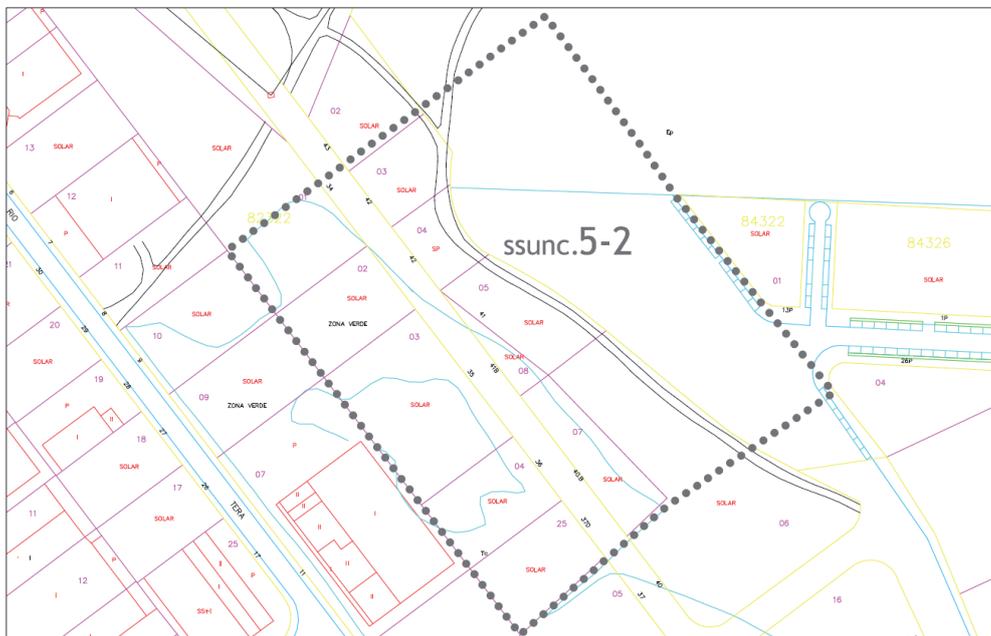
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR N.º	ssunc. 5-2
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL CENTRO
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **26.110 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,85 m²/m²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
	Privado INDI
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público ELP, EC

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES		
--	--	--

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Industria Intensiva INDI /Industria Extensiva	19.525,94 m ²	A. lucrativo privado= 17.573,35 m ² (90% de 19.525,94 m ²) A. de cesión Ayto.= 1.952,59 m ²

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Ordenanzas de aplicación	ORDENACIÓN
Industrial Intensivo	14.649 m ²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Sistemas Locales:	
Equipamientos	2.929 m ²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	2.928 m ²
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	2.491 m ²
Plazas de aparcamiento	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	195 plazas públicas en superficie y otras 195, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

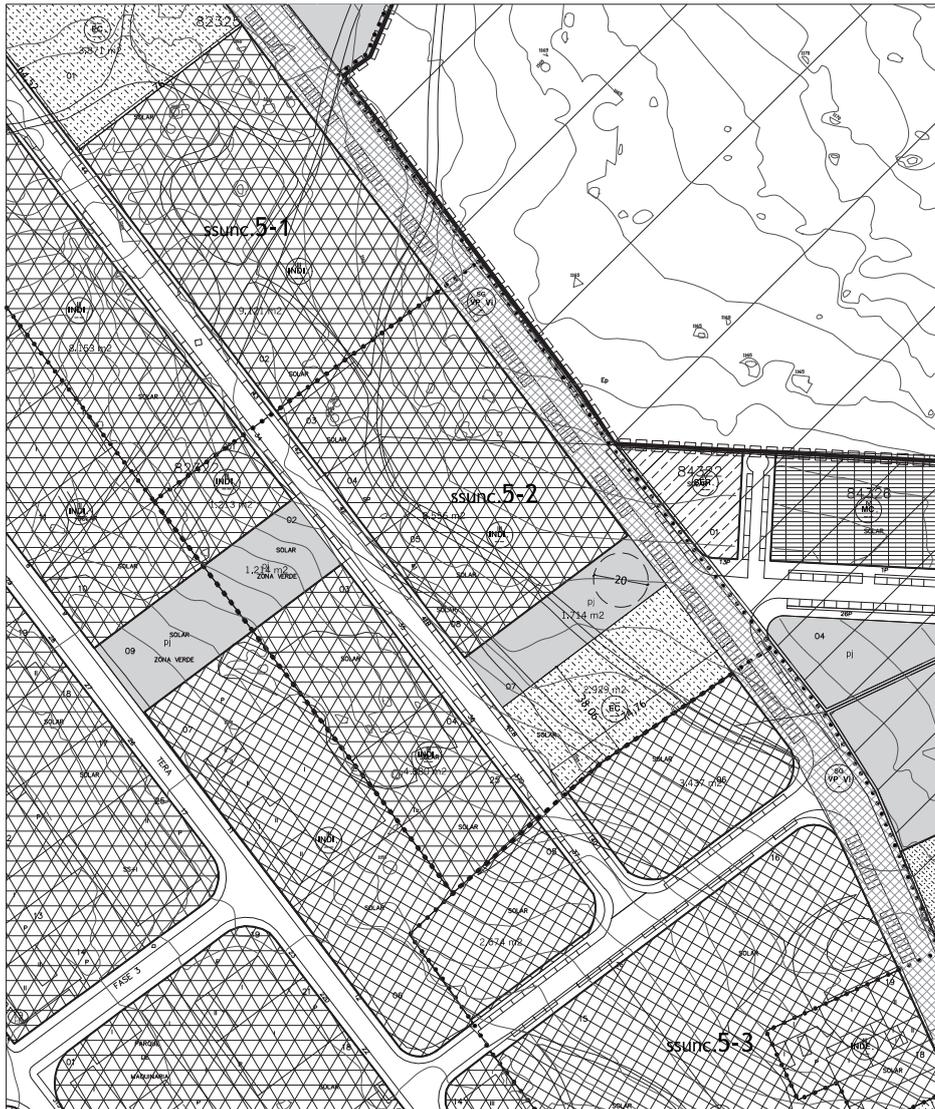
D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

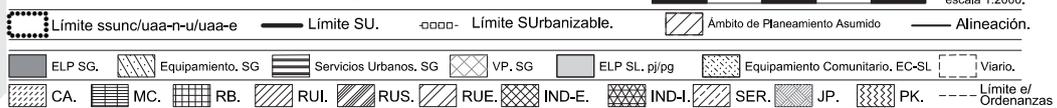
Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
 Documento Refundido de Aprobación Definitiva, Abril 2.005.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 5-2
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

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

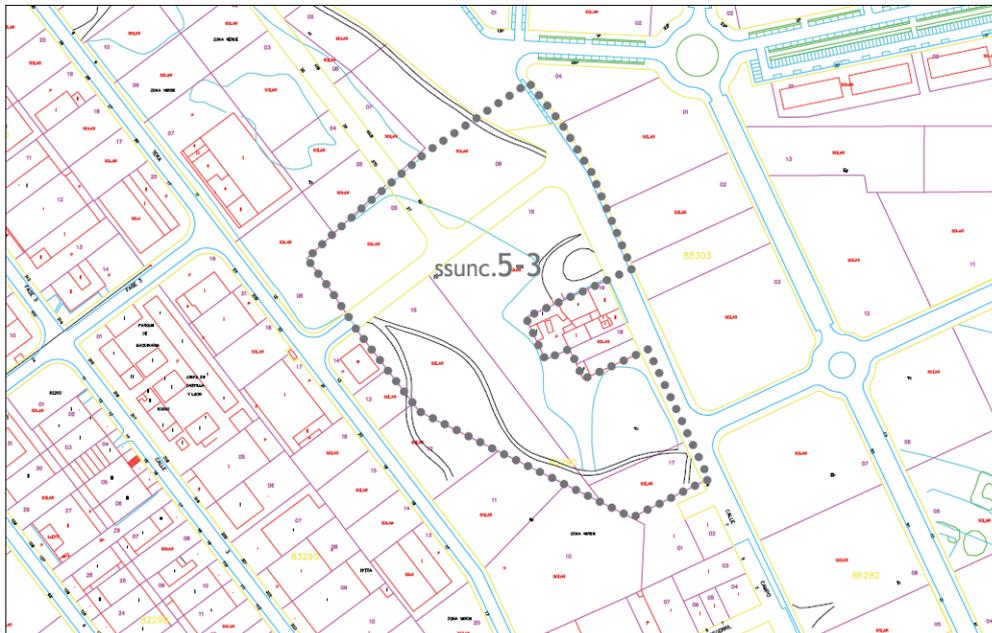
A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR N.º	ssunc. 5-3
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 h 05

SUPERFICIE Bruta **30.191 m²**

Entorno con base parcelaria



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,79 m²/m²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
	Privado INDI
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público ELP, EC

APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES		
--	--	--

Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Industria Intensiva INDI /Industria Extensiva	21.657 m ²	A. lucrativo privado= 19.491,30 m ² (90% de 21.657 m ²) A. de cesión Ayto.= 2.165.70 m ²

CESIONES

Sistemas Generales: SG-VP	2.784 m²
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
Sistemas Locales:	Mínimos legales según RUCyL
Sistema de Espacios Libres Públicos 15m ² /100m ² usos predominante.	3.248,55 m ²
Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública- 15m ² /100m ² usos predominante.	3.248,55 m ²
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	3.058 m ²
Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m² const El mínimo de plazas de uso público será del 50% El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50% El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%	434: 217 públicas y 217 privadas

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.

Índice de variedad de uso: al menos el 10%.

Índice de variedad tipológica: no se establece.

ORDENACIÓN GENERAL VINCULANTE.



C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Ordenanzas de aplicación	ORDENACIÓN
Industrial Intensivo	17.855 m ²
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
Sistemas Locales:	
Equipamientos	3.250 m ²
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	3.248 m ²
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	3.058 m ²
Plazas de aparcamiento	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	217 plazas públicas en superficie y otras 217, al menos, privadas en uso y titularidad.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

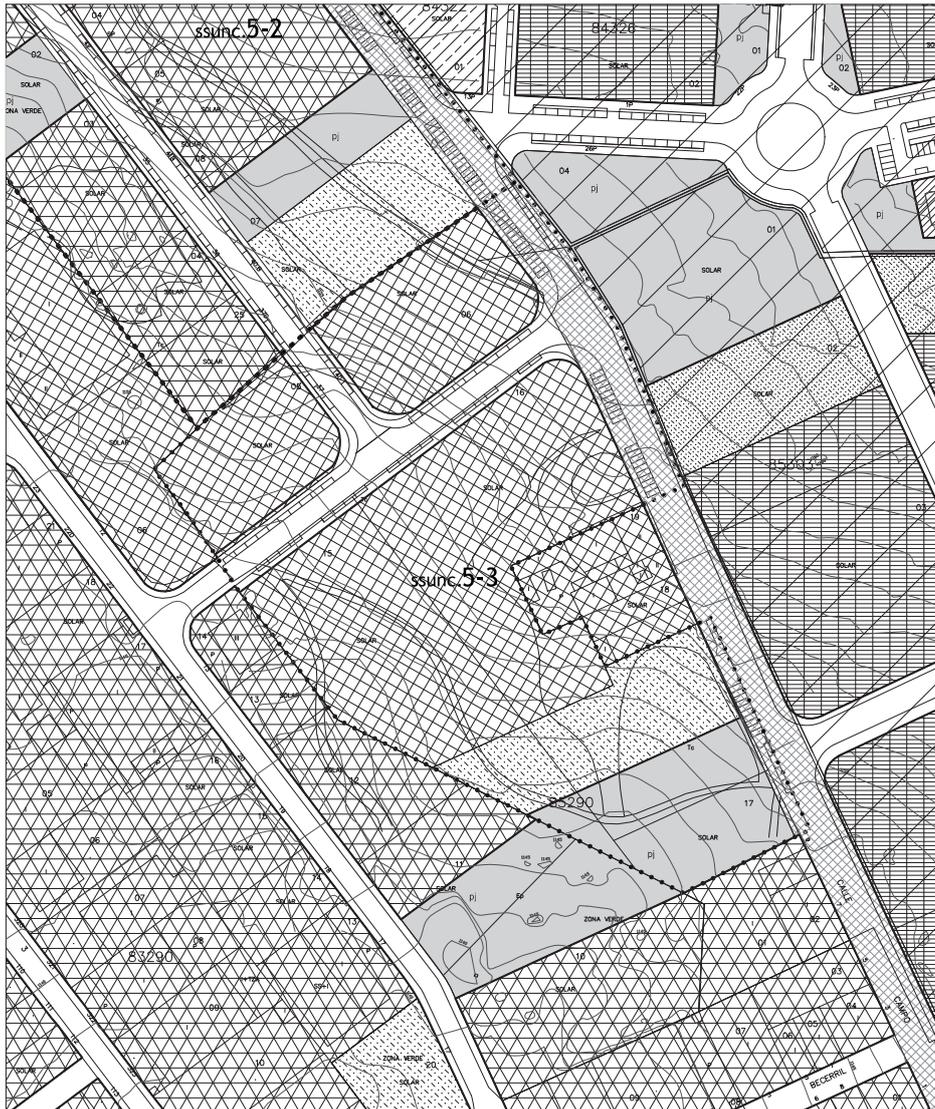
D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

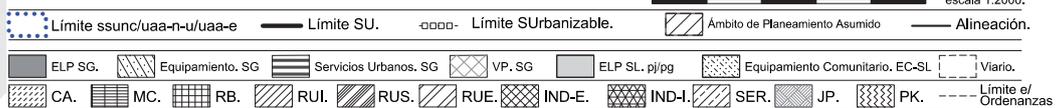
Ayuntamiento de Ávila.

ADAPTACIÓN a la Ley 5/1999 de Castilla y León del **Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.**
Documento Refundido de Aprobación Definitiva, Abril 2.005.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ssunc.
NÚMERO	ssunc. 5-3
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación.



Instituto de Urbanística. Universidad de Valladolid.

