



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0186/24

### AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

#### **PROYECTO DE LA MODIFICACIÓN N.º 12 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA SOBRE REDELIMITACIÓN DE LOS SECTORES SSUNC 5-2 Y 5-3 DE HERVENCIAS-INDUSTRIAL.**

Mediante el presente se hace público el proyecto la Modificación n.º 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila por el que se redelimitan los sectores SSUNC 5-2 y 5-3 de Hervencias-Industrial, el cual fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 31 de marzo de 2023, y definitivamente mediante ORDEN MAV/1475/2023, de 20 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, publicada en el BOCyL n.º 248, de fecha 29 de diciembre de 2023.

Ávila, 19 de enero de 2024.

El Alcalde, *Jesús Manuel Sánchez Cabrera*.

**12.ª MODIFICACION PUNTUAL  
PGOU  
REDELIMITACION DE LOS AMBITOS DE  
LOS SECTORES SSUNC 5-2 Y 5-3  
HERVENCIAS INDUSTRIAL  
AVILA**  
(Trámite de Aprobación provisional)

**MEMORIA  
ANEXOS**



Página 1 de 38

M E M O R I A I N D I C E

MODIFICACION PUNTUAL

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

T.P. TITULO 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 Avila.
  - c. Atendiendo al contexto socioeconómico.
4. Interés público

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

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

T.IV. ORDENACION DETALLADA

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

T.VI. ESTUDIO ECONOMICO

T.VII. RESUMEN EJECUTIVO

T.VIII. PLAN DE ETAPAS

T.IX. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

T.X. PRESCRIPCIONES Y REF. NORM. DE INFORMES SECT.

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### T.P. TITULO PRELIMINAR

#### 1. INTRODUCCION

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 A-05020706 y domicilio en la Polígono Industrial "Las Hervencias" III, parcela 1.11 de Avila (05004), en adelante La promotora, representado por D. Angel Esteban Sastre, con DNI 06.541.385-R y domicilio en la Calle Madreselva, 51, Palazuelos de Eresma. 40.194 SEGOVIA., es redactado por D. Jose Gabriel RODRIGUEZ GONZALEZ, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Avila.

#### 3. TITULARIDAD DE LAS PARCELAS

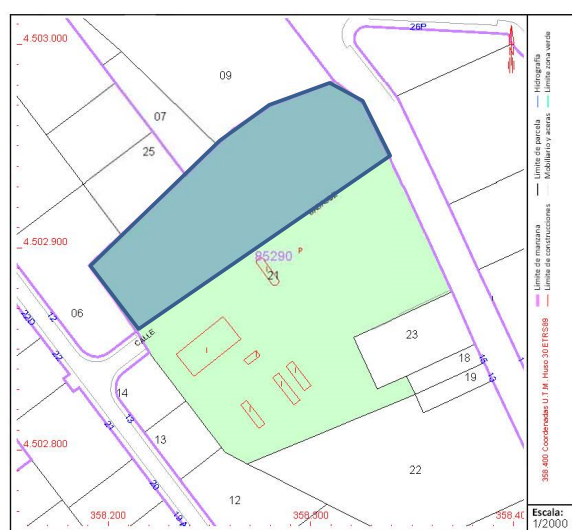
Parte de los terrenos que componen la intervención pertenecen a la empresa Transportes M. Esteban, S.A. con NIF A-05020706, y domicilio en la Polígono Industrial "Las Hervencias" III, parcela 1.11, a D. Víctor Manuel Gomez Jimenez, con DNI 06580342L y dirección a efectos de notificación en la calle Gabriela Mistral, 48 05004. Avila, y Dª Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI 06583325N y dirección a efectos de notificación en Calle de la Encina, 41. 05004 Avila.

#### 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 m<sup>2</sup> ) 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.



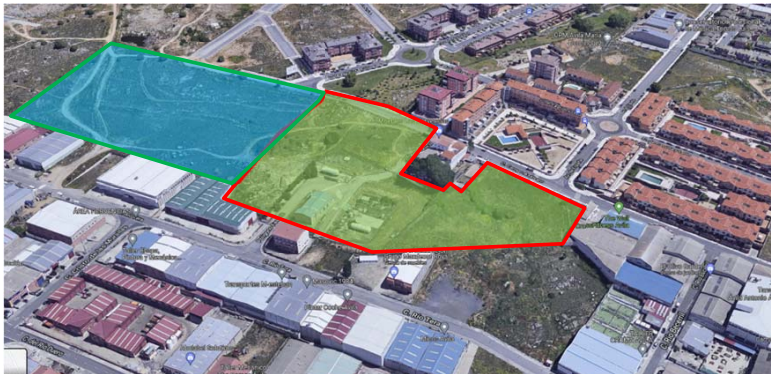
Los dos sectores, en la actualidad, están configurados según la imagen siguiente



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 1.998 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 2.005 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” quedó 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







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 2.005.

## 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 T1.1.

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 Avila, 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 Avila:
  - 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 Avila:
  - 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.
4. Interés público.

El proyecto de la Modificación del PGOU de Ávila responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL, quedando acreditado por tanto el interés público en los siguientes términos generales:

1. Tiene por objeto la ordenación y transformación de terrenos industriales que se clasifican como suelo urbano no consolidado (SUNC 5-2 Y SUNC 5-3, al mismo tiempo que se desarrollan los Sistemas Generales adscritos a estos sectores.
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 equilibrado, solidario y respetuoso con el uso racional de los recursos naturales.
4. Persigue el progreso social y económico, mediante la modernización y el desarrollo de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo y comercial, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
5. Respeta los principios de cohesión social de la población, al contemplar 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.
6. Procura la mejora de la calidad de vida de la población previniendo a la misma de riesgos naturales y tecnológicos, excluyendo cualquier uso edificatorio en zonas inundables.
7. 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.
8. 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.
9. No contempla ninguna actividad contaminante sobre la salud y el medio ambiente, proyecta adecuadas infraestructuras para el transporte y la movilidad y preserva los bienes de interés cultural.
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.

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.
13. Impide la especulación del suelo, no perjudica el acceso a la vivienda, y facilita la creación de suelo para actividades productivas y comerciales, y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

En cuanto a la justificación detallada del interés público en la actuación urbanística propuesta:

1) El interés público se acredita por la necesidad de crecimiento industrial del municipio, lo que se justifica en base a un análisis pormenorizado de la dinámica de población del mismo.

2) El interés público en la ordenación proyectada se concreta en la forma del crecimiento proyectado, cual se realiza de una forma compacta y ordenada, mediante la consolidación y configuración de borde urbano al nor este de la ciudad.

3) El interés público es tenido en cuenta en la incidencia territorial y la propuesta de ordenación, de donde se concluye que los nuevos sectores productivos propuestos responden a criterios de necesidad de un nuevo punto de centralidad urbana, un nuevo centro de actividad y la obtención de sistemas generales protegidos y de equipamientos que estén al servicio de toda la población

4) El interés público constituye la justificación determinante del modelo de crecimiento urbanístico proyectado, por lo que dicho crecimiento se integra en el desarrollo general de toda la ciudad, y así se prevé la conexión de la trama urbana de la ciudad, un nuevo modelo de crecimiento, y la generación de un borde urbano más racional.

5) El interés público como objetivo de la actuación urbanística se justifica en la atención que merecen nuevas demandas de suelo productivo, y la clasificación de espacios protegidos como sistemas generales (ART. 27, RUCyL).

6) El interés público se expresa y justificar en los objetivos proyectados cumpliendo 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. 86 RUCyL).

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:

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.</b>	<b>SSUNC</b>
---	--------------

**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR Nº	<b>ssunc. 5-2</b>
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL CENTRO
NÚCLEO	ÁVILA

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

SUPERFICIE Bruta **33.806 m<sup>2</sup>**

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	<b>INDI</b>
	Público	<b>ELP, EC</b>

**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

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

**CESIONES**

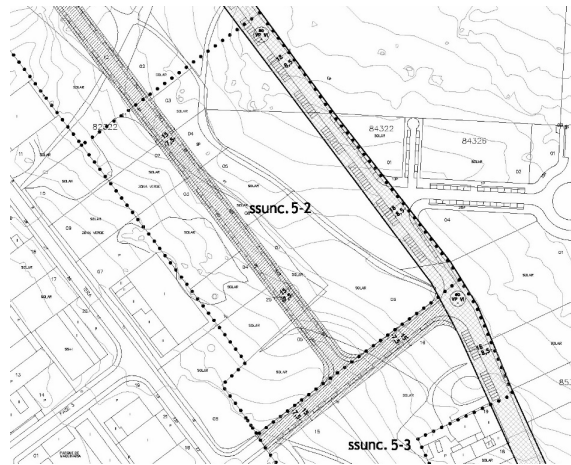
<b>Sistemas Generales: SG-VP</b>	<b>3.917 m²</b>
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
<b>Sistemas Locales:</b>	Mínimos legales según RUCyL
<b>Sistema de Espacios Libres Públicos</b> 15m²/100m²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

	<b>ORDENACIÓN</b>
<b>Ordenanzas de aplicación</b>	
Industrial Intensivo	18.965 m <sup>2</sup>
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
	<b>CESIONES</b>
<b>Sistemas Locales:</b>	
Equipamientos	3.824 m <sup>2</sup>
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	3.835 m <sup>2</sup>
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	3.265 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b>	254 plazas públicas en superficie y otras 254, al menos, privadas en uso y titularidad.
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	
<b>Plazos</b> 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.	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
--	---

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.</b>	<b>SSUNC</b>
---	--------------

**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR N.º	<b>ssunc. 5-3</b>
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA

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

SUPERFICIE Bruta **22.496 m<sup>2</sup>**

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado <b>INDI</b>
	Público <b>ELP, EC</b>

<b>APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES</b>	
--	--

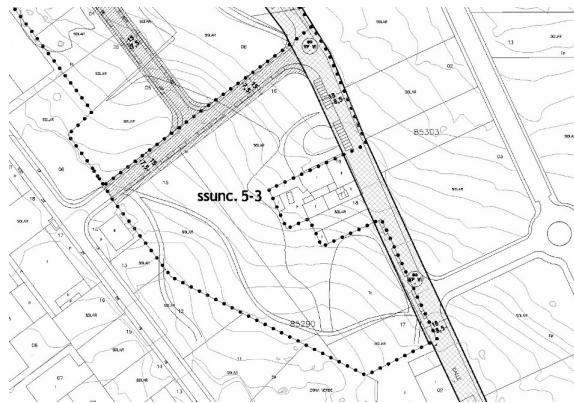
Ordenanzas de aplicación	Edificabilidad máxima en Uso predominante	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
Industria Intensiva <b>INDI</b>	15.777,30 m <sup>2</sup>	A. lucrativo privado= 14.199,57 m <sup>2</sup> (90% de 15.777,30 m <sup>2</sup> )
/Industria Extensiva		A. de cesión Ayto.= 1.577,73 m <sup>2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

**CESIONES**

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

	<b>ORDENACIÓN</b>
<b>Ordenanzas de aplicación</b>	
Industrial Intensivo	13.462 m <sup>2</sup>
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
<b>Sistemas Locales:</b>	
Equipamientos	2.367 m <sup>2</sup>
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	2.376 m <sup>2</sup>
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	2.285 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b>	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	158 plazas públicas en superficie y otras 158, al menos, privadas en uso y titularidad.
<b>Plazos</b> 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.**

	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
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.	

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.

Página 27 de 38

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 m<sup>2</sup>** de parcela privativa y **778.27 m<sup>2</sup>** de SG, resultando un montante total de superficie trasvasada del SUNC 5-2 al SUNC 5-3 de **7.695,57 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>	26.110 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO PREDOMINANTE	25.405,65 m <sup>2</sup>	19.525,94 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL VIARIO	3.917 m <sup>2</sup>	3.138 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES ELP	3.810,85 m <sup>2</sup>	2.928,89 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO. VIALES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS CON URBANIZACION Y EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS	3.810,85 m <sup>2</sup>	2.928,89 m <sup>2</sup>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	3.265 m <sup>2</sup>	2.491,45 m <sup>2</sup>
	508 (254 publicas)	390 (195 públicas)
SECTOR SUNC 5-3	VIGENTE	MODIFICADA
SUPERFICIE BRUTA	22.496 m <sup>2</sup>	30.191 m <sup>2</sup>
INDICE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0.77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.79 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO PREDOMINANTE	15.777,30 m <sup>2</sup>	21.657 m <sup>2</sup>
SISTEMA GENERAL VIARIO	2.006 m <sup>2</sup>	2.784 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES ELP	2.366,60 m <sup>2</sup>	3.248,55 m <sup>2</sup>
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTO. VIALES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS CON URBANIZACION Y EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS	2.366,60 m <sup>2</sup>	3.248,55 m <sup>2</sup>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2.285 m <sup>2</sup>	3.058 m <sup>2</sup>
	316 (158 publicas)	434 (217 públicas)

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

El resto de los parámetros urbanísticos se mantienen, cumpliendo con lo marcado en el artículo 169 del RUCyL.

En cuanto a la reserva de suelo para equipamiento público, se prevén 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles, superior a lo marcado en el artículo 106 del RUCyL de 10 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> construibles.

En las reservas de espacios libres y equipamiento se cumple con lo marcado en el artículo 172 del RUCyL, ya que se modifican los espacios libres y los equipamientos al amparo de lo marcado en el punto b) de dicho artículo:

*b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*

En el caso que no ocupa, se modifican las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres, manteniendo el coeficiente de 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> en cada uno de los dos sectores en los que se interviene, pero resultando menos superficie en el SUNC 5-2 al disminuir la superficie bruta del sector, y aumentar en el SUNC 5-3, al aumentar su superficie bruta.

En todo caso **se ubican en el mismo sector donde han sido modificadas.**

Las fichas modificadas se adjuntan a continuación:

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.</b>	<b>SSUNC</b>
---	--------------

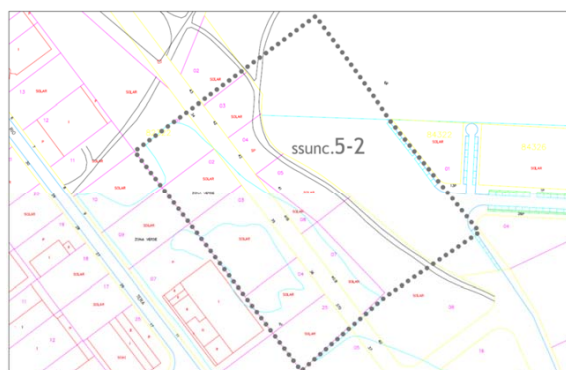
**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR Nº	<b>ssunc. 5-2</b>
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL CENTRO
NÚCLEO	ÁVILA

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

SUPERFICIE Bruta **26.110 m<sup>2</sup>**

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado <b>INDI</b> Público <b>ELP, EC</b>

**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

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

**CESIONES**

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

	<b>ORDENACIÓN</b>
<b>Ordenanzas de aplicación</b>	
Industrial Intensivo	14.649 m <sup>2</sup>
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
	<b>CESIONES</b>
<b>Sistemas Locales:</b>	
Equipamientos	2.929 m <sup>2</sup>
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	2.928 m <sup>2</sup>
Viario público	
Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	2.491 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b>	
Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	195 plazas públicas en superficie y otras 195, al menos, privadas en uso y titularidad.
<b>Plazos</b> 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.	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
--	---

<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.</b>	<b>SSUNC</b>
---	--------------

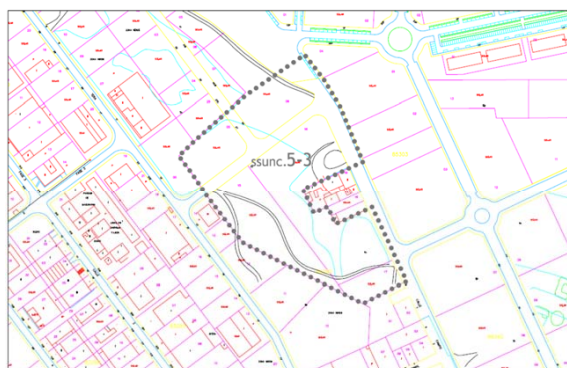
**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR N.º	<b>ssunc. 5-3</b>
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA

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

SUPERFICIE Bruta **30.191 m<sup>2</sup>**

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
	Privado	<b>INDI</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Público	<b>ELP, EC</b>

**APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES**

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

**CESIONES**

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

	<b>ORDENACIÓN</b>
<b>Ordenanzas de aplicación</b> Industrial Intensivo	17.855 m <sup>2</sup>
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
<b>Sistemas Locales:</b> Equipamientos Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	3.250 m <sup>2</sup> 3.248 m <sup>2</sup>
Viario público Viales y espacios libres públicos, de cesión, con urbanización y ejecución de infraestructuras básicas –servicios urbanos–.	3.058 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b> Cumplirán las condiciones estrictas de ordenación general	217 plazas públicas en superficie y otras 217, al menos, privadas en uso y titularidad.
<b>Plazos</b> 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.	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
--	---

#### T.IV. ORDENACION 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 ORDENACION 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 ECONOMICO

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 Avila.

#### 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 A-05020706, y domicilio en la Polígono Industrial "Las Hervencias" III, parcela 1.11, a D. Víctor Manuel Gomez Jimenez, con DNI 06580342L y dirección a efectos de notificación en la calle Gabriela Mistral, 48 05004. Avila, y D<sup>a</sup> Sonsoles Gómez Jiménez, con DNI 06583325N y dirección a efectos de notificación en Calle de la Encina, 41. 05004 Avila.

#### T.X. PRESCRIPCIONES Y REF. A NORMTIVAS. DE INFORMES SECTORIALES.

1. *Servicio de Ordenación y Protección de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León:*

Si como consecuencia de los trabajos se realizaran hallazgos casuales de bienes del patrimonio cultural, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieran sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración (artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

2. *Protección Civil: riesgos naturales o tecnológicos*

Tras el análisis de los posibles riesgos que pueden afectar a esta modificación puntual, como son 1. Riesgo de Inundaciones. 2. Riesgo de Incendios Forestales. 3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. 4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas, se concluye que ninguno de ellos afecta al ámbito de la modificación en las circunstancias actuales, por lo que **no se considera NECESARIO** establecer/justificar ninguna medida para evitarlo.

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afectación, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos».

3. *Informe en materia de industria y energía*

Esta modificación estará sujeta a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (y su normativa de desarrollo), y en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (y su normativa de desarrollo).

4. *Informe de confederación hidrográfica del Duero.*

En caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de la localidad a la futura incorporación a las mismas del



incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico objeto de la presente modificación. -Las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. A tal efecto Se deberá solicitar a la C.H.D. cualquier autorización o concesión que, en aplicación de la legislación vigente, se realice en materia de su competencia.

Ávila, Marzo 2023

EL ARQUITECTO

Fdo Jose Gabriel Rodriguez Gonzalez

**FICHAS DE  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
MODIFICADAS**





<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.</b>	<b>SSUNC</b>
---	--------------

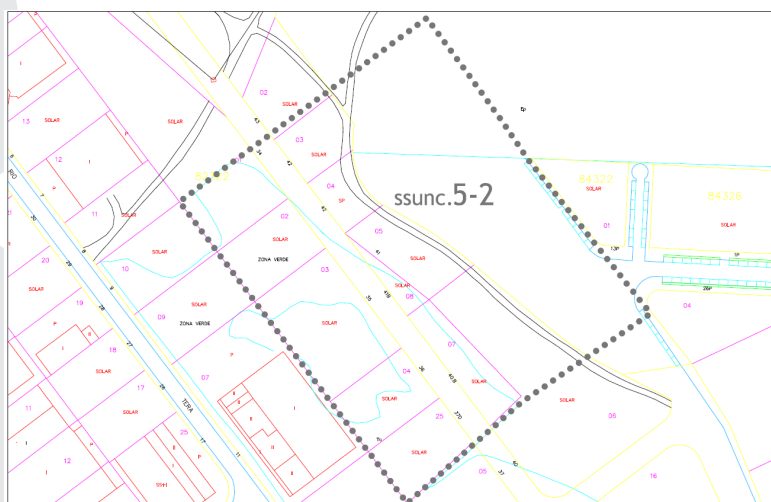
**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR N.º	<b>ssunc. 5-2</b>
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL CENTRO
NÚCLEO	ÁVILA

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

SUPERFICIE Bruta **26.110 m<sup>2</sup>**

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	<b>INDI</b>
	Público	<b>ELP, EC</b>

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

**CESIONES**

<b>Sistemas Generales: SG-VP</b>	<b>3.138 m<sup>2</sup></b>
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones –sección tipo de referencia- y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
<b>Sistemas Locales:</b>	Mínimos legales según RUCyL
<b>Sistema de Espacios Libres Públicos</b> 15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.	2.928,89 m <sup>2</sup>
<b>Sistema de Equipamientos –al menos el 50% deben ser de titularidad pública-</b> 15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> usos predominante.	2.928,89 m <sup>2</sup>
Viales y espacios libres públicos con urbanización y ejecución de infraestructuras.	2.491,45 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento 2 pza/100 m<sup>2</sup> const</b> 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.**

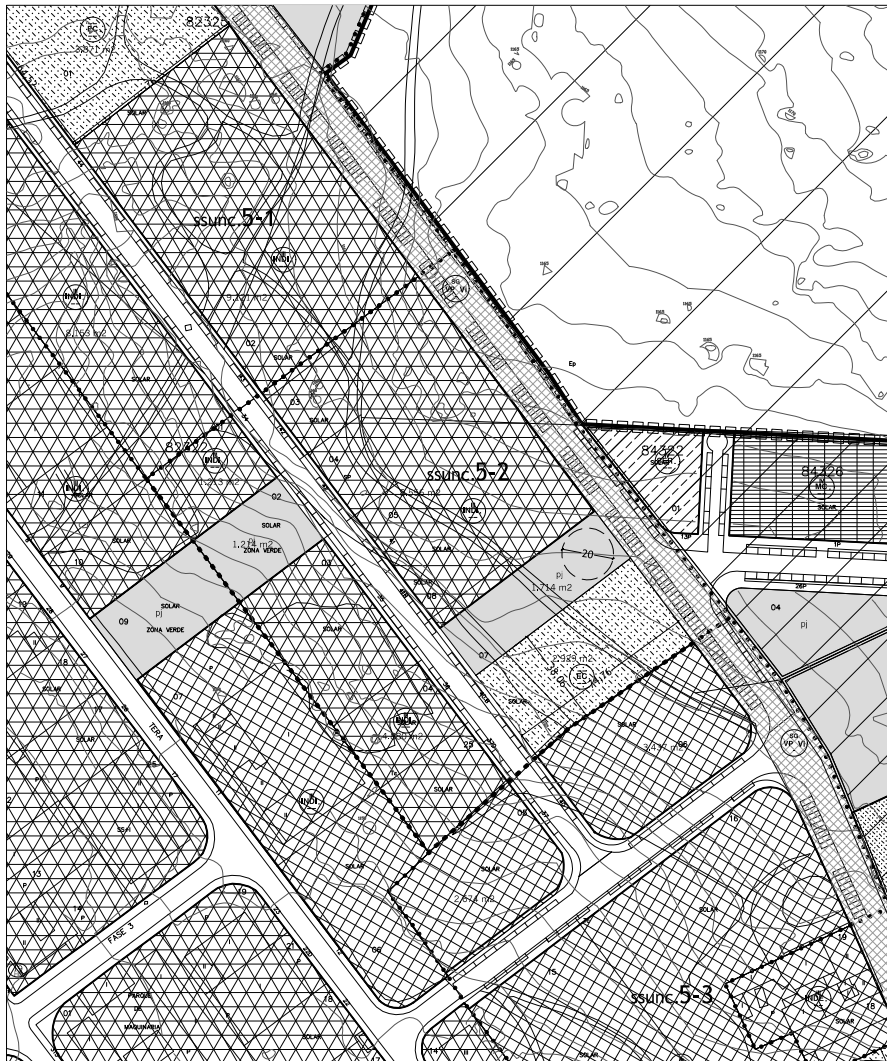
<b>Ordenanzas de aplicación</b>	<b>ORDENACIÓN</b>
Industrial Intensivo	14.649 m <sup>2</sup>
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
<b>CESIONES</b>	
<b>Sistemas Locales:</b>	
Equipamientos	2.929 m <sup>2</sup>
Espacios Libres Públicos. Áreas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

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

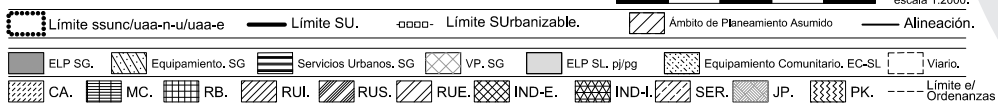
**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

<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 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.</p>	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b></p>
---	--

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



Ventana Plano de Ordenación.



<b>SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.</b>	<b>SSUNC</b>
---	--------------

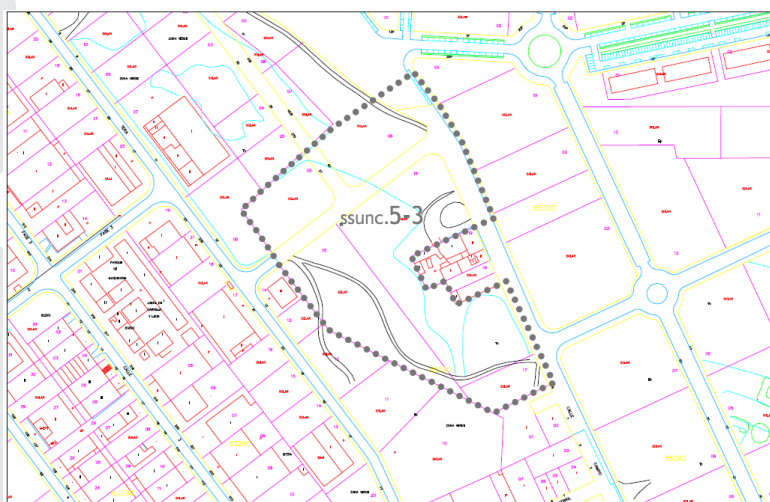
**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

SECTOR N.º	<b>ssunc. 5-3</b>
DENOMINACIÓN	INDUSTRIAL SUR
NÚCLEO	ÁVILA

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

SUPERFICIE Bruta **30.191 m<sup>2</sup>**

Entorno con base parcelaria



**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado <b>INDI</b> Público <b>ELP, EC</b>

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

### CESIONES

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

**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.**

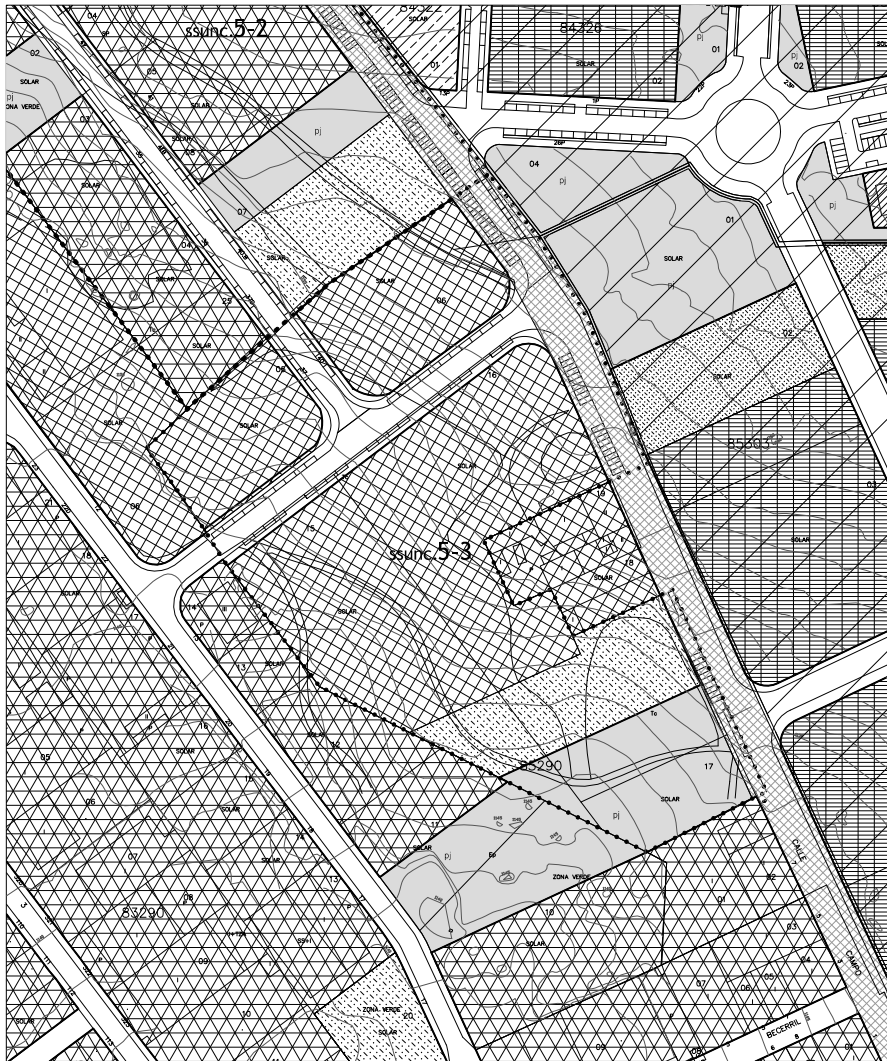
<b>Ordenanzas de aplicación</b>	<b>ORDENACIÓN</b>
Industrial Intensivo	17.855 m <sup>2</sup>
Se cumplirá el índice de variedad de uso mínimo establecido en las condiciones de ordenación general.	
<b>Sistemas Locales:</b>	
Equipamientos	3.250 m <sup>2</sup>
Espacios Libres Públicos. Áreas verdes ELP	3.248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

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE.

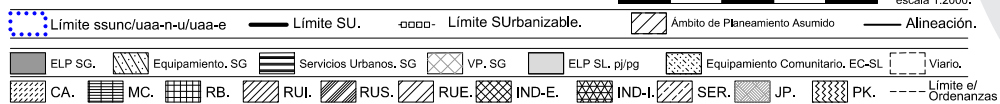
**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

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.	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
--	---

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



Ventana Plano de Ordenación.







PLANOS

**PGOU AVILA**

48 / 50



