

# EL DIARIO DE AVILA

MEDALLA DE ORO DE LA PROVINCIA

Director: José Manuel Serrano Álvarez

Domingo 22 de enero de 1995

## P.G.O.U

### AVANCE



Dada la gran trascendencia que ha de tener el nuevo Plan General de Ordenación Urbana en el futuro de nuestra ciudad, y con la intención de divulgar en lo posible su contenido, **El Diario de Ávila** publicará en las próximas semanas una serie de planos y de artículos sobre el documento de Avance de Planeamiento, que resumen y explican al lector las principales determinaciones del Avance. Estos artículos pueden ser coleccionados por el lector para una mejor guía de la exposición pública que mantendrá el Ayuntamiento en el Palacio de los Guzmanes desde el próximo día 20 de enero.

**PLAN GENERAL** Domingo, 22 de enero: Esquema de la Ciudad de Ávila. Explicaciones generales sobre el significado del Plan General y de su Avance, y sobre las principales actuaciones previstas en Ávila.

**La red viaria y el aparcamiento:** Martes, 24 de enero: Problemas actuales de circulación y de aparcamiento. Soluciones posibles y propuestas del avance.

**El equipamiento público:** Jueves, 26 de enero: Información y diagnóstico sobre las dotaciones actuales, por barrios y para toda la ciudad, de equipamientos educativos, sanitarios, deportivos, asistenciales y de parques y jardines. Proyección de necesidades.

**DETERMINACIONES.** Las principales determinaciones del Plan Especial de Protección se publicarán el domingo 29 de enero: Explicación sobre el contenido del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico. Descripción de las principales determinaciones del Avance.

**Población y vivienda:** Martes 31 de enero: Información sobre la estructura y evolución de la población y la vivienda, por barrios, según aparece en el Documento de Información del Plan General.

**Crecimiento de la ciudad:** Jueves, 2 de febrero: Alternativas y soluciones al crecimiento previsto de la ciudad. Modelos urbanos y consecuencias previsibles.

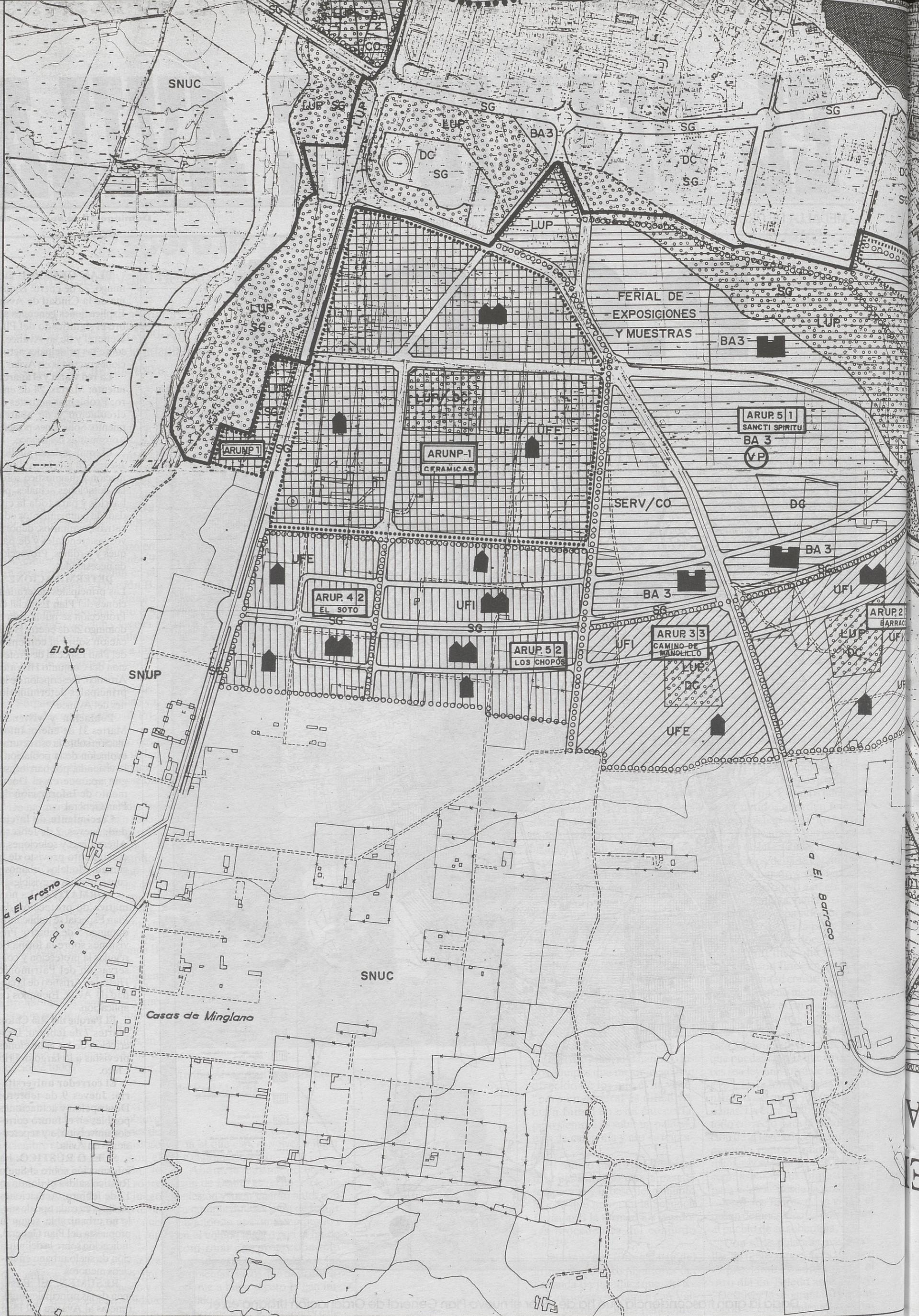
**NORMATIVA.** La normativa de protección del Plan Especial se publicará el domingo 5 de febrero: Previsiones sobre la forma de regular la protección y conservación del Patrimonio Histórico Artístico de la ciudad de Ávila. Ejemplos de aplicación.

**El Parque del Río Chico:** Martes 7 de febrero: Descripción de las actuaciones previstas a lo largo del río Chico.

**El corredor universitario:** Jueves 9 de febrero: Descripción y actuaciones posibles en el futuro corredor universitario y repercusiones en Ávila.

**SUELO RÚSTICO.** La información sobre el Suelo Rústico saldrá el domingo 12 de febrero: Actuaciones posibles en cada tipo de suelo no urbanizable, según la propuesta del Plan General, indicación sobre la delimitación de suelo urbano en núcleos menores.

**RESUMEN.** El Resumen de las principales sugerencias al Avance del Plan General se publicará el martes 14 de febrero: Comentarios del equipo TAU a las principales sugerencias recibidas por el Ayuntamiento para corregir o mejorar el Avance de Planeamiento.



# AYUNTAMIENTO AVANCE DEL PLAN GENERAL



# ¿Qué es el Avance del Plan General?

**E**L plano del reverso de esta hoja refleja las propuestas para el crecimiento de la ciudad de Avila en los próximos quince a veinte años. Este plano es sólo una parte de las propuestas que se hacen con mayor amplitud para todo el Término Municipal de Avila, y con mayor detalle para el Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico. Sucesivamente se irán publicando las principales características del resto del Avance del Plan General, para conocimiento de todos los interesados. Además, durante un mes se expondrá en el Palacio de los Guzmanes (Diputación) la documentación del Avance.

Este esfuerzo de divulgación pública responde a la importancia que puede tener el Avance para modelar cómo será el crecimiento de Avila. Se trata de un esquema o borrador de las directrices generales que se proponen para el Plan General del Municipi-

pio y de la Ciudad: por dónde debe crecer la ciudad, con qué tipo de edificación y densidad, con qué tipo de parques públicos y de terrenos para escuelas, deportes, y otras dotaciones públicas, y con qué nuevas calles y avenidas. Eso sin olvidar las propuestas sobre la protección y conservación de monumentos, edificios de valor, y espacios naturales destacables.

El Avance del Plan General es pues un conjunto de propuestas que hace TAU, un equipo de expertos en planificación urbana contratado por el Ayuntamiento para asesorar y para realizar materialmente el nuevo Plan General. Pero es el ciudadano avilense quien debe opinar sobre la validez de estas propuestas, o sobre posibles alternativas. El Ayuntamiento, por plazo de dos meses, recogerá las Sugerencias que presente cualquier interesado, para que el equipo TAU las considere y pueda posteriormente hacer el

Plan General ya con el detalle necesario en planos y documentación escrita para que cualquier vecino, promotor o propietario de suelo pueda conocer qué se permite edificar en cada terreno de la ciudad o del Término Municipal.

El Equipo TAU deberá presentar ese Plan General más detallado para someterlo a aprobación del Ayuntamiento tras las elecciones municipales. En ese momento se expondrá otra vez a información pública, período en el que ya podrán los interesados hacer Alegaciones precisas sobre cada terreno de la ciudad o del municipio; con las correcciones que resultasen se llevaría nuevamente el plan a ratificación del Ayuntamiento, y a continuación a aprobación definitiva por la Junta de Castilla y León. Puede pues preverse que el Avance que presentamos aquí se convertirá en el nuevo Plan General de Avila a principios del próximo año.

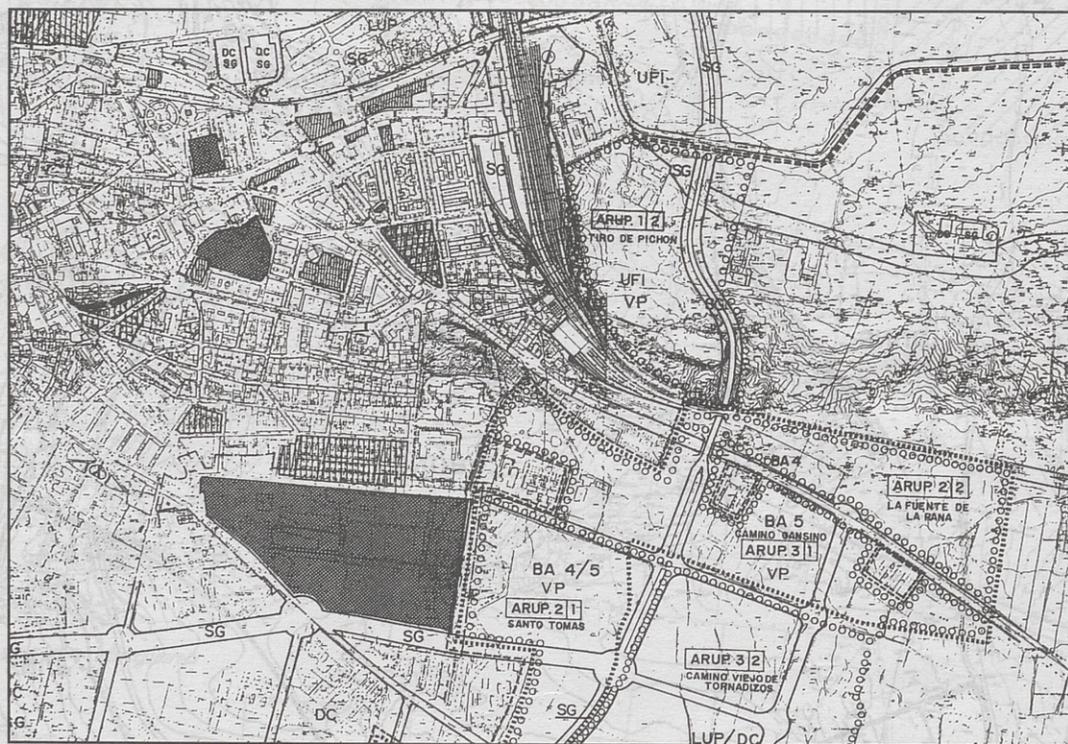
## Principales cambios que propone el Avance del Plan General

### El Ensanche de la ciudad

El crecimiento de Avila, muy fuerte en los años 70 y más moderado pero todavía continuo en los años 80 hasta hoy, ha sido poco ordenado y más bien a saltos, con barrios relativamente aislados y sin un sistema viario o de calles que les diese cohesión. A la ciudad le ha faltado siempre el Ensanche que han tenido la mayoría de las ciudades españolas a partir de finales del siglo XIX. Incluso el crecimiento previsto en el Plan General vigente hacia Santo Tomás y la carretera a El Escorial carece de un diseño decidido de calles que lo estructuren.

El Equipo TAU sopesó las diversas posibilidades de extensión de la ciudad, y llegó a las siguientes conclusiones:

— La extensión por encima de La Encarnación se encontraría con las barreras de las dos vías de ferrocarril y con el polígono industrial. Por tanto sólo se proponen algunas actuaciones de "cosido" y de mejora de esa zona, pero no un gran crecimiento al norte de la ciudad. Por otro lado, es la zona más lógica para prever una posible extensión del polígono industrial de Las Hervencias, opción de futuro que no se debe descartar, máxime cuando ya se ha proyectado su cierre y conexión en la finca de El Pinar por la nueva circunvalación de carreteras Villacastín y Salamanca.



— La extensión hacia el este, en torno a la carretera a Villacastín, es ya una realidad posible con el nuevo sector de las Hervencias Bajas gestionado por el Ayuntamiento. El Avance completa este crecimiento con nuevas zonas para chalets adosados y en parcela aislada hasta la Academia de Policía, que así quedará unida

con el resto de la ciudad. Pero esta posibilidad de crecimiento es aún escasa para el potencial de Avila, y ha sido necesario buscar otros terrenos más amplios.

— La extensión al oeste, pasado el río Adaja, tiene como enorme desventaja que dejaría el río como un espacio urbano flanqueado por urbanización, ade-

más de crear mayores problemas de circulación en una zona en la que ya es necesario descargar de tráfico al puente actual de San Segundo. Por tanto se decidió dejar esta zona sin crecimiento, en beneficio de una ciudad más articulada.

— Finalmente restar por considerar la posibilidad del creci-

miento al sur y sureste. La edificación en los bordes de la carretera a El Escorial, ya prevista en el Plan actual, parece lógica siempre que se haga en pequeña escala: lo que no tendría sentido sería prever un ensanche de Avila en esa zona entre la vía del tren (zona de La Fuente de la Rana, muy abrupta) y el Camino Viejo a Tornadizos, porque crearíamos una ciudad en forma de ocho, con el estrechamiento de la Avenida del Dieciocho de Julio actuando como tapón entre la ciudad actual y la nueva.

— La extensión de Avila en un gran Ensanche por el sur, pasando el río Chico, tiene la ventaja de dar estructura urbana a unos barrios nuevos muy densos (La Toledana, San Antonio), de potenciar una circunvalación sur absolutamente necesaria en Avila (desde la carretera a Burgo-hondo hasta Las Hervencias), y de crear un nuevo gran parque público de arbolado y de instalaciones deportivas a lo largo del río Chico.

— Este Ensanche al borde del valle Amblés ofrece además la ventaja de una canalización definitiva del río Chico y la solución a su acometida al río Adaja, que termine con el riesgo de inundaciones periódicas de esta zona de la ciudad.



# ¿Cuánto puede crecer Ávila?



Desde 1990, y siguiendo una tendencia que viene de los años 70, Avila es la ciudad con la mayor tasa de crecimiento de todas las capitales de Castilla y León. Es además la capital con mayor crecimiento demográfico, que apoya al crecimiento de inmigración.

Esta tendencia, reflejada en un volumen de población total atraída de 750 habitantes al año (de los que hay que descontar unos 520 emigrantes anuales) es

lógica dada su interesante localización en la periferia lejana de la Región Metropolitana de Madrid, y dado el rasgo de mayor juventud de los inmigrantes que fijan su residencia en la ciudad (un 81% por debajo de los 45 años, con un enorme potencial laboral y demográfico).

En el último quinquenio se han concedido casi 400 licencias de vivienda al año, lo que corrobora un importante crecimiento de vivienda para una población

con casi 50.000 habitantes y cerca de 19.000 viviendas actuales.

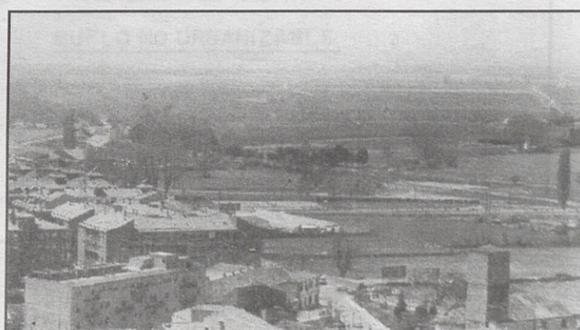
Los estudios previos realizados para este Avance indican que es razonable prever la construcción de 4.815 viviendas para el horizonte máximo del Plan en el año 2.007.

El Plan General vigente se propone muy escaso suelo nuevo para crecimiento urbano, sustentando la idea de que la escasez de nuevos terrenos obligaría a construir en la ciudad ac-

tual. Esa idea ha dado resultado, pero a costa de edificar en prácticamente todos los antiguos huertos y jardines privados de la ciudad, habiendo desaparecido sus pulmones interiores tradicionales. El Avance propone en su lugar un sobredimensionamiento de nuevo suelo urbanizable, de forma que siempre exista la posibilidad de competencia de oferta de terrenos edificables. Esta medida, aunque probablemente no abarate los

precios actuales del suelo, debe ser suficiente para que no se dispersen por efectos de retenciones especulativas de unos pocos terrenos aptos para edificar.

Por otro lado, parece conveniente dejar diseñada una estructura urbana suficiente para el desarrollo de la ciudad en los próximos quince a veinte años, evitando así las situaciones de colmatación del modelo de planeamiento en tanto se redacta un nuevo Plan.





UNIDAD DE AVILA DE ORDENACION URBANA



**CLASES DE SUELO**

-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PRIMERA ETAPA 1996-2000
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SEGUNDA ETAPA 2001-2003
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TERCERA ETAPA 2004-2007
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  ZONAS VERDES
-  DIVISION DE PLANES PARCIALES
-  PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
-  BLOQUES DE VIVIENDA (BA)
-  CHALET ADOSADO (UFI)
-  CHALET AISLADO (UFE)
-  VIVIENDA DE PRECIO TASADO O DE PROTECCION OFICIAL
-  TALLERES/NAVES (IND/TA)
- SUELO NO URBANIZABLE**
- SNUC** COMUN
- SNUP** PROTEGIDO

# Principales actuaciones que propone el Avance para Ávila

El Avance propone gráficamente algunas grandes actuaciones, y esboza en el texto de la Memoria muchas otras actuaciones que habrán de especificarse más adelante en el Plan General completo:

a) Parque público del Río Chico, con una extensión doble de la actual del Soto.

El parque incluirá la mejora del cauce del río para evitar inundaciones, el arbolado para su plenitud en diez años, la instalación de diversos equipamientos deportivos, senderos peatonales y de bicicleta, y una balsa o estanque para barcos de modelística en las inmediaciones del puente del Santo Espíritu.

b) Circunvalación sur, prevista para la década del 2.000, con bulevar central y dos calles paralelas para tráfico local con vivienda adosada o en bloque de tres plantas entre ambas. El bulevar conectará la carretera de Burgohondo con la carretera a El Escorial, y con las carreteras a Villacastín y a Valladolid en Las Hervencias, habiendo pasado en túnel bajo la vía del ferrocarril en la zona del Tiro de Pichón.

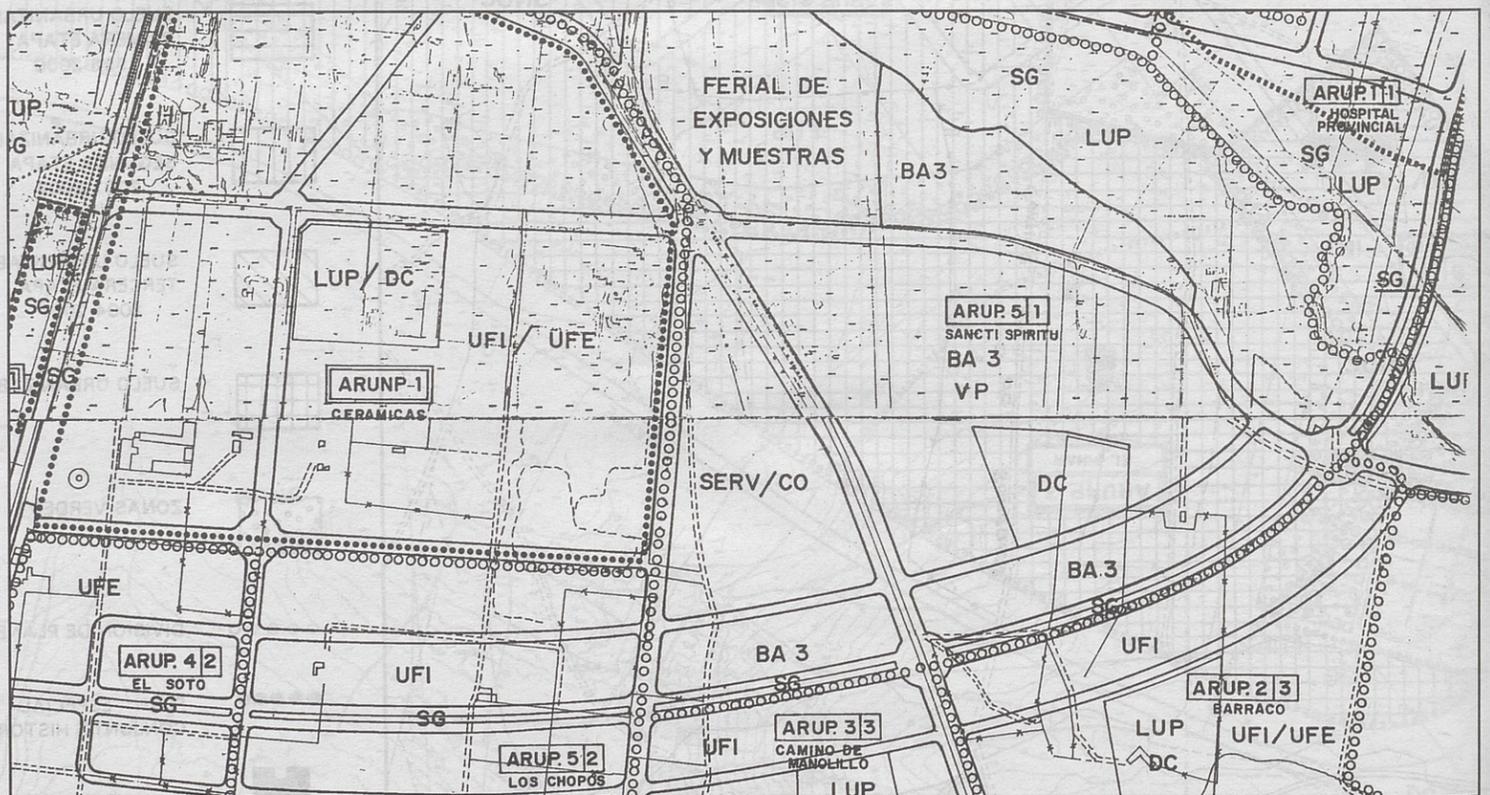
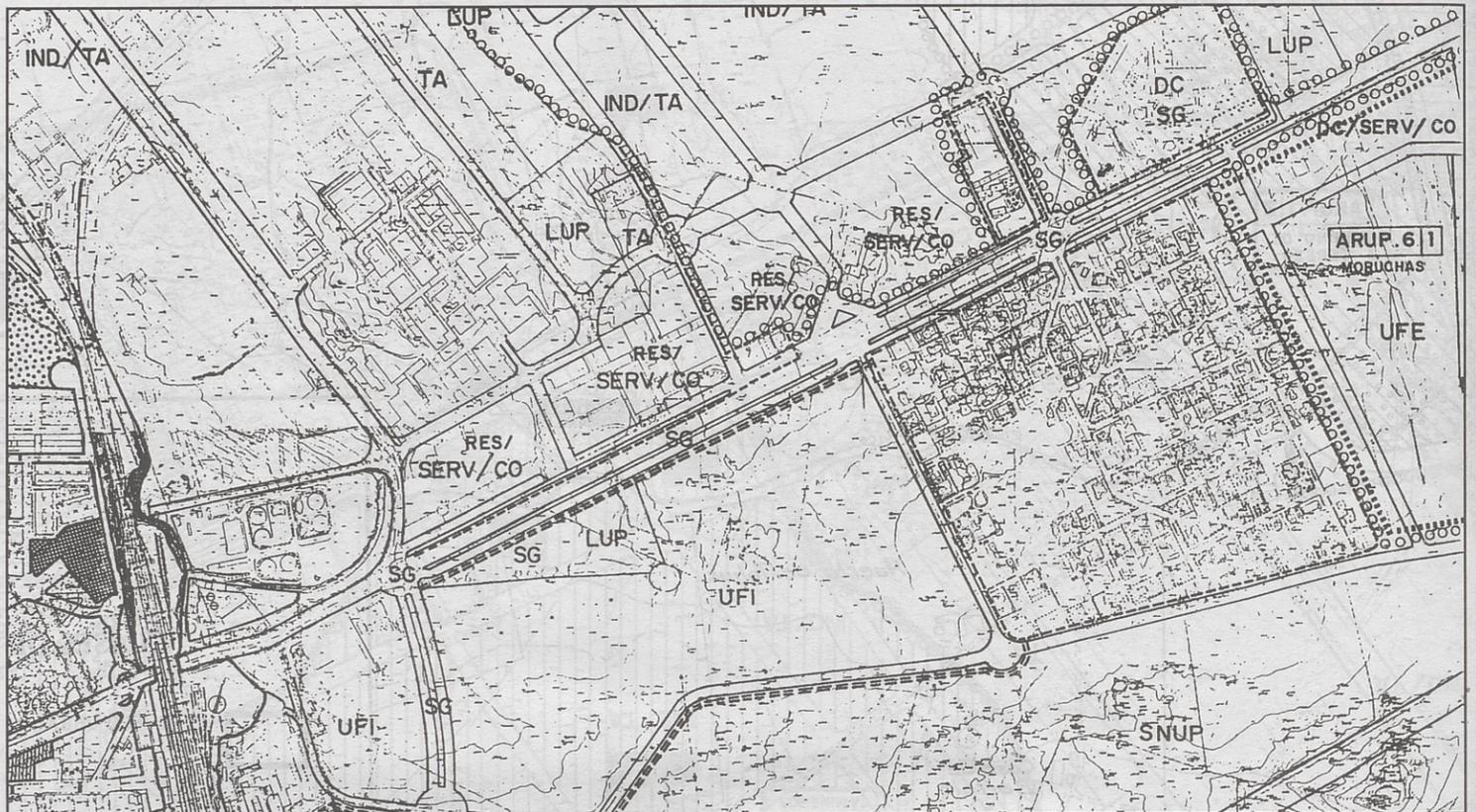
c) Circunvalación norte, ya proyectada por el MOPT, uniendo la carretera a Villacastín desde la zona de la Academia de Policía, con la carretera a Salamanca y la de Plasencia.

d) Ensanche al sur, con sectores urbanizables de extensión normalmente de 10 a 12 hectáreas, cada uno englobando un área central para parque y dotaciones públicas que sirva como centro de barrio. Incluye un espacio junto al nuevo parque del Río Chico, para Ferial de Exposiciones y Muestras comerciales, profesionales y de negocios, con edificio adecuado y posible concesión administrativa para su gestión por una entidad privada.

e) Desvío de la carretera a Burgohondo para suprimir la curva junto a San Nicolás, y aliviar el tráfico en ese entorno histórico artístico.

f) Actuación extensiva de cierre y mejora de la ciudad sobre la Encarnación, estableciendo terrenos para Instalación Universitaria comprendiendo los terrenos del Seminario de la Casa de Ejercicios para campus de ocupación inmediata; terrenos de propiedad municipal bajo el antiguo Colegio de Huérfanos Ferroviarios (actual UNED) para actuación en una segunda etapa; y terrenos de la cañada y aledaños como corredor de instalaciones menores (biblioteca, cafetería, centro de estudiantes, instalaciones deportivas universitarias, etc.) que sirva de conexión entre las dos zonas anteriores. Eventualmente la Universidad de Educación a Distancia (UNED) podría trasladarse a otros contenedores de la ciudad, y destinarse su sede, antiguo Colegio de Huérfanos Ferroviarios, a segundo colegio mayor o edificio de apoyo de este Área Universitaria.

g) En conexión con la actuación anterior, traslado del mercado de ganados a una localización fuera del entorno urbano, y reutilización de ese terreno para anfiteatro



de espectáculos culturales y turísticos, así como ferias de ocio, cultura y espectáculos al aire libre.

h) Trazado de un paso alterna-

tivo sobre el río Adaja que bordea la explanada del actual Mercado de Ganados, enlazando la Avenida de Madrid con la carretera a

Salamanca en la zona del Hotel Los Cuatro Postes. Incluye una posible conexión con el área universitaria mencionada anterior-

mente.  
i) Ampliación del Polígono Industrial Las Hervencias, con ampliación prevista del Cementerio.

## Sobre el resto de propuestas del Avance

(LOS TEXTOS HAN SIDO ELABORADOS POR EL EQUIPO REDACTOR DEL PLAN, "TAU")

En días sucesivos se irán publicando esquemas gráficos y explicaciones a las propuestas de Plan Especial para el Conjunto Histórico Artístico y para el resto del Término Municipal, incluyendo las previsiones de Avance para los siete núcleos anexionados o menores. El orden previsto de publicaciones, que pueden

coleccionarse como separatas, es el siguiente:  
1: **Plan General** (la presente publicación).  
1.1. La red viaria y el aparcamiento.  
1.2. El equipamiento público.  
2: **Principales determinaciones del Plan Especial de Protección**.  
2.1. Población y vivienda.

2.2. Crecimiento de la ciudad.  
3: **Normativa de proyección del Plan Especial**.  
3.1 El parque del Río Chico.  
3.2. El Corredor Universitario.  
4. **El suelo rústico en el municipio**.  
4.1. Resumen de las principales sugerencias al avance del Plan General.