

EL DIARIO DE AVILA

MEDALLA DE ORO DE LA PROVINCIA

Director: José Manuel Serrano Álvarez

Domingo 29 de enero de 1995

PLANO II - DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION

P.G.O.U.

AVANCE

AYUNTAMIENTO DE AVILA



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO

1977-84

DOCUMENTO DE AVANCE

2

ACTUACIONES PROPUESTAS

PLANO II

PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO

1977-84

1977-84

AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION
DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

LEYENDA

ESPACIOS LIBRES A OBTENER DE DOMINIO Y USO PUBLICO	CONTORNOS HISTORICOS
EL-001: Plazo de la Iglesia y C/ Iglesia de San Domingo	CH-1: Calle Principal
EL-002: Plazo de la Iglesia de San Domingo	CH-2: Calle de San Pedro
EL-003: Plazo de Concepción Arenal	CH-3: Calle de San Agustín
EL-004: Plazo de Concepción Arenal	CH-4: Calle de San Juan
EL-005: Plazo de Concepción Arenal	CH-5: Calle de San Vicente
EL-006: Plazo de Concepción Arenal	CH-6: Calle de San Andrés
EL-007: Plazo de Concepción Arenal	CH-7: Calle de San Bartolomé
EL-008: Plazo de Concepción Arenal	CH-8: Calle de San Sebastián
EL-009: Plazo de Concepción Arenal	CH-9: Calle de San Esteban
EL-010: Plazo de Concepción Arenal	CH-10: Calle de San Agustín
EL-011: Plazo de Concepción Arenal	CH-11: Calle de San Juan
EL-012: Plazo de Concepción Arenal	CH-12: Calle de San Vicente
EL-013: Plazo de Concepción Arenal	CH-13: Calle de San Andrés
EL-014: Plazo de Concepción Arenal	CH-14: Calle de San Bartolomé
EL-015: Plazo de Concepción Arenal	CH-15: Calle de San Sebastián
EL-016: Plazo de Concepción Arenal	CH-16: Calle de San Esteban
EL-017: Plazo de Concepción Arenal	CH-17: Calle de San Agustín
EL-018: Plazo de Concepción Arenal	CH-18: Calle de San Juan
EL-019: Plazo de Concepción Arenal	CH-19: Calle de San Vicente
EL-020: Plazo de Concepción Arenal	CH-20: Calle de San Andrés
EL-021: Plazo de Concepción Arenal	CH-21: Calle de San Bartolomé
EL-022: Plazo de Concepción Arenal	CH-22: Calle de San Sebastián
EL-023: Plazo de Concepción Arenal	CH-23: Calle de San Esteban
EL-024: Plazo de Concepción Arenal	CH-24: Calle de San Agustín
EL-025: Plazo de Concepción Arenal	CH-25: Calle de San Juan
EL-026: Plazo de Concepción Arenal	CH-26: Calle de San Vicente
EL-027: Plazo de Concepción Arenal	CH-27: Calle de San Andrés
EL-028: Plazo de Concepción Arenal	CH-28: Calle de San Bartolomé
EL-029: Plazo de Concepción Arenal	CH-29: Calle de San Sebastián
EL-030: Plazo de Concepción Arenal	CH-30: Calle de San Esteban
EL-031: Plazo de Concepción Arenal	CH-31: Calle de San Agustín
EL-032: Plazo de Concepción Arenal	CH-32: Calle de San Juan
EL-033: Plazo de Concepción Arenal	CH-33: Calle de San Vicente
EL-034: Plazo de Concepción Arenal	CH-34: Calle de San Andrés
EL-035: Plazo de Concepción Arenal	CH-35: Calle de San Bartolomé
EL-036: Plazo de Concepción Arenal	CH-36: Calle de San Sebastián
EL-037: Plazo de Concepción Arenal	CH-37: Calle de San Esteban
EL-038: Plazo de Concepción Arenal	CH-38: Calle de San Agustín
EL-039: Plazo de Concepción Arenal	CH-39: Calle de San Juan
EL-040: Plazo de Concepción Arenal	CH-40: Calle de San Vicente
EL-041: Plazo de Concepción Arenal	CH-41: Calle de San Andrés
EL-042: Plazo de Concepción Arenal	CH-42: Calle de San Bartolomé
EL-043: Plazo de Concepción Arenal	CH-43: Calle de San Sebastián
EL-044: Plazo de Concepción Arenal	CH-44: Calle de San Esteban
EL-045: Plazo de Concepción Arenal	CH-45: Calle de San Agustín
EL-046: Plazo de Concepción Arenal	CH-46: Calle de San Juan
EL-047: Plazo de Concepción Arenal	CH-47: Calle de San Vicente
EL-048: Plazo de Concepción Arenal	CH-48: Calle de San Andrés
EL-049: Plazo de Concepción Arenal	CH-49: Calle de San Bartolomé
EL-050: Plazo de Concepción Arenal	CH-50: Calle de San Sebastián
EL-051: Plazo de Concepción Arenal	CH-51: Calle de San Esteban
EL-052: Plazo de Concepción Arenal	CH-52: Calle de San Agustín
EL-053: Plazo de Concepción Arenal	CH-53: Calle de San Juan
EL-054: Plazo de Concepción Arenal	CH-54: Calle de San Vicente
EL-055: Plazo de Concepción Arenal	CH-55: Calle de San Andrés
EL-056: Plazo de Concepción Arenal	CH-56: Calle de San Bartolomé
EL-057: Plazo de Concepción Arenal	CH-57: Calle de San Sebastián
EL-058: Plazo de Concepción Arenal	CH-58: Calle de San Esteban
EL-059: Plazo de Concepción Arenal	CH-59: Calle de San Agustín
EL-060: Plazo de Concepción Arenal	CH-60: Calle de San Juan
EL-061: Plazo de Concepción Arenal	CH-61: Calle de San Vicente
EL-062: Plazo de Concepción Arenal	CH-62: Calle de San Andrés
EL-063: Plazo de Concepción Arenal	CH-63: Calle de San Bartolomé
EL-064: Plazo de Concepción Arenal	CH-64: Calle de San Sebastián
EL-065: Plazo de Concepción Arenal	CH-65: Calle de San Esteban
EL-066: Plazo de Concepción Arenal	CH-66: Calle de San Agustín
EL-067: Plazo de Concepción Arenal	CH-67: Calle de San Juan
EL-068: Plazo de Concepción Arenal	CH-68: Calle de San Vicente
EL-069: Plazo de Concepción Arenal	CH-69: Calle de San Andrés
EL-070: Plazo de Concepción Arenal	CH-70: Calle de San Bartolomé
EL-071: Plazo de Concepción Arenal	CH-71: Calle de San Sebastián
EL-072: Plazo de Concepción Arenal	CH-72: Calle de San Esteban
EL-073: Plazo de Concepción Arenal	CH-73: Calle de San Agustín
EL-074: Plazo de Concepción Arenal	CH-74: Calle de San Juan
EL-075: Plazo de Concepción Arenal	CH-75: Calle de San Vicente
EL-076: Plazo de Concepción Arenal	CH-76: Calle de San Andrés
EL-077: Plazo de Concepción Arenal	CH-77: Calle de San Bartolomé
EL-078: Plazo de Concepción Arenal	CH-78: Calle de San Sebastián
EL-079: Plazo de Concepción Arenal	CH-79: Calle de San Esteban
EL-080: Plazo de Concepción Arenal	CH-80: Calle de San Agustín
EL-081: Plazo de Concepción Arenal	CH-81: Calle de San Juan
EL-082: Plazo de Concepción Arenal	CH-82: Calle de San Vicente
EL-083: Plazo de Concepción Arenal	CH-83: Calle de San Andrés
EL-084: Plazo de Concepción Arenal	CH-84: Calle de San Bartolomé
EL-085: Plazo de Concepción Arenal	CH-85: Calle de San Sebastián
EL-086: Plazo de Concepción Arenal	CH-86: Calle de San Esteban
EL-087: Plazo de Concepción Arenal	CH-87: Calle de San Agustín
EL-088: Plazo de Concepción Arenal	CH-88: Calle de San Juan
EL-089: Plazo de Concepción Arenal	CH-89: Calle de San Vicente
EL-090: Plazo de Concepción Arenal	CH-90: Calle de San Andrés
EL-091: Plazo de Concepción Arenal	CH-91: Calle de San Bartolomé
EL-092: Plazo de Concepción Arenal	CH-92: Calle de San Sebastián
EL-093: Plazo de Concepción Arenal	CH-93: Calle de San Esteban
EL-094: Plazo de Concepción Arenal	CH-94: Calle de San Agustín
EL-095: Plazo de Concepción Arenal	CH-95: Calle de San Juan
EL-096: Plazo de Concepción Arenal	CH-96: Calle de San Vicente
EL-097: Plazo de Concepción Arenal	CH-97: Calle de San Andrés
EL-098: Plazo de Concepción Arenal	CH-98: Calle de San Bartolomé
EL-099: Plazo de Concepción Arenal	CH-99: Calle de San Sebastián
EL-100: Plazo de Concepción Arenal	CH-100: Calle de San Esteban

PROTECCION PARA EL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO

PRINCIPALES DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION

Las principales determinaciones del Plan Especial de Protección se publican hoy 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 Avila. Ejemplos de aplicación.

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

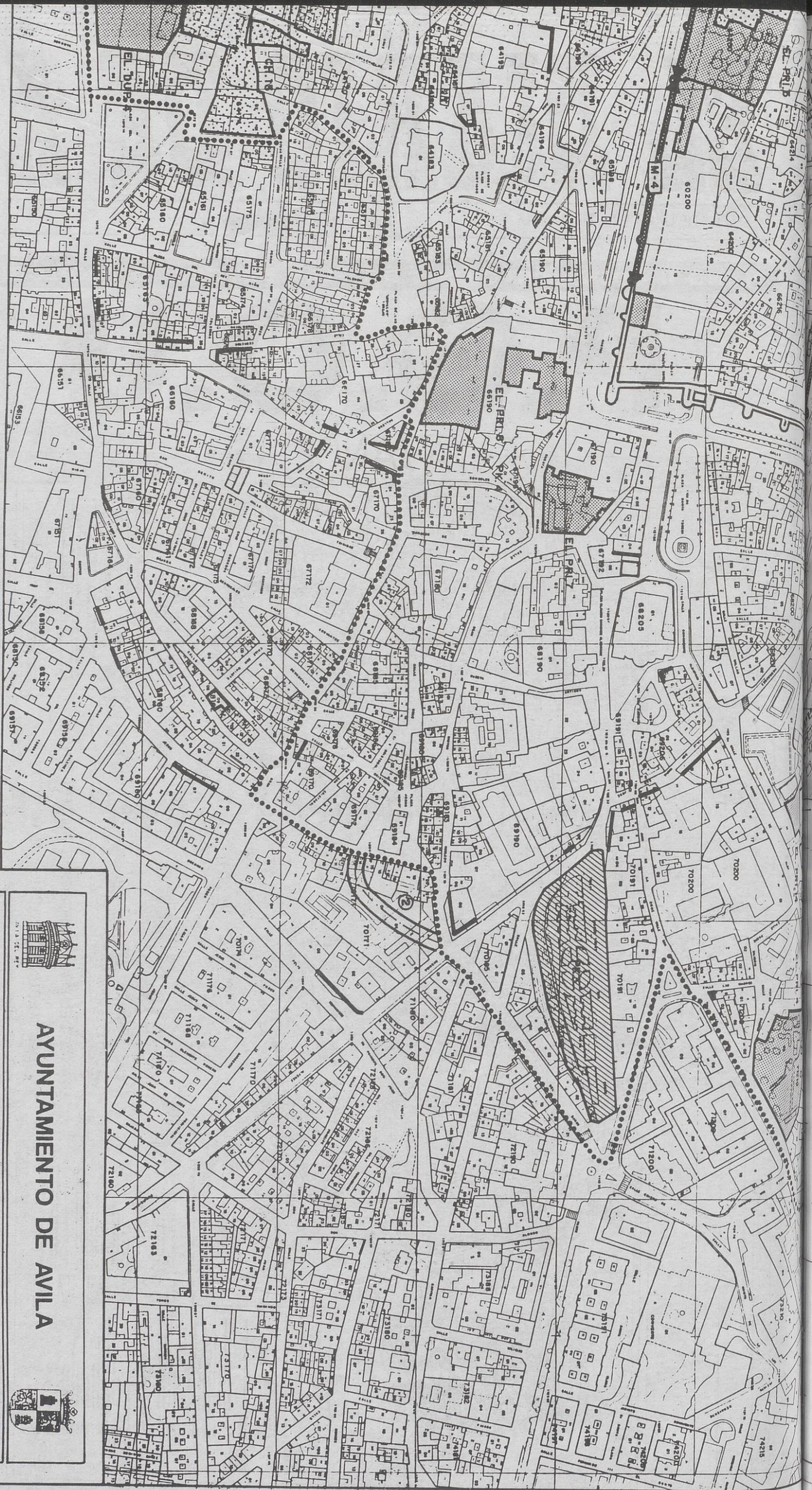
El corredor universitario: Jueves, 9 de febrero: Descripción y actuaciones posibles en el futuro corredor universitario y repercusiones en Avila.

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.

Los textos del presente cuadernillo han sido elaborados por TAU, el equipo redactor del Avance del PGOU.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO

DOCUMENTO DE AVANCE

NOV - 94

PLANO N

ACTUACIONES PROPUESTAS

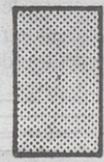
2

Hoja 1 de 1

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL

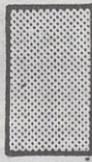
Princesa, 84 MADRID 28008 (91) 5 49 27 33

LEYENDA



ESPACIOS LIBRES A OBTENER DE DOMINIO Y USO PUBLICO

- EL.DUP.1 Plaza entre la Muralla y C/ Marqués de Santo Domingo
- EL.DUP.2 Huertas de la C/ Marqués de Santo Domingo
- EL.DUP.3 Plaza de Concepción Arenal
- EL.DUP.4 Jardines de la Casa de la Misericordia
- EL.DUP.5 Propiedades ocupadas por edificación en los Tesos de la Luz y del Carmen.



ESPACIOS LIBRES PRIVADOS A MANTENER COMO TALES

- EL.PRI.1 Jardines del Palacio del Marqués de Santo Domingo
- EL.PRI.2 Jardines del Parador Nacional Raimundo de Borgoña
- EL.PRI.3 Jardines del Palacete de Nebreda
- EL.PRI.4 Jardines y Huertas del Convento de San José
- EL.PRI.5 Jardines del Palacio de los Dávila
- EL.PRI.6 Jardines y Huertas del Hospital Viejo (residencia de ancianos Santa Teresa Jorret)
- EL.PRI.7 Jardines y Huertas del Convento de la Concepción
- EL.PRI.8 Jardines y Huertas del Convento de Gracia
- EL.PRI.9 Jardines y Huertas de la Casa de Misericordia
- EL.PRI.10 Huertos del Convento de Santa Teresa
- EL.PRI.11 Jardines del Episcopio
- EL.PRI.12 Jardines del Palacio de los Deanes
- EL.PRI.13 Jardines en la Travesía de Santa Catalina
- EL.PRI.14 Jardines del Colegio de Ntra. Sra. de la Asunción

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS A MANTENER EN LA BANDA DE SEPARACION DE LA MURALLA



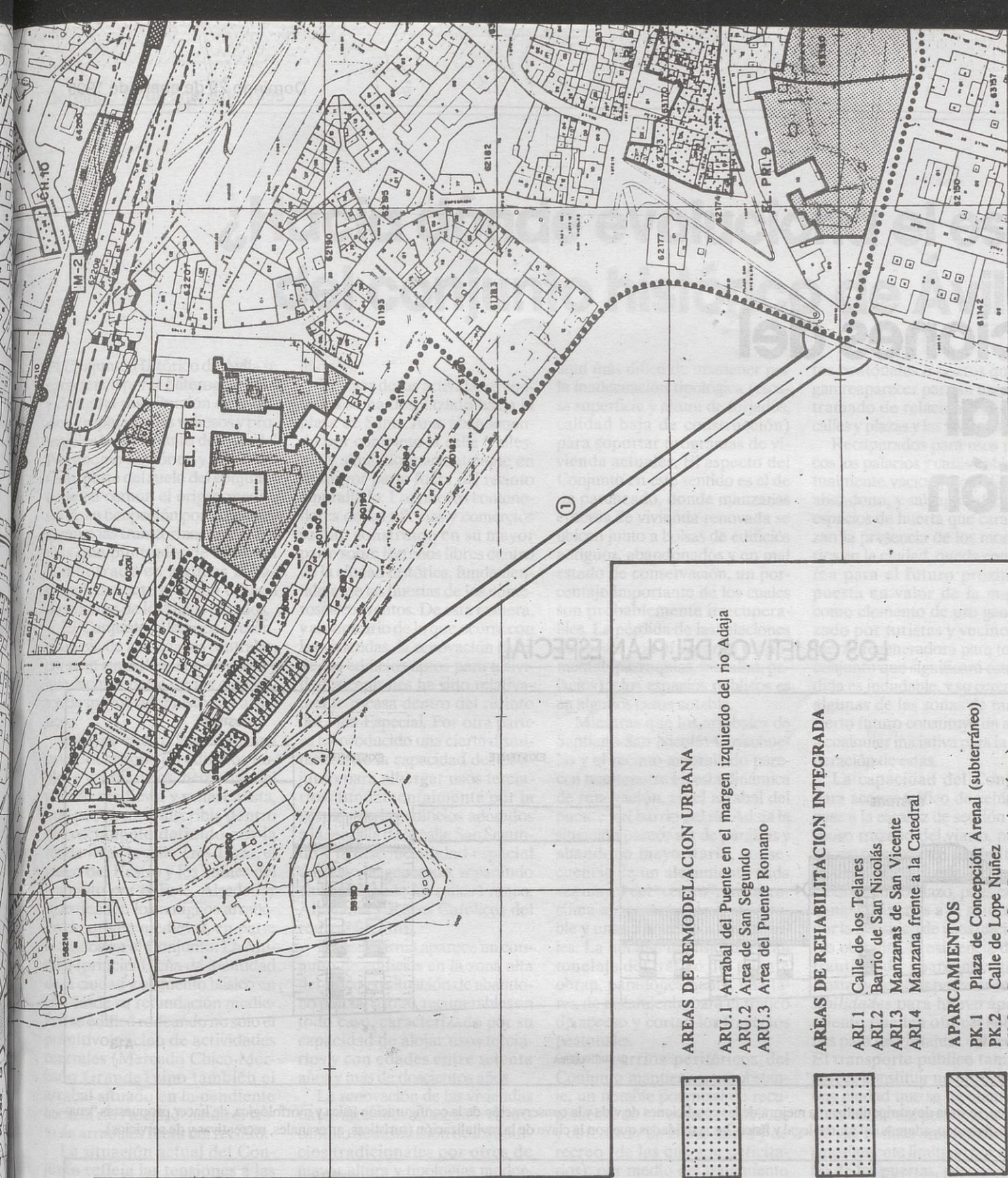
CONTENEDORES HISTORICOS

- CH.1 Cárcel Provincial
- CH.2 Convento de los Padres Paulés
- CH.3 Edificio en C/ Bracamonte esquina C/ Lópe Núñez
- CH.4 Mansión de los Aguilá
- CH.5 Palacio de los Marqueses de la Romana
- CH.6 Palacio de los Verdugos
- CH.7 Instituto Vallespín
- CH.8 Palacio de Polentinos
- CH.9 Palacio de los Superunda
- CH.10 Edificio del actual Archivo Provincial
- CH.11 Palacio de los Dávila
- CH.12 Palacio de los Serranos
- CH.13 Posada de la Feria



ACTUACIONES EN LA MURALLA

- M-1 Fase 1
- M-2 Fase 2
- M-3 Fase 3
- M-4 Fase 4



AREAS DE REMODELACION URBANA

- ARU.1 Arrabal del Puente en el margen izquierdo del río Adaja
- ARU.2 Area de San Segundo
- ARU.3 Area del Puente Romano



AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA

- ARI.1 Calle de los Telares
- ARI.2 Barrio de San Nicolás
- ARI.3 Manzanas de San Vicente
- ARI.4 Manzana frente a la Catedral



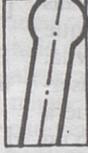
APARCAMIENTOS

- PK.1 Plaza de Concepción Arenal (subterráneo)
- PK.2 Calle de Lope Nuñez
- PK.3 Parque de San Roque (subterráneo)
- PK.4 Convento de la Concepción ó Convento de Gracia (subt.)
- PK.5 Ampliación del aparcamiento de San Jerónimo



APERTURA DE NUEVAS VIAS

- 1. Alternativa a la C/Burgohondo frente a San Nicolás
- 2. Enlace de la C/Doctor Jesus Galan con C/Alferez Provisional



MODIFICACION DE ALINEACIONES.



AVANCE DEL

DEL CON

Principales determinaciones del Plan Especial de Protección

LOS OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

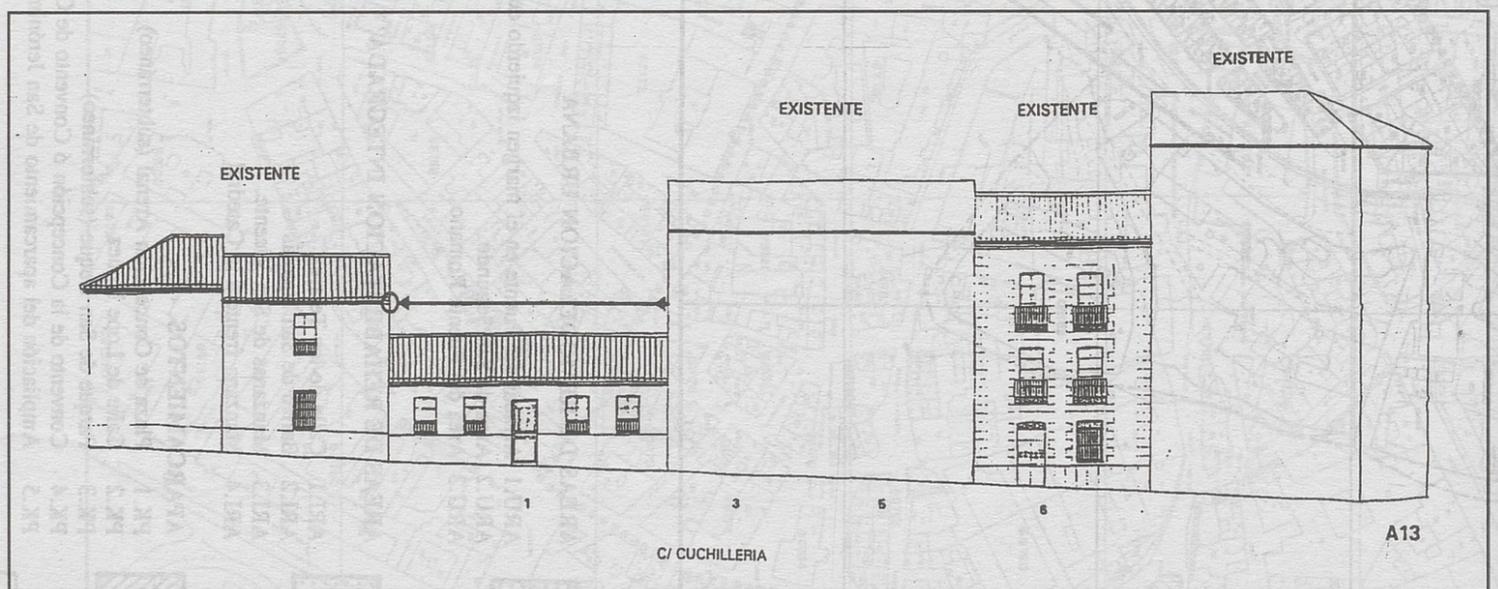
El Plan especial se redacta para proteger el patrimonio de edificación y la estructura general de calles, plazas, patios y huertos del Conjunto Histórico Artístico de Ávila. Además, se redacta para conservar y revitalizar su actividad, tanto residencial como comercial, turística y de servicios.

La conservación de los edificios más valiosos es necesaria porque definen su imagen hacia el exterior (el sistema de espacios urbanos formados por las calles, las plazas, las vistas) y hacia el interior (la forma de habitar y de utilizar los edificios según su tipología).

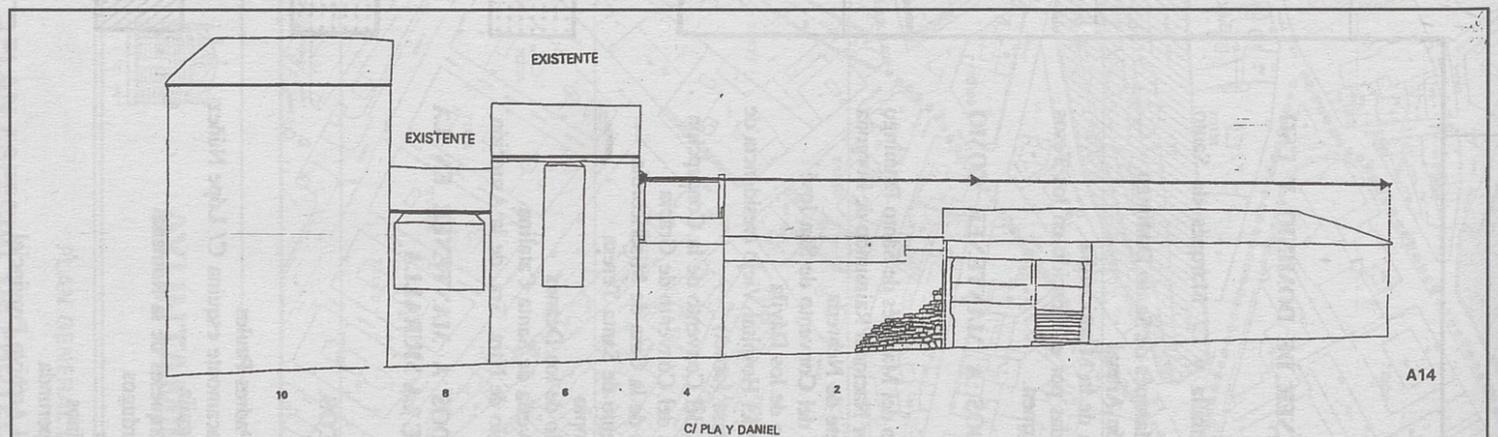
La conservación y potenciación del sistema de actividades urbanas es necesaria porque éstas son intrínsecas al concepto que tenemos de la ciudad de Ávila. No se puede pensar en la conservación de la ciudad como si fuera un museo estático, sino como un marco de actividades que deben potenciarse y valorarse.

La conservación activa, la generación de una tendencia de revitalización que poco a poco se haga espontánea y asociada a la conservación del tejido urbano, es la clave para impulsar realmente la protección del patrimonio, asignando usos posibles y flexibilizando su sustitución, de manera que a cada edificación de valor histórico, artístico o ambiental se le dote de una función y se haga rentable su mantenimiento.

De forma general se puede destacar los siguientes criterios de actuación tendentes a la revitalización del casco histórico:



En resumen, se trata de compatibilizar la mejora de las condiciones de vida y la conservación de la configuración física y morfológica, de hacer propuestas "cualitativas" ordenando, además del marco legal y físico, las actividades que son la clave de la revitalización (turísticas, artesanales, recreativas y de servicios).



AYUNTAMIENTO DE AVILA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION
DEL CONJUNTO HISTORICO DE AVILA

ORDENACION:
ALTURAS MAXIMAS DE ALERO
CONDICIONES DE PROTECCION

MANZANA
64214
ALZADOS
A13, A14

1.- Flexibilidad de usos.-

favoreciendo aquellos compatibles con la edificación tradicional y con el uso residencial: artesanía, comercio, hostelería, servicios terciarios, etc.

2.- Mejorar la accesibilidad y el sistema de aparcamientos.-

con especialización de vías de penetración de tráfico rodado, y creación de redes peatonales compatibles con tráfico de carga y descarga y bien conectadas a los aparcamientos.

3.- Reequ coastar el conjunto histórico.-

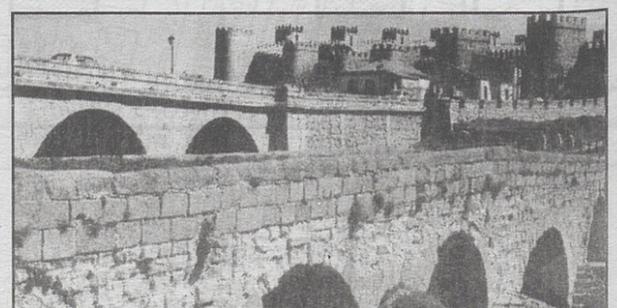
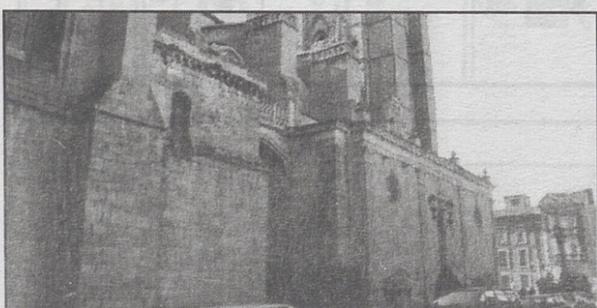
aprovechando siempre que sea posible la edificación protegida, favoreciendo la implantación del uso institucional que asegure la financiación de las obras de mejora y mantenimiento.

4.- Integración del Casco Histórico en la estructura general de la ciudad.-

como parte activa de la misma con funciones adecuadas a su realidad física, en el proyecto unificado y global que supone el Plan en el sistema urbano.

5.- Favorecer la conservación restrictiva.-

potenciando obras de mejora y facilitando mecanismos de compensación cuando exista mayor coste de edificación por tratarse de rehabilitación de estructuras de difícil solución.



¿Hacia dónde evoluciona el estado del conjunto histórico de Ávila?

El Conjunto Histórico de Ávila se caracteriza por la heterogeneidad y desigual distribución de edificios y espacios más valiosos y protegibles bajo el punto de vista del Patrimonio Histórico y Artístico. Gran parte del suelo del conjunto tiene en común el origen medieval de su ocupación por la ciudad, aunque las transformaciones algo más que puntuales de la trama han borrado en algunas zonas completamente el tejido urbano proveniente de los siglos pasados.

El Conjunto Histórico presenta un eje de actividades centrales, corazón simbólico aún de Ávila y que incluye parte de los elementos de mayor valor histórico-artístico.

Este eje está rodeado por una primera corona de edificios nobles y eclesiásticos, herencias del pasado medieval y renacentista, que podríamos inscribir dentro del rectángulo definido por la ronda vieja, la calle Tres Tazas, el paseo del Rastro y los límites del conjunto por el Este. Alrededor se extienden los antiguos arrabales de origen medieval, en parte incluidos en el Conjunto. La Muralla (principal seña de identidad de la ciudad y elemento básico en ella desde su refundación medieval) se edificó rodeando no sólo el primitivo núcleo de actividades centrales (Mercado Chico-Mercado Grande) sino también el arrabal situado en la pendiente hacia el río Adaja, dejando el resto de arrabales fuera del recinto.

La situación actual del Conjunto refleja las tensiones a las que ha sido sometido por el crecimiento de la ciudad desde los

años 50.

El lugar de las actividades centrales se ha desplazado hacia la plaza de Santa Ana, abandonando por completo la calle Vallespín y situándose actualmente en su mayor parte fuera del recinto amurallado. Los nuevos contenedores de las oficinas y comercios se han construido en su mayor parte sobre terrenos libres dentro de la ciudad histórica, fundamentalmente las huertas de los numerosos conventos. De esta manera, y al contrario de lo que ocurre con las viviendas, la renovación física de los edificios aptos para actividades centrales ha sido relativamente escasa dentro del recinto del Plan Especial. Por otra parte se ha producido una cierta disminución de la capacidad del Conjunto para albergar usos terciarios, fundamentalmente por la pérdida de los edificios adosados a la muralla de la calle San Segundo y la discontinuidad espacial que esto ha generado, separando en cierto modo las calles Franco, Alemania y Reyes Católicos del resto del centro.

De esta forma aparece un conjunto de edificios en la zona alta del casco en situación de abandono parcial o total, recuperables en todo caso, caracterizado por su capacidad de alojar usos terciarios y con edades entre setenta años y más de doscientos años.

La renovación de las viviendas en los arrabales ha seguido el otro camino de sustitución de los edificios tradicionales por otros de mayor altura y tipologías modernas de alojamiento intensivo. El parque edificado heredado es

aquí más difícil de mantener por la inadecuación tipológica (escasa superficie y altura de forjados, calidad baja de construcción) para soportar programas de vivienda actuales. El aspecto del Conjunto en este sentido es el de un parcheado, donde manzanas enteras de vivienda renovada se ubican junto a bolsas de edificios antiguos, abandonados y en mal estado de conservación, un porcentaje importante de los cuales son probablemente irrecuperables. La pérdida de las relaciones de escala con el entorno monumental (parroquias, murallas, palacios) y los espacios públicos es en algunos casos notable.

Mientras que los arrabales de Santiago-San Nicolás-Covachuelas y el recinto amurallado parecen mantenerse en esta dinámica de renovación, en el arrabal del puente y el barrio del río Adaja la situación parece ser de parálisis y abandono mayoritario, consecuencia de un alejamiento cada vez mayor del "centro", un microclima aparentemente desfavorable y unas comunicaciones difíciles. La notable intensidad y gran tonelaje del tráfico del puente obran, paradójicamente, una tarea de aislamiento para el tráfico de acceso y cortan los trayectos peatonales.

Los barrios periféricos del Conjunto mantienen, no obstante, un notable potencial de recuperación de los espacios públicos y obtención de zonas libres y de recreo (de las que son deficitarios), por medio del tratamiento adecuado de los vacíos existentes y el acondicionamiento de trayec-

tos peatonales o mixtos que hagan reaparecer para su uso el entramado de relaciones entre las calles y plazas y las viviendas.

Recuperados para usos públicos los palacios y casas nobles actualmente vacíos y en peligro de abandono, y salvaguardados los espacios de huerta que caracterizan la presencia de los monasterios en la ciudad, queda como tarea para el futuro próximo la puesta en valor de la muralla como elemento de uso generalizado por turistas y vecinos. La fuerza regeneradora para todo el conjunto que significará esta medida es indudable, y su cercanía a algunas de las zonas de más incierto futuro constituye un apoyo a cualquier iniciativa para la recuperación de estas.

La capacidad del Conjunto para acoger tráfico de vehículos, pese a la escasez de sección y tortuoso trazado del viario, parece no estar cerca de su límite. El aparcamiento puede ser un problema a corto plazo, pues existen zonas próximas a la saturación por la densidad de usos terciarios. No obstante, la existencia del infrutilizado aparcamiento del Rastro y de otras parcelas con posibilidades para nuevo aparcamiento pueden ofrecer soluciones para los visitantes del recinto. El transporte público tampoco parece constituir un problema en una ciudad que se ha mantenido en la escala del peatón, y el servicio del recinto amurallado, obligatoriamente limitado por el gálibo de las puertas, precisa únicamente la definición de itinerarios preferentes.

Las actuaciones propuestas

El Avance de Plan Especial propone una serie de Actuaciones, algunas recogidas de proyectos en marcha, otras recogidas de ideas ya existentes, y otras elaboradas a partir del análisis de la situación actual. Las Actuaciones se pueden englobar en los siguientes bloques:

- Espacios Libres.
- Edificios Aptos como Contenedores de valor histórico o artístico para usos prioritarios ("contenedores históricos").
- Actuaciones en la Muralla.
- Intervenciones de conjunto: Áreas de Remodelación Urbana, y Áreas de Rehabilitación Integrada.
- Intervenciones en la Red Viaria: peatonalización, accesibilidad y aparcamiento.

A continuación se enuncian las Actuaciones del Avance expuestas con el Plan Especial. El plano adjunto describe y localiza estas Actuaciones.

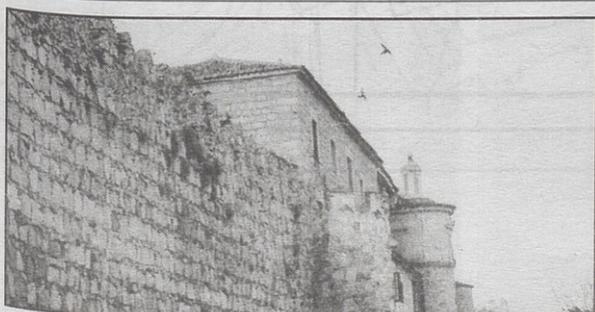
ESPACIOS LIBRES

Hasta hace no demasiados años se podían encontrar numerosas huertas, especialmente dentro del recinto amurallado, propiedad de particulares o de las diversas órdenes religiosas. Tanto unas como otras han experimentado un proceso de desaparición al ser edificadas, tendencia que se mantiene e incluso se ha intensificado en los últimos años ante la escasez de solares vacantes en el resto de la ciudad.

En los solares de los antiguos conventos se han desarrollado muchos de promociones conjuntas de bloques (Monasterio de Santa Ana) o grandes equipamientos (Colegio Menor Diocesano, Colegio Purísima Concepción Las Nieves). En las huertas particulares del interior del recinto amurallado, las actuaciones son variadas, desde la vivienda unifamiliar entre medianerías a la promoción unitaria de viviendas adosadas o el bloque multifamiliar. Uno de los objetivos del Plan Especial es recuperar y mantener en lo posible los espacios libres todavía existentes. Para ello se definen tres líneas de actuación:

A. OBTENCIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Se pretende obtener zonas libres de uso público mediante actuaciones de cesión directa en el caso de unidades de ejecución (por acumulación del volumen edificable en una zona, y reparcelación), o mediante expropiación en casos puntuales donde este procedimiento no sea viable.



B. ACONDICIONAMIENTO PARA USO PÚBLICO DE ESPACIOS LIBRES AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN, DE INSTITUCIONES O EN SITUACIONES SINGULARES

Estas actuaciones pretenden recuperar para el uso público los espacios libres que rodean contenedores históricos destinados a albergar sedes administrativas o institucionales. La propiedad continuaría siendo privada o de acceso controlado, pero se permitiría el acceso del público bajo determinadas condiciones reguladas en convenios firmados por el Ayuntamiento y los titulares de estos jardines, como puede ser el horario de acceso o las competencias y compensaciones para realizar las obras de acondicionamiento, el mantenimiento y la limpieza de estas zonas.

La escasez de espacios libres dentro del recinto histórico, su ubicación en zonas de alta densidad y la alta calidad urbana de los jardines incluidos en esta propuesta, revelan la importancia de permitir a los ciudadanos su uso y disfrute.

C. ÁREAS A MANTENER COMO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Con el objetivo de mantener la trama histórica se conservan especialmente aquellos espacios libres actualmente existentes de gran interés ambiental, bien sea por contenido histórico, de especies vegetales o por su estrecha vinculación con los edificios colindantes.

Estos espacios se incluyen con categoría de protección ambiental en el Catálogo de Elementos y Conjuntos a Proteger.

CONTENEDORES HISTÓRICOS.

Bajo este epígrafe se recoge una serie de propuestas dirigidas de forma genérica a la revitalización del casco histórico ubicando en él nuevas funciones urbanas. Se recogen iniciativas en marcha y se proponen otras nuevas con carácter prioritario, para la instalación de funciones públicas o institucionales en contenedores históricos a conservar y actualmente vacíos. Esta tendencia aparece bastante consolidada en la ciudad de Ávila, debido en gran parte a su carácter de "ciudad de servicios", que acoge las sedes de las distintas administraciones estatal, autonómica y municipal, lo que garantiza en buena medida la viabilidad de las nuevas propuestas.

ACTUACIONES EN LA MURALLA.

Se propone acondicionar el recorrido sobre las murallas por el paseo de ronda o adarve, lo que supondría un reclamo turístico importante añadido al propio de la Muralla. En la actualidad ya hay un tramo visitable desde la Catedral al Banco de España de aproximadamente 170 metros. En el resto se presentan dos problemas:

* El estado actual del adarve que no permite su apertura hasta realizar las oportunas obras de acondicionamiento.

* La existencia de propiedades privadas colindantes con la Muralla y, en algunos casos como el Palacio Episcopal, sobre ella. Esto dificulta enormemente la continuidad del recorrido en todo su perímetro.

Se propone abrir en varios tramos discontinuos acondicionando accesos (mecánicos en algunos casos) y recorridos. Según la complejidad de la actuación se prevén cuatro etapas.

Aquellos tramos donde la Muralla está sobre suelo libre de uso público (incluyendo también el tramo sobre la parcela del proyectado Archivo Histórico Provincial).

No presentan dificultad en cuanto a interferencia con pro-

piedades privadas y pueden ponerse en funcionamiento en breve plazo pues requieren únicamente obras de acondicionamiento del adarve para su recorrido peatonal y creación de accesos. Estos accesos podrían ser estructuras temporales consideran-

do la apertura posterior de otros tramos.

Se incluyen en esta etapa los siguientes tramos:

* Lienzo sur entre la calle de los Telares y el Teso de la Luz, con espléndidas vistas sobre el Valle Amblés, el río Adaja y el in-

terior del recinto amurallado oeste.

* Lienzo norte entre la Solana y el Teso del Carmen, hasta los jardines del Parador, con vistas hacia el barrio de la Encarnación, el río Adaja y el interior del recinto.

ETAPA 1



ETAPA 2

Tramos de la Muralla que atraviesan propiedades privadas o que requieren además de acuerdos previos, obras que garanticen la seguridad y protección de vistas de las propiedades limítrofes. Se incluyen los siguientes:

* Lienzo oeste de la Muralla desde su extremo sur hasta la finca del Marqués de Santo Domingo.

En este tramo la Muralla es colindante con varias fincas particulares, sin que parezca demasiado

problemática su apertura, ya que en general, la edificación está separada y podría garantizarse la protección de vistas y seguridad. Magníficas vistas sobre el Adaja en la zona de San Segundo.

* Lienzos norte y este, desde la Plaza de la Fuente del Sol hasta la Catedral, donde se enlazaría con el único tramo de Muralla abierto el público en la actualidad. Este recorrido pasa por suelo público, propiedades institucionales como los Servicios de Cultura y Turis-

mo de la Junta, la Catedral y el Episcopio, propiedades privadas como el Palacio de los Marqueses de la Romana y las fincas situadas entre la Puerta del Peso de la Harina y la Catedral.

La apertura de este tramo requiere obras de acondicionamiento y protección especialmente cuidadosas en el ábside de la Catedral, y en las cubiertas de la misma que se convierte en pieza clave del recorrido.

* Lienzo sur de la Muralla des-

de la finca del Duque de Suárez hasta el Palacio de los Dávila, atravesando la galería del Palacio Blasco Núñez de Vela (Audiencia), la finca de la Delegación de Hacienda y las propiedades próximas a la Puerta del Rastro. Se requieren obras de acondicionamiento, seguridad y protección de vistas.

Excelentes vistas sobre el Jardín del Rastro, el barrio de Santiago y el Valle Amblés.

ETAPA 3

Tramos de la Muralla en los cuales aparecen edificaciones particulares adosadas a la misma pero que por su mal estado de conservación o sus pequeñas dimensiones no requieren actuaciones complejas para eliminar y permitir el paso sobre la Muralla.

* Lienzo norte entre el Parador y la Plaza de la Fuente del Sol. La Muralla es colindante con pequeñas parcelas de propiedad privada, con edificaciones muy próximas e incluso montadas sobre ella. Cualquier actuación edificatoria sobre estas parcelas debe estar condicionada a liberar el Adarve para hacerlo transitable.

Por su posición intermedia entre dos tramos de gran longitud y fácil adaptación, se debería gestionar con rapidez la liberación de este tramo para formar parte del recorrido global.

ETAPA 4

Tramo de Muralla de difícil adecuación al recorrido. * Lienzo sur en la parcela del Palacio Episcopal que se eleva una planta más por encima de la Muralla con distribución interior en pequeñas estancias, lo que imposibilita el recorrido continuo del adarve. Este tramo sería el de mayor complejidad y, por tanto, no se establece plazo para su apertura.

ÁREAS DE REMODELACION URBANA. Dentro del ámbito de la delimitación del Conjunto Histórico hay determinadas zonas urbanas que requieren una actuación conjunta. Presentan un carácter claramente diferenciado, en ocasiones por sus propios límites físicos, y una problemática singular que las diferencia del resto de la ciudad. 1. Área del Arrabal del Puente en la margen izquierda del río Adaja. 2. Área de San Segundo. 3. Área del Puente Romano. Estas áreas serán motores de la recuperación del casco al ubicar en ellas usos de carácter urbano que las relacionan fuertemente con el resto de la ciudad.

Areas de rehabilitación integrada

Dentro del diagnóstico realizado se han detectado áreas caracterizadas por la existencia de edificación en mal estado de conservación y en su mayoría abandonada. Algunas de ellas merecen un tratamiento prioritario al configurar entornos urbanos de gran valor. La actuación en estas arcas será generalmente de rehabilitación, permitiéndose la sustitución puntual cuando el estado de la edificación lo justifique y dentro de unas ordenanzas estéticas que determinen el mantenimiento de la imagen tradicional. Se trata de adecuar la edificación a las necesidades y demandas actuales pero respetando la escena urbana que tradicionalmente han configurado. Para ello, además de intervenir sobre la edificación, se actuará sobre su entorno inmediato, mejorando la accesibilidad si es necesario o la urbanización de los espacios urbanos circundantes. La edificación que compone estas zonas es en su mayoría residencial tradicional, de tipo unifamiliar rural compuesta por vivienda con patio y edificaciones auxiliares sin valor.

Cuatro áreas se remiten a este tipo de intervención:

1. Área en la C/ de los Telares.
2. Área de San Nicolás.
3. Manzanas al Este y Oeste de la basílica de San Vicente.
4. Manzana frente a la Catedral.

Actuaciones para la ordenación de accesos

La conservación efectiva de un casco histórico pasa necesariamente por su adecuación a las demandas de uso actuales. Es necesario dotarles de usos y actividades que atraigan población tanto permanente como ocasional que lo regeneren, y para ello debe garantizarse una buena accesibilidad pensando no sólo en el peatón, sino también en el automóvil.

La estructura viaria del Conjunto Histórico de Ávila es, en general, suficiente para soportar en tráfico existente en la actualidad y hacerlo compatible con los desplazamientos peatonales.

Las intervenciones propuestas se dirigen a la reordenación del sistema viario con modificación de sentidos de circulación y peatonalización de tramos puntuales y ligados a los nuevos usos a que se destinan algunos contenedores históricos que, previsiblemente, generarán mayor volumen de tráfico y demanda de aparcamiento. Todas ellas persiguen la mejora de las condiciones del Conjunto Histórico de manera más o menos directa, pero sin alterar la trama histórica.

Ligada a la mejora de accesibilidad está la previsión de plazas de aparcamiento para cubrir el aumento de la demanda. La obtención de estas nuevas plazas se hará por reordenación sobre las calles existentes, o por zonas previstas para este uso.