

EXPEDIENTE PARA EL CONSEJO DE GOBIERNO

Consejería, Nº. y año de expediente
MAV- /2024

Se propone a la Junta de Castilla y León, la aprobación de la siguiente disposición:

DECRETO /2024, DE , POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO DE LA UA 3 DEL SECTOR PP 19 VICOLOZANO II, EN ÁVILA.

La actividad de la Junta de Castilla y León en materia de ordenación del territorio se ejerce, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, entre otros instrumentos, a través de los Planes Regionales que, tal y como señala el artículo 20.1 letra b) de la citada Ley, tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad.

El Plan Regional de ámbito territorial se inscribe en el marco del Programa Territorial de Fomento para Ávila y su entorno 2020-2024, aprobado por Orden EEI/758/2020, de 11 de agosto, publicado en el BOCyL 165 de 14 de agosto de 2020, y con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024.

El citado Plan atiende al interés general de incrementar la disponibilidad de suelo público para su destino a actividades productivas y empresariales en Ávila y, por extensión, en el suroeste de la Comunidad Autónoma. Se propone la reconsideración de las condiciones de ordenación urbanística de la Unidad de Actuación UA 3 del sector PP 19 Vicolozano II, del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con el objeto de generar una oferta de suelo público con destino a la implantación de actividades industriales y logísticas, que incremente la capacidad del ya colmatado polígono Vicolozano I y de las dos unidades de actuación ya urbanizadas de Vicolozano II.

Elévese a Consejo de Gobierno. Valladolid, EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓNN DEL TERRITORIO	Informado por la Comisión de Secretarios Generales El día EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN	La Junta de Castilla y León aprobó la Propuesta en su reunión de EL CONSEJERO SECRETARIO
--	---	--

Para ello, el Plan Regional de ámbito territorial, partiendo de las condiciones urbanísticas establecidas por el PGOU de Ávila, y el Plan Parcial 19 Vicolozano II, incorpora modificaciones orientadas a adecuar las condiciones de ordenación a las actuales demandas de los usos industriales previstos. En su condición de actuación directa sobre una Unidad de Actuación perteneciente a un sector urbanizable, el Plan Regional garantiza la coherencia de las modificaciones con las condiciones generales aplicables al ámbito de planeamiento, así como con las del resto de unidades de actuación ya ejecutadas.

Además del establecimiento de las condiciones de ordenación, general y detallada, dentro de su ámbito de actuación, el Plan Regional incorpora las determinaciones de actuación, incluyendo las condiciones completas de reparcelación para la Unidad de Actuación UA3, permitiendo de este modo, tras su aprobación, el inicio de las actuaciones de desarrollo urbanístico del área industrial.

La aprobación de este Plan Regional de ámbito territorial comportará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para su ejecución.

El Decreto 9/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio incluye entre sus competencias en el artículo 8.2 b), la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio de ámbito territorial, independientemente de la materia que los motive, hasta su aprobación definitiva, así como su seguimiento, revisión y, en su caso, modificación.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de

DISPONE

Artículo único.- Aprobación del Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de la UA 3 del sector PP 19 Vicolozano II, en Ávila.

1. Se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo de la UA 3 del sector PP 19 Vicolozano II, en Ávila, promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL), con la siguiente documentación:

ENCUADRE DEL PRAT PARA EL DESARROLLO DE LA UA3 DEL S. PP-19 VICOLOZANO II:

1. Antecedentes.
2. Objeto y objetivos del Plan Regional.
3. Alcance del Plan Regional.
4. Promotor.
5. Contenido y documentación.
6. Procedimiento e hitos de tramitación.

MEMORIA INFORMATIVA:

1. Condiciones de ordenación vigentes.
2. Contexto urbano y territorial.
3. Condiciones e implicaciones medioambientales.
4. Situación actual del suelo público industrial en Ávila y sus requerimientos.
5. Movilidad y accesibilidad al polígono Vicolozano.

MEMORIA VINCULANTE:

1. Condiciones del Plan Regional: objeto y objetivos.
2. Determinaciones reguladoras.
3. Alcance y efectos económicos de las actuaciones.
4. Síntesis de la Evaluación Ambiental Estratégica. Integración de prescripciones y medidas ambientales.
5. Impacto sobre la sostenibilidad y el cambio climático.
6. Evaluación del impacto de género y sobre otros colectivos sociales.
7. Zonificación acústica de los terrenos.
8. Resumen de parámetros generales del Plan Regional.

NORMATIVA DEL PLAN REGIONAL:

1. Determinaciones generales.
2. Determinaciones de Ordenación General.
3. Determinaciones de Ordenación Detallada.
4. Condiciones particulares de actuación.
5. Condiciones particulares sobre urbanización.

ANEXOS:

1. Documentación gráfica.
2. Determinaciones de Actuación.
3. Informe Ambiental Estratégico.
4. Estudio de accesibilidad para la ampliación.
5. Actuaciones externas. Parcelas afectadas.

2. La documentación que conforma el Plan Regional estará disponible íntegramente en la página web de la Junta de Castilla y León www.jcyl.es/plau, publicándose como anexo a este Decreto la Memoria Vinculante.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Grado de aplicación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de Ordenación del Territorio, para cada una de las determinaciones del Plan Regional se indica su carácter pleno, básico u orientativo, condición que determinarán la forma de vinculación de sus determinaciones sobre los planes, programas y proyectos concurrentes. A este respecto, y en relación con los grupos de determinaciones señaladas, se establecen los siguientes grados de aplicación, salvo que en el epígrafe o artículo normativo específico se indique un grado diferente:

- Las determinaciones urbanísticas son de aplicación plena.
- Las determinaciones de actuación son de aplicación básica.
- Las determinaciones de reparcelación son de aplicación plena.
- Las determinaciones de urbanización son de aplicación orientativa.

Segunda.- Modificación del planeamiento vigente.

La aprobación del Plan Regional implica la directa modificación de aquellas determinaciones de los planes, programas de actuación y proyectos vigentes sobre su ámbito que resultan contrarias a las determinaciones establecidas con carácter pleno por el instrumento de ordenación del territorio. En el caso de aquellas otras determinaciones para las que se defina un carácter básico u orientativo, la adecuación a las determinaciones del Plan Regional se deberá realizar, en su caso, mediante la tramitación de modificaciones de los instrumentos de planeamiento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Habilitación normativa.

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Segunda.- Entrada en vigor.

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid,

EL PRESIDENTE
DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Alfonso Fernández Mañueco

Juan Carlos Suárez - Quiñones Fernández

MEMORIA VINCULANTE

1. CONDICIONES DEL PLAN REGIONAL: OBJETO Y OBJETIVOS

1.a. Alcance y oportunidad del Plan Regional

La Junta de Castilla y León, a través del Instituto para la Competitividad Empresarial, gestiona en la actualidad una oferta de suelo público con destino industrial en el municipio de Ávila, vinculado al consolidado polígono industrial Vicolozano I, ya colmatado, y a una ampliación parcial denominada Vicolozano II. Este último ámbito, que incluía inicialmente terrenos de titularidad pública y privada, fue parcialmente desarrollado en 2008, dejando ordenado pero pendiente de urbanización y ejecución los terrenos entonces de titularidad mayoritariamente privada, correspondiente a la Unidad de Actuación UA3.

En los últimos años se han producido algunos cambios en el contexto de desarrollo previsto para este ámbito industrial que motivan una reconsideración de sus condiciones iniciales. Por una parte, el polígono Vicolozano I, en suelo urbano, ha alcanzado un punto de ocupación que permite considerar el mismo como colmatado, dejando limitadas las capacidades de la administración autonómica para continuar con sus políticas de promoción industrial en el entorno. Por otra lado, y en relación con la Unidad de Actuación UA2, en el que la administración autonómica (ICE) mantiene parcelas vacantes disponibles, se ha constatado una inadecuación de las condiciones de ordenación y parcelación vigentes a los requerimientos de las actividades industriales con expectativas de implantación en el área industrial, circunstancia que ha motivado varias modificaciones de las condiciones de ordenación y gestión vigentes en dicha unidad de actuación.

Las condiciones del sector urbanizable del PP 19 Vicolozano, planificado como ampliación del primer asentamiento industrial en este espacio próximo al núcleo de Vicolozano, como un gran sector urbanizable que se ha ido desarrollando secuenciadamente, dividido en 3 Unidades de Actuación, han ido mejorando paulatinamente, según lo previsto en los marcos de planificación sectorial y territorial, incluyendo al PGOU de Ávila 2003 vigente. Especialmente con la puesta en funcionamiento de la Ronda de la AV-20 en el área urbana de la capital y su entronque con la Autopista AP-51, pero también por el nuevo sistema de conexiones que ha impuesto dicho sistema arterial completado, mejorado en el caso del polígono de Vicolozano los accesos desde la N-110 Soria – Plasencia, que han fortalecido sus cualidades de posición territorial estratégica.

El progresivo crecimiento y colmatación con empresas del primer polígono –primera etapa- y la gestión y urbanización a cargo del ICE de otra Unidad UA2, unidos a los compromisos en dotación de infraestructuras y refuerzos de algunas redes de servicios, particularmente los del ciclo del agua y suministro de energía eléctrica -con una subestación en ejecución-, permiten evaluar hoy como viable el inicio de la promoción de la UA3, última etapa planificada ya en el Plan Parcial aprobado en 2008.

La ratificada condición de su localización estratégica, particularmente positiva para actividades logísticas o de rango productivo supralocal o nacional, y la mejora continuada de las citadas condiciones de servicios y dotaciones del área de Vicolozano, refuerzan el **carácter estratégico de la actuación** de promoción del suelo industrial. Dichas previsiones estratégicas de la Junta de Castilla y León a través de SOMACyL, convirtiéndose en propietaria mayoritaria del suelo de la UA 3, y asumiendo los compromisos de inversiones e incentivos fiscales acordados en el Programa Territorial de Fomento para Ávila y su entorno 2020-2024, como muestran las actuaciones urbanizadoras en curso –ICE-, subrayan el interés general de esta intervención y, por su alcance supramunicipal y prioritario motivan su desarrollo mediante un Plan Regional de Ámbito Territorial para facilitar conjuntamente su ordenación urbanística y sus instrumentos de gestión y urbanización.

Los **objetivos generales y de interés público** que sustentan así la conveniencia del Plan Regional de Ámbito Territorial se refuerzan con los factores de oportunidad que atienden a determinadas necesidades de suelo industrial, y específicamente hacia la generación de una reserva de parcelas urbanizadas de gran superficie, orientadas a la implantación de industrias, actividades productivas extensivas o logísticas, oferta que no existe en otros polígonos o instalaciones ordenadas en el entono abulense. Atender esta demanda potencial complementaria habilitando una reserva de espacios en una localización de máxima idoneidad y adecuadamente dotada, en este caso sobre una zona ya planificada con este destino funcional, y hacerlo con las mayores garantías de viabilidad funcional y económica, en la lógica de calidad y principios de sostenibilidad y economía circular que marcan los proyectos de implicación directa de la JCyL, fundamentan rotundamente la justificación esencial que impulsa el presente Plan Regional de Ámbito Territorial que promueve SOMACyL, como instrumento de Ordenación Territorial de interés para la comunidad, tal como se desarrolla en el siguiente epígrafe.

1.b. Interés para la Comunidad

En la política económica y de suelo industrial que mantiene la Junta de Castilla y León existen múltiples estrategias y propuestas para fomentar la consolidación y desarrollo de las empresas existentes y procurar la radicación de nuevas instalaciones en la Comunidad, con programas de apoyo a nuevas iniciativas y emprendedores, internacionalización, transferencia tecnológica e I+D+i, y específicamente dotación de suelo industrial y tecnológico.

A partir del marco legal establecido por la Ley 6/2014, de 12 de septiembre de Industria de Castilla y León, la Ley 10/2013, de 19 de junio, de Estímulo a la Creación de Empresas en Castilla y León, o el II Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2021-2025⁸ (sucesor del primer Plan Director 2017-2020, que actualiza sus contenidos y propuestas), y como ejemplos del máximo compromiso político de la Administración de la Comunidad Autónoma, cabe destacar los Planes sectoriales desarrollados a partir del marco creado por el citado II Plan Director de Promoción Industrial, los Programas Territorial de Fomento, las declaraciones de Proyectos Industriales Prioritarios, o los Planes de Dinamización –provinciales o sectoriales-, líneas de actuación que se van complementando con diversas acciones económicas y medidas de estímulo en materia de suelo y espacios tecnológicos.

En concreto, en la provincia de Ávila, y para el Polígono industrial de Vicolozano está operativo el **Programa Territorial de Fomento para Ávila y su entorno 2020-2024**, aprobado por ORDEN EEI/758/2020, de 11 de agosto, y publicado en el BOCyL 165 de 14 de agosto de 2020 y con una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024.

Además de aquellas medidas que afectan directamente al precio de enajenación del suelo, se adoptaron otras medidas que influyen en las operaciones de compraventa de suelo, incentivando su enajenación. Entre las más recientes cabe señalar las MEDIDAS ADOPTADAS PARA LA REACTIVACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL DE CASTILLA Y LEÓN, a través del INSTITUTO PARA LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL, ICE. Así, con fecha 29 de diciembre de 2021 la Comisión Ejecutiva del ICE aprobó la tasación realizada de todo el inventario de suelo comercializable y disponible así como la determinación de precios individuales por parcelas en venta titularidad para el periodo 2022 – 2023. Esta nueva determinación de precios ha supuesto una rebaja media del 14,28% en Castilla y León, una vez aplicadas las bonificaciones vigentes. Estas bonificaciones en el suelo industrial son consecuencia de lo exigido en los Planes o programas de Fomento Territorial en los que se establece una bonificación del 50% sobre el precio fijado para los polígonos industriales de Arévalo y **Vicolozano en Ávila**, Cubillos del Sil y Villadangos del Páramo en León, Medina del Campo y Olmedo, en Valladolid y Villabrázaro en Zamora.

⁸ ACUERDO 148/2021, de 23 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el II Plan Director de Promoción Industrial de Castilla y León 2021-2025 (BOCyL de 28 de diciembre de 2021)

Los objetivos y el interés para la Comunidad del Plan Regional de Ámbito Territorial para el desarrollo de la UA3 del Polígono Industrial de Vicolozano se inscriben directamente en estas políticas autonómicas de suelo industrial y específicamente en el marco del señalado **Programa Territorial de Fomento para Ávila y su entorno 2020-2024** y de las **Medidas para la Reactivación del suelo industrial de Castilla y León**, gestionadas por el Instituto para la Competitividad Empresarial de Castilla y León (ICE). En dicho Programa se recogen compromisos de incentivos fiscales y de inversión concretos, en acuerdo de otros organismos y administraciones locales como el Ayuntamiento de Ávila y la Diputación de Ávila.

Generar y comercializar a precios competitivos, capaces de atraer iniciativas empresariales, nuevos suelos finalistas para usos productivos, completando una actuación planificada e iniciada hace más de dos décadas, y habilitar parcelas diversificadas, principalmente de gran superficie para industria extensiva, complementará la oferta en el municipio de Ávila, en un polígono de excelente accesibilidad y comunicaciones territoriales, y supondrá una actuación estratégica de amplio calado dentro del marco encuadrado por la referida política de la Comunidad de Castilla y León.

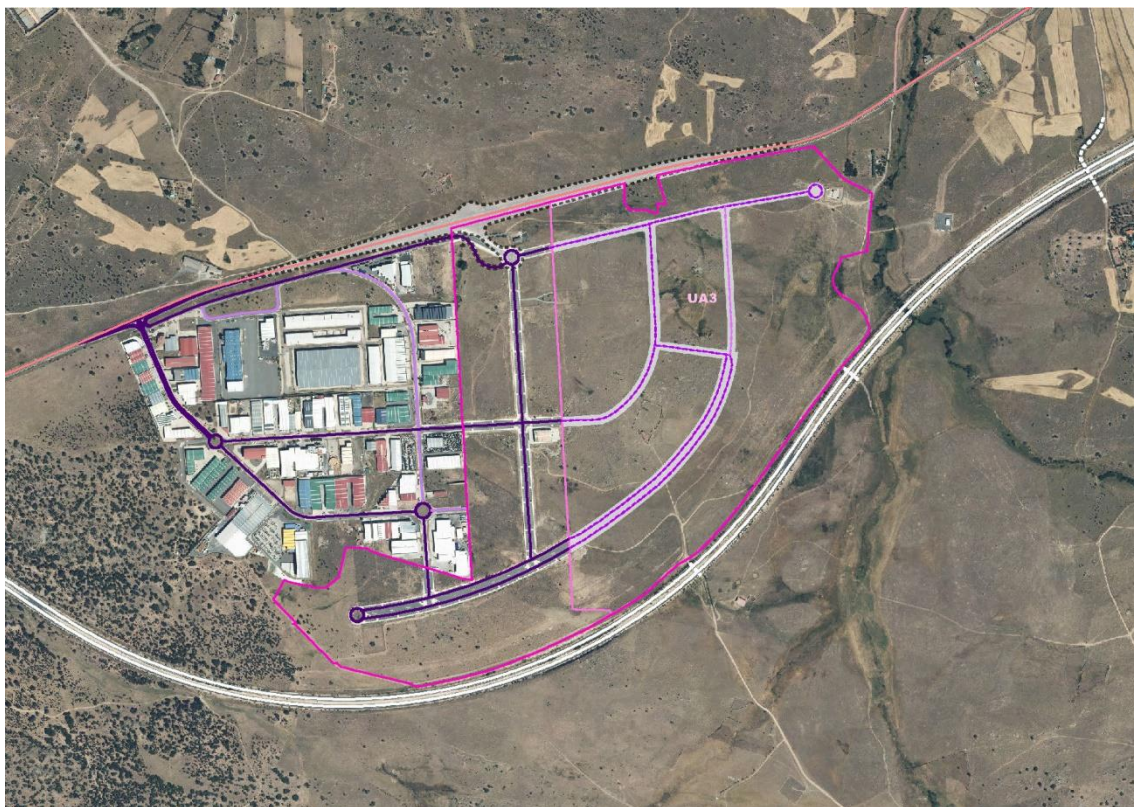


Ilustración 53. Viario público en el ámbito del Plan Regional, junto con el nuevo enlace propuesta en la N-110 que articula el acceso al área industrial.

2. DETERMINACIONES REGULADORAS

2.a. Determinaciones del Plan Regional

Considerando los objetivos planteados por el Plan Regional de Ámbito Territorial, orientados a la creación de una oferta de suelo público de uso industrial en el sureste de la comunidad autónoma a través del desarrollo de la denominada Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II, los contenidos fundamentales del instrumento de ordenación del territorio comprenden la definición de las condiciones de ordenación urbanística detallada completas del ámbito, así como el ajuste de aquellas determinaciones de ordenación general requeridas para la adecuación de las condiciones de ordenación urbanística al marco legal y demandas de suelo productivos actuales. Ello comprende las siguientes determinaciones:

- Determinaciones urbanísticas de ordenación general, que comprenden:
 - Delimitación de los sistemas generales en el ámbito del Plan Regional, y en particular en el ámbito de la Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II.
 - Ajuste de las determinaciones de ordenación general del sector PP-19 Vicolozano II derivadas de la actualización al marco legal vigente, mediciones reales de los terrenos y cuantía de sistemas generales, manteniendo inalterada la edificabilidad máxima materializable en el sector.
- Determinaciones urbanísticas de ordenación detallada, que comprenden la ordenación completa del ámbito de la UA3 del sector PP-19 Vicolozano II, manteniendo en todo caso el aprovechamiento medio de la unidad.
- Determinaciones de actuación, incluyendo determinaciones generales de actuación, básicas de urbanización y completas de reparcelación para la UA3 del sector PP-19 Vicolozano II, con un alcance análogo al de un Proyecto de Actuación en suelo urbanizable.

En los siguientes epígrafes se desarrolla con mayor detalle el alcance de las distintas determinaciones que se incluyen en el Plan Regional.

2.b. Ordenación propuesta

El Plan Regional establece sus condiciones de ordenación sobre unos terrenos ya clasificados como suelo urbanizable e integrados en un sector de uso industrial, que cuentan además con una ordenación detallada completa establecida por un Plan Parcial aprobado en 2008. Los terrenos, de titularidad pública, conforman una de las unidades de actuación delimitadas por el referido Plan Parcial, y que, a diferencia de las otras dos unidades de actuación (UA1 y UA2) no llegó a culminar sus instrumentos de gestión ni desarrollarse materialmente.

Tomando como punto de partida las condiciones establecidas por el Plan Parcial aprobado, y en particular su división del sector PP-19 en Unidades de Actuación y su asignación a cada una de ellas de unas cuantías máximas de edificabilidad y aprovechamiento lucrativo (que se mantienen sin cambios), el Plan Regional define una nueva ordenación espacial exclusivamente del ámbito de la Unidad de Actuación UA3.

Esta ordenación detallada supone una revisión de la ya establecida y vigente, de la que se mantienen sus elementos estructurantes principales tales como la previsión de una gran banda perimetral de espacios libres públicos, la continuidad con el viario de las unidades UA1 y UA2 o los trazados generales del sistema viario interior del sector. Asimismo se mantienen, con puntuales precisiones, los usos y ordenanzas utilizados en la ordenación vigente.

Partiendo de lo anterior, la propuesta de ordenación del Plan Regional aborda fundamentalmente la reconsideración del carácter y dimensionamiento del viario establecido por el Plan Parcial vigente,

ajustando las secciones previstas, adecuando su diseño a las previsibles condiciones de utilización del área industrial. Asimismo es objeto de reconsideración la banda de espacio libre público perimetral, que es mantenida en su condición de espacio no edificado que realiza la transición con las infraestructuras rodadas preexistentes y el medio rural, pero habilitando que para tal fin parte de la misma sea objeto de cesión como sistema local en lugar de como sistema general, dado el sobredimensionamiento de esta última carga.

Sin comprometer la funcionalidad del área industrial y garantizando el cumplimiento de las exigencias de la legislación vigente, ambos ajustes permiten incrementar la superficie neta de suelo con destino a actividades productivas sin incrementar la edificabilidad y dotar de mayor flexibilidad a la ordenación y localización de los usos previstos, habilitando una mayor diversidad de situaciones (parcelas de diferente dimensión e intensidades de edificación, aunque primando las de gran tamaño). Asimismo, la reducción de las sobredimensionadas superficies de viario previstas posibilita la reducción significativa de los costes de urbanización, lo que redonda en un incremento de la viabilidad económica de esta actuación pública.



Ilustración 54. Imagen del sector: recreación modelizada de la ordenación proyectada

El diseño, en su configuración y el tratamiento proyectado para el sistema de espacios libres públicos, tanto en su orla perimetral, de separación respecto a la autopista AP-51 y la carretera nacional N-110, como en sus espacios intersticiales, habilitando un corredor verde en el que se integren los espacios libres de las parcelas dotacionales públicas, procura la máxima continuidad entre sí y con el entorno del sector, articulando mejor las otras unidades del polígono ya ejecutadas. La secuencia de espacios interiores y la disposición de las cesiones públicas en el conjunto, con las parcelas destinadas a equipamientos asociadas a los corredores verdes, posibilitan una dotación de espacios libres articulados y en proximidad de todos los espacios productivos, contribuyendo a aportar la mayor calidad ambiental global a estos nuevos lugares de trabajo.

La escala del ámbito y las condiciones de su topografía han supuesto componentes básicos en la ordenación revisada de la UA3, tanto para la disposición de los trazados y la geometría de la ordenación espacial como en los parámetros reguladores del polígono –ocupación, alturas, cerramientos...-, así como en el tratamiento de la urbanización, permitiendo una implantación de las futuras edificaciones productivas e instalaciones asociadas que limitará notablemente la alteración del terreno y los posibles impactos del movimiento de tierras, buscando en todo caso la adecuación paisajística global. A ello contribuirá la banda de espacios libres y su tratamiento vegetal, incluyendo agrupaciones de arbolado en mancha, espacio buffer que integrará diversos caminos y estructuras naturales preexistentes, dotando de continuidad –pasos bajo la autovía, caminos- y relación directa con el medio rural circundante los espacios del asentamiento productivo planificado.



Ilustración 55. Imágenes modelizadas: vistas de conjunto en su implantación territorial.



2.c. Determinaciones urbanísticas

2.c.i. Determinaciones de ordenación general

.2.c.i.1 Clasificación del Suelo

El Plan Regional no modifica la clasificación de los terrenos establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, manteniendo su condición de suelo urbanizable.

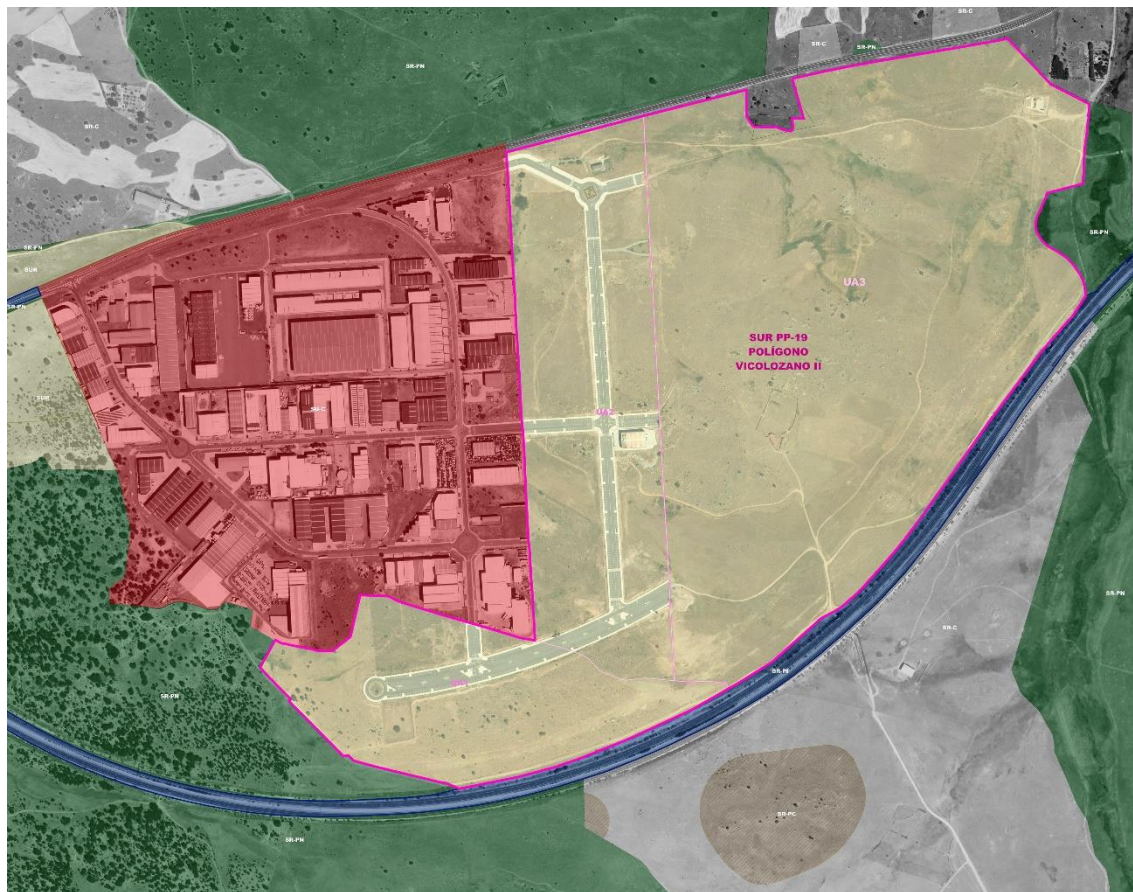


Ilustración 56. Suelo urbanizable y delimitación del sector PP-19 Vicolozano II, colindante con el polígono industrial existente en suelo urbano

.2.c.i.2 Sistemas Generales

El Plan Regional introduce ajustes en la cuantía y localización de los sistemas generales previstos por el Plan Parcial del PP-19 en el ámbito de la unidad de actuación UA3 del sector Vicolozano II. La cuantía y localización de los sistemas generales localizados en otras unidades de actuación ya ejecutadas del sector se mantienen inalteradas.

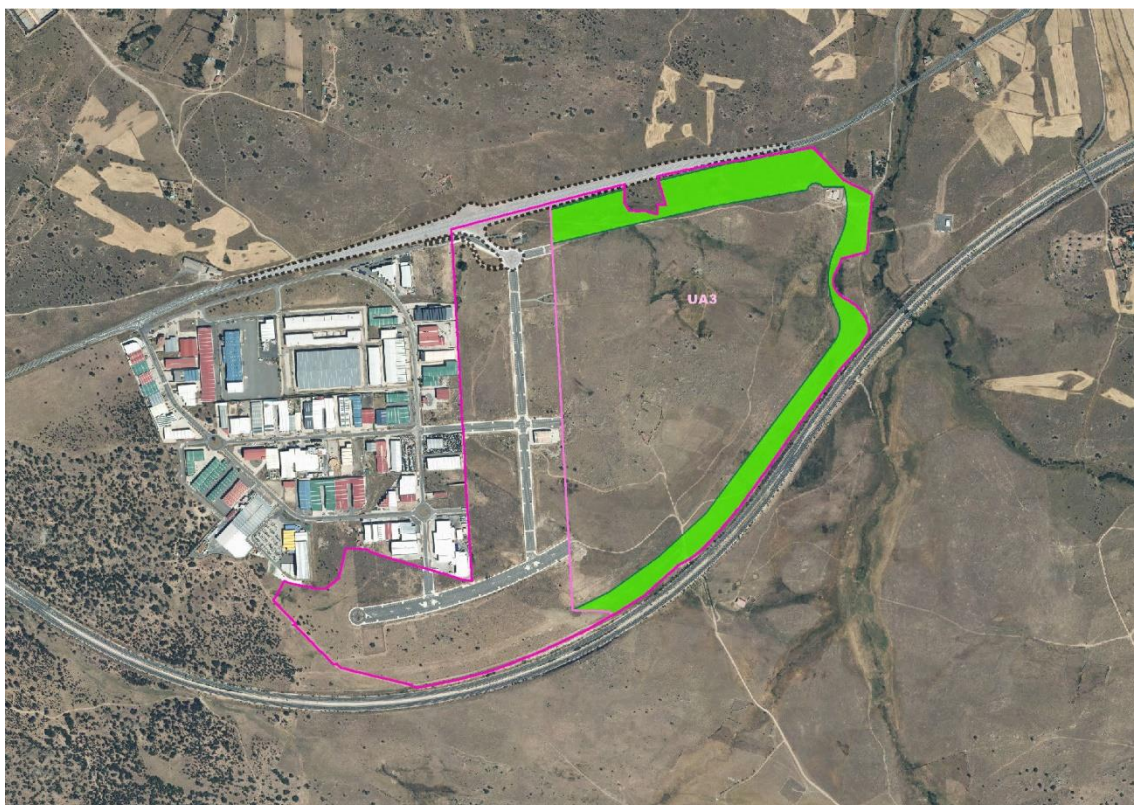


Ilustración 57. Extensión del Sistema General de Espacios Libres redelimitado en la UA3 del sector PP-19 Vicolozano II

Estos ajustes tienen por objeto reducir la carga global de dotaciones de carácter general del sector PP-19 Vicolozano II, claramente sobredimensionada por los instrumentos vigentes, procurando al mismo tiempo un mejor equilibrio entre la carga media de sistemas generales del sector y la carga específica de la Unidad de Actuación UA3, objeto principal del Plan Regional.

A este respecto, la modificación propuesta supone reducir la carga de sistemas generales en el sector de 67,85 m² de SS. GG. por cada 100 m² edificables a 52,17 m² de SS. GG. por cada 100 m² edificables, y la asignación a la Unidad de Actuación UA3 de una cuantía proporcional a su edificabilidad máxima materializable (en torno a 53,21 m² de SS. GG. por cada 100 m² edificables), garantizando de este modo una mayor autonomía en su desarrollo y en el cumplimiento de los deberes urbanísticos que le corresponden.

Las modificaciones propuestas suponen el siguiente ajuste en las cargas de sistemas generales del sector.

UNIDAD DE ACTUACION	SS. GG. PP-19	SS. GG. CADA 100 m ² EDIFICABLES	SS. GG. PROYECTO REGIONAL	MODIFICACIÓN SS.GG	SS. GG. CADA 100 m ² EDIFICABLES
UA 1	58.640,94	85,41	58.640,94	0	85,41
UA 2	28.505,69	27,41	28.505,69	0	27,41
UA 3	220.302,20	78,54	150.473,01	-69.829,19	53,98
	307.448,83	67,85	237.619,64	-69.829,19	52,64

Estas superficies de dotaciones se formalizan mayoritariamente como Sistema General de Espacios Libres Públicos, manteniendo por tanto la tipología y uso establecidos por la ordenación actual. Una parte de las superficies de sistema general se destinan sin embargo a la reserva de los terrenos necesarios para la ejecución del nuevo enlace sobre la carretera nacional N-110 previsto para el acceso al área industrial, con las siguientes superficies.

SISTEMA GENERAL	USO	SUPERFICIE
SG-ELP	Espacio Libre Público	145.819,24
SG-VI 01	Viario público	2.909,94
SG-VI 02	Viario Público	1.743,86
		150.473,01

.2.c.i.3 Ajuste puntual de las determinaciones de ordenación general del PP-19

Tal y como se ha analizado en los capítulos informativos de la memoria, la ficha de ordenación del sector PP-19 Vicolozano II no solo presenta discrepancias con la terminología legal vigente sino que no se encuentra coordinada con algunas determinaciones del Plan Parcial aprobado del sector (que clarificó y precisó algunos de estos conflictos) y en el marco del cual fueron ejecutadas las unidades de actuación UA1 y UA2.

Por otra parte, la propuesta de este Plan Regional supone la modificación de la cuantía de sistemas generales adscritos al sector, ajuste que no afecta de modo directo al aprovechamiento medio del mismo (que se mantiene sin cambios), pero sí, por las condiciones de cálculo establecidas por el marco legal vigente, a la densidad de edificación (índice de edificabilidad), requiriendo de la comprobación del cumplimiento de los límites de densidad establecidos reglamentariamente.

Este Plan Regional define una nueva ficha de determinaciones de ordenación general para el sector PP-19 Vicolozano II, incorporando las modificaciones derivadas de la medición actualizada de su ámbito y las dotaciones generales adscritas, y precisando las condiciones aplicables de acuerdo a la vigente terminología legal. Estas modificaciones se realizan de tal modo que permiten mantener invariables las condiciones en el marco de las cuales fueron desarrolladas y ejecutadas las unidades de actuación UA1 y UA2, limitando su incidencia a la ordenación detallada y condiciones de gestión aplicables a la UA3 (no desarrollada aún). A tal efecto, las condiciones que se establecen permiten mantener el aprovechamiento medio del sector y, con ello, no modificar los parámetros con los que operaron los proyectos de actuación ya aprobados, así como tampoco el régimen de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Atendiendo a lo anterior, las condiciones revisadas del sector PP-19 Vicolozano serían las siguientes (en gris, determinaciones que experimentan cambios respecto a las definidos en el Plan Parcial vigente, incluyendo sus modificaciones aprobadas):

SUR-D PP 19 Vicolozano II (PP 2008)	
Superficie Total	1.128.575,90 m ²
Dotaciones existentes	1.440,87 m ²
Sistemas Generales	237.619,63 m ²
Superficie Neta	890.956,27 m ²
Edificabilidad Máxima	451.430,23 m ²
Índice de Edificabilidad	0,50668 m ² /m ²
Aprovechamiento Lucrativo Máximo	451.430,23 m ²
Aprovechamiento Medio Máximo	0,40 m ² /m ²

Lo que supone el siguiente reparto por Unidades de Actuación, manteniendo inalteradas las determinaciones de las unidades de actuación UA1 y UA2.

	PP 19 Vicolozano II	UA1	UA2⁹	UA3
Superficie Total	1.128.575,90 m ²	171.639,53	260.000,27	696.936,10
Dotaciones existentes	1.440,87 m ²	1.440,87	0	0
Sistemas Generales	237.619,63 m ²	58.640,62	28.505,69	150.473,01
Superficie Neta	890.956,27 m ²	112.998,59	231.494,58	546.463,09
Edificabilidad Máxima	451.430,23 m ²	68.655,81	103.999,98	278.774,44
Índice de Edificabilidad	0,50668 m ² /m ²	0,6076	0,4493	0,51014
Aprovechamiento Lucrativo Máximo	451.430,23 m ²	68.655,81	103.999,98	278.774,44
Aprovechamiento Medio Máximo	0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²

La propuesta anterior, además de mantener inalteradas las condiciones urbanísticas de las unidades de actuación UA1 y UA2, ya desarrolladas, no altera el aprovechamiento medio del conjunto del sector. La edificabilidad máxima del sector se reduce ligeramente como resultado del ajuste en la superficie real de la Unidad de Actuación UA3. La densidad del sector, medida en metros cuadrados edificables por hectárea, se reduce asimismo como resultado de la reducción de la cuantía de sistemas generales adscritos, situándose en 5.066,80 m² por hectárea, cumpliendo con el límite de densidad máxima establecida en el artículo 86 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se suprimen asimismo de la ficha de ordenación del sector aquellos parámetros que, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se corresponden con determinaciones de ordenación detallada (cálculo del aprovechamiento medio, determinación del aprovechamiento correspondiente a los propietarios, cuantías de cesiones dotacionales...) que son remitidos al documento que establece la ordenación detallada (el Plan Parcial o, en el caso de la UA3, este Plan Regional). Asimismo se corrige la referencia realizada en la ficha de condiciones del sector en relación con la obligación de cumplimiento de los índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social, manteniendo únicamente aquel aplicable a ámbitos de uso predominante industrial (variedad de uso), que podrá ser satisfecho a través de las compatibilidades funcionales habilitadas por las ordenanzas de aplicación.

Por otra parte, en tanto el presente Plan Regional se limita a modificar una ordenación detallada ya vigente, no se considera necesario el establecimiento de un plazo máximo para fijar la definición de la ordenación detallada, manteniéndose por imperativo legal como condición de ordenación la referencia genérica a los máximos establecidos por la legislación urbanística vigente.

⁹ Datos de la Unidad de Actuación UA2 tras la modificación aprobada en el año 2019

2.c.ii. Determinaciones de ordenación detallada

.2.c.ii.1 *Encuadre general*

El Plan Regional establece las condiciones de ordenación detallada completas para la Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II, reemplazando íntegramente las establecida por el Plan Parcial aprobado en 2008. La ordenación detallada se establece con el alcance previsto en el artículo 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definiéndose a tal efecto:

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos, garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas legales.
- Identificación de usos fuera de ordenación.
- Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Se mantienen sin cambios, de acuerdo con la propuesta del Plan Parcial del sector PP-19 aprobado en 2008, las siguientes determinaciones de ordenación detallada en tanto afectan al conjunto del ámbito urbanizable, incluyéndose en el Plan Regional la justificación de su no alteración como resultado de las nuevas determinaciones de ordenación detallada.

- Determinación del aprovechamiento medio, calculado de acuerdo con los criterios del artículo 107 del RUCyL.
- Delimitación de unidades de actuación.

En cuanto a los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, estando los mismos vencidos en el ámbito de la UA3, el establecimiento de una nueva ordenación detallada supone su directa renovación. El Plan Regional incorpora una determinación específica relativa a los nuevos plazos aplicables.



Ilustración 58. Ordenación detallada propuesta, incluyendo los espacios libres públicos y las secciones viarias

.2.c.ii.2 Calificación urbanística

El Plan Regional establece las condiciones de ordenación detallada completa del ámbito de la Unidad de Actuación UA3, incluyendo las condiciones de uso, intensidad edificatoria, régimen de compatibilidades, volumetría (altura, volumen, fondo, retranqueos...), tipología, etc. a través de la asignación a cada una de las parcelas previstas en el ámbito del instrumento de ordenación del territorio de una o varias ordenanzas de edificación. Para ello se parte como marco normativo de referencia de las ordenanzas de edificación ya utilizadas por el Plan Parcial del Sector PP-19 Vicolozano II vigente (2008), derivadas a su vez del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, sobre las que se establecen puntuales precisiones. En particular, se precisan, en su aplicación específica sobre cada parcela, las condiciones de edificabilidad máxima y de posición de la edificación (retranqueos, ocupación...).

Las ordenanzas de referencia para la ordenación de la UA3, objeto directo de este Plan Regional, son por tanto las correspondientes a dotaciones públicas (Equipamiento Público, Espacios Libres Públicos, Viario) así como las ordenanzas Industria Intensiva (INDI) e Industria Extensiva (INDE) definidas por el Plan Parcial, y cuyas condiciones se sintetizan en el siguiente cuadro¹⁰.

	Industria Intensiva (INDI)	Industria Extensiva (INDE)
USO PREDOMINANTE	Industrial, así como el de talleres y almacenes, orientado a la pequeña y mediana empresa y naves de almacenaje y distribución.	Industrial, orientado a industria aislada y logística.
USOS COMPATIBLES	Residencial unifamiliar. Vivienda unifamiliar dependiente (max 15%)	Residencial unifamiliar. Vivienda unifamiliar dependiente (max 10%)
	Comercial nivel I, II, III. Planta baja y uso exclusivo	Comercial nivel II, III. Planta baja y primera
	Administrativo y servicios. Planta baja, entreplanta y primera	
	Espectáculo y reunión. Planta baja.	
	Equipamiento colectivo	
	Industria y almacenamientos. Pequeña y mediana (min. 70 %)	Todos
	Hostelería. Planta baja y uso exclusivo	Hostelería. Planta baja.
	Deportivo. Planta baja	
	Garaje y/o estacionamiento. 1,5 plazas por cada 100 m ²	Garaje y/o estacionamiento. 1 plazas por cada 100 m ²
	Parques y jardines	
PARCELA MINIMA	500 m ²	1000 m ²
FRENTE MINIMO	15 m	20 m
MORFOLOGIA	Posibilidad de inscribir círculo de 15 m de diametro tangente a fachada	Posibilidad de inscribir círculo de 20 m de diametro tangente a fachada
EDIFICABILIDAD	Según ficha individualizada/plano	
ALTURA MAXIMA	B+2	
TIPOLOGIA	Agrupada y/o aislada	
DESARROLLO DE PARCELAS	El desarrollo de cada parcela urbanística podrá realizarse conformando un conjunto edificatorio sobre una cada unidad predial individualizada, para lo que no será preciso instrumento de ordenación adicional pudiendo obtenerse licencia directa mediante la presentación del correspondiente proyecto de edificación.	
RESTO DE CONDICIONES	Según PGOU (INDI) – Art. 84	Según PGOU (INDE) – Art. 84
Ocupación máxima sobre rasante	80 %	60 %
Ocupación máxima bajo rasante	100%	
Retranqueos	En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen,	En zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos

¹⁰ Sobre estas ordenanzas, la Modificación del Plan Parcial del PP-19 Vicolozano II en el ámbito de la UA2 realizó puntuales modificaciones a la ordenanza Industria Extensiva (INDE), aplicables exclusivamente dentro del ámbito de la referida unidad. Esta modificación afecta exclusivamente a “las alturas y a la posibilidad de conexión y comunicación bajo rasante entre las parcelas 2.1 y 2.7”.

	Industria Intensiva (INDI)	Industria Extensiva (INDE)
	los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana. Podrá construirse adosado a linderos. En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m., asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todas los laterales de la edificación	frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana. El retranqueo a los linderos posterior y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 m. No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista edificación colindante.
Altura máxima alero	4,0 m. por planta, admitiéndose un mínimo de 6 m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5 m.	5,0 m. por planta, admitiéndose en caso de edificar una sola planta un máximo de 8 m. de alero. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 6 m.
	el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran. Esta 3ª planta permitida ocupará como máximo el 30% de la superficie de la planta inmediata inferior.	
OTRAS CONDICIONES	La situación y numeración de las parcelas edificables es la que se refleja en el plano de zonificación del Plan Parcial que define la ordenación detallada del sector.	
	Se permiten cuerpos volados, cuya disposición en planta podrá ser libre, siempre que su proyección horizontal cumpla las condiciones de retranqueos establecidos.	
	Cuando se plantee la construcción de naves nido (dentro de un edificio contenedor común) y con un acceso único desde el exterior para la parcela. Cada una de las naves nido tendrá una superficie mínima construida vinculada de 250 m2.e. con frente mínimo de 15 m. a viario público o calle-patio interior	
	En el proyecto de edificación podrán preverse calles-patio privadas interiores que tendrán una anchura mínima de 12 m.	
	Ubicación de las entradas: las entradas a las naves se realizarán desde viario público o desde calle-patio interior	
	Las calles-patio privadas interiores y los espacios intersticiales entre edificaciones permitirán la accesibilidad de vehículos de emergencia a cada una de las naves nido que se dispongan.	
	Para rampas y accesos no cubiertos a sótanos, se podrán ocupar los ámbitos de retranqueos obligatorios	
	Se admite expresamente la elevación del suelo de las naves para constituir muelles de carga y descarga a la altura de las plataformas de los vehículos pesados	
	Se dispondrá aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1,5 plazas por cada 100 m2 ó fracción de superficie construida computable, con un 2,5 % de las plazas adaptadas para usuarios con discapacidad.	Se dispondrá aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1 plaza por cada 100 m2 ó fracción de superficie construida computable, con un 2,5 % de las plazas adaptadas para usuarios con discapacidad.
	Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2 m con un zócalo de 50 cm. y su configuración permitirá permeabilidad visual mediante el empleo de cerrajería o vegetación en al menos el 50% de la superficie de cada paramento. En el caso de que lo requieran, se planteará de forma que no dificulte o entorpezca el acceso a otras parcelas. El cerramiento de parcela no es obligatorio	
	No se impone ninguna-condición de índole proyectual si bien se procurará que la composición, tratamiento y materiales empleados sena acordes con el carácter de los usos que albergan y minimicen la incidencia que como edificios singulares tienen sobre el entorno.	
	Se cumplirán en todo caso las normas de carácter sectorial que resulten de aplicación	
	Edificaciones admitidas en áreas de retranqueo: Se permiten edificaciones destinadas a instalaciones, control de acceso o postes publicitarios con una ocupación máxima en planta de 3x3 m, siempre que no dificulten el acceso a las naves colindantes.	
	Tratamiento de las áreas libres de edificación. El espacio libre de edificación deberá tratarse con superficies ajardinadas o destinadas a aparcamiento. Al menos un 20 % de la superficie libre de edificación deberá destinarse a zonas verdes ajardinadas.	

	Industria Intensiva (INDI)	Industria Extensiva (INDE)
	Se deberá cuidar los materiales a emplear en la edificación, procurando el empleo de tonalidades ocres acordes con las predominantes en la zona.	
	A fin de garantizar la correcta gestión de las aguas residuales que se generen, antes de la implantación de cualquier actividad industrial se deberá contar con la ampliación de las estación de Bombeo de Vicolozano existente; así mismo y hasta la ejecución de la ampliación de la EDAR de Ávila, cada actividad tendrá que disponer de sistema de depuración propio	



Ilustración 59. Localización de parcelas de uso predominante industrial. En azul más oscuro, parcelas INDI

El Plan Regional incorpora también en su ordenación un conjunto de parcelas destinadas a la implantación de Servicios Urbanos, tales como los requeridos para la resolución del abastecimiento eléctrico (Centros de Transformación), el ciclo del agua (depósito existente) u otros servicios. El Plan Regional califica estas parcelas como Servicios Urbanos (SU), no asignando a estas, siguiendo el criterio del Plan Parcial vigente, edificabilidad lucrativa, aunque habilitando “los elementos singulares de tipo edificatorio o estructural que, por razones técnicas o funcionales, sean necesarios para la plena operatividad de la instalación”.

El siguiente cuadro sintetiza los principales parámetros de la ordenación detallada establecida por el Plan Regional, con las asignaciones de ordenanza, superficie y edificabilidades por zona de ordenanza.

AMBITO	PARCELA	ORDENANZA	USO PREDOMINANTE	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²
ZONA 01	P-1.1	Industrial Intensiva (INDI)	Industrial	6.703,27	7.373,60
	P-1.2	Industrial Intensiva (INDI)	Industrial	6.696,81	7.366,50
	P-1.3	Industrial Intensiva (INDI)	Industrial	8.201,08	9.021,19
	P-1.4	Industrial Intensiva (INDI)	Industrial	8.224,51	9.046,98
ZONA 02	P-2.1	Industrial Extensiva (INDE)	Industrial	30.059,80	23.748,00
ZONA 03	P-3.1	Industrial Extensiva (INDE)	Industrial	46.625,84	36.836,10
ZONA 04	P-4.1	Industrial Extensiva (INDE)	Industrial	62.485,75	49.366,07
ZONA 05	P-5.1	Industrial Extensiva (INDE)	Industrial	21.284,18	16.815,40
ZONA 06	P-6.1	Industrial Extensiva (INDE)	Industrial	62.939,78	49.724,60
ZONA 07	P-7.1	Industrial Extensiva (INDE)	Industrial	87.890,25	69.476,00
TOTAL USO INDUSTRIAL				341.111,27	278.774,44
TOTAL USOS LUCRATIVOS				341.111,27	278.774,44
SL-ELP 1	SL.ELP.1	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	52.594,68	-
SL-ELP 2	SL.ELP.2	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	8.723,55	-
SL-ELP 3	SL.ELP.3	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	6.300,14	-
SL-ELP 4	SL.ELP.4	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	8.220,71	-
SL-ELP 5	SL.ELP.5	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	2.417,33	-
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS				78.256,39	-
SL-EQ 1	SL.EQ.1	Equipamiento Público	Dotacional	29.031,11	-
SL-EQ 2	SL.EQ.1	Equipamiento Público	Dotacional	15.234,65	-
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				44.265,76	-
SL-SU 1	SL.SU.1	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	4.011,05	-
SL-SU 2	SL.SU.2	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	3.381,75	-
SL-SU 3	SL.SU.3	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	50,00	-
SL-SU 4	SL.SU.4	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	50,00	-
SL-SU 5	SL.SU.5	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	50,50	-
SL-SU 6	SL.SU.6	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	50,00	-
SL-SU 7	SL.SU.7	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	50,00	-
SL-SU 8	SL.SU.8	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	50,00	-
SL-SU 9	SL.SU.9	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	50,00	-
TOTAL SERVICIOS URBANOS PÚBLICOS				7.742,80	-
VIARIO PÚBLICO	SL.VI	Viario Público	Viario Público	75.086,82	
TOTAL VIARIO PÚBLICO				75.086,82	
TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS SISTEMAS LOCALES				205.351,79	
SS. GG.	SG.ELP.1	Zonas Verdes y ELPs	Espacios Libres Públicos	145.819,24	
SS. GG.	SG.VI.1	Viario Público	Viario Público	2.909,94	
SS. GG.	SG.VI.2	Viario Público	Viario Público	1.743,86	
TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS SISTEMAS GENERALES				150.473,01	
TOTAL UA3 PP-19 VICOLOZANO II				696.936,10	278.774,44

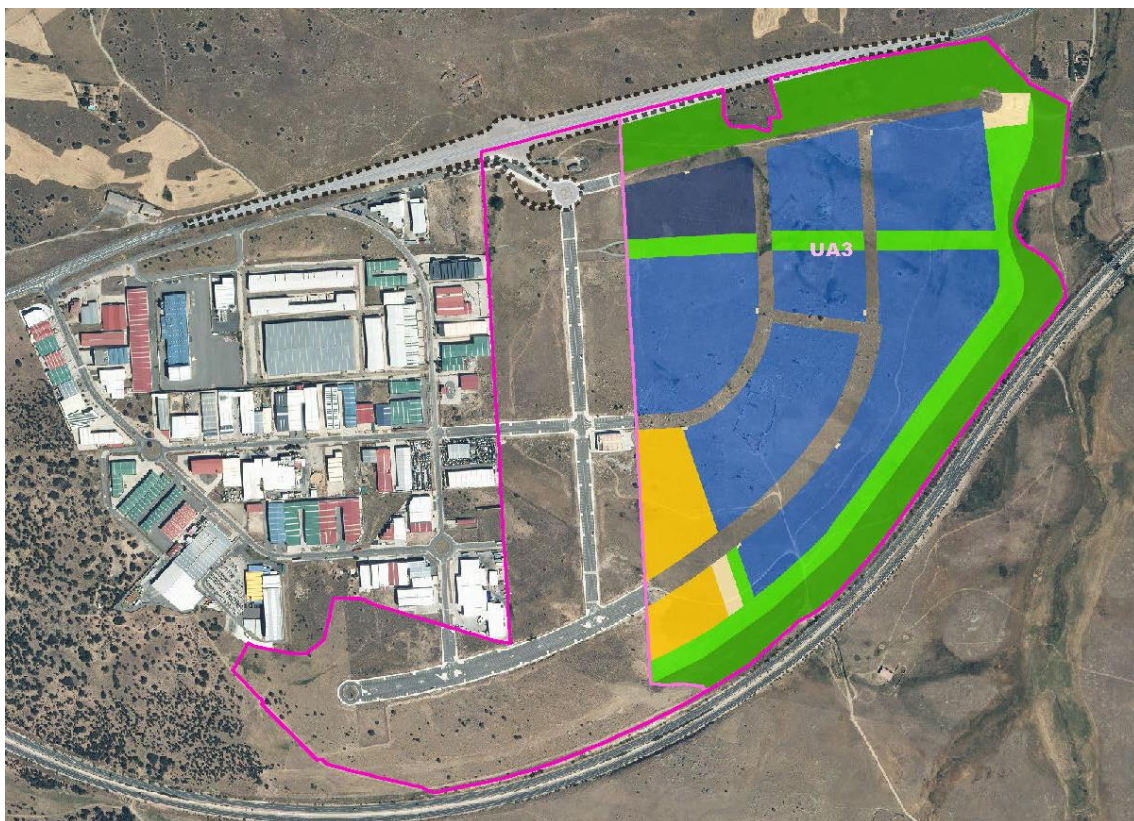


Ilustración 60. Ordenación detallada propuesta para la UA3 del Polígono Vicolozano

.2.c.ii.3 *Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos*

Dentro de las condiciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Regional, se definen y localizan las reservas de espacios libres públicos, equipamientos y viario público requeridos para garantizar la funcionalidad del nuevo sector, asegurando el cumplimiento de las reservas mínimas exigidas por el marco legal vigente en materia de urbanismo. En particular, las reservas establecidas satisfacen el estándar mínimo de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles (o 10 por ciento de la superficie del sector) para su destino a espacios libres públicos; y de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles (o 5 por ciento de la superficie del sector) para equipamientos públicos. Dichos estándares se satisfacen tanto en el interior de la unidad de actuación UA3 para la que este Plan Regional establece la ordenación detallada como para el conjunto del sector.

El siguiente cuadro sintetiza la justificación del cumplimiento de los estándares legales para la Unidad de Actuación UA3 y para el conjunto del sector.

TIPO DE DOTACIÓN	AMBITO	ESTÁNDAR LEGAL	SUPERFICIE MÍNIMA	SUPERFICIE ORDENACIÓN	ESTÁNDAR ORDENACIÓN
Espacios Libres Públicos	UA1	20 m ² /100 m ² edif. (10% sup. Sector)	112.857,59	13.732,85	21,46 m ² /100 m ²
	UA2			23.323,48	
	UA3			78.256,41	28,07 m ² /100 m ²
	Sector PP-19			115.312,74	25,54 m ² /100 m ²
Equipamientos públicos	UA1	15 m ² /100 m ² edif. (5 % sup. Sector)	67.714,53	13.731,16	21,37 m ² /100 m ²
	UA2			23.170,09	
	UA3			44.265,76	15,88 m ² /100 m ²
	Sector PP-19			81.167,01	17,98 m ² /100 m ²

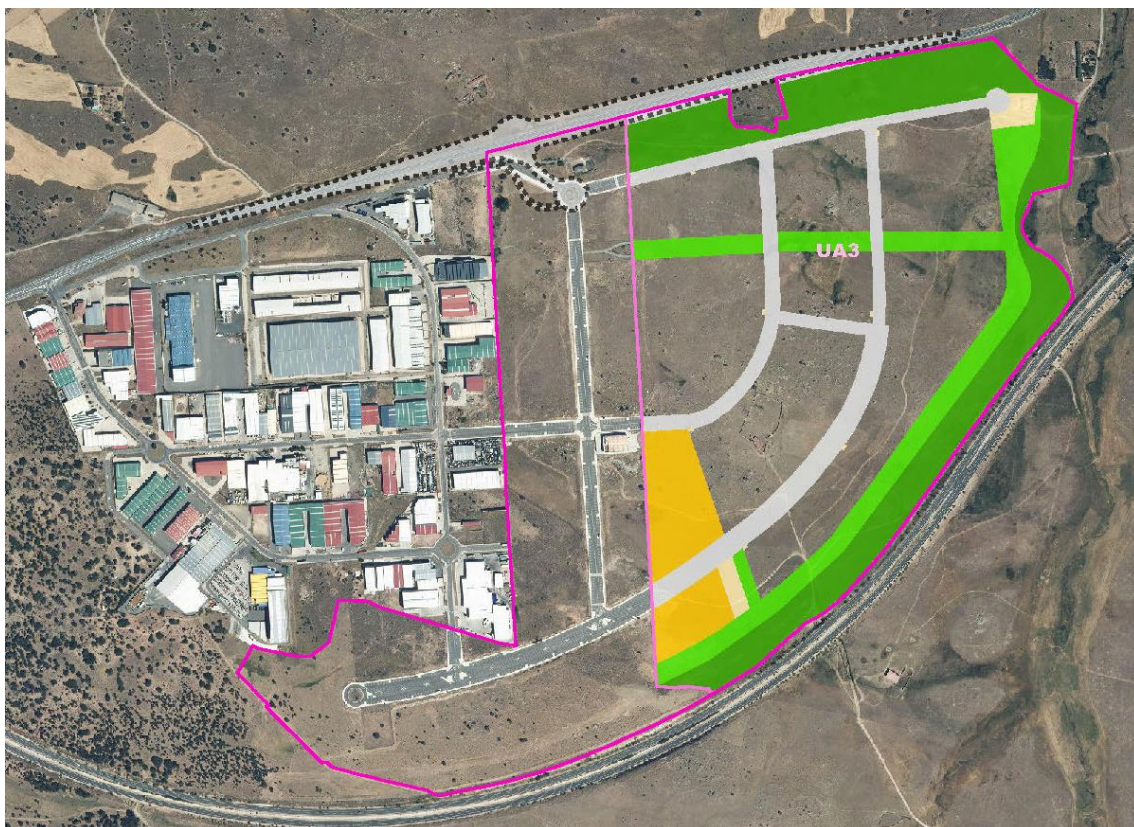


Ilustración 61. Localización de cesiones dotacionales de sistemas generales y locales en el ámbito del Plan Regional

Asimismo, en el sistema viario se establece una reserva de plazas de aparcamiento que garantiza el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 104 del RUCyL, con las excepciones establecidas para sectores de uso predominante no residencial. A este respecto, y teniendo en consideración el uso industrial del ámbito, se establece una equivalencia entre plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios destinados a circulación, maniobra y aparcamiento de vehículos de transporte de mercancías.

De acuerdo con el marco legal vigente, es preciso localizar en el ámbito del sector 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, al menos la mitad de uso público. Ello implica la previsión de 5.576 plazas, de las cuales al menos 2.788 deben ser de uso público. En la ordenación detallada propuesta se han localizado 1.590 plazas para vehículos automóviles, así como 143 plazas específicas para vehículos destinados al transporte de mercancías (vehículos pesados). De acuerdo con lo previsto en el artículo 104.3.c. se establece un coeficiente de equivalencia entre los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías y las plazas ordinarias de 10 a 1. Teniendo esto en consideración en la ordenación de la Unidad de Actuación se han previsto 2.877 plazas de aparcamiento equivalentes en viario público, con la siguiente distribución:

VIAL	NÚMERO DE PLAZAS
Vial 1	256
Vial 2	106
Vial 3	395
Vial 4. Tramo 1	220
Vial 4. Tramo 2	470
	143 (vehículos pesados. 1.430 plazas equivalentes)
TOTAL	2.877

Dentro de este cómputo se incluye asimismo la reserva específica de plazas de aparcamiento adaptadas prevista en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Se disponen así 76 plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, que satisfacen el estándar mínimo de 1 por cada 40 plazas prevista en el artículo 35 de la citada Orden TMA.

El resto de plazas de aparcamiento requeridas para cumplir con la exigencia legal, que podrán ser de carácter privado, se satisfarán en el interior de cada una de las parcelas industriales previstas en la ordenación de acuerdo a la exigencia particular prevista en cada ordenanza de aplicación, así como en las parcelas correspondientes a equipamientos de carácter público, pudiendo ser estas también de uso público. A este respecto, las parcelas con destino a equipamientos públicos se consideran compatibles con la implantación, si así se justificase necesario, de un aparcamiento seguro y protegido al servicio del área industrial.

.2.c.ii.4 Determinación del aprovechamiento medio

El Plan Regional reevalúa, como resultado de la reordenación de la Unidad de Actuación UA3, el aprovechamiento medio tanto del conjunto del sector PP-19 Vicolozano II, en aplicación del artículo 107 del RUCyL, como de la propia unidad de actuación UA3 en virtud de la potestad otorgada por el artículo 240 para los instrumentos de gestión. Dicho cálculo constituye una justificación de la no modificación por parte del instrumento de ordenación del territorio de los aprovechamientos medios previamente calculados por el Plan Parcial del sector (2008) y a partir del cual fueron desarrollados los Proyectos de Actuación de las unidades de Actuación UA1 y UA2. Este aprovechamiento medio quedaba fijado en 0,40 m²/m² en uso predominante industrial.

Atendiendo a lo anterior, la justificación de cálculo para el conjunto del sector sería la siguiente:

Sector PP-19 Vicolozano II

Superficie total:	1.128.575,90 m ²
Dotaciones existentes:	1.440,87 m ²
Superficie computable:	1.127.135,03 m ²
Edificabilidad máxima:	451.430,23 m ²
Aprovechamiento medio:	0,40 m²/m²

Para la Unidad de Actuación UA3:

Superficie total:	696.936,10 m ²
Dotaciones existentes:	0 m ²
Superficie computable:	696.936,10 m ²
Edificabilidad máxima:	278.774,44 m ²
Aprovechamiento medio:	0,40 m²/m²

.2.c.ii.5 Delimitación de unidades de actuación

El Plan Regional mantiene sin cambios la delimitación de Unidades de Actuación recogida en el Plan Parcial del sector PP-19 vigente, limitándose al reajuste de la superficie de la UA3 de acuerdo con su medición actualizada, en aplicación de la posibilidad señalada en el artículo 213 por la que los instrumentos de actuación pueden introducir adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

La modificación de la superficie de la Unidad de Actuación UA3 se cuantifica en un 0,61 %, garantizando el cumplimiento de los límites de ajuste material de las superficie de las Unidades de Actuación previsto en el marco legal vigente.

2.d. Otras determinaciones para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19

Para el desarrollo del sector PP-19 Vicolozano II, el Plan Parcial aprobado establecía un conjunto de condiciones adicionales vinculadas a la dotación de servicios e infraestructuras externas al ámbito que han sido reafirmadas por acuerdos e informes posteriores. Entre estos compromisos se incluye la ejecución de un conjunto de infraestructuras comunes de servicios que incluyen refuerzo y reestructuración del abastecimiento eléctrico (construcción de subestación eléctrica –actualmente en ejecución--, soterramiento de línea, conexiones...), ejecución de conexiones viarias (parcialmente ejecutado, estando pendiente de imputación además el nuevo acceso al área industrial desde la N-110 exigido por la administración titular de la infraestructura) e infraestructuras para la gestión del ciclo del agua. Estas infraestructuras externas, cuyo coste el Plan Parcial cifraba en aproximadamente 8,3 millones de euros (PEM), eran asignadas como carga económica a repercutir a cada uno de las Unidades de Actuación (y sus propietarios) en función de sus derechos de aprovechamiento.

De acuerdo con dicho reparto, y dado que no existía diferencia entre los aprovechamientos medios de las diferentes Unidades de Actuación que integraban el sector, el esquema de reparto previsto por el Plan Parcial puede formularse en los siguientes términos:

UNIDAD DE ACTUACION	APROVECHAMIENTO	% SOBRE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	CUOTA SOBRE COSTES DE REFUERZOS EXTERNOS
UA1	68.655,81	15,21%	15,21%
UA2 ¹¹	103.999,98	23,04%	23,04%
UA3	278.774,44	61,75%	61,75%
451.430,23			

Este Plan Regional mantiene dichos compromisos en terminos de porcentaje de imputación de los costes de refuerzos externos a cada una de las Unidades de Actuación, reajustando los importes y costes previstos de acuerdo con las necesidades y características requeridas en la actualidad, procediendo a partir de ello una revisión y actualización de las previsiones económicas globales para estos refuerzos externos, en coherencia con los acuerdos suscritos entre los agentes interesados (ICE-SOMACyL, ICE-Iberdrola). A este respecto, el coste de refuerzos externos pendientes de ejecución se estima en 9,4 millones de euros, de los cuales corresponderían a la UA3 objeto de este Plan Regional 5,81 millones de euros.

Para la definición de las determinaciones completas de Urbanización se desarrollará un proyecto de Urbanización que podrá definir etapas y fases de ejecución secuenciada, garantizando en todo caso la solvencia funcional del área o conjunto de parcelas a las que doten de servicios.

¹¹ Datos según Modificación del Plan Parcial aprobada en el año 2019

2.e. Determinaciones de actuación

2.e.i. Condiciones generales de actuación

El Plan Regional incluye entre sus contenidos las determinaciones completas de gestión y reparcelación de la UA3, con el alcance análogo al de un Proyecto de Actuación en suelo urbanizable, que habilitarán tras la aprobación del instrumento de ordenación del territorio el inicio del desarrollo de la unidad, incluyendo las operaciones registrales que procediesen para la conformación de la reparcelación propuesta.

Para ello, el Plan Regional incorpora como anexo un documento conteniendo la determinaciones completas exigidas por el artículo 240 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, incluyendo las determinaciones completas de reparcelación recogidas en el artículo 249, con las particularidades derivadas del sistema de gestión propuesto (Concierto). Se incorpora también en el anexo de condiciones de actuación y reparcelación la descripción de las operaciones catastrales y registrales necesarias para la adecuada coordinación de la Representación Gráfica Alternativa de las nuevas fincas con la realidad material ejecutada, incluyendo la rectificación de los giros y desplazamientos locales que en la actualidad presenta la cartografía catastral de referencia de acuerdo con el procedimiento específicamente previsto en la *Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad*.

A este respecto, el desarrollo de la Unidad de Actuación UA3 ordenada a través de este Plan Regional se propone sea llevado a cabo por el sistema de Concierto, previo acuerdo de las dos entidades públicas titulares de los terrenos: el Ayuntamiento de Ávila y la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL). La sociedad pública SOMACyL asumiría la condición de urbanizador en el desarrollo de la actuación.

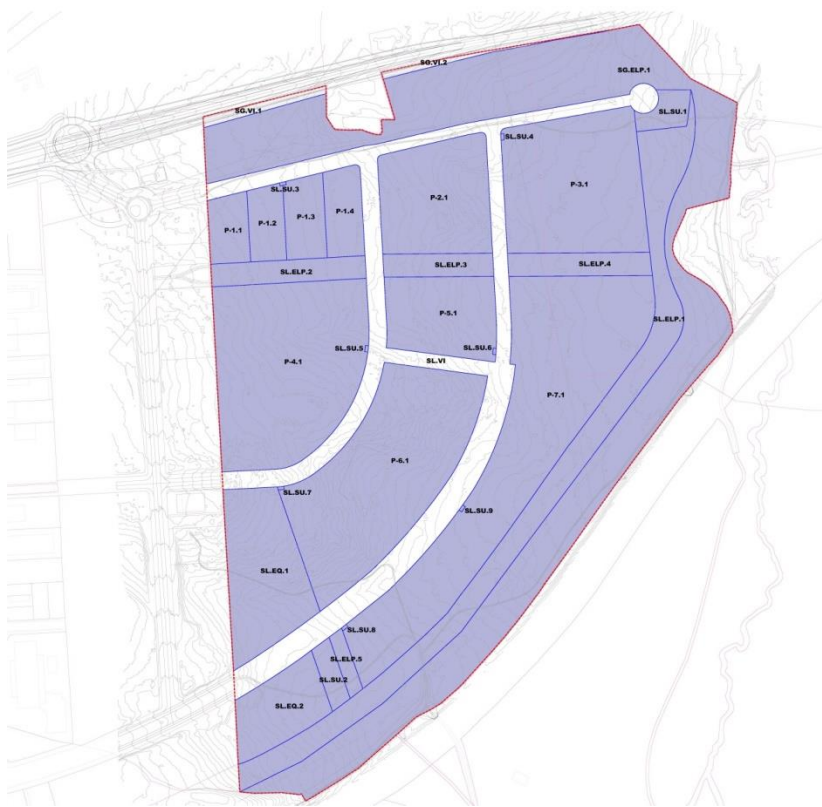


Ilustración 62. Propuesta de parcelación para la UA3 del sector PP-19 Vicolozano II

En relación con la existencia de crédito comprometido para la ejecución de las actuaciones, la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A., es una empresa pública integrada en el sector público de la Comunidad de Castilla y León (artículo 2 de la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León), y que cuenta con su propio presupuesto independiente y sus propios recursos, teniendo acceso al crédito bancario y financiándose principalmente por entidades financieras. SOMACYL cuenta con un volumen de activos de 482,3 millones de € a 31 de diciembre de 2022, según su último informe de cuentas anuales, con un importe de efectivo y otros activos líquidos de 75,2 millones de € y un patrimonio neto de 185,4 millones de €. Actualmente cuenta con un endeudamiento bancario de 156,8 millones de euros, cifra por debajo del Patrimonio Neto de la Sociedad y con un ratio bajo de para la financiación en el reparto entre recursos propios y ajenos (45,8%), disponiendo por ello de gran capacidad de endeudamiento adicional para atender nuevas inversiones, además de una liquidez suficiente. SOMACYL realiza una actividad recurrente de explotación que le permite afrontar las referidas actuaciones del Plan Regional, aportando las garantías por las cuantías de urbanización y de edificación que se deriven de la aprobación del Plan Regional.

Con independencia de los contenidos completos de actuación y reparcelación que se desarrollan en el anexo específico del Plan Regional, el cuerpo normativo de este incorpora algunas determinaciones o condicionantes para el desarrollo de la unidad de actuación, tales como la determinación del referidos sistema de gestión, la definición del urbanizador o el establecimiento de los plazos para la redacción de proyectos, ejecución de la actuación y/o cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2.e.ii. Criterios particulares de gestión para la Unidad de Actuación UA3

La Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II, en su condición de subámbito de gestión, debe asumir una parte de los compromisos de urbanización comunes del conjunto del sector, tal como así establecía el Plan Parcial que estableció la ordenación detallada original. Esos compromisos compartidos referían a la necesidad de ejecución de un conjunto de refuerzos externos necesarios para el adecuado funcionamiento del área industrial, tales como la mejora del abastecimiento eléctrico o de la gestión del ciclo del agua. Cada una de las Unidades de Actuación asumiría integralmente sus costes de urbanización internos y una cuantía de costes de refuerzos externos, estimados en 8.296.733,54 € (PEM), proporcional a sus derechos de aprovechamiento. Atendiendo a este mecanismo de reparto, a la Unidad de Actuación UA le correspondería el 61,75 % de estos costes asociados a refuerzos externos.

La estimación de coste de estos referzos externos, realizada en 2008, es reconsiderada y actualizada en este Plan Regional de acuerdo con los requerimientos contrastados, incluidas nuevas exigencias sobrevenidas, y, en algunos casos, a los proyectos o acuerdos ya suscritos con compañías proveedoras de servicios. A este respecto, se dispone de una evaluación más precisa del presupuesto de ejecución de la Subestación Eléctrica Transformadora SET Vicolozano (cuyas obras ya han sido licitadas y adjudicadas por un importe de 3.679.154,02 €) o del coste de las nuevas conexiones eléctrica (626.909,05 € de acuerdo con convenio suscrito con la compañía IBERDROLA), entre otros. Otras partidas, aún pendientes de evaluación precisa, son objeto de una estimación aproximada que podrá ser ajustada en la medida en que se desarrollen los correspondientes proyectos técnicos, ajenos a este Plan Regional, y consideradas en su caso en la cuenta de liquidación definitiva del sector una vez concluidos los procesos de urbanización y gestión. Es el caso del soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el ámbito, cuyo coste se ha estimado inicialmente en 2.117.566,00 €, o un posible refuerzo del sistema de impulsión de aguas (255.447,00 €). Entre estos proyectos pendientes que deben ser sufragados por el sector en su conjunto se encuentra también la ejecución de un nuevo acceso al área industrial desde la carretera nacional N-110, en relación con el cual este Plan Regional incorpora como anexo una prefiguración a modo de consulta de viabilidad que ha servido para consensuar la solución con la administración titular de la infraestructura. El coste estimado de dicho enlace, incluyendo las conexiones con las zonas industriales ya desarrolladas, es de 2.729.276,09 millones de euros (presupuesto de

contrata, sin incluir IVA). Se considera por tanto que la estimación inicial de costes de 8,3 mill. €, realizada hace ya 3 lustros, debe ser reajustada de acuerdo con las nuevas estimaciones hasta el orden de los 9,4 mill. €, cifra que es la considerada a los efectos de la evaluación económica de este Plan Regional.

Los gastos completos correspondientes a la Unidad de Actuación UA3 serán asumidos por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), en calidad de promotor de la actuación, titular mayoritario del suelo de la Unidad de Actuación UA3 y urbanizador, liberando al Ayuntamiento de Ávila de sus compromisos económicos dentro de la actuación. El exceso de cargas de urbanización asumidas por SOMACyL respecto a las obligaciones que le corresponden reglamentariamente será compensado mediante la asignación de aprovechamientos urbanísticos por valor equivalente.

A este respecto, los titulares del suelo, SOMACyL y el Ayuntamiento de Ávila tienen derecho al 85 % del aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de terrenos aportada por el aprovechamiento medio del sector ($0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$), aprovechamiento que se cuantifica, para el ámbito de la UA3, en $278.774,44 \text{ m}^2$. El aprovechamiento que excede a los derechos de los propietarios en el ámbito de la UA3 objeto de este Plan Regional se cuantificaría en $41.816,17 \text{ m}^2$, que corresponderán a la administración actuante, que por tratarse de un Plan Regional y tramitarse de acuerdo con la legislación en materia de ordenación del territorio, será la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos aprovechamientos correspondientes a la administración actuante son transmitidos a la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), como entidad dependientes de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, para su gestión de acuerdo con la posibilidad establecida por los artículos 375 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.e.iii. Acuerdos considerados para el establecimiento de las condiciones de actuación

Por el carácter de los agentes participantes, los objetivos y criterios referidos de interés público y común, procede a los efectos de desarrollo de la actuación la suscripción de un protocolo de colaboración entre los dos titulares mayoritarios de los terrenos, la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL) y el Ayuntamiento de Ávila, que articule los principales términos del acuerdo para la actuación urbanizadora y la encomienda a SOMACyL como agente urbanizador, estableciendo los mecanismos de compensación entre ambos organismos en términos de aportaciones económicas y aprovechamientos urbanísticos. Este acuerdo debe cumplir con los requerimientos establecidos por el artículo 255.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al objeto de habilitar la gestión de la actuación por el sistema de Concierto.

Con fecha de 27 de abril de 2023 se ha firmado, tras su ratificación previa (4 de noviembre de 2022) en Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Ávila, el “Protocolo entre la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila para el desarrollo de la UA3 del Sector PP-19 Polígono Industrial de Vicolozano II de Ávila”, en el que se desarrollan los acuerdos suscritos entre ambas administraciones para el desarrollo del ámbito objeto de este Plan Regional, incluyendo la declaración de la intención y objetivos de interés público de la actuación, refiriendo en particular el acuerdo entre “las dos entidades públicas titulares de los terrenos: el Ayuntamiento de Ávila y la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL)”.

En este acuerdo se suscriben las aportaciones y criterios de participación y reparto de los deberes y derechos urbanísticos –compensación por la cesión de deberes y aprovechamientos del Ayuntamiento de Ávila a SOMACyL en su calidad de agente urbanizador- y los compromisos de las partes para la tramitación administrativa y la ejecución material de la unidad de actuación, de acuerdo con las condiciones ya recogidas en el Protocolo entre las administraciones autonómica y local. Cumplirá

asimismo con las condiciones de los convenios urbanísticos requeridos para el desarrollo de la actuación por el procedimiento de Concierto.

2.f. Determinaciones para la urbanización

El Plan Regional remite para el desarrollo de las condiciones de urbanización necesarias para su ejecución al correspondiente Proyecto de Urbanización (condiciones completas), incorporando en su cuerpo normativo exclusivamente las determinaciones básicas de urbanización que deben ser recogidas reglamentariamente en los instrumentos de gestión (Proyectos de Actuación). Ello incluye las siguientes determinaciones:

- Plazo para la elaboración del Proyecto de Urbanización.
- Características técnicas mínimas del Proyecto de Urbanización.
- Estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.
- Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

El Plan Regional define los trazados y puntos de conexiones externa de las redes de infraestructuras, así como algunas condiciones materiales, que se reflejan en cartografía, con un nivel de definición acorde a las escalas gráficas del documento. Estas condiciones básicas y la geometría de los trazados podrán ser precisadas, y en su caso modificadas, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que complete y desarrolle las determinaciones completas. A partir de las exigencias técnicas de cálculo o requerimientos funcionales de algunas infraestructuras de servicios urbanos, tanto internas como de los refuerzos externos, incluyendo aquellas derivadas de las exigencias de las compañías suministradoras, el Proyecto de Urbanización podrá reajustar las condiciones de urbanización, atendiendo en cualquier caso el marco normativo y de cumplimiento sectorial de aplicación—accesibilidad universal, funcionalidad, suministro de energía, condiciones acústicas, ciclo del agua y vertidos...--.

La Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACyL), como entidad dependiente de una administración pública y en calidad de promotora de este Plan Regional, asumirá la condición de urbanizador en estas actuaciones, que se regirán por lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público (art 231 y ss. gg.).

2.g. Grado de aplicación de las determinaciones del Plan Regional

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de Ordenación del Territorio, para cada una de las determinaciones del Plan Regional se indica su carácter pleno, básico u orientativo, condición que determinarán la forma de vinculación de sus determinaciones sobre los planes, programas y proyectos concurrentes. A este respecto, y en relación con los grupos de determinaciones señaladas, se establecen los siguientes grados de aplicación, salvo que en el epígrafe o artículo normativo específico se indique un grado diferente:

- **Determinaciones urbanísticas**, son de aplicación plena
- **Determinaciones de actuación**, son de aplicación básica
- **Determinaciones de reparcelación**, son de aplicación plena
- **Determinaciones de urbanización** son de aplicación orientativa

Los grados de vinculación de las determinaciones son establecidos en cada uno de los epígrafes normativos mediante los siguientes acrónimos: (P) Plena, (B) Básica, (O) Orientativa.

2.h. Modificación de instrumentos urbanísticos vigentes

La aprobación del Plan Regional implica la directa modificación de aquellas determinaciones de los planes, programas de actuación y proyectos vigentes sobre su ámbito que resultan contrarias a las determinaciones establecidas con carácter pleno por el instrumento de ordenación del territorio. En el caso de aquellas otras determinaciones para las que se defina un carácter básico u orientativo, la adecuación a las determinaciones del Plan Regional se deberá realizar, en su caso, mediante la tramitación de modificaciones de los instrumentos de planeamiento.

En particular, la aprobación del Plan Regional supone la modificación tanto del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila (A.D. 04/12/2006) como el Plan Parcial del sector PP-19 Vicolozano II (A.D. 25/04/2008). El alcance previsto de dichas modificaciones de los instrumentos, que se producen de modo directo con la aprobación del Plan Regional, se detalla a continuación:

- **Plan General de Ordenación Urbana de Ávila**
 - Se modifica la ficha del sector de suelo urbanizable delimitado SUR-D PP-19 Polígono Vicolozano II, recogiendo las nuevas determinaciones de ordenación general definidas por el Plan Regional, y adaptando sus contenidos y terminología al actual marco legal en materia de urbanismo.
En particular, se modificará la cuantía de sistemas generales adscritos al sector y se corrige la referencia errónea a la edificabilidad del sector (recalculada de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)
- **Plan Parcial del sector PP-19 Vicolozano II**
 - Se mantiene sin cambios la división del sector en Unidades de Actuación (UA1, UA2 y UA3), así como el reparto de edificabilidades y aprovechamientos a cada una de las unidades.
 - Se dejan sin efecto las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Parcial para el ámbito de la Unidad de Actuación UA3, que son íntegramente reemplazadas por las definidas en este Plan Regional.

El Plan Regional no modifica las condiciones de ordenación detallada vigentes en las Unidades de Actuación UA1 y UA2. En relación con esta última Unidad de Actuación, la previsión de un nuevo enlace viario con la carretera N-110 para el acceso al área industrial, determinación que se establece con carácter básico, podría requerir en el momento de su proyecto y ejecución de la adecuación de las condiciones urbanísticas aplicables en dicho ámbito, que deberá en su caso abordarse a través de las condiciones urbanísticas aplicables a través de la correspondiente modificación del planeamiento, en los términos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

2.i. Efectos sobre licencias y autorizaciones

El inicio de la tramitación del Plan Regional supondrá la suspensión del otorgamiento de licencias de actividades y obras, así como de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que se puedan ver afectados por las nuevas determinaciones, por el periodo establecido legalmente (máximo de 2 años).

Con la aprobación del Plan Regional y su entrada en vigor, las actuaciones contempladas por el instrumento de ordenación del territorio son declaradas de interés público e interés social.

Las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución del Plan Regional se tramitarán por los procedimientos de urgencia previstos en la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia, y en particular aquellos correspondientes a la ejecución de la urbanización de la Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II así como las infraestructuras y refuerzos exteriores necesarios para su funcionamiento.

3. ALCANCE Y EFECTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES

3.a. Inversiones asociadas al desarrollo de la Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II

Este Plan Regional habilita la ejecución de la Unidad de Actuación UA3 del sector PP-19 Vicolozano II, un ámbito de uso industrial de superficie cercana a las 70 has y con capacidad para acoger hasta 278.774,44 m² de usos productivos. Esta comprende la urbanización interna de los terrenos (viviarios, redes de servicios y espacios libres públicos), así como la ejecución de aquellos refuerzos externos requeridos para el funcionamiento del conjunto del sector, actualizando sus requisitos y estimación de costes respecto a los previstos por instrumentos de planeamiento anteriores.

Comprenden los gastos directamente imputables a la Unidad de Actuación UA3 los correspondientes a su urbanización interna y una cuota de los costes de los refuerzos externos proporcional al aprovechamiento materializable en esta respecto a la total del sector, que se fija en el 61,753587 %. El monto global de las inversiones previstas para llevar a cabo la actuación, asumidos por la Junta de Castilla y León, se estima inicialmente 16,87 millones de € (sin IVA).

Para este cálculo se ha utilizado como referencia el presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras previstas, incrementados en un 6% correspondiente al Beneficio Industrial. No se han considerado cuantías adicionales referidas a Gastos Generales, dado el contexto en el que se desarrolla la actuación (actuación pública, simplificación de instrumentos a través de Plan Regional...) ni imputado el porcentaje correspondiente al IVA.

3.b. Informe de Sostenibilidad Económica

En este epígrafe se aborda específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas. A este respecto, las actuaciones previstas por el Plan Regional afectan fundamentalmente a dos administraciones públicas: por una parte la administración autonómica, que a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, titular mayoritario del suelo y que adquiere asimismo la condición de promotor y urbanizador en la actuación, asumiendo la totalidad de los costes de ejecución asociados al desarrollo de esta; por otra, el Ayuntamiento de Ávila que es también titular de parte del suelo de la Unidad de Actuación y, simultáneamente, administración local interesada en tanto receptora de las cesiones dotacionales derivadas del desarrollo urbanístico del ámbito.

Interviene también en condición de administración actuante, como organismo que inicia y tramita el Plan Regional, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Dicha condición otorga a la administración autonómica derecho sobre el aprovechamiento excedente a los derechos de los propietarios (15 %). A este respecto, el Ayuntamiento de Ávila no es en este caso, en tanto actuación amparada por un instrumento de ordenación del territorio, receptora de aprovechamiento de cesión en tanto no tiene la condición de administración actuante. Esta condición queda expresamente reflejada en el "Protocolo entre la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ávila para el Desarrollo de la UA3 del Sector PP-19 Polígono Industrial de Vicolozano II de Ávila".

Para evaluar la incidencia de las actuaciones sobre las haciendas públicas, objetivo esencial de este capítulo, procede considerar todos los efectos positivos y negativos, ingresos y cargas, que supondrán de forma directa para las administraciones implicadas en el Plan Regional y sus actuaciones proyectadas.

En primer lugar, el Ayuntamiento de Ávila, como titular de los terrenos y en atención al protocolo suscrito con la Junta de Castilla y León y a los acuerdos que se suscriban con la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente, cede a la referida sociedad pública sus derechos sobre el aprovechamiento lucrativo que le corresponde en virtud de su participación como propietario de suelo, liberándose a través de dicha operación de la obligación de contribuir económicamente a la actuación a

través de la aportación de los gastos de urbanización correspondientes. El Ayuntamiento de Ávila mantiene no obstante inalterados sus derechos sobre la actuación en calidad de administración local, como más adelante se referirá.

Será por tanto la administración autonómica, a través de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente SOMACyL, como promotora del Plan Regional y agente urbanizador, la que asuma la totalidad de las cargas y compromisos de la actuación urbanística, que comprende los costes asociados tanto a la ejecución de las obras de urbanización internas del sector como de la cuota de refuerzos externos correspondiente a la Unidad de Actuación UA3. La estimación económica de dichas actuaciones ha sido referida en el epígrafe precedente relativo a la evaluación económica, cifrándose en el entorno de los 16,87 millones de euros. Como se ha señalado previamente, el volumen de activos de SOMACyL así como las actividades e inversiones realizadas por la sociedad permiten asumir los costes económicos asociados a la actuación.

Como resultado del desarrollo de la actuación, la administración autonómica, a través de la sociedad SOMACyL que interviene como promotor de la actuación y agente urbanizador, recibirá el 85 % del aprovechamiento resultante del desarrollo del sector (art. 44.1.b.1 del RUCyL). El 15 % del aprovechamiento correspondiente a la administración actuante corresponderá asimismo a la administración autonómica, y en particular a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio como competente para la tramitación del Plan Regional, quien podrá transmitirlo para su gestión a la sociedad SOMACyL como entidad dependiente con competencias específicas para tal fin.

En relación con el Ayuntamiento de Ávila en su condición de administración local, es receptora de los terrenos de cesión dotacional derivados del desarrollo urbanístico, que comprenden 145.819,24 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos, 78.256,41 m² de Sistema Local de Espacios Libres Públicos, 44.265,76 m² de suelo destinado a Equipamientos Públicos y el conjunto del viario interno de la Unidad de Actuación. El Ayuntamiento de Ávila es asimismo el receptor inicial de los terrenos de sistemas generales de uso viario destinados a la futura ejecución del nuevo acceso al área industrial desde la carretera nacional N-110, cifrados en 4.653,80 m², si bien dichos terrenos, una vez ejecutada la actuación sobre la infraestructura, se incorporaría a su dominio público (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana). La formalización de estas cesiones se realizará a través de la suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión con SOMACyL en el que se articularán asimismo los compromisos para el mantenimiento y conservación de la urbanización.

La aprobación del Plan Regional habilita además la implantación en el nuevo sector de suelo urbanizable de hasta 278.774,44 m² de usos industriales, que estarán sujetos a los tributos y tasas definidos por las ordenanzas fiscales municipales (Impuestos de Bienes Inmuebles; Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras...), ingresos que compensarán de modo suficiente las posibles repercusiones sobre las arcas municipales del incremento de demanda de servicios derivado de la puesta en funcionamiento del sector industrial. Una estimación inicial de los ingresos vinculados al desarrollo del sector, considerando exclusivamente los derivados del ICIO, se situaría en el entorno de los 2 millones de €¹², a lo que habría que añadir los ingresos anuales adicionales derivados del Impuesto de Bienes Muebles, licencias, cánones, etc. Todo ello garantiza, en su traducción económica, un efecto positivo directo en la hacienda municipal, a lo que habría que añadir otros efectos inducidos, no directamente cuantificables, vinculados al incremento local de las inversiones y el empleo en el contexto municipal.

Por otra parte, reconociendo la importancia y positivos efectos para el empleo y la inversión, en suma para la mejora local de la calidad de vida de los habitantes, y las notables inversiones públicas asociadas al desarrollo de la actuación, se tendrá en cuenta el Acuerdo 82/2020, de 12 de noviembre, de la Junta

¹² 4% sobre el coste de ejecución de las construcciones, estimado para el total de la edificabilidad autorizable en uso industrial utilizando los módulos de coste de construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este.

de Castilla y León, por el que se aprueban directrices vinculantes para el impulso de la responsabilidad social en el gasto público de la Administración General e Institucional de la Comunidad de Castilla y León. Se considerarán de esta manera los objetivos presentes en materia de contratación para implementar políticas en material social, medioambiental, de innovación y desarrollo, de promoción de PYMES, y de defensa de la competencia, incluyendo las que atienden a la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.



Ilustración 63. Recreación modelizada del ámbito desarrollado

4. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. INTEGRACIÓN DE PRESCRIPCIONES Y MEDIDAS AMBIENTALES.

Atendiendo a lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Plan Regional se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al satisfacer las condiciones establecidas en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, y en particular por tratarse de una modificación menor de planes sometidos a evaluación ambiental, en este caso por tratarse de instrumento que habilita el desarrollo de un área de actividades industriales y habilitarse mediante el instrumento de Ordenación del Territorio la implantación futura de actividades y proyectos que pueden estar sometidos a la evaluación de impacto ambiental, que no afecta a Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 ni Áreas protegidas por instrumentos internacionales.

Atendiendo a ello, fue elaborado un Documento Inicial Estratégico, de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, remitiéndose el mismo a la administración competente para su tramitación (Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental), quien dio inicio a la misma con fecha de 27 de diciembre de 2022.

El Documento Inicial Estratégico no identificó efectos ambientales negativos significativos en la zona de estudio a consecuencia del desarrollo del Plan Regional de ámbito territorial para el Desarrollo de la UA3 del sector PP-19 Vicolozano II. Asimismo se ha observado la coherencia de las determinaciones de planeamiento propuestas con los instrumentos legislativos y de ordenación territorial de rango superior, concluyendo que tampoco se observan afecciones ambientales significativas ni sobre elementos singulares (especies de flora, fauna ni espacios protegidos) ni sobre los procesos ecológicos. Tampoco se han observado efectos sinérgicos significativos al ordenarse este área de suelo.

Del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y del análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico del Plan Regional de ámbito Territorial para el desarrollo de la UA3 del sector PP 19 Vicolozano II (Ávila), promovido por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL), se ha resuelto mediante Orden MAV/713/2023, de 26 de abril (BOCYL de 5 de junio de 2023), determinando que: no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta lo indicado por la Agencia de Protección Civil y Emergencias en su informe, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

5. IMPACTO SOBRE LA SOSTENIBILIDAD Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

El Acuerdo 64/2016, de 13 de octubre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueban medidas en materia de desarrollo sostenible en la Comunidad de Castilla y León, publicado en el BOCyL nº 200, de 17 de octubre de 2016, establece en su Anexo II un Programa de Medidas Prioritarias de integración de la sostenibilidad en las políticas públicas. Entre ellas, y con el objetivo de integrar la sostenibilidad y el cambio climático en los procesos de toma de decisiones, figura la de que las memorias y documentos del Plan incorporarán un análisis de su contribución a la sostenibilidad y a la lucha/adaptación contra el cambio climático. En el presente Plan Regional se incluyen, en particular, en el documento de evaluación ambiental que le acompañó en su procedimiento reglado de tramitación ambiental.

El análisis que cabe hacer respecto de la contribución de esta iniciativa de planificación a los mencionados aspectos de sostenibilidad y cambio climático es que resulta potencialmente positiva. La ordenación territorial y la planificación de usos y actividades productivas y sus infraestructuras asociadas colabora en el sentido de contribuir a un desarrollo económico más sostenible racionalizando los recursos, haciendo eficientes funcionalmente –movilidad, accesos, servicios, telecomunicaciones, empleo- las implantaciones productivas y garantizando condiciones de calidad espacial y protección ambiental de los lugares de trabajo. Todas las cuestiones referentes a la sostenibilidad han sido abordadas desde los procesos decisionales y son expuestas con su debido detalle en la Memoria Vinculante del Plan Regional y en su Estudio Ambiental Estratégico.

6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO Y SOBRE OTROS COLECTIVOS SOCIALES

Atendiendo a lo dispuesto en la legislación vigente, este Plan Regional de Ámbito Territorial para el Desarrollo de la UA3 del Sector PP-19 Vicolozano II debe incorporar en su memoria la evaluación de los potenciales impactos que, derivados de su planificación y determinaciones, puedan producirse sobre diferentes colectivos sociales, entre los que se incluye la infancia, la adolescencia, las familias numerosas, las personas con discapacidad y los posibles impactos de género. Así, dando respuesta a lo anterior:

- En relación a lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, no se aprecian posibles impactos del Plan Regional sobre la infancia y o la adolescencia;
- En relación a lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, no se aprecian posibles impactos del Plan Regional sobre dicho colectivo;
- En relación a lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, los impactos previsibles sobre el colectivo son de signo positivo vinculados a la creación de nuevas plazas de estacionamiento adaptado a personas con movilidad reducida y el establecimiento de condiciones de urbanización que garantizan la aplicación de criterios de accesibilidad universal.

Por otra parte, la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León establece la obligación específica de incluir en este documento del Plan Regional un Informe de Evaluación de Impacto de Género. La Ley 1/2003, de 3 de marzo, de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres en Castilla y León, y la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, establecen que los poderes públicos de esta comunidad garantizarán la aplicación de la perspectiva de género en las fases de planificación, ejecución y evaluación de las políticas llevadas a cabo por las distintas Administraciones Públicas. En base a ello, la Ley 1/2011, de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León, establece que debe evaluarse el impacto de género de todos los anteproyectos de Ley, disposiciones administrativas de carácter general, así como planes que, por su especial relevancia económica y social, se sometan a informe del Consejo Económico y Social y cuya aprobación corresponda a la Junta de Castilla y León, concretándose dicha evaluación en la realización de un informe, dando así desarrollo a la Orden ADM/1835/2010, de 15 de diciembre, por la que se aprueba la Guía metodológica de mejora de la calidad normativa, que especifica que todos los proyectos normativos deben acompañarse de una memoria en la que se plasme, entre otras cosas, el impacto de género que la misma pudiera causar. Todo ello de acuerdo, por otra parte, con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, respecto a la consideración de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres como un principio informador del ordenamiento jurídico.

Así, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 1/2011, de 1 de marzo, la evaluación del impacto de género consistirá en el análisis y descripción de los siguientes extremos:

- Diagnóstico de la situación inicial de las mujeres y los hombres en el ámbito específico del Plan Regional, incluyendo datos desagregados por sexos.
- Medidas que la norma o plan propuesto incorpora en su articulado o contenido, que tienden a neutralizar las posibles desigualdades detectadas, con la finalidad de alcanzar la igualdad de oportunidades.
- Impacto o consecuencias de la aplicación de la norma o plan propuesto en relación con la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

El Informe de evaluación del impacto de género se realiza conforme a las pautas metodológicas establecidas por la Junta de Castilla y León en virtud de su potestad reglamentaria, que establecen los indicadores que deben tenerse en cuenta para la elaboración de dicho informe. Por ello, a efectos de su elaboración se ha tomado como referencia el Protocolo para la evaluación del impacto de género de

Castilla y León. En base a este contexto se realiza la siguiente evaluación del instrumento de ordenación territorial.

El objeto del Proyecto Regional para el Desarrollo de la UA3 del Sector PP-19 Vicolozano II, en Ávila, es habilitar la ejecución de un área industrial ya prevista por el instrumento de planificación general vigente, generando gracias a ello una nueva oferta cualificada de suelo público con destino a actividades productivas y logísticas en el sureste de la Comunidad Autónoma, aprovechando la condición de Ávila como polo estratégico autonómico reconocido desde las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Por ello, atendiendo al *grupo destinatario*, el plan no presenta una incidencia directa sobre las personas, aunque sí indirecta por su capacidad de convertirse, tras su desarrollo, en un ámbito proveedor de empleo ligado a la actividad industrial, contribuyendo al apoyo a las políticas de desarrollo industrial y dinamización del mercado de trabajo autonómicas.

A este respecto, procede reseñar que en la provincia de Ávila mantenía en el segundo trimestre de 2021 un apreciable desequilibrio entre las tasas de ocupación, empleo y paro entre hombres y mujeres. No obstante a lo anterior, las diferencias se han ido reduciendo durante las últimas décadas. Respecto a la tasa de actividad, la correspondiente a los hombres se ha mantenido en niveles constantes desde 2002 con valores en torno al 60 % (actualmente 58,63 %) mientras que el de mujeres ha experimentado un crecimiento constante desde el apenas 30 % del año 2002 hasta el actual 48,43 %, con un máximo alcanzado en 2016 del 51,39 %, lo que muestra un significativo incremento de la población activa femenina.

Esta evolución del mercado de trabajo tiene también su reflejo en las tasas de empleo, que en torno al año 2018 alcanzaron una situación de relativo equilibrio, con diferencias entre las tasas de empleo de hombres y mujeres inferiores al 8% (en 2002 superaban el 31%). Durante los años 2020 y 2021 esta tendencia experimentó un ligero retroceso, retornando a diferencias en las tasas de empleo próximas al 15% debido a un descenso de la actividad que ha afectado más a las mujeres. El reflejo de ello en las tasas de paro, que desde 2014 han mantenido un razonable paralelismo para hombres y mujeres, ha sido claro, con unas tasas de desempleo que entre la población femenina se ha duplicado desde el cuarto trimestre de 2019, cuando alcanzaron el mínimo valor histórico (11,26%, inferior en ese momento al de hombres, con un 15,31), hasta alcanzar actualmente el 23,74 %. En el mismo periodo de tiempo la tasa de paro masculina se ha mantenido constante en torno al 12 %. No obstante, durante el último ejercicio se ha vuelto a recuperar la tendencia hacia un mayor grado de equilibrio en las tasas de empleo de los distintos sexos.

En cuanto a la *influencia en el acceso/control recursos*, el Plan Regional no tiene una influencia directa en el acceso o control de recursos, estableciendo únicamente determinaciones urbanísticas que permiten el desarrollo de un ámbito para la implantación de actividades industriales y productivas en el ámbito de un polígono industrial, Vicolozano II, ya previsto por los instrumentos de planificación general vigentes y que es la extensión de un área industrial ya consolidada.

Sobre la *Influencia en la modificación del rol de género*, el Plan Regional no tiene ninguna incidencia en la modificación de los estereotipos de género ni es susceptible de modificar de forma diferencial la situación de mujeres y hombres. El instrumento únicamente incide en condiciones genéricas de regulación del uso del suelo y calificación, a escala local, sin condicionar en modo alguno el perfil social de sus potenciales usuarios y/o beneficiarios.

Por todo lo anterior, con carácter general, el instrumento de ordenación del territorio objeto de evaluación no es pertinente al género, debiendo declararse que el mismo presenta un impacto neutro respecto al género por no ser esta categoría relevante para el desarrollo y aplicación del plan. No procede, por tanto, la valoración detallada del impacto de género en el instrumento. Asimismo, se

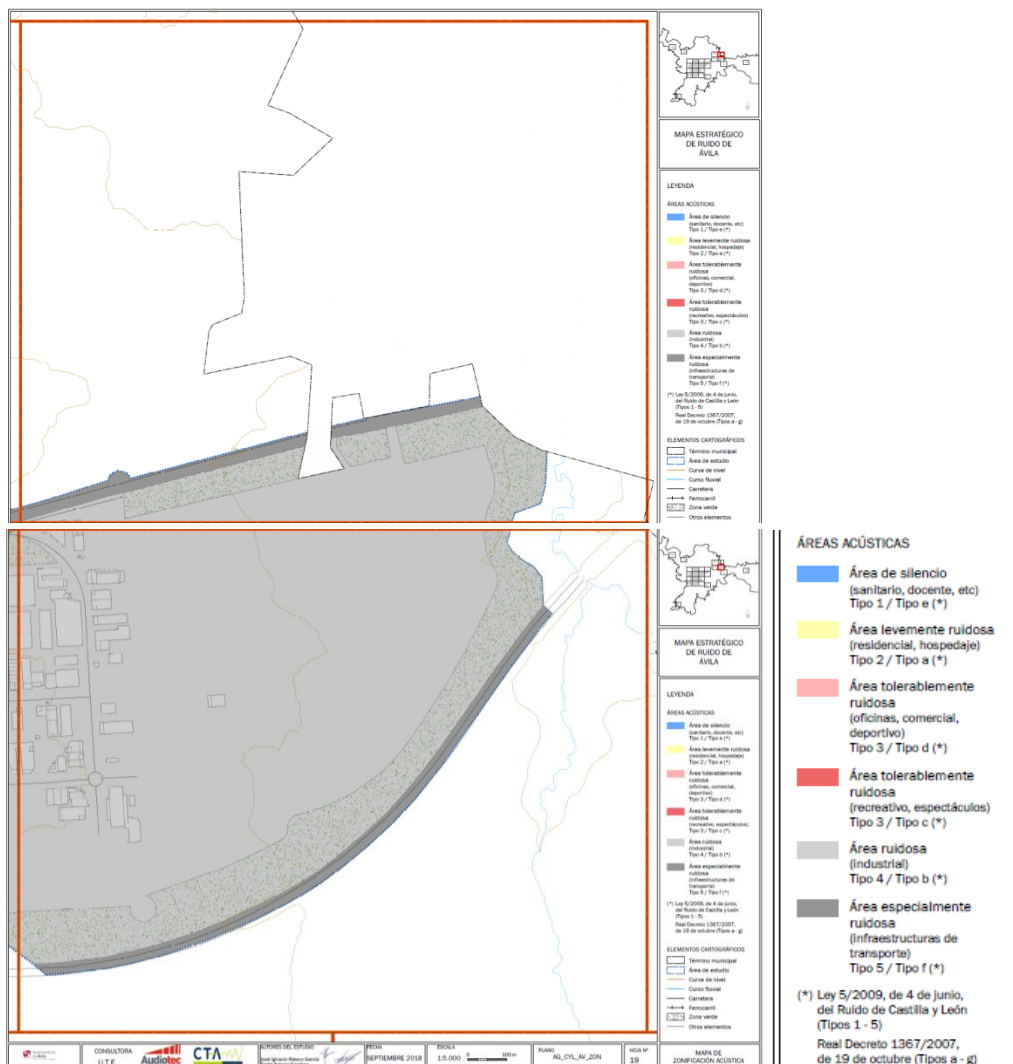
verifica que la redacción del texto normativo atiende a la legislación vigente en materia de uso de lenguaje no sexista en las administraciones públicas.

En cuanto al cumplimiento de la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, el Plan Regional ha tenido en consideración para sus decisiones de diseño urbanístico y determinaciones reguladoras, una serie de factores que atienden a las personas con discapacidad. Así, en las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, cumpliendo en todo caso los preceptos de la legislación estatal de aplicación, se garantiza la dotación en los espacios libres públicos y viarios de los recorridos accesibles, de plazas de aparcamiento habilitadas para personas con movilidad reducida y su mejor disposición por condiciones de acceso y seguridad dentro del conjunto de los aparcamientos planificados.

7. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DE LOS TERRENOS

En atención a lo previsto en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se incluye en este epígrafe del Plan Regional de Ámbito Territorial para el Desarrollo de la UA3 del Sector PP-19 Vicolozano II una zonificación acústica del área afectada por el instrumento de ordenación del territorio. No se considera necesario, dado el objeto del instrumento y su localización territorial, la delimitación de zonas de servidumbre acústica ni de reservas de sonido de origen natural.

A este respecto, el municipio de Ávila cuenta con un Mapa Estratégico de Ruido actualizado en el año 2019 (la primera versión del MER, de 2012, fue aprobada mediante ORDEN FYM/620/2012, de 12 de julio) en el que no solo se evalúan los niveles de ruido existentes procedentes de diferentes fuentes (infraestructuras, actividades industriales, ruido urbano...) sino que incluye también una propuesta de zonificación acústica tanto del suelo urbano como de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelos urbanizables. Ello incluye tanto el polígono industrial Vicolozano I preexistente como el sector Vicolozano II cuyo desarrollo es objeto de este Plan Regional, que considera en ambos casos como zonas acústicas de Tipo 4. Área ruidosa, definida como “zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido”. El Mapa Estratégico de Ruido define adicionalmente dos bandas ligadas a las márgenes de la carretera nacional N-110 y la autovía AP-51 que califica como zonas acústicas de Tipo 5 Área especialmente ruidosa, definidas como “zonas de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas”, colindantes al ámbito del sector pero externas a este.



Los referidos objetivos pueden ser contrastados con las mediciones de ruido incluidas en el citado Mapa Estratégico de Ruido de Ávila, así como en los Mapas de Ruido de las infraestructuras rodadas próximas, principales fuentes de emisión de ruido, y en particular el MER de la AP-51 (2014). A partir de ellos se verifica que, de acuerdo a lo datos obrantes en estos documentos, no se superan los objetivos de calidad acústica exigibles en la zona en la que se prevén usos industriales, si bien los niveles de ruido se encuentran próximos a los límites máximos admisibles en algunas zonas de borde destinadas a espacios libres, zonas en las que no está prevista la presencia permanente de personas. No se considera en principio necesario establecer medidas de atenuación de los impactos acústicos.



8. RESUMEN DE PARÁMETROS GENERALES DEL PLAN REGIONAL

Se incluye a continuación un cuadro preliminar de superficies de la ordenación, que sintetiza los principales parámetros de la propuesta de ordenación.

ÁMBITO DEL PLAN REGIONAL	
Superficie ámbito total Plan Regional	1.128.575,90 m ²
Superficie ámbito UA3 (Ordenación completa)	696.936,09 m ²
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (ÁMBITO PP-19)	
Superficie del sector	1.128.575,90 m ²
Sistemas Generales	237.619,63 m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima (índice)	0,50668 m ² /m ²
Edificabilidad máxima absoluta	451.430,23 m ²
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (ÁMBITO DE LA UA3 PP-19)	
Superficie de la Unidad de Actuación	696.936,10 m ²
Sistemas Generales	150.473,01 m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima (índice)	0,51014 m ² /m ²
Edificabilidad máxima absoluta	278.774,44 m ²
Aprovechamiento medio máximo	0,40 m ² /m ²
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (ÁMBITO DE LA UA3 PP-19)	
Superficie parcelas uso industrial	341.111,32 m ²
Superficie parcelas uso servicios urbanos (públicas)	7.742,80 m ²
Equipamientos públicos (Sistemas Locales)	44.265,76 m ²
Espacios libres públicos (Sistemas Locales)	78.256,41 m ²
Viario público (Sistemas Locales)	75.086,82 m ²
INVERSIONES E IMPACTO ECONÓMICO PREVISTO	
Inversión económica (expropiación, urbanización, proyectos...)	16,87 M. €



Ilustración 64. Vista modelizada del complejo desarrollado