

El proyecto de adaptación del Plan General de Ávila a la Ley de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento, 1998-2005¹

Juan Luis de las Rivas Sanz

Juan Luis de las Rivas, doctor arquitecto, es director del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, además de profesor titular de Urbanística en dicha universidad. Ha sido el director del equipo redactor de la revisión de las Directrices de Ordenación de Valladolid y Entorno. Es autor, junto con Alfonso Vegara, del libro *Territorios inteligentes*, reseñado en este número de Urban.

After the passing of the law of territory distribution in Castile and Leon (Ley del Suelo de Castilla y Leon, LSCyL 5/1999), the General Plan of Avila, in force since 1998, began to adapt to it. It was an opportunity to rethink the growth model, which is excessively generous and based on large expanses of building land. However, the City Council chose to maintain the Plan. Therefore, the editorial team expressed the adaptation as an opportunity to improve the existing Plan in those aspects considered in the LSCyL, namely, a higher concern for the distribution of the territory (recovering the category of Rustic Territory, with new subcategories, more suitable for the territory of Avila), and the possibility of acting on consolidated urban soil through structuring actions. The Adaptation is centred in the consolidated city, and it pays special attention to the quality of the public spaces.

Con motivo de la aprobación de la Ley del Suelo de Castilla y León (LSCyL 5/1999) se acometió la necesaria adaptación a la misma del Plan General de Ávila, vigente desde 1998. A pesar de la ocasión que se presentaba para replantearse el modelo de crecimiento, excesivamente generoso y basado en grandes extensiones de suelo urbanizable, el Ayuntamiento de la ciudad optó por el mantenimiento del mismo. Así, el equipo redactor planteó la adaptación como una oportunidad para mejorar el plan vigente en los aspectos que la nueva LSCyL aportaba, en concreto la mayor atención a la ordenación del territorio (con la recuperación de la categoría de Suelo Rústico y la novedad de subcategorías de éste más adecuadas a las características del territorio abulense), y la posibilidad de actuar en el suelo urbano consolidado por medio de acciones estructurantes. La adaptación centra parte de sus objetivos en la ciudad consolidada, atendiendo muy especialmente a la calidad del espacio público.

LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL A LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y A SU REGLAMENTO

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y su Reglamento, aprobado en decreto 22/2004 de 29 de enero, establecen el marco legal vigente para el urbanismo en esta Comunidad Autónoma. Como indica la Disposición Transitoria primera de la Ley, los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. Cumpliendo lo anterior, el municipio de Ávila decide a finales de 2002 adaptar a la legislación urbanística regional el Plan General vigente en el municipio desde 1998². Si no fuera imprescindible, parecería excesivo activar un proceso de reelaboración del Plan, habida cuenta que apenas han pasado cinco años desde su aprobación y que no parece conveniente introducir mayor inestabilidad en los procesos urbanísticos que están teniendo lugar. El gobierno municipal no quiere introducir nuevos objetivos y desea mantener en lo posible un modelo de crecimiento generosamente dimensionado y ya activado. Aunque aparecen algunas situaciones nuevas, se trata de casos puntuales. Sin embargo, en el equipo redactor pronto detectamos la propia insatisfacción del Ayuntamiento con el Plan Especial del Conjunto Histórico de Ávila, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Se trata de un tema que trasciende el objeto del contrato y que se aborda limitadamente con reajustes en el Catálogo. Es necesario un nuevo Plan Especial planteado desde sus objetivos con solvencia.

El proyecto de adaptación parte, por ello, del presupuesto de mantener el modelo de desarrollo urbano establecido, muy ligado a una concepción perimetral del suelo urbanizable, generosamente dimensionado y en pleno desarrollo. La adaptación no se perfila como una revisión general, ni siquiera tácitamente.

Ahora bien, en nuestra opinión la nueva Ley regional no introduce sólo cambios terminológicos. Las determinaciones y exigencias que la LUCyL establece para los Planes Generales de

1. La Adaptación del Plan General de Ávila a la Ley de Urbanismo de Castilla y León se contrata, tras el correspondiente concurso, a un equipo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid dirigido por Juan Luis de las Rivas y Gregorio Vázquez Justel.
2. El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila fue aprobado definitivamente el 19 de octubre de 1998 por la Junta de Castilla y León (con correcciones introducidas en la aprobación y



Figura 1: Murallas de Ávila.

con suspensión de la ordenación del Suelo Urbano de las entidades locales menores, aprobadas más tarde) y publicado en el BOCyL el 27 del 10 de 1998. En su elaboración, ese plan padece la compleja sucesión de cambios que el marco normativo del urbanismo español ha conocido desde que en 1992 apareciera el texto refundido que incluía la reforma legislativa realizada en el año 1990 –Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo–, un proceso entonces abierto y que con el Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio y la Ley 7/1997 de 14 de abril, sobre medidas ‘liberalizadoras’ del suelo, se comenzaba a cuestionar un sistema urbanístico consolidado lentamente. Pero será con la sentencia anulatoria de prácticamente todo el texto refundido dictada por el Tribunal Constitucional el 20 de marzo de 1997, fruto de un contencioso competencial, cuando recomienza con un nuevo horizonte el proceso de asunción por parte de las comunidades autónomas de sus competencias plenas en la materia, a la vez que se desmantela el marco anterior: la Ley 6/1998 de 13 de abril, Reforma del Régimen del Suelo y Valoraciones, redefinidora del marco general en todo el Estado, y las leyes de urbanismo de cada región, entre ellas la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Ordenación Urbana son relevantes. La conjunción de todas ellas nos lleva a argumentar la necesidad de afrontar, siguiendo el mandato del legislador, el proceso de planeamiento como un esfuerzo de mejora de la calidad urbana y territorial. Porque para la legislación autonómica la actividad urbanística pública deberá «establecer una ordenación urbanística para los Municipios de Castilla y León que favorezca su desarrollo equilibrado y sostenible, la calidad de vida y la cohesión social de la población, la protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural, y especialmente la consecución del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna» (Artículo 4.b LUCyL). Por ello observamos positivamente la oportunidad que el nuevo marco legal ofrece, porque disponemos de conceptos nuevos y de nuevas herramientas.

Se puede intentar, en el proceso de Adaptación, una mejora sistemática del Plan General vigente alterando al mínimo los sectores de suelo y sus previsiones cuantitativas, realizando correcciones puntuales y teniendo en cuenta la experiencia de su gestión por parte de los responsables técnicos municipales. Los criterios que la nueva Ley establece, sus determinaciones y exigencias, no son solamente una cuestión de cambio de denominación formal o simplemente terminológica, sino que la acción operada sobre el Plan es importante, comenzando por acciones metódicas y poco reconocidas, como la mejora de la representación formal de la ordenación en planos y fichas.

Es evidente la novedad en la definición del Suelo Rústico, como veremos que lo es en las exigencias que la nueva legislación establece para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado.

Pero ya en la propia definición del objeto del Plan General de Ordenación Urbana, la Ley introduce un nuevo planteamiento, al decir que dicho objeto será «establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo» (Artículo 40 LUCyL). Para ello, la Ley define con claridad –y el reglamento desarrolla– lo que se consideran *determinaciones de ordenación general* (Artículo 41 LUCyL) y *de ordenación detallada* (Artículo 42 LUCyL) de cara a su concreción por los planes.

Se facilita así una perspectiva clarificadora de la función ‘ordenadora’ de los Planes, asociable a la mejor práctica de nuestra propia cultura urbanística, que tiene que ver con la distinción de aquello que es verdaderamente estructurante en el Plan, lo que en la antigua Ley anticipaba como *estructura orgánica del territorio*. Sin embargo, al establecer esta distinción la Ley se distancia de la tendencia al exceso de concreción de la ordenación, insistiendo en la lógica organizadora del Plan en cuanto soporte espacial y funcional de lo urbano, sus dimensiones e infraestructuras, frente a los Planes *dibujados* que en su ilusión morfológica casi siempre se equivocan. El Plan debe afrontar con cierta flexibilidad un futuro lleno de incertidumbre. En la medida en que la LUCyL y su reglamento especifican cuáles son las determinaciones de ordenación general que materializan la estructura del Plan y cuáles son las detalladas, exigiendo que el Plan General las desarrolle al menos en el Suelo Urbano Consolidado, se establece una posibilidad a la vez precisa y abierta. Administrando las certezas que derivan del conocimiento de la realidad, el Plan sólo debe detallar allí donde el tiempo se sabe que se va a acelerar, afrontando indefinición en lo no sustancial allí donde el horizonte de desarrollo no está claro.

También el Plan puede ofrecer un diseño urbano y tipológico modificable en su ordenación detallada, con la finalidad de orientar la calidad de los procesos en sectores singulares. Una opción que adopta la Adaptación, y que se propone allí donde la iniciativa privada puede cumplir colaborativamente objetivos urbanos.

En este sentido hay que mirar positivamente la LUCyL cuando establece algunas limitaciones cuantitativas de densidad por razones de sostenibilidad y protección del medio ambiente y que el Reglamento completa no sin polémica: en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulten una densidad superior a 70 viviendas por hectárea o 10.000 m², en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes (artículo 36 de la LUCyL). Algo que completa con obligaciones de adaptación al ambiente, nuevos estándares de cesión para equipamientos y espacios libres, criterios de protección del patrimonio cultural, de diversidad urbana, etc.

La adaptación como oportunidad: ¿es posible una mejora sin alterar el modelo urbano?

La Adaptación, en su memoria, recoge con precisión el estado de ejecución del Plan General. Un Plan que ya era consciente de un sobredimensionado del suelo residencial, un exceso de previsión que se proponía como ‘referencia espacial estable’ de cara al futuro y se justificaba en beneficio del mercado. Estas dimensiones motivan la decisión municipal de no introducir nuevos desarrollos, más aún cuando se encuentran en un proceso intenso de cumplimiento que se desea eficiente.

El Plan de Ávila de 1998 dimensionaba el crecimiento sobre una estimación al alza de las necesidades de vivienda, multiplicadas al menos por cinco como medida de ajuste para el ‘juego’ del mercado³, llegando a proponer una expansión de suelo para más de 20.000 nuevas viviendas. Ávila cuenta con 25.022 viviendas en el censo de 2001. Sin juzgar este criterio, es evidente que la adaptación cuenta con un marco expansivo planteado con holgura. Además, es sencillo hacer que cada sector cumpla con las exigencias de la nueva Ley.

No ocurre lo mismo con una relativamente gran cantidad de zonas intermedias clasificadas como Suelo Urbano e incluidas en Unidades de Actuación por exigir acciones de reurbanización. Aquí hay que cumplir las mayores exigencias que la nueva Ley establece, pero sobre todo hay que introducir una visión más articulada del espacio urbano. Cada unidad es en la Adaptación una oportunidad para mejorar la ciudad, reajustando su estructura y sus cesiones, garantizando a la vez que sus propietarios puedan materializar sus derechos.

El siguiente cuadro expresa los datos del Plan y su desarrollo en el momento de acometer su adaptación:

3. Ramón López de Lucio colabora en esta adaptación con un informe en el que analiza la evolución del planeamiento en Ávila, y que titula, sintetizando sus conclusiones: *Del Plan Taboada (1964) al Plan Elizalde (1998): un caso de expansión territorial acelerada en condiciones de estabilidad demográfica*. El Plan de 1986 es un plan ‘austero’, de contención de la urbanización. Sin embargo, «el Plan de Ávila de 1998 queda reducido a su esencia de instrumento de sobreclasificación de suelo y de asignación de derechos, vaciado de preocupaciones disciplinares y abierto al cada vez mayor ensimismamiento autista de las futuras promociones; en esos sectores delimitados simplemente en base a límites parcelarios en los que tan sólo se garantiza su conectividad a mínimos con la red arterial».

	Previsiones PGOU 1998	Desarrollado (hasta 2004)	Desarrollo pendiente y ajustes	
			Ávila capital	pedanías
Suelo Urbano no Consolidado	1.344.142 m ²	666.990 m ²	471.938 m ²	275.853 m ²
Nº de Unidades			30 U.A.	23 U.A.
Nº máx. viv.	2.300 viv.		1.060 viv.	521 viv.
Suelo Urbanizable delimitado	5.553.531 m ²	2.319.224 m ²	2.780.141 m ²	1.198.975 m ²
Nº Planes parciales	40 PP	22 PP	18 PP 2 industriales	1 PP Industrial nuevo Ampliación Vicolozano
Nº máx. viv.	20.513		10.500 viv.	
Sistemas Generales	396.300 m ²	161.780 m ²	304.459 m ²	
Total Nº máx. viv.	22.813 viv.		11.560 viv.	

El Plan de Ávila de 1998 dimensionaba el crecimiento sobre una estimación al alza de las necesidades de vivienda, multiplicadas al menos por cinco como medida de ajuste para el 'juego' del mercado, llegando a proponer una expansión de suelo para más de 20.000 nuevas viviendas.

Se verifica lo realizado, de acuerdo con los responsables de urbanismo de la ciudad, que insisten en que es necesario consolidar el modelo de expansión urbana ya establecido para no introducir incertidumbre entre unos operadores activos e implicados. El Suelo Urbanizable no se pone en cuestión. De los 1,3 millones de metros cuadrados para el desarrollo en Suelo Urbano y 5,5 en Suelo Urbanizable, a casi cinco años de la aprobación del Plan el 50% está ya activado. Recordemos que Ávila es un municipio de sólo unos 50.000 habitantes, y que a pesar del dinamismo que deriva de su hegemonía en la provincia –el 30% de su población– y de su proximidad con Madrid, las tasas oficiales de crecimiento demográfico no son significativas.

La aplicabilidad y viabilidad del Plan se dirige en la adaptación por el esfuerzo de sencillez normativa y ajuste a las diferentes situaciones existentes en el municipio, siguiendo los criterios de ordenanza del Plan vigente. Es imprescindible seguir orientando la normativa desde la diversidad de circunstancias locales, reconocer las situaciones existentes, sus particularidades y sus diferencias, adaptarse también a ellas en la medida de lo posible. La Adaptación quiere estar abierta a la reforma, la rehabilitación o transformación cualitativa de los espacios internos, y no sólo a la tensión del nuevo desarrollo. Incluso trata de que éste sea cooperativo, es decir, que cada sector en su desarrollo debe ayudar a la mejora del conjunto en acciones concretas de infraestructura y servicios.

Por ello se mantiene la limitación de la expansión hacia el oeste y al otro lado del Adaja, allí donde la ciudad se ha detenido siempre en su crecimiento y donde la conservación de los espacios tradicionalmente abiertos garantiza la contemplación tradicional de las murallas. Espacios que se contemplan desde el adarve de las murallas, permitiendo una relación visual con el campo de Ávila y nos habla de una perspectiva necesaria para conservar la valiosa identidad de la ciudad amurallada.

- residencial densidad media (50 a 67 Viv/ha)
- residencial densidad media-baja (30 a 40 Viv/ha)
- residencial densidad baja (30 a 40 Viv/ha)
- industrial
- residencial densidad baja (20 Viv/ha) e industrial
- zonas verdes de sistema general
- equipamiento



Figura 2: Valoración del Plan General de 1998.
Informe de Ramón López de Lucio

GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- Suelo Urbano consolidado
- UE-PE-API desarrollados
- UE-PE-API no desarrollados
- ARUP desarrollado
- ARUP no desarrollado

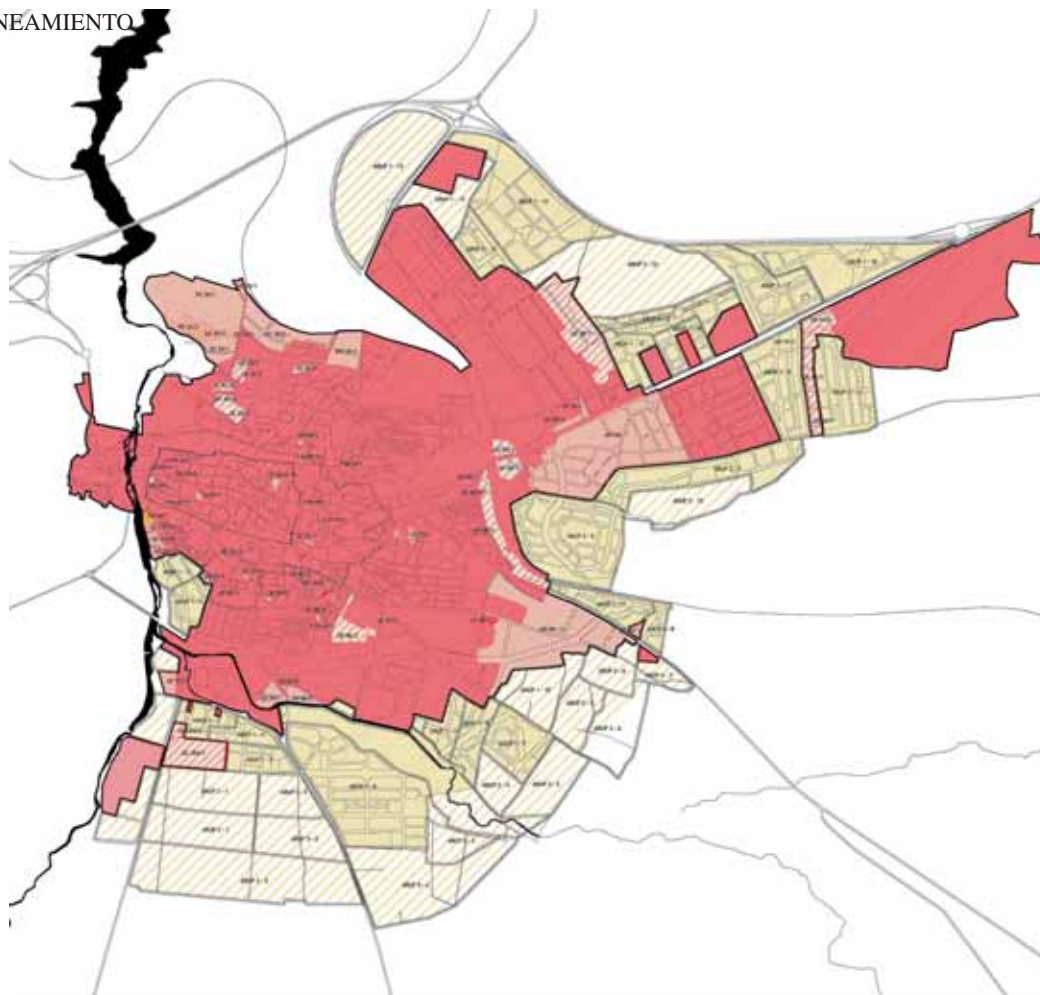


Figura 3: Planeamiento vigente y grado de desarrollo.

4. La LUCyL, en su Exposición de motivos, justifica las limitaciones cuantitativas que impone en objetivos más amplios: «Se ha dicho con razón que el reto del urbanismo futuro será su transformación en sentido ecológico; por ello esta Ley establece densidades máximas de población y edificación, e introduce estándares de sostenibilidad, como el índice de permeabilidad, porcentaje de suelo que deberá estar cubierto de vegetación a fin de contribuir al equilibrio de la atmósfera y las aguas subterráneas. En cuanto a la cohesión social, el planeamiento habrá de propiciarla por dos vías: asegurando niveles mínimos de calidad urbana, mediante la exigencia de reservas para dotaciones urbanísticas, y favoreciendo la mezcla equilibrada de usos, para lo que se regula un índice de variedad urbana. Se propone, en resumen, mantener el papel del planeamiento como instrumento para la

El urbanismo contemporáneo es cada vez más consciente de que el territorio está, en gran medida, ya ordenado, de que existe un modelo en lo existente que hay que aprender a reconocer positivamente con estrategias de conservación, de transformación y rehabilitación urbanas bien planteadas y con eficacia de cara a un futuro incierto. Al estar limitados en este proceso de adaptación por el modelo de crecimiento establecido, la mejora de la calidad urbana surge como principal objetivo. Pero el acierto no va a depender sólo del Plan, sino de la gestión de la ciudad, día a día, del control de la ejecución de los proyectos y de la articulación entre las acciones sectoriales desde objetivos mantenidos con flexibilidad a medio plazo.

La Adaptación quiere introducir estabilidad en los procesos inmobiliarios desplegando el utillaje que ofrece la nueva Ley para también introducir mejoras en la ordenación física de los espacios –en el diseño de cada unidad–, en la estructuración de las infraestructuras –proponiendo por ejemplo una directrices para el viario público, muy bien recibidas por los agentes en la ciudad–, y en los equipamientos con el fin de mejorar la calidad de vida⁴. Una calidad que también va a depender de la calidad del medio urbano: Ávila debe hacer un esfuerzo mayor para reconducir un espacio urbano reciente descompensado, demasiado anárquico y heterogéneo, corregir una arquitectura sin valores urbanos, mejorando su relación con su medio en un contexto diferente al pasado. A las acciones emprendidas por el municipio de mejora urbana, de mejora de infraestructuras, de acercamiento al río, de puesta en valor del patrimonio, de construcción de nuevos y grandes equipamientos urbanos... La Adaptación trata de incorporar el espacio cotidiano, los nuevos espacios para la residencia y el trabajo, fomentando un sistema urbano más eficiente y atractivo.

Figura 4: El espacio urbano compacto de la ciudad de Ávila.

El urbanismo contemporáneo es cada vez más consciente de que el territorio está, en gran medida, ya ordenado, de que existe un modelo en lo existente que hay que aprender a reconocer positivamente con estrategias de conservación, de transformación y rehabilitación urbanas (...)

decisión pública sobre el uso racional del suelo; e incluso afirmarlo, exigiendo la previsión de la ordenación general para todo el territorio, como soporte necesario para cualesquiera actuaciones de detalle, y regulando mecanismos de modificación que permitan mantener su vigencia frente a las contingencias de la evolución social».

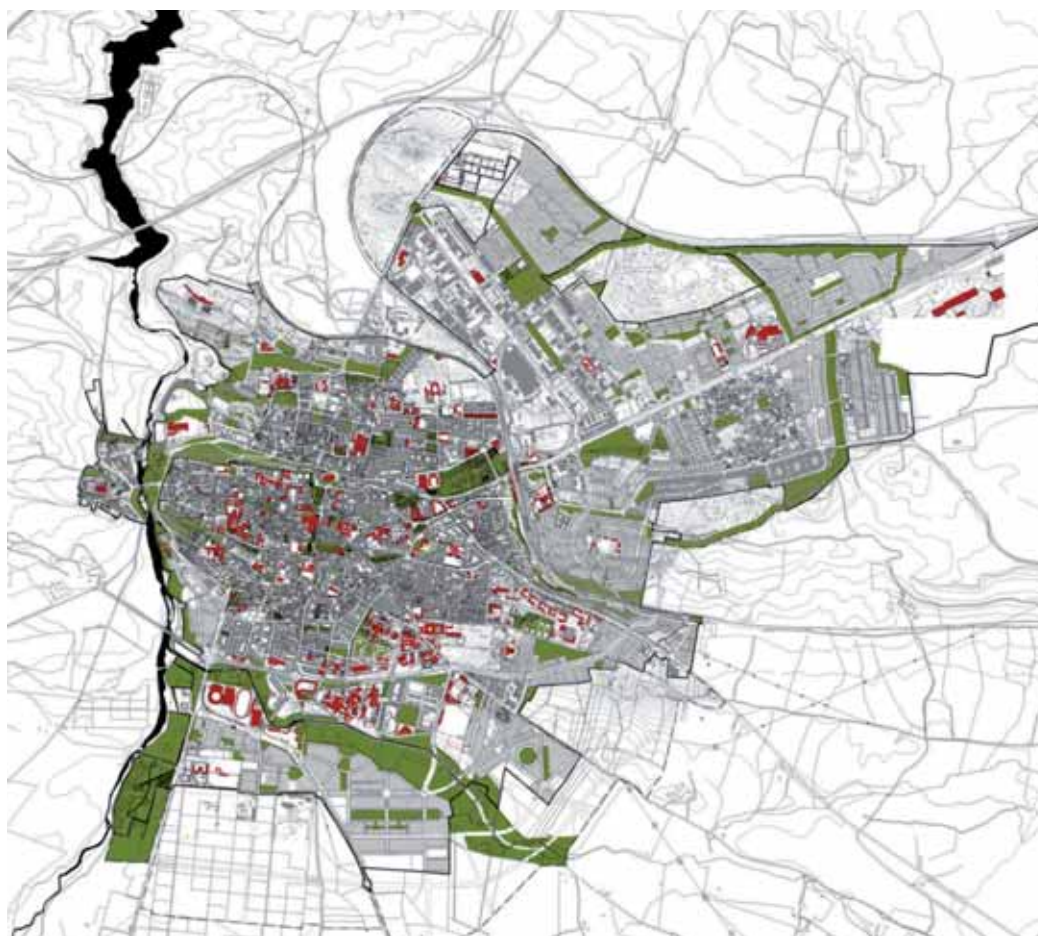
5. En otros dos informes complementarios a la Adaptación, Fernando Roch y Alfonso Álvarez Mora destacan dos aspectos de la debilidad del enfoque del Plan General de 1998. Roch insiste en el exceso de peso inmobiliario en el desarrollo urbano que tiene lugar en Ávila, con capacidad para doblar la población de la ciudad. Un contexto de gran diversidad de operadores y ausencia de intereses comunes, que plantea un modelo urbano dual, un orden periférico de crecimiento rápido sobre una base demográfica joven y desigual, frente a un tejido histórico en lenta transformación sin un soporte social capaz de revitalizarlo. Álvarez Mora destaca el papel que en Ávila desempeñan la segunda residencia y la alta tasa de viviendas vacías, factores que acentúan la condición marginal de la parte oeste de la ciudad histórica, cuando el modelo urbano vigente es el de un fuerte desarrollo en la periferia. Coincidiendo con Roch, insiste en la falta de nueva centralidad y en el carácter suburbial de los nuevos barrios.



Por ello se insiste en que el modelo urbano continuo y compacto, propuesto en 1998, tiene sin embargo problemas estructurales caracterizados por cierta fractura o discontinuidad entre el centro y sus arrabales históricos, heterogéneos, densos y complejos, y los nuevos crecimientos, excesivamente apoyados en modelos residenciales continuos pero sin centralidad y con escasa variedad funcional. El desarrollo perimetral, sobre todo más allá del río Chico, plantea problemas de conectividad con los tejidos urbanos más antiguos y con el centro urbano funcional, asimilable a la parte oriental del centro histórico⁵. Se rehace la cartografía y se busca que los planos de ordenación muestren la articulación de espacios y sean en sí programáticos, hacedores de ciudad.

Al hilo de la LUCyL, la novedad del Suelo Rústico y del Suelo Urbano No Consolidado, por un lado, y la vocación estructuradora asignada a los planes generales, el propósito de completarla mediante la reorientación del diseño de los espacios públicos, por otro, concentran el perfil de la Adaptación: sin duda muy condicionada en sus detalles por el Plan anterior y, sobre todo, por situaciones sobrevenidas, es decir, por ese sinfín de circunstancias particulares, expectativas, limitaciones y concesiones en las que cualquier proceso de redacción de planeamiento se ve, pesadamente, inmerso.

Figura 5: Adaptación del PGOU de Ávila: en gris oscuro, suelo urbano; en gris claro, planes parciales en desarrollo; en blanco y hasta el límite, planes parciales pendientes; en rojo, equipamientos; en verde, sistema de parques.



EL CONCEPTO DE SUELO RÚSTICO: CRITERIO DE IDONEIDAD EN UNA REGIÓN NO TODA ELLA URBANIZABLE

El municipio de Ávila es amplio, 231,93 km² –el 2,9% de una provincia con 248 municipios– y complejo, con un amplio conjunto de pueblos incorporados, en los que apenas están censadas 900 personas –Alamedilla del Berrocal, Aldea del Rey Niño, Bernuy-Saliner, Brieva, Narrillos de San Leonardo, Urraca-Miguel y Vicolozano–. Su geografía está condicionada por los 1.130 m de altitud media en los que se ubica, junto al alto Adaja y cerca de la sierra de Malagón, su clima mediterráneo frío, con rasgos continentales y matices montañosos por su pertenencia al piedemonte y presierra de la vertiente septentrional de la Cordillera Central.

Es evidente que en la ordenación del municipio son determinantes las condiciones de los medios no urbanos, que es decisiva la interpretación de los paisajes abulenses de cara a su conservación y puesta en valor. El término municipal está afectado de hecho por protecciones medioambientales, con espacios incluidos en la red Natura 2000, con LIC en el entorno del embalse del Adaja y ZEPA en los bordes del municipio, asociadas al hábitat de la cigüeña negra y del águila imperial. Es, sin embargo, el conjunto de los paisajes del municipio el que tiene gran valor: las zonas forestales, sobre todo encinares, los característicos berrocales, algunos espacios de cultivo al sur, riberas... y casi siempre espacios asociados a la explotación ganadera –raza vacuna avileña–, más de un 70% de la superficie del municipio, hecha de dehesas, prados y pastizales, a veces mezclados con berrocales, alamedas y fresnedas, como recoge la toponimia. La explotación de este territorio ha ido generando un rico y complejo sistema de caminos, de caseríos y lugares singulares, como Sonsoles, que es necesario poner en valor. Sin embargo el territorio es un argumento eludido en el Plan de 1998, salvo en la descripción del municipio.

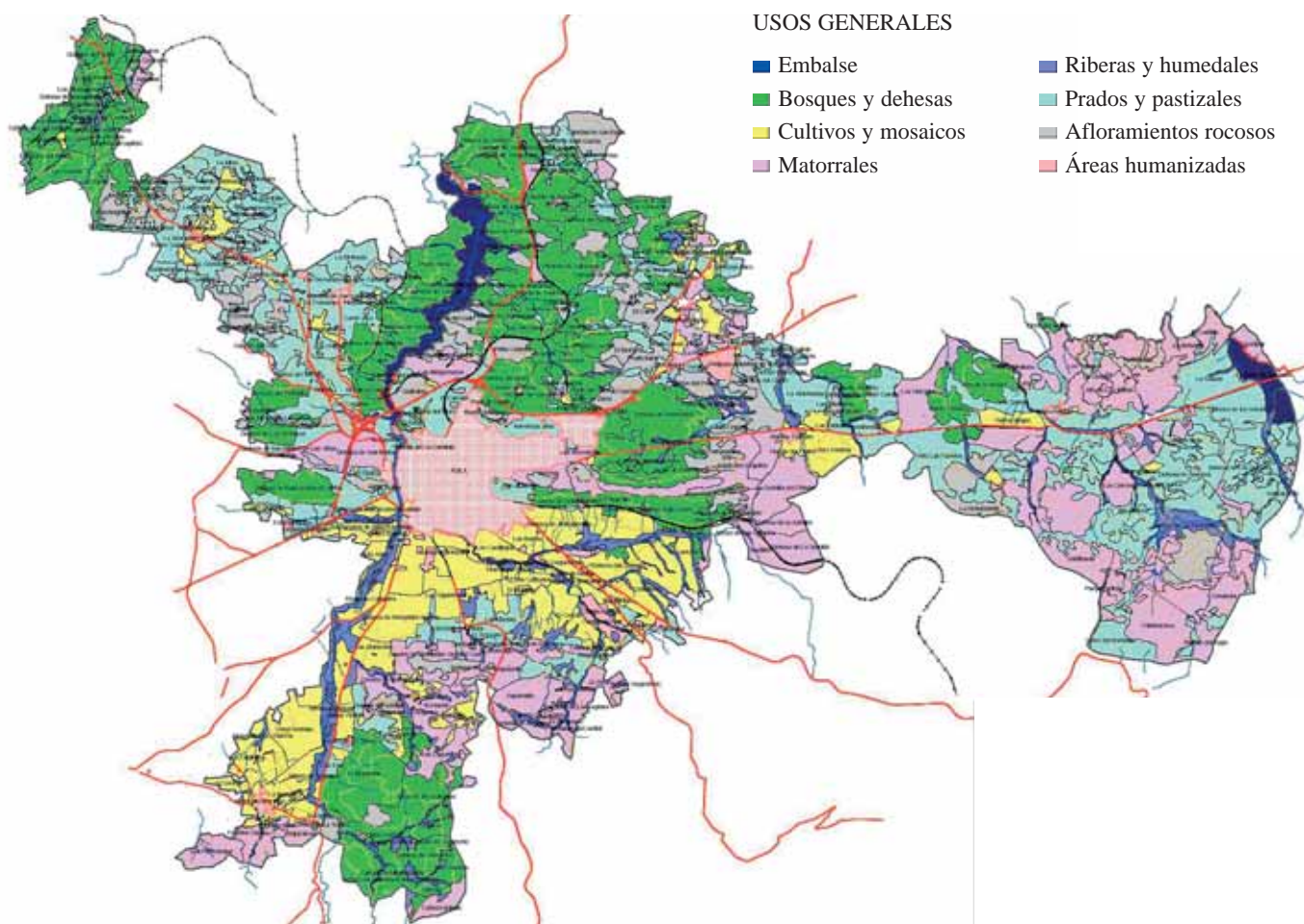


Figura 6: Término Municipal de Ávila: usos generales del Suelo, Informe Ambiental.

Nos encontramos así con una particularidad de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: la eliminación del concepto de Suelo No Urbanizable y la creación de una nueva clase de suelo, denominada Rústico. Dice la exposición de motivos de la Ley: «En efecto, Castilla y León es una Comunidad singular por su tamaño y por la estructura de su poblamiento: aquí lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios». El suelo rústico recibe un tratamiento amplio y concreto en la Adaptación, considerando rústicos los terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, entre ellos (artículo 15 de la LUCyL):

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.

El trabajo de la Adaptación comienza reconociendo el territorio y sus valores a lo largo del término municipal de Ávila.

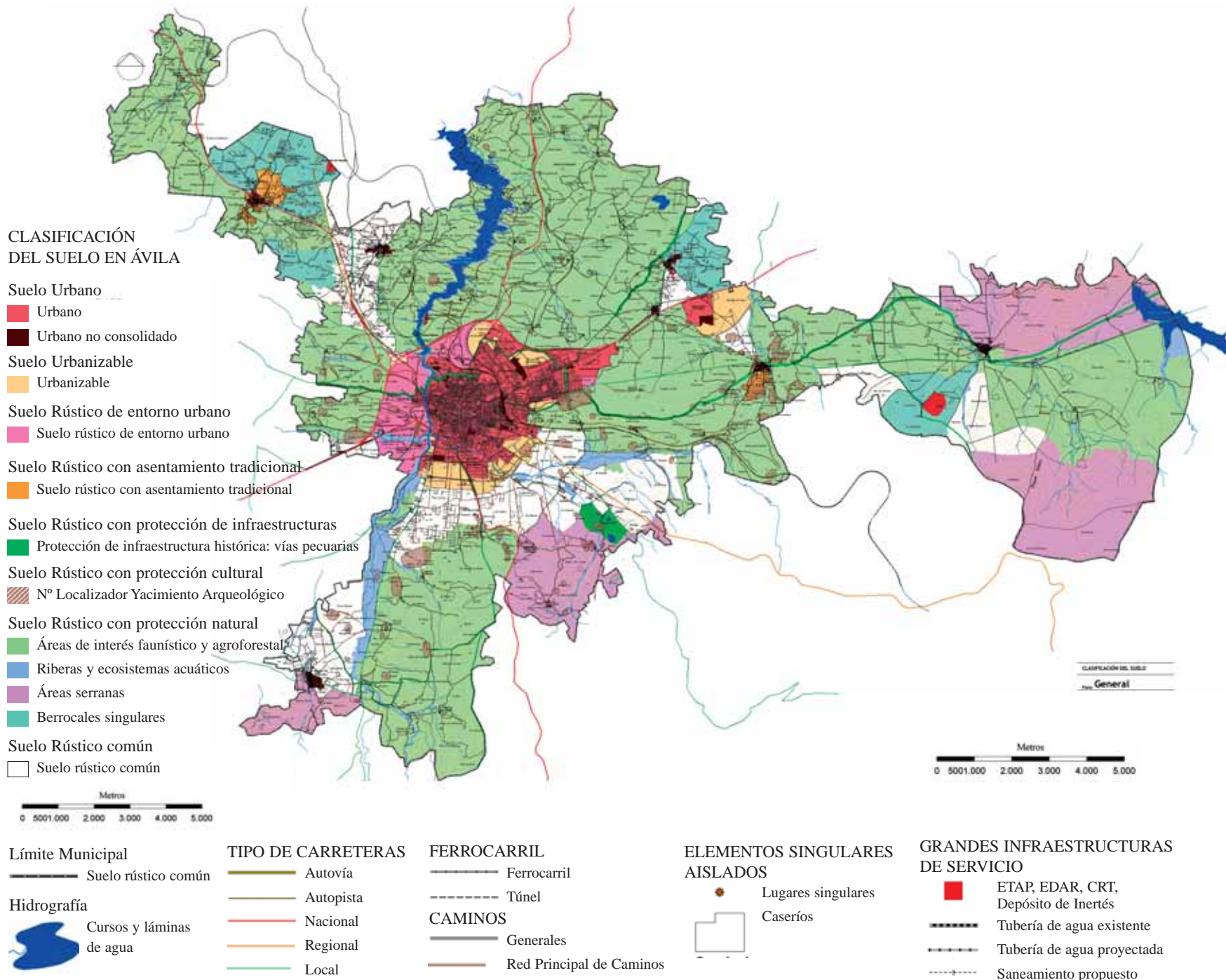


Figura 7: Proyecto de Ordenación del término municipal de Ávila.

Se empieza con el análisis paisajístico que permite agrupar los espacios abiertos singulares: un suelo rústico que está, incluso en sus formas más ‘naturales’, acogiendo un paisaje profundamente humanizado. Uno de los mayores esfuerzos que hacemos es el de trasladar la información disponible a la escala adecuada, rehacemos la cartografía, dibujamos el territorio, añadimos la información arqueológica. Pero sobre todo, damos una importancia especial al sistema de caminos que hace accesible el territorio y sin el cual es imposible disfrutar de él, pasear, acercarse a la orilla del río, buscar un mirador desde el que contemplar el paisaje y la ciudad al fondo. Un sistema que puede facilitar que los núcleos menores de población sean incorporados poco a poco y más activamente a la vida del municipio, incluso como una gran oportunidad en el futuro del municipio y a pesar de las dificultades para las infraestructuras de servicio.

Desplegamos los conceptos que ofrecen la LUCyL y su reglamento para acercarnos a las condiciones de los diferentes terrenos no urbanos del municipio⁶. Insistimos en que en Ávila conviven gran variedad de situaciones de poblamiento no estrictamente urbano (poblaciones rurales, poblamiento disperso urbano o semiurbano, enclaves, etc...), situaciones diversas adaptadas a un medio físico también diverso. Aquí la adaptación tiene un amplio alcance.

6. Las categorías de suelo rústico que establece el Art. 16 LUCyL.

Del estudio detallado del medio y de las condiciones de partida de los suelos se deducen las clases de suelo rústico, encuadrando las formas de poblamiento existentes y vinculando los destinos de uso idóneos en función de la naturaleza de los terrenos, ya que la clasificación del Suelo Rústico surge de la naturaleza y valores de cada espacio.



Figura 8: Extensión reciente del casco urbano hacia el sur.

Se tiene en cuenta, lógicamente, lo que el Plan de 1998 establecía como Suelo No Urbanizable y lo que el estudio de la realidad aporta. Lo que antes era Suelo No Urbanizable de régimen general puede ser reconducido a la categoría de Suelo Rústico común, verificando los espacios que podrían destinarse a Suelo Urbanizable No Delimitado, en la medida en que no exista en ellos inadecuación para su urbanización futura. Sin embargo la Corporación municipal no desea introducir esa categoría de suelo.

Surge la necesidad de estudiar con mayor profundidad –de forma integrada e interdisciplinar– el término. Del estudio detallado del medio y de las condiciones de partida de los suelos se deducen las clases de suelo rústico, encuadrando las formas de poblamiento existentes y vinculando los destinos de uso idóneos en función de la naturaleza de los terrenos, ya que la clasificación del Suelo Rústico surge de la naturaleza y valores de cada espacio. Las diferentes categorías de protección, eliminando los suelos que están ya incorporados de alguna manera al proceso urbanizador, se establecen según sus características, a la vez se desarrolla una normativa para suelo rústico común adaptada a las circunstancias de Ávila. En síntesis:

- Lo que en el Plan de 1998 era Suelo No Urbanizable de Especial Protección se reconduce a Suelos Rústicos con Protección Natural; a este suelo se le incorpora todo aquello que pertenece a la red Natura 2000, y se perfilan diferentes situaciones que completan la condición y naturaleza de lo protegido: espacios forestales, dehesas y pastizales valiosos, el sistema de riberas, los berrocales y los espacios serranos más altos.
- Los entornos de los núcleos rurales cuentan con una categoría idónea allí donde el parcelario y el paisaje se prolonga en espacios abiertos valiosos, cercados y arbolados: Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional.
- El oeste de la ciudad de Ávila se protege con la categoría de Suelo Rústico de Entorno Urbano. El sistema de cañadas se incorpora como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras Históricas, y los espacios del inventario arqueológico como Suelo Rústico con Protección Cultural.

La Adaptación tiene efectos positivos en el medio en la medida en que protege estrictamente el 80% del término municipal; el Suelo Urbano y Urbanizable sólo representa el 6,25% del término.

CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA EN LA ADAPTACIÓN: SUPERFICIES	
Suelo Rústico con Protección Natural	17.776,73 ha
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	139,06 ha
Suelo Rústico de Entorno Urbano	439,57 ha
Total Suelo Rústico Protegido	18.355,36 ha
Suelo Rústico Común	3.388,20 ha
Suelo Urbano y Urbanizable	1.449,70 ha
Total Suelo Término Municipal	23.193,26 ha
% de Suelo con Protección natural o cultural, sin incluir áreas arqueológicas	-79,14%

EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: UN NUEVO ESFUERZO POR COMPRENDER LAS REGLAS DE FORMACIÓN DE LA CIUDAD

Es erróneo pensar que el crecimiento en mancha de aceite ha caracterizado el desarrollo urbano de Ávila desde la posguerra y que dicho desarrollo equivale a un crecimiento 'natural'. El crecimiento ha sido discontinuo, con una tendencia polinuclear desde los arrabales medievales, con una dispar secuencia histórica de grandes conjuntos o equipamientos periféricos y con la consecuente tendencia a colmatar los vacíos intermedios. El resultado es un tejido urbano hoy compacto y heterogéneo donde ha primado la centralidad histórica. Sólo en el entorno de la N-501, hacia Villacastín y salida principal a Madrid, conexión con la autopista, se ha generado cierta nueva centralidad, en torno a una gran superficie comercial, la Residencia Sanitaria y la Escuela de Policía, una puerta actual de la ciudad y rótula funcional de la misma. Por lo tanto, el crecimiento urbano fragmentario y fruto del desarrollo discontinuo de cada sector caracteriza el Suelo Urbano del municipio.

El Suelo Urbano debe ser sólo el que reúna alguna de las condiciones que detalla el artículo 11 de la LUCyL: «...terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico; también los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico; así como los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico».

La Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana deberá distinguir, dentro del Suelo Urbano, las dos nuevas categorías introducidas por el artículo 12 de la LUCyL:

- Suelo Urbano Consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas, y
- Suelo Urbano No Consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

La delimitación de las Unidades de Actuación, a partir de las definidas en el Plan vigente, va a estar condicionada por la viabilidad de las mismas en cumplimiento de lo que establece la LUCyL. Ésta ha tendido a identificar las condiciones de desarrollo –10% de cesión de aprovechamiento y estándares para dotaciones y espacios libres públicos–

del Suelo Urbano No Consolidado en cada unidad con los sectores de Suelo Urbanizable, lo que conduce a una exigencia de tamaño mínimo que permita concretar cesiones y materializar aprovechamientos. Por ello, la posibilidad de utilizar herramientas como las actuaciones aisladas o la normalización de fincas para pequeños ajustes en Suelo Urbano, tanto en espacios del casco urbano como en los núcleos de población, va a ser determinante.

DIFICULTADES EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: EL TAMAÑO SÍ IMPORTA

El Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución por el Plan vigente es el que se corresponde, a priori, con el Suelo Urbano No Consolidado. Son los ámbitos de remodelación en Suelo Urbano donde la acción urbanística puede ser orientada por lo que entendemos son tres situaciones urbanas diferenciables, que nos permitirán establecer las pautas para la adaptación del Plan General al nuevo marco legal:

- a) Hay Unidades destinadas a resolver mejoras puntuales con pequeñas transformaciones en el espacio urbano tradicional, con la lógica de sutura, realineación o compleción del tejido urbano histórico, y que afectan a un Suelo Urbano que podemos considerar plenamente consolidado. Estas pequeñas unidades pueden utilizar las herramientas que la LUCyL define con precisión para Suelo Urbano Consolidado. Por ello, la Adaptación plantea la eliminación de la unidad y la utilización de actuaciones aisladas y normalizaciones de fincas allí donde hay que realizar ajustes en el espacio público.
- b) Hay unidades que no son adaptables en sus parámetros a la nueva Ley y que no proponen simples ajustes. No se pueden cumplir en ellas los límites de densidad y las exigencias de dotaciones que la LUCyL propone para el Suelo Urbano No Consolidado. La salida es, o bien modificar radicalmente la unidad, o utilizar la actuación aislada como herramienta, a pesar de sus limitaciones. Hay un grupo de Unidades a las que el Plan de 1998 les da una densidad mayor de la tolerada por la LUCyL, $1\text{m}^2/\text{m}^2$ y 70 viviendas por hectárea. Además, hay un factor tamaño, es decir, las dimensiones de las unidades deben permitir cierto juego al diseño urbano, de lo contrario no se pueden cumplir, ya que la LUCyL exige como determinaciones de Ordenación Detallada para el Suelo Urbano No Consolidado:
 - 15 m^2 de espacios libres públicos por cada 100 m^2 edificables en el uso predominante.
 - 15 m^2 de equipamientos por cada 100 m^2 edificables en el uso predominante.
 - 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables en el uso predominante, una al menos de uso público.
- c) Un último grupo de Unidades, el más extenso por número y cuantía edificatoria global, son asimilables a Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, ya que encajan en la nueva lógica. La Adaptación verifica o impone el cumplimiento de las cesiones y otras determinaciones de ordenación detallada, orientando incluso su diseño en función de la articulación estructurante de los sistemas públicos –adaptación de lo nuevo al entorno y adecuación de lo edificado a su entorno– es decir, del viario, espacios libres y equipamientos.

El Reglamento ha impuesto un umbral mínimo de densidad –40 viviendas por hectárea en este caso– difícil de cumplir con los parámetros que el Plan vigente establece en algunos casos, ya que las densidades asignadas en unidades delimitadas sobre espacios de borde urbano es menor. Algo que se justifica, no tanto para desarrollar nuevas tipologías, sino como ajuste a entornos tradicionales de baja densidad. Nos encontramos de facto ante uno de los criterios más discutidos de la nueva legislación, y que obliga a concebir las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado como sectores amplios de transformación. El tamaño importa, la casi asimilación de esta clase de suelo al urbanizable en sus exigencias nos deja desamparados cuando debemos afrontar ajustes de amplio alcance en espacios pequeños de la ciudad consolidada, y allí donde la actuación aislada, sin proyecto de actuación y sin equidistribución, es claramente limitada.

En este sentido, puede ser conveniente favorecer cierto crecimiento compacto y continuo de los núcleos menores, para desplegar una oferta residencial adaptada que apague las tensiones de edificación en los espacios rurales y naturales más valiosos.

En este sentido, puede ser conveniente favorecer cierto crecimiento compacto y continuo de los núcleos menores, para desplegar una oferta residencial adaptada que apague las tensiones de edificación en los espacios rurales y naturales más valiosos. Hay por ello que hacer viables y atractivas allí las Unidades de Actuación. En el proceso de adaptación no se trata tanto de discutir estas unidades como de plantear sus condiciones, intercalando las nuevas clases de Suelo Rústico y facilitando que los núcleos incorporados puedan canalizar tipologías residenciales que no se desea que se extiendan por el territorio municipal inadecuadamente.

ADMINISTRAR LA DENSIDAD: INCREMENTAR LA DIVERSIDAD COMO EXIGENCIA EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Con su propuesta para el Suelo Urbano y el Suelo Rústico, definidos en positivo, por la legislación regional, se da un carácter 'residual' al Suelo Urbanizable, de modo que en Castilla y León «tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o suelo rústico». (artículo 12 de la LUCyL).

Además, la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila deberá distinguir entre las nuevas categorías que ha introducido el artículo 13 de la LUCyL para el Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Delimitado, constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agruparán en ámbitos denominados sectores, y
- Suelo Urbanizable No Delimitado, constituido por los demás terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable.

El Plan General de 1998 definía 40 Sectores de Suelo Urbanizable Programado, en tres etapas de cuatro años cada una, de los cuales 22 tienen, al menos, desarrollado y aprobado ya su planeamiento. El análisis sobre el cumplimiento en los sectores urbanizables de los límites de densidad y de las determinaciones de Ordenación Detallada establecidos en la LUCyL⁷ permite afirmar que en todos los sectores delimitados la adaptación es viable sin apenas cambios. Las densidades y aprovechamientos medios de las tres etapas programadas de suelo urbanizable hacen factible el cumplimiento con sus actuales parámetros, así como los Sistemas Generales de espacios libres y de equipamientos, asignados. La adaptación ofrece una oportunidad para ajustar la consecución real de los Sistemas Generales, articular mejor los distintos crecimientos urbanos, organizar la malla viaria y enriquecer su diseño, incluso adaptarse al entorno físico que se está transformando. El esfuerzo va a estar en materializar adecuadamente los criterios de calidad, diversidad, sostenibilidad, etc. que la LUCyL marca con claridad.

La lógica de programación en etapas del suelo urbanizable programado se mantiene en lo posible. La Adaptación delimita 19 Sectores de Suelo Urbanizable, 18 con ligeros ajustes y sobre los del plan de 1998 y uno nuevo en Vicolozano, como ampliación del Polígono Industrial existente. Asimismo, se consolida el objetivo de conseguir 39,60 hectáreas de Sistema General de zonas verdes vinculadas al río Adaja y al río Chico.

7. Desarrollados por su Reglamento, al menos 20 m²/100 m² construibles en el uso predominante tanto de espacios libres públicos como de equipamientos, así como las plazas de aparcamiento, dos por cada 100 m² construibles en el uso predominante, una al menos de uso público.

Por otro lado, el Ayuntamiento no desea utilizar la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado. Frente a su condición de reserva posible, la corporación teme que esta clase de suelo sirva para anticipar desarrollos no deseados. Medida prudente pero que en algunos casos también manifiesta indecisión de cara al futuro. Sobre algunos parajes del municipio se proyectan expectativas diversas y sería necesario diferenciar entre ellas las que no son simplemente especulativas. La interacción entre infraestructuras y desarrollo urbano puede favorecer sinergias en el futuro.

EL ESPACIO PÚBLICO COMO SISTEMA. CONECTIVIDAD EN UNA FÁBRICA URBANA HETEROGÉNEA

Insistimos en la necesidad de secuencias de acciones estructurantes sobre un modelo urbano consolidado, que se definen en la adaptación pero que van a depender de la gestión del Plan. La concepción de la ciudad *puzzle* muestra sus debilidades en la articulación del sistema viario y de sus espacios libres públicos. Así, el *collage* de tipos y tejidos propuestos, en desarrollo y desarrollados, urbanizados y edificados, se apoya en redes jerarquizadas en apariencia, un viario concebido para hacer posible lo edificado, pero con muchos problemas de conectividad sin resolver. Las rutinas de una ciudad que concentra en un espacio reducido todas las funciones de centralidad generan un continuo tránsito pendular centro-periferia que en Ávila se congestiona sobre el viario histórico y en los principales accesos, convertidos en vías de servicio.

La planificación, en el contexto que la LUCyL y su Reglamento definen, está orientada a aprovechar el potencial estructurador del plan general, haciendo esfuerzos de programación a corto y medio plazo con acciones que, bien definidas, constituyen el contenido del 'desarrollo urbano', más allá de la eficacia normativa. El plan no es sólo una norma, es también un

Figura 9: Sistemas de parques, de recorridos y de lugares principales.



programa de mejora de la ciudad, de las poblaciones y de sus territorios. En este sentido, es una oportunidad para dotar de una estructura espacial básica a la acción pública y privada mediante los proyectos que se consideren estratégicos a corto y medio plazo. Esto es imposible sin el compromiso de los agentes locales, y debe estar al servicio de una sociedad que aspira a ser más creativa e innovadora.

El modelo urbano sostenible de Ávila, continuo, compacto y complejo, sólo es posible sobre un espacio público generosamente dimensionado y capaz de asumir todas las funciones que la vida urbana plantea.

LUGARES Y CAMINOS. UN SISTEMA DE PARQUES Y DE RECORRIDOS DE EXCELENCIA

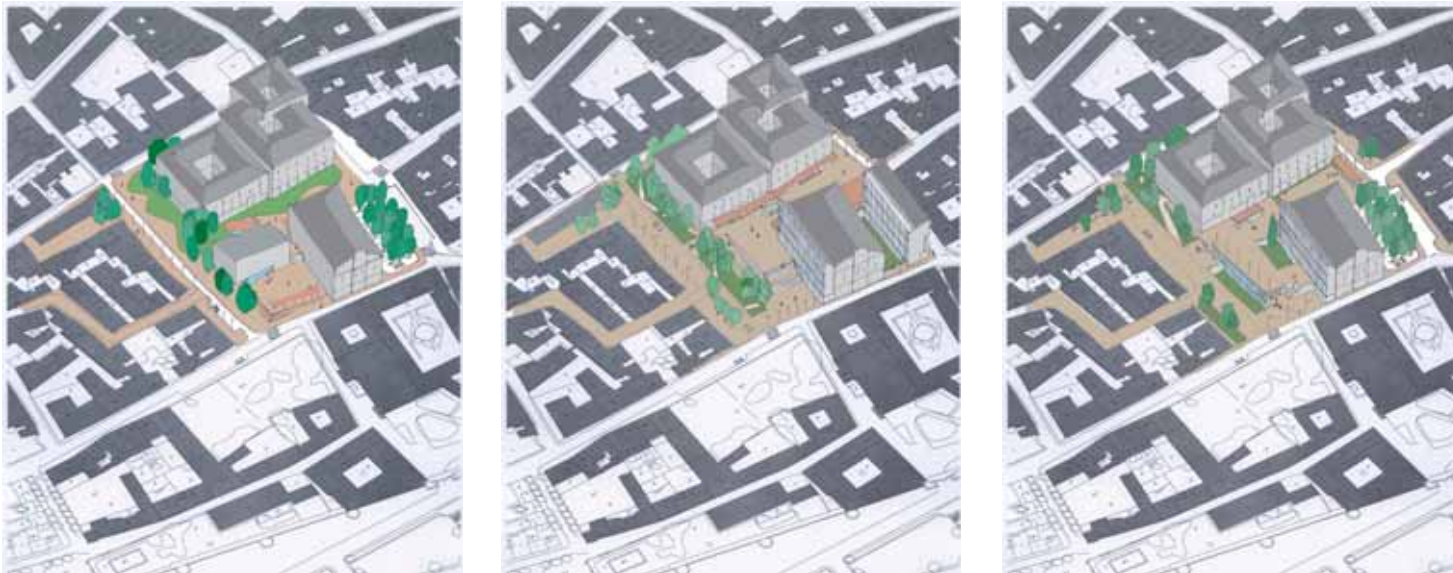
Durante años, el tejido urbano no ha crecido correctamente: los arrabales extramuros de origen medieval se han ido rellenado irregularmente, sustituyendo y ampliando, a veces con grandes densidades, tipos edificatorios muy dispares y cierta inadecuación topográfica. Hay una primera corona urbana, muy heterogénea, en torno a la muralla, donde las transformaciones han provocado una carencia sistemática de espacio público, no sólo para el paseo y el comercio, sino para acoger las múltiples lógicas de servicio que exige una ciudad contemporánea.

Es necesario por ello un esfuerzo de relectura y de reescritura selectiva de los espacios para mejorar la imagen urbana de Ávila, desde donde organizar acciones programadas de recomposición. Mejorar la accesibilidad del centro, hacer más competitivo el comercio tradicional o facilitar un mayor disfrute de los espacios son temas que no pueden beneficiarse de acciones puntuales... Una buena comprensión de la estructura urbana no sólo facilita la toma de decisiones, sino que permite trabajar a largo plazo, cumpliendo poco a poco con continuidad objetivos y rentabilizando la inversión, pública o privada. El trabajo iniciado desde el plan anterior en la obtención de parques y lo que el municipio viene pensando en torno a las cañadas y riberas debe ser inscrito en una perspectiva sistemática global, flexible y articuladora. Lo primero es establecer continuidades, mediante estrategias locales de conectividad y de nueva centralidad, capaces de articularse no sólo con el centro histórico, sino con los espacios adyacentes, por ejemplo desde la Universidad Católica hacia el espacio de reserva para el Ferial y el nuevo Centro de Congresos, llegando a las murallas y a los bordes del Adaja. O fomentando la creación de un sistema perimetral de avenidas, ligadas al desarrollo de los planes parciales, con estrategias de conectividad y de introducción de complejidad funcional, primando usos mixtos.

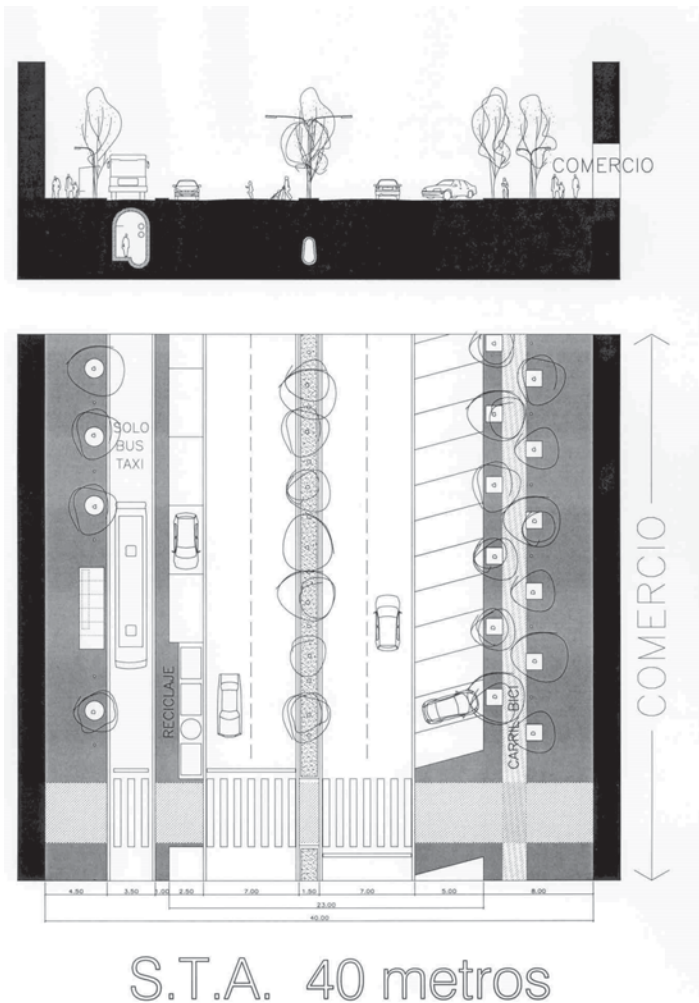
EL ESPACIO INTRAMUROS COMO MOTOR. REGENERANDO LA CIUDAD INTRAMUROS

El espacio tradicional de Ávila vibra en torno al paño este de las murallas, entre el Ayuntamiento y el convento de Santa Ana, entre San Vicente y San Pedro, en un amplio alrededor de las plazas del Mercado Grande o de Santa Teresa, junto a la puerta del Alcázar hoy restaurada, y del Chico. Pero el oeste del espacio intramuros carece de vitalidad.

Como simple propuesta, y sin cuestionar el uso actual, compatible con la acción que planteamos, verificamos que en la gran manzana del palacio de Polentinos, espacio del Ejército infrautilizado en el corazón del recinto amurallado, se puede desarrollar a medio plazo una gran acción con mezcla de usos, el militar y de archivo actual en el palacio, abriendo el espacio y reutilizando algunas partes del conjunto para espacios públicos, comercio, oficinas y usos culturales. Se trata de confiar en el poder catalizador de la intervención, en fomentar un polo que establezca una nueva centralidad y complemente la existente. El potencial de desarrollo diferido generado en el entorno del lugar de una intervención de calidad ha sido verificado en repetidas ocasiones. Se plantean en la memoria de la adaptación tres alternativas de ordenación cuya finalidad es verificar el atractivo de este espacio del casco histórico. Es posible transformar esta área 'abriendo' el espacio de la manzana, ganando espacio libre y reutilizando los edificios catalogados como dotaciones al servicio de la ciudad. Con esta operación también se crea una centralidad interior que ayude a dar vida a esta parte dormida del recinto amurallado.



Figuras 10a, b, c: Ideas planteadas en la Adaptación: reestructuración de una manzana en el centro histórico. Convivencia con los usos existentes, como el Archivo Histórico del Ejército.



CALLES, QUE NO VÍAS. UNA REORIENTACIÓN DEL VIARIO EN LAS ÁREAS DE NUEVO DESARROLLO

Uno de los principales problemas de los nuevos desarrollos urbanos, en planes parciales y grandes unidades de actuación, consiste en la falta de diversidad que conduce a un modelo residencial dependiente de la ciudad existente. Para crear vida urbana y complejidad en los nuevos barrios –que éstos sean ciudad y no sólo planes parciales– es imprescindible modificar el concepto de viario impuesto desde el plan anterior y desarrollado esquemáticamente al servicio dominante del automóvil. Esto participa en una secuencia de acciones orientadas a crear complejidad en la periferia abulense y a introducir elementos de centralidad al servicio de las funciones cotidianas de la ciudad, en acciones coordinadas de completación y mejora de espacios existentes que permitan la creación de valor urbano allende las murallas.

La Adaptación desarrolla unas guías orientativas de diseño urbano sobre el viario y a partir de las secciones establecidas por el plan anterior, bajo el principio de que no se trata sólo de vías urbanas, sino de calles y avenidas. La vida urbana comienza en la calle. No todas las calles deben ser iguales. El diseño de la calle debe incluir todo lo que en la calle ocurre cotidianamente: desde la parada del autobús, los contenedores de residuos, el aparcamiento dimensionado sin engaños, el carácter de la acera, la continuidad de los espacios comerciales, corredores de servicios, etc. Incluimos como ilustración la sección característica de las avenidas principales.

Figura 11: Reconversión de la sección característica de las avenidas principales.



Figuras 12a y b.: Entre el río y las murallas, estrategia de desarrollo urbano y conservación del entorno arquitectónico y paisajístico.

IMPORTANCIA DEL ESPACIO PÚBLICO. DISEÑO URBANO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

Por último, insistimos en el diseño urbano. Estamos ante un término poco o mal utilizado en España, al que se le concede una importancia residual. El espacio público es muchas veces resuelto desde la improvisación o la ocurrencia de cada proyectista y no se evalúa con el mismo conocimiento que la edificación. Lo que hay entre los edificios no es un espacio vacío que se resuelve sin más, espontáneamente o de cualquier manera. Lo mínimo es plantearlo como arquitectura.

El tema del diseño urbano de los espacios públicos y semipúblicos es prioritario en el urbanismo más eficiente de Europa, y en ello reside parte de su calidad urbana. Se debe hacer un esfuerzo que afecte a todo tipo de proyectos y a todo tipo de situaciones.

En muchos casos se descuida el espacio público de la ciudad, abandonándolo en *revivals* o en lógicas remediales sectoriales, cuando no en experimentaciones con falta de criterio y sin que profesionales con experiencia o capacidad de proyecto –proyectos urbanos y paisajísticos– sean los responsables. El tema del diseño urbano de los espacios públicos y semipúblicos es prioritario en el urbanismo más eficiente de Europa, y en ello reside parte de su calidad urbana. Se debe hacer un esfuerzo que afecte a todo tipo de proyectos y a todo tipo de situaciones. Estamos trabajando en ello, aunque algunos técnicos no lo valoren en absoluto. Creemos que Ávila tiene aquí una gran oportunidad, ya que este es un tema asociable a la introducción de una perspectiva sistemática y de estructura urbana en la concepción del conjunto de espacios libres públicos –parques, calles, plazas, jardines...– capaz de facilitar la interacción entre todos los lugares y recursos de la ciudad.

•