



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles 12 de diciembre de 2001

Número 203

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 4.312

*Excmo. Ayuntamiento de Ávila*

#### ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 28 de septiembre de dos mil uno, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

#### **“PLAN PARCIAL ARUP 3/8 FUENTE DE LA RANA”. APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**PROMOTORES:** D. Darío Benito García. D. Aniceto José Domínguez Miján. D. Cipriano Jiménez Pérez. Da. Benedicta Blázquez Ajates. D. Máximo Blázquez Ajates. D. Félix Blázquez Ajates. Da. Valeriana Blázquez Ajates.

**REPRESENTANTE:** D. Luis Duque Alegre. Avda. Portugal, 47.

**REDACTOR:** D. José Angel Domínguez González.

**OTROS INTERESADOS:** RENFE-Delegación de Patrimonio y Urbanismo. Calle Legión VII, 5. 24003 LEÓN

**SITUACIÓN:** SECTOR 3/8 “FUENTE LA RANA”.

**ADMINISTRACIONES INTERESADAS:** Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila).- Diputación Provincial de Ávila.- Registro de la Propiedad de Ávila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.- Sección de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento.

Examinado el expediente del que son sus

#### ANTECEDENTES

#### **I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.-**

El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 3/8 denominado "Fuente de la Rana" en el Plan General

de Ordenación Urbana de Ávila, cuyo proyecto de revisión fue aprobado definitivamente por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP Y BOC y L 27-10-98 y BOP 16-12-98).

El documento del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por el Arquitecto D. José Angel Domínguez González, visado por el COACyLE el 16 de enero de 2001 y el 12 de julio de 2001, y se promueve a iniciativa particular por el propietario mayoritario de los terrenos afectados.

**II.- DOCUMENTACIÓN.-** El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 21 de noviembre de 2000 (nº. registro 16.727). Dicho proyecto fue sustituido, a su vez, por un nuevo documento presentado el 17 de enero de 2001 (nº. registro 643), visado por el COACyLE el 16 de enero de 2001. La documentación aportada entonces responde a los siguientes contenidos (Art.57 RPU):

TITULO I: Memoria de la Ordenación. Capítulo 1. Justificación de la Ordenación. Capítulo 2. Descripción de la Ordenación. Anexo ala Memoria: Urbanización de iniciativa particular. TITULO II: Normativa. TITULO III. Memoria de Infraestructuras. TITULO IV: Plan de etapas. Estudio Económico Financiero. Anexo sobre accesibilidad y supresión de barreras. Anexo: PLANOS de información, ordenación e infraestructuras.

**III.- TRÁMITE DE INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL.-** Examinado el expediente por los servicios técnicos municipales, en relación con las determinaciones del Plan General resulta:

**III. 1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.** Las condiciones asignadas por el P.G.O.U. son las siguientes (BOP. NO. 187 del 16/12/98, fascículo V. Pág. 209):

a) SUPERFICIE: 31.800 m<sup>2</sup> (actualmente es de 32.079 m<sup>2</sup>).

b) USO Y TIPOLOGÍA: Multifamiliar de densidad media. En la primera franja lindado con la carretera, uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, ciudad y apoyo a la producción.

c) ORDENANZAS: Manzana cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

d) CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de tres plantas como máximo.

e) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

f) DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 40 Vdas./Ha.

g) APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector 13.027 m<sup>2</sup>.

h) CESIONES: - Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 1.238 m<sup>2</sup>, para compensar 3.131 m<sup>2</sup> de terreno de Sistemas Generales externos. - Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento del Planeamiento. - Viario Local.

**III. 2.- INFORME SOBRE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.** Por parte del Ingeniero Municipal de C.C. y P. se informa lo siguiente, el 30 de enero de 2001:

a) VIALES: 1) La red trazada se encuentra correcta y se grafían en ella los aparcamientos y pasos de peatones. 2) El firme mínimo será de 20 cm. de hormigón H-100 y 5 cm. de aglomerado asfáltico S-12. 3) Los bordillos serán de granito labrado con 12 cm. de tizón labrado mínimo. 4) Se dispondrán imbornales de rejilla en número suficiente para evacuar la tormenta con 20 años de PR, del modelo aprobado por este Ayuntamiento.

b) SANEAMIENTO: En general el tratamiento es correcto, con las salvedades: 1) La tubería será del tipo de campana con junta tórica de goma, Borondo o similar, siendo la sección mínima Ø 20 cm. 2) Los pozos serán del tipo aprobado por el Ayuntamiento. con tapas cumpliendo la norma EN-124 cada 40 m. de separación y en los quiebros o cambios de dirección. 3) Se calculará como sistema unitario para evacuar la tormenta con 20 años de PR.

c) AGUA POTABLE: El diseño de la red es correcto, deberá cumplir además lo siguiente: - la valvulería, piezas especiales y bocas de riego e incendio serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal.

d) ALUMBRADO: 1) Doble circuito 4x6 mm<sup>2</sup> de Cu. encamisado en tubo Ø 100 mm. mínimo. 2) Fustes en fundición de doble brazo con penacho central. 3) Dos faroles modelo Miranda o similar en cada punto de luz, con lámpara de 250 w, balasto, condensador y reductor de flujo. 4) En calles de hasta 16 m. de anchura se dispondrán puntos cada 25 m. al tresbolillo, de forma que el flujo lumínico sea siempre superior a 25 lúmenes y además uniforme.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Ingeniero Municipal de Caminos C. y P. informa favorablemente el expediente.

**III. 3.- INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO.** Por el Arquitecto Municipal se emite el correspondiente informe el 5 de marzo de 2001 en los siguientes términos:

"El Plan Parcial presentado a trámite ha sido visado con fecha 16 de enero 2001.

Este sector tiene según el PGOU 98 las siguientes CARACTERÍSTICAS:

A) DETERMINACIONES: a) Superficie.- 31.800, que en medición de proyecto alcanza la cantidad 32.079 m<sup>2</sup>. b) Uso y Tipología. Multifamiliar de densidad media, con uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, ciudad y apoyo a la producción, en la primera franja de la carretera. c) Ordenanzas.- M. Cerrada o Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar y Dotación Comunitaria, LUP. d) Diseño.- Edificación con Tres -3- plantas como máximo. e) Edificabilidad bruta.0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. f) Densidad máxima de viviendas.- 40 viv./Ha. g) Aprovechamiento Privado.Susceptible apropiación 13.027 m<sup>2</sup>., que con la medición real de proyecto es de 13.142 m<sup>2</sup>.

B) CESIONES.- a) Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del Sector, 1.604 m<sup>2</sup>, sobre medición real. b) Suelo para edificar 1.283 m<sup>2</sup> para compensar 3.131 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales Externos, que por medición real pasa a ser de 3.158 m<sup>2</sup> de superficie y un aprovechamiento de 1.294 m<sup>2</sup> edificables. c) Zona verde.- Ley 5/99.- Con la proporción de 20 m<sup>2</sup> cada 100 de edificación, es decir 3.207,90 m<sup>2</sup>. d) RO Planeamiento.- 18 m<sup>2</sup> x vivienda (141) = 2.538 m<sup>2</sup>. e) Zona Equipamiento Dotacional. del R° Planeamiento: EGB.- 10 m<sup>2</sup> x vivienda (141) = 282 m<sup>2</sup>. Total 1.692 m<sup>2</sup>. f) Ley 5/99, con la proporción de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>

edificación = 3.207,90 m<sup>2</sup>. g) Sistema viario local y aparcamientos. h) Sistema de Actuación.- Compensación. h) Condiciones Específicas de la Actuación - Deberá respetar las franjas de afección a la Carretera de El Escorial y del ferrocarril.

C) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.- La documentación presentada cumple con las condiciones señaladas en el PGOU y presenta, en síntesis, los siguientes parámetros urbanísticos: a) Edificabilidad: - Propia del sector: 32.040 m<sup>2</sup>, que se reparte en privado: 13.142 m<sup>2</sup>, Sistemas Generales E: 1.294 m<sup>2</sup>, correspondientes a una superficie liberada de 3.158 m<sup>2</sup> a localizar en la ubicación prevista de margen de río, en plano acotado y superficializado, y de cesión al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del sector, 1.604 m<sup>2</sup>, localizados en la parcela nº 5, de 1.527 m<sup>2</sup>, para la construcción de 14 viviendas. b) No total de Viviendas, con la proporción de 50 Viviendas por Hectárea, resulta un máximo de 141 viviendas. c) Dotaciones: Espacios Libre Públicos.- 3.208 m<sup>2</sup>. Dotacional.- 3.208 m<sup>2</sup>. e) Aparcamientos. Ley 5/99. 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en zona de uso público.  $16.040 \times 1/100 = 160$  plazas, se reservan 201, debiendo señalar las correspondientes a minusválidos.

D) CORRECCIONES A REALIZAR: 1) Documentación y Autorizaciones: - Falta paginación de texto. - Presentar la documentación de aprobación definitiva digitalizada. 2) Autorizaciones Previas. Se requieren como autorizaciones previas las siguientes: - En cuanto al sistema de vías, deberá aportarse informe de la Unidad de Carreteras, acerca de la autorización de la conexión de las-mismas, de ala rotonda de acceso y de las características de la vía de servicio, para la N-501. - Informe de viabilidad de RENFE y sus márgenes de protección, indicando la línea de cerramiento y de edificación. 3) Aparcamiento y Viario: - Deberá estudiar las alineaciones y rasantes en acuerdo con los propietarios colindantes y señalar los aparcamientos reservados a minusválidos. 4) Cesiones y Dotaciones: - Deberá aportarse la localización y cesión del Sistema General Externo, con plano general de localización y plano de detalle acotado y superficializado. - Deberán acomodarse las zonas dotacionales, manteniendo las superficies presentadas, a resultados de la alineación de cerramiento dada por RENFE.

De lo expuesto y por ajustarse a las condiciones del PGOU puede realizarse la aprobación inicial con el obligado cumplimiento de las prescripciones señaladas, que deberán subsanarse antes de la aprobación

definitiva, así como las observaciones que puedan formularse en el plazo de información pública y las dictadas por la Comisión Territorial de Urbanismo y demás organismos consultados."

### III. 4.- INFORME ARQUEOLÓGICO.

La Arqueóloga Municipal, el 13 de marzo de 2001, informó que el Plan Parcial está sometido a prescripciones arqueológicas dada la potencialidad de yacimientos arqueológicos de la zona y su proximidad a los yacimientos de la Viña, El Ventorro y Aldeagordillo.

### III. 5.- INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.

Con fecha 19 de marzo de 2001, por parte del Ingeniero Industrial Municipal se informó que "en el Proyecto de Ejecución que se presentará en su momento, se deberán contemplar los distintos tipos de luminarias, que serán de distinto modelo del que figuran en este Plan Parcial, para adaptarlo a los distintos modelos existentes, dependiendo del vial de que se trate. También se contemplará la canalización de las diversas redes de instalaciones con que debe contar la citada zona."

### IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.-

Visto el Proyecto del Plan Parcial "Fuente La Rana" ARUP 3/8, promovido por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados presentados por D. Darío Benito García y otros, y redactado por el Arquitecto D. José Angel Domínguez González, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 16 de enero de 2001. Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.b, 46, 50 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (arts. 45 a 64, 115 a 121 y 136.1º, y anexo) conforme lo establecido en el Decreto 223/1999, de 5 agosto (B.O.C.y.L. 10.08.99), por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos, LA COMISIÓN DE GOBIERNO, en sesión celebrada el 22 de marzo de 2001, y conforme lo dictaminado por la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo, ACORDÓ:

**Primero:** Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector 3/8, promovido por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados presentados por D. Darío Benito García y otros, y redactado por el Arquitecto D. José Angel Domínguez González, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 16

de enero de 2001. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 209 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

**Segundo:** La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios y emitidos al efecto. Así, deberá completarse el documento presentado con las determinaciones siguientes: 1) Deberá paginarse el texto de la documentación presentada, completarse el documento definitivo con una copia digitalizada. 2) La conexión viaria, la rotonda de acceso y las características de la vía de servicio aceptadas por la carretera N-501 deberá autorizarse por el órgano titular de dicha carretera. Igualmente deberá recabarse el correspondiente informe de RENFE sobre las márgenes de protección de la vía férrea, indicando la línea de cerramiento y de edificación. 3) Deberán estudiarse las alineaciones y rasantes de acuerdo con los propietarios colindantes y señalar los aparcamientos reservados a minusválidos. 4) Deberá aportarse la localización y cesión del Sistema General Externo, con plano general de localización y plano de detalle acotado y superficializado. Igualmente deberán acomodarse las zonas dotacionales, manteniendo las superficies presentadas, a resultas de la alineación de cerramiento dada por R.E.N.F.E. 5) La Ordenación proyectada debe considerar la posibilidad de existencia de yacimientos arqueológicos en la zona. 6) La normativa propuesta deberá completarse incluyendo en la misma la obligación de instalar pantallas vegetales que separen los terrenos objeto de ordenación de la vía de ferrocarril. Asimismo, también deberá contemplarse la obligación de recuperar las rocas ornamentales denominadas "caleño" que pudieran encontrarse en los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial. 7) Las obras de urbanización proyectadas deberán ajustarse a las condiciones establecidas al efecto por los servicios técnicos municipales.

**Tercero:** Remitir una copia del proyecto aprobado inicialmente a la Subdelegación del Gobierno en Ávila, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y

emisión de los informes que procedan. En todo caso deberán emitir informes el Servicio Territorial de Fomento en materia de carreteras, RENFE sobre la afección de la vía férrea, y la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento.

**Cuarto:** Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, -mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, y notificar este acuerdo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza de la Victoria, nº 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

**Quinto:** Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará igualmente a la administración del estado, a la administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.

Dicho acuerdo se adoptó teniendo en cuenta que queda incluido en el mismo las prescripciones relativas a protección 'con pantalla vegetal de la vía férrea y la recuperación de la roca ornamental denominada "caleño", según la propuesta del Sr. González Suárez, de LU., quien había manifestado que cuando se autoricen proyectos cercanos a las vías del ferrocarril se coloquen vallas acústicas y se impida el paso de peatones, colocándose pantallas de cristal o vegetales. Además dado que el proyecto está afectado por el yacimiento de la piedra "caleño" identificado en la zona deben establecerse normas de protección sobre el mismo. En el mismo sentido se pronunció también el representante del PSOE, formulándose por el Sr. Alcalde la propuesta definitiva que finalmente ha sido dictaminada.

**V.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-** El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propie-

tarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial a la Confederación Hidrográfica del Duero, al Registro de la Propiedad y ala Comisión Territorial de Urbanismo. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 27 de abril de 2001, en el Diario de Ávila de 10 de abril de 2001, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 4 de junio de 2001. Durante dicho trámite se formularon los informes y alegaciones que se reseñan a continuación.

## **VI.- TRAMITE DE INFORMES Y ALEGACIONES.**

### **VI.1.- ALEGACIONES DE RENFE.**

Con fecha de entrada de 6 de abril de 2001, RENFE solicita se proceda a la modificación del ámbito del Plan Parcial y se excluyan del mismo los suelos ferroviarios. Dicha petición se reproduce de nuevo en escrito que tiene entrada el 14 de mayo de 2001. Como continuación de los escritos reseñados, mediante un último escrito fechado de entrada el 18 de julio de 2001, RENFE manifiesta que examinado el Plan Parcial resulta que en el mismo no se incluyen terrenos de uso ferroviario, sin perjuicio de que deba solicitarse autorización de RENFE sobre cualquier actuación que se promueva en la zona situada en el borde del ferrocarril.

### **VI.2.- ALEGACIONES DEL PROMOTOR.**

Mediante escrito que tuvo entrada el 9 de marzo de 2001 los promotores del expediente manifiestan que debe realizarse la rotonda sur prevista en el PGOU que facilite la conexión viaria del sector ARUP 1/11 "Fuente de la Alpargata" con el sector contiguo denominado "Fuente de la Rana" ARUP 3/8 por las razones que se alegan.

Por otra parte, con fecha de entrada de 12 de julio de 2001 y 16 de julio de 2001, los promotores del expediente presentan plano reformado de ordenación nº 2.4, correspondiente ala red viaria y dotación de aparcamiento, visado por el COACyLE el 12 de julio de 2001.

Igualmente, con entrada de 23 de julio de 2001, se presenta escritura de adquisición de los terrenos que integran los Sistemas Generales Externos del sector formalizada el 18 de julio de 2001 ante el notario de Ávila D. José Castán Pérez-Gómez.

### **VI.3.- INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de junio de 2001, informó favorable-

mente el expediente haciendo las siguientes consideraciones: "Los terrenos asignados para LUP por el Plan Parcial deberán cumplir las condiciones que establece el PGOU para que su inclinación no resulte excesiva (Art. 1.1.7.2.5. Condiciones de Estructura de la Ordenación relativo al Régimen del Suelo Urbanizable).

El Plan de Etapas deberá establecerse de acuerdo con el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento la duración de cada etapa, para la completa urbanización, sin posponer la urbanización por razones de venta, etc. de la edificación".

## **VI. 4.- INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS POR EL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.**

Con fecha de entrada de 1 de agosto de 2001, el Servicio Territorial de Fomento informa sobre el proyecto aprobado inicialmente del Plan Parcial del Sector ARUP 3/8 "Fuente de la Rana" (Ávila):

1º.- Que en el plano nº 1.4 del Proyecto del Plan Parcial del Sector ARUP 3.8 "Fuente de la Rana", (Ávila), redactado por el arquitecto D. José A. Domínguez González y siendo el promotor D. Darío Benito García y otros; se puede apreciar que la linde de los terrenos de propiedad particular llega hasta una distancia de 14,75 metros del eje de la carretera C-505, tramo: L.P. Madrid - Ávila de acuerdo con el plano parcelario de expropiación, redactado con fecha 15 de Abril de 1963 con motivo de la construcción de la carretera C-505. Asimismo la parte que afecta a la carretera C-505 comprende desde el P.K. 88,388 y el P.K. 88,530, por lo tanto linda con la carretera C-505 en longitud de 150,00 metros.

2º.- La línea de construcción, tanto para edificación como para cerramiento, se fija a la distancia de 18,0 metros del eje de la carretera C-505 que es la misma alineación dada para el Plan Parcial "Fuente de la Alpargata" y para el Plan Parcial "Universidad", que también coincide con la línea límite de construcción que figura en el plano nº 1.4 (Estructura de la propiedad y afecciones).

3º.- En estos momentos se están ejecutando las obras de desdoblamiento de calzada de la carretera C-505 entre el P.K. 88,700 y el P.K. 89,100. La sección transversal del desdoblamiento cuenta con una mediana de 1,0 metros de ancho en el eje y 7,0 metros de ancho para cada sentido de circulación. El espacio comprendido entre el borde de la calzada y la línea de edificación se reserva para realizar una mediana de 1,00 metros de anchura, una vía de servicio de 3,50 metros, una zona de aparcamientos en la línea de 2,50 metros y acera de 3,50 metros de

anchura. Por lo que la sección desde el eje de la carretera hasta la línea de edificación para cada sentido de circulación quedará ordenada de la siguiente manera: 0,50 metros de mediana, 7,00 metros de calzada (2 carriles de 3,50 metros), 1,00 metros de mediana de separación de la calzada y vía de servicio, 3,50 metros de vía de servicio, 2,50 metros para aparcamiento en línea, 3,50 metros de acera.

4º.- Según el plano 2.4 del proyecto Plan Parcial del Sector ARUP 3.8 "Fuente de la Rana" (Ávila); Red Viaria y Dot. Aparcamiento; el enlace con la carretera C-505 se realiza a través de una rotonda, por lo que tanto para la ejecución de dicha rotonda, como para la ejecución de la vía de servicio, paralela a la carretera, aparcamientos en línea y aceras de deberán poner en contacto con D. Jesús María Bueno Vargas, Jefe de la Sección de Proyectos y Obras y Director de las obras de Desdoblamiento de la calzada de la carretera C-505 entre el P.K. 88,700 y el P.K. 89,100 que en estos momentos se están ejecutando.

#### **VI.5.- INFORMES COMPLEMENTARIOS.**

Por el Aparejador Municipal, el 4 de abril de 2001, se informa en relación con el ajardinamiento de las zonas verdes que el mismo deberá proyectarse en el correspondiente proyecto de urbanización.

El Subdelegado del Gobierno, mediante escrito recibido el 7 de mayo de 2001, manifiesta que no existe ningún inconveniente para la aprobación del expediente, sin perjuicio de los informes que deban emitir otros organismos.

El Arquitecto Municipal informa el 12 de julio de 2001 que el Plan Parcial ha sido aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo y que se han aportado los terrenos correspondientes al Sistema General Externo. Por ello se informa favorablemente la aprobación del Plan Parcial, considerando que las intervenciones de urbanización y construcción deben tener el preceptivo seguimiento arqueológico.

**VII.- INFORME JURÍDICO.-** Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en los fundamentos que se exponen a continuación.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial de Ordenación presentado tiene por objeto el desarrollo de las previsiones del proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente mediante Orden de

19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP y BOCyL 27/10/98 y 16/12/98), siguiendo para ello el procedimiento establecido en el art.52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15.04.99), en relación con el art. 136 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 10/08/99).

**SEGUNDO.- DETERMINACIONES.** Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General (Volumen IV. Título 1.) según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nO.187, de 16/12/98, fascículo quinto, página 209, ARUP 3/8), y en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

Examinado entonces el proyecto, resulta que incluye la delimitación del área del Plan Parcial. (Art. 45.1.a) con una superficie de 32.079 m2.

Así mismo, el proyecto contempla la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos (Art. 45.1,b) RPU), tal y como se recoge en la Memoria y Planos del Proyecto (Art.48 RPU).

Igualmente se señalan las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión (Art. 45.1 c) RP), así como las reservas para centros culturales y docentes públicos y demás servicios de interés social y otras determinaciones exigibles sobre comunicaciones, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, evaluación económica, plan de etapas y dotaciones del Plan Parcial (Arts. 48 a 56 RPU).

**TERCERO.- PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR.** Como quiera que se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular los promotores del mismo asumen las determinaciones previstas en el art. 46 RPU conforme se recoge en la memoria del documento presentado (página 68) sin perjuicio de su complementación en los instrumentos de gestión urbanística, teniendo en cuenta lo establecido al efecto en el precepto citado, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a: 10. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso. 20. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. 3º. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a su cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período del tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación".

Examinado el proyecto presentado podemos decir que el mismo se ajusta básicamente a la norma reseñada, en la medida en que lo no establecido al efecto por el Plan Parcial queda completado por el propio Plan General y la Legislación Urbanística aplicable, una vez subsanadas las deficiencias que se indican en el apartado anterior sobre "determinaciones".

**CUARTO.- DOCUMENTACIÓN.** Las determinaciones de los Planes Parciales (Arts. 45 a 56 RPU) se desarrollarán en los documentos previstos en el artículo 57 RPU, a saber: 1) Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, 2) Planos de Información. 3) Planos de Proyecto. 4) Ordenanzas reguladoras. 5) Plan de Etapas, y 6) Estudio Económico Financiero. A los cuales se sumarán los establecidos para los proyectos de iniciativa particular (Art.64 RPU).

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos en el PGOU.

**QUINTO.- PROCEDIMIENTO.** Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Comisión de Gobierno, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía (B.O.P. 14 de agosto de 1996) de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1J).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y Art. 128 RPU), y a trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Comisión Territorial de Urbanismo (art. 52.4 LUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido procede la aprobación definitiva del expediente, según la propuesta formulada al efecto por la Ponencia Técnica de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 14 de marzo de 2001, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL).

**POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO CORPORATIVO, EN SESIÓN CELEBRADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2001, ACORDÓ:**

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 3/8, promovido por los propietarios de los terrenos afectados, y redactado por el arquitecto D. José Angel Domínguez González, visado por el COACyLE el 16 de enero de 2001 y el 12 de julio de 2001. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L.

26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 209 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Asimismo dicho Plan Parcial debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos y dictámenes emitidos al efecto, así como con las disposiciones aplicables contenidas en el planeamiento urbanístico y en la Legislación y normativa que resulte aplicable. En consecuencia se establecen las siguientes prescripciones:

1) Deberá presentarse un documento definitivo donde se incluya la documentación complementaria corregida relativa a la red viaria y aparcamiento (plano 2.4) y a los terrenos correspondientes al Sistema General Externo. Dicho proyecto refundido deberá paginarse e incorporar en la memoria las prescripciones que se reseñan en los apartados siguientes.

2) La conexión viaria, la rotonda de acceso y las características de la vía de servicio aceptadas por la carretera N-501 deberán realizarse conforme lo informado al efecto por el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

3) En relación con la protección y fijación de las líneas de cerramiento y edificación proyectadas junto ala línea del ferrocarril deberán tener en cuenta lo establecido por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, sin perjuicio de la necesidad de recabar el correspondiente informe y autorización de RENFE.

4) La Ordenación proyectada debe considerar la posibilidad de existencia de yacimientos arqueológicos en la zona, por lo que deberá hacerse el correspondiente seguimiento.

5) La normativa propuesta queda completada incluyendo en la misma la obligación de instalar pantallas vegetales que separen los terrenos objeto de ordenación de la vía de ferrocarril, lo cual se definirá en el correspondiente proyecto de urbanización.

6) La normativa propuesta queda completada con la obligación de recuperar las rocas ornamentales denominadas "caleño" que pudieran encontrarse en los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial.

7) Las obras de urbanización proyectadas deberán ajustarse a las condiciones establecidas al efecto por

los servicios técnicos municipales, fijándose como plazos de ejecución los establecidos en el Plan General y en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

**Segundo.-** Condicionar la eficacia del acto de aprobación definitiva a la presentación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos derivados de la ejecución del Plan Parcial por importe de 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los Servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación del propio Plan Parcial (Art. 139,30 R.P.U., en relación con la D.T. 60 Ley 5/1999). Dicha garantía asciende a la cantidad de 4.234.428 pesetas.

**Tercero.-** Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia una vez se haya prestado la garantía mencionada (Art. 138.30 RPU y Art. 70,2 LBRL), para su publicación se adjuntarán dos ejemplares completos del Plan Parcial aprobado en formato din-A4, diskette, y copia digital. Dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

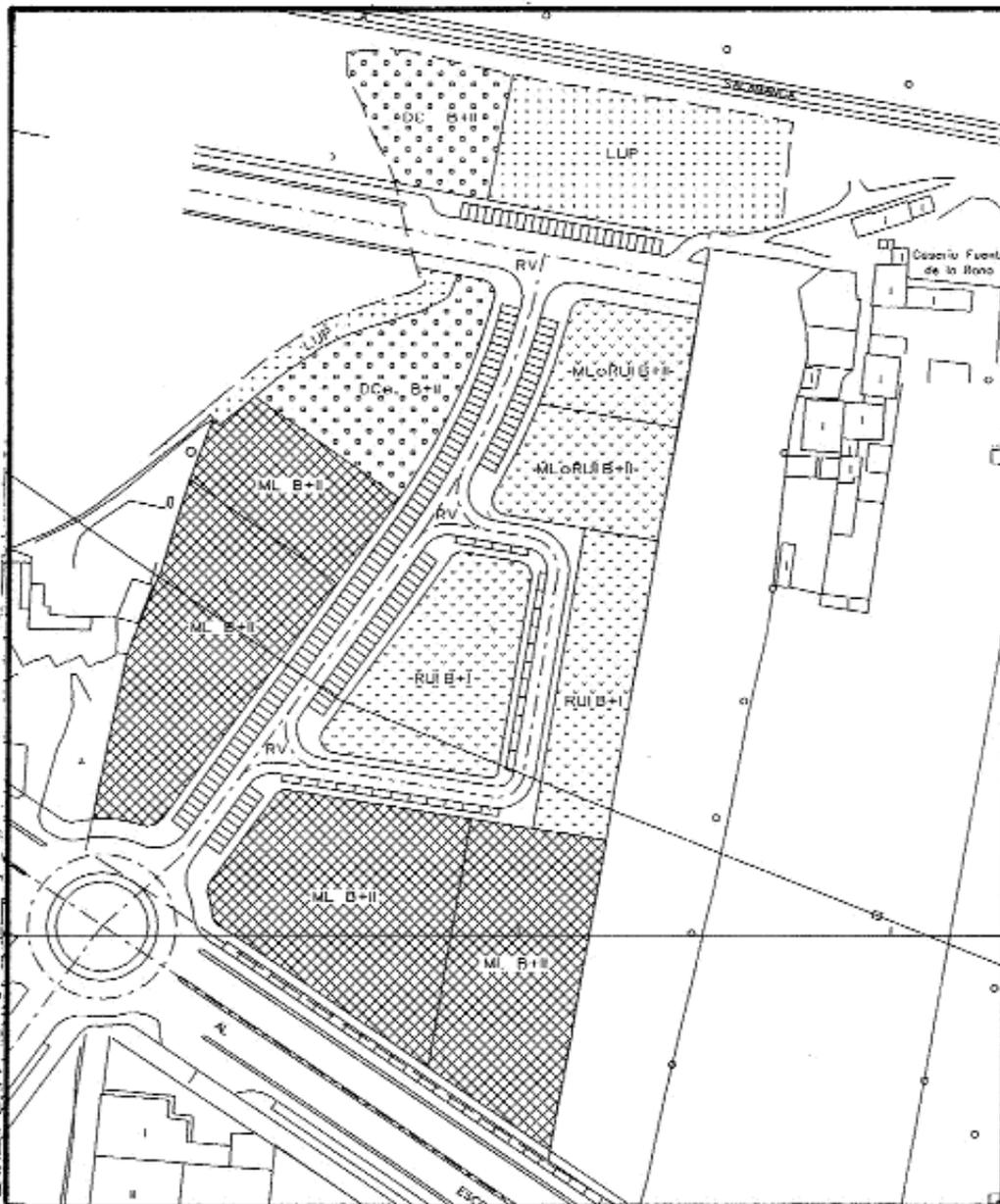
Y habiéndose prestado la correspondiente garantía sobre la ejecución del Plan Parcial, procede su publicación."

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la publicación de este anuncio, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, ó bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de aquella notificación ante la Sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1.998, de 13 de julio (B.O.E. de 14 de julio), Reguladora de esta jurisdicción, así como cualquier otro que estime conveniente, incluido el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero).

Ávila, 4 de octubre de 2001

El Alcalde, *Agustín Díaz de Mera y García Consuegra*.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.8  
“FUENTE DE LA RANA” ÁVILA**



**Arquitecto:** Don José Ángel Domínguez González.

**Promotores:**

- D. Darío Benito García.
- D. Aniceto José Domínguez Miján.
- D. Cipriano Jiménez Pérez.
- D<sup>a</sup> Benedicta Blázquez Ajates.
- D. Máximo Blázquez Ajates.
- D. Félix Blázquez Ajates.

**NOTA.-**Propiedad intelectual del Proyecto.

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. José Ángel Domínguez González. Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

## ÍNDICE

### TÍTULO I: MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

#### CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1. ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL.

1.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

1.3. SUPERFICIE REAL DEL SECTOR

1.4. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

1.5. CESIONES DEL SUELO

1.5.1. Sistema General Interno

1.5.2. Sistema General Externo

1.5.3. Suelo para Donaciones públicas

1.6. CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACIÓN: AFECCIONES

1.7. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.7.1. Programación

1.7.2. Promoción privada. Capacidad técnica y financiera.

1.8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.8.1. Características naturales del terreno.

1.8.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.8.3. Propiedad del Suelo.

1.9 OBJETOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1.10 ANÁLISIS DE ALTERNATIVA

#### CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1 ORDENACIÓN GENERAL

2.2. RED DE COMUNICACIONES; CONEXIÓN CON SISTEMA GENERAL. ANÁLISIS DE CIRCULACIONES Y DE TRANSPORTE PÚBLICO

2.3. SISTEMA VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES

2.4. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

2.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

2.6. PARQUES Y JARDINES

2.7. DOTACIÓN ESCOLAR

2.8. SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

#### ANEXO A LA MEMORIA: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

2. Relación de propietarios afectados

3. Determinaciones para urbanización de iniciativa privada.

- Modo de ejecución de las obras de urbanización

- Compromisos entre promotor y Ayuntamiento

#### TITULO II. NORMATIVA

##### CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

##### CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS URBANÍSTICOS

MANZANA LIBRE

UNIFAMILIAR INTENSIVA

DOTACIÓN COMUNITARIA

SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO

##### TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

##### CAPÍTULO 1. SISTEMA VIARIO

##### CAPÍTULO 2. ENERGÍA ELÉCTRICA

##### CAPÍTULO 3. ALUMBRADO PÚBLICO

##### CAPÍTULO 4. RED DE TELEFONÍA Y DE TELEVISIÓN POR CABLE

##### CAPÍTULO 5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

ANEJO 1 A LA MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS:

Justificación Hidráulica de la red de Abastecimiento de Agua

ANEJO 2 A LA MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS:

Justificación Hidráulica a la red de saneamiento.

## TÍTULO IV. PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### CAPÍTULO 1. PLAN DE ETAPAS

### CAPÍTULO 2. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

#### ANEXO 1

DOCUMENTO DE LOS TÉCNICOS MUNICIPALES SOBRE LA CONFORMIDAD DE INCLUSIÓN DEL PLAN PARCIAL EN PRIMERA ETAPA ANEXO 2 LEY 3/1998, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

#### ANEXO 3

PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

### CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila tiene Aprobación Provisional del Pleno Municipal en sesión del 14 de septiembre de 1.998, y Definitiva por Orden de 19 de Octubre de 1.998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de la Junta de Castilla y León.

En consecuencia, el Plan Parcial del ARUP Fuente de la Rana desarrolla el contenido del Plan General para este ámbito, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

#### 1.1. ADECUACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL.

Este Plan Parcial se atiene a las directrices del Plan General cumpliendo con sus determinaciones específicas para este sector señaladose a continuación.

#### 1.2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El Volumen IV del Plan General, NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE, contiene la ficha de Características del Sector **ARUP 3/8 FUENTE DE LA RANA**. Los epígrafes que la siguen, justifican el cumplimiento por el Plan Parcial. Así mismo, el Plan Parcial se ajusta en cuanto a alineaciones y rasantes en las conexiones con los Sectores Urbanizables colindantes a lo establecido desde el Plan General.

(Se adjunta en la hoja siguiente ficha del sector perteneciente a dicha Normativa Urbanística).

### FICHA DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR ARUP 3/8 "FUENTE DE LA RANA"

#### SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 3

##### ARUP 3/8: FUENTE DE LA RANA

**SUPERFICIE:** 31.800 m<sup>2</sup>

**USO Y TIPOLOGÍA:** Multifamiliar de densidad media. En la primera franja lindando con la carretera, uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, ciudad y apoyo a la producción.

**ORDENANZAS:** Manzana cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria, LUP.

**CONDICIONES DE DISEÑO:** Altura máxima de tres plantas como máximo.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:** 40 Vdas./Ha.

**APROVECHAMIENTO PRIVADO:** Susceptible de apropiación por la propiedad del sector 13.027 m<sup>2</sup>

#### CESIONES:

- Suelo para el ayuntamiento, par edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

- Suelo para edificar 1.238 m<sup>2</sup>, para compensar 3.131 m<sup>2</sup> de terreno de Sistemas Generales externos.

Suelo libre de Uso Público de sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

- Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento del Planeamiento.

- Viario Local.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN:** Deberá respetar las franjas de afectación de la carretera a El Escorial y del Ferrocarril.

**PLAZOS:** Tramitación del Plan Parcial en la 3ª etapa del Plan General.

#### 1.3. SUPERFICIE REAL DEL SECTOR

La superficie real del sector, medida sobre el terreno según plano información topográfica que se acompaña, es de 32.079 m<sup>2</sup>. Esta dimensión real difiere de la señalada en la Ficha del Plan General

(31.800 m<sup>2</sup>) la cantidad de 279 m<sup>2</sup> lo que supone una modificación mínima no alcanzando el 1% de variación sobre la superficie total del sector.

Partiendo de esta nueva superficie se modificará la superficie correspondiente al Sistema General Externo, ya que si ha aumentado la superficie real del Sector, en la misma proporción deberá aumentar la superficie del Sistema General Externo de forma que la ficha básica del Plan General indicaba que se podría edificar 1.238 m<sup>2</sup> para compensar 3.131m<sup>2</sup>. Ahora estos parámetros aplicando una simple regla de tres se convierten en 1.294 m<sup>2</sup> para edificar, compensándose con 3.158 m<sup>2</sup> de dicho Sistema General Externo, suponiendo un aumento de 17 m<sup>2</sup> respecto a la ficha inicial.

En el presente ARUP, no existe Sistema General Interno, por lo que no se mencionarán en los siguientes capítulos.

Los parámetros de edificabilidad y número máximo de viviendas del Sector, no sufren variación, pero serán aplicables a la nueva realidad física del presente ARUP.

#### 1.4. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

Aprovechamiento Total del Sector:

Aprovechamiento total (32.079m<sup>2</sup> de terreno x 0.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) = 16.040 m<sup>2</sup> de aprovechamiento del uso y tipología correspondientes al Sector.

Aprovechamiento de la propiedad del Sector:

Aprovechamiento susceptible de apropiación para la propiedad de los 32.079 m<sup>2</sup> del sector (32.079m<sup>2</sup> x 0.45519 x 90/100) =13.142m<sup>2</sup> de aprovechamiento del uso y tipología multifamiliar de densidad media.

(El 0.45519 es el aprovechamiento Tipo)

Superficie de terreno de Sistema General Externo:

El terreno correspondiente a un aprovechamiento patrimonizable de 1.294 m<sup>2</sup> en este Sector, deberá tener una superficie de 3.158 m<sup>2</sup> en el río Chico o en el río Adaja, como queda explicado con anterioridad.

Aprovechamiento de la propiedad de terrenos de Sistema General Externo.

Como se ha justificado anteriormente, el aprovechamiento de cesión para propietarios de Sistema General Externo será de 1.294 m<sup>2</sup> del uso y tipología multifamiliar de densidad media.

Por acuerdo de todos los propietarios que componen este ARUP, serán los dueños de las propiedades denominadas A y B, cuyos propietarios son D. ANICETO JOSÉ DOMÍNGUEZ MIJÁN Y D. Darío BENITO GARCÍA, los que únicamente adquirirán el suelo correspondiente al Sistema General Externo., por tanto estos últimos adquirirán en exclusiva y pro-

porcionalmente al coeficiente de propiedad que tienen dentro del ARUP la cantidad de 3.158 m<sup>2</sup> de cómo hemos dicho bien del río Chico o Adaja. Este suelo proporciona un aprovechamiento de 1.294 m<sup>2</sup> de los cuales corresponden a D. JOSÉ DOMÍNGUEZ MIJÁN la cantidad de 335.30 m<sup>2</sup> y a D. DARÍO BENITO GARCÍA la cantidad de 958.70 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto adquirirán 818.00 m<sup>2</sup> y 2.340 m<sup>2</sup> cada uno respectivamente.

Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento:

Corresponde al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento del Sector lo que supone un total de 1.604 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento = (aprovechamiento total) - (aprovechamiento privado + aprovechamiento correspondiente al sistema general externo).

Aprovechamiento Ayuntamiento = 16.040m<sup>2</sup> - (13.142m<sup>2</sup>+1.294m<sup>2</sup>) = 1.604m<sup>2</sup>

Número máximo de viviendas:

Tomando la superficie del Sector y del Sistema General Externo y aplicando la densidad máxima de viviendas permitidas se obtiene el número máximo de viviendas.

Número máximo de viviendas = (3,2079 ha + 0.3158ha) x 40 viv/ha = 3,5237 x 40 total núm. Max. Viv. = 141.00 viv (como máximo).

#### TABLA 1. COMPARACIÓN DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN PARCIAL.

##### SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS

Superficie y aprovechamientos	Según PGOU	Según P. Parcial
Superficie del sector a efectos de cálculo de aprovechamiento	31.800 m <sup>2</sup>	32.079 m <sup>2</sup>
Superficie del Sistema General interno	—	—
Superficie del sistema General externo	3.131 m <sup>2</sup>	3.158 m <sup>2</sup>
Total Superficies de Sistema General (interno+externo)	3.131 m <sup>2</sup>	3.158 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento total del sector</b>	<b>34.931 m<sup>2</sup></b>	<b>35.237 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento privado de propietarios	13.027 m <sup>2</sup>	13,142 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento del sistema general interno	—	—
Aprovechamiento de sistemas generales externos	1.238 m <sup>2</sup>	1.294 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento del Ayuntamiento	1.590 m <sup>2</sup>	1.604 m <sup>2</sup>
<b>Núm. Máx. de Viviendas</b>	<b>140</b>	<b>141</b>

**TABLA 2. NUMERO DE VIVIENDAS CORRESPONDIENTES AL APROVECHAMIENTO RESULTANTE DE PROPIETARIOS DEL SECTOR Y DE TERRENOS DE CESIÓN.**

PROPIETARIO	% Aprovechamiento	Nº de Viviend.
Propietarios del Sector	80.94%	114
Sis. Gen. Externo	<b>9,20%</b>	<b>13</b>
Ayuntamiento	<b>10.00%</b>	<b>14</b>
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>141</b>

**1.5. CESIONES DE SUELO**

**1.5.1 SISTEMA GENERAL EXTERNO**

El sector libera un terreno de 3.158 m<sup>2</sup> para el Sistema General Externo que se concretará en una parcela de esta dimensión y que se ubicará en el lugar a designar posteriormente en un capítulo aparte.

**1.5.2 SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS.**

Según la Ley de Urbanismo de Castilla y León aprobada con fecha 8 de abril de 1999, y el decreto 223/1999 de fecha 5 de agosto de 1999, que establece la vigencia de determinados artículos del Reglamento de la Ley del Suelo de 1976 en que se determinan los módulos mínimos de equipamiento y zonas libres en suelo urbanizable.

La citada Ley, obliga a una cesión para equipamiento público como mínimo a un módulo de 20.00m<sup>2</sup> por cada 100,00 m<sup>2</sup> construidos, de uso predominante. En nuestro caso supone la cantidad de 3.208 m<sup>2</sup> resultante de multiplicar 16.040m<sup>2</sup> x 20/100m<sup>2</sup>. Esta superficie se ha distribuido en dos parcelas que según el plano 2.2 se denominan P-1 Y P-4.

En la parcela P-1 se podrá edificar 1.341 m<sup>2</sup>, en tres alturas como máximo (B+II), con una ordenanza tipo Dotación Comunitaria (DC) sin especificar el uso en concreto para que pueda la Administración tener la libertad de destinarlo al uso más necesario en su momento.

En la parcela P-4 se podrá edificar 1.867 m<sup>2</sup> en tres altura como máximo (B+II), con una Ordenanza tipo Dotación Comunitaria Educativa. (Dce) para que la Administración pueda ubicar dentro de este uso lo que proceda más conveniente.

**3.5.3 CESIÓN PARA SUELO LIBRE DE USO PUBLICO.**

Citando otra vez a la Ley de Urbanismo de Castilla y León la cesión para suelo Libre de Uso Público (LUP) deberá corresponder como mínimo al módulo de 20,00m<sup>2</sup> por cada 100,00 m<sup>2</sup> construidos del uso predominante.

Esto supone la misma superficie que el suelo destinado a Dotaciones Públicas es decir: 3.208 m<sup>2</sup>. Esta dimensión se ha ubicado en dos parcelas que según el plano 2.2 se han denominado parcela P-2 y parcela P-3, con una superficie de 2.746m<sup>2</sup> y de 462,00m<sup>2</sup> respectivamente. Ambas cuentan con la ordenanza tipo (LUP) suelo Libre de Uso Público, destinándose la primera para zona de parque y zona verde ajardinada y la segunda englobando el discurrir -en el tramo comprendido en este Sector-, de un antiguo camino a modo de corredor verde que une la carretera del Escorial con los caserios de la Fuente de la Rana y fincas próximas. Este camino que en la actualidad tiene tráfico rodado en un futuro será peatonal en el transcurrir de este Sector, accediendo a las fincas mencionadas por las nuevas calles y sistemas viarios proyectados en este Sector y los colindantes. Se ha estimado conveniente dejar un pequeño acceso desde la calle superior y teniendo como borde el Lup de la parcela P-2 para permitir el actual acceso rodado a las mencionadas fincas.

**TABLA 3. CESIONES DE SUELO PARA USO PUBLICAS.**

Concepto	Espacios libres de dominio y uso público	Parcela P-2 (LUP)	Dotación Comunitaria	Parcela P-1(Dc)
		2.746 m <sup>2</sup>		1.341 m <sup>2</sup>
Módulo Legal (anexo)	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de uso predte.	Parcela: P-3 (LUP)	20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> de uso predte.	Parcela: P-4 (Dce)
Reglament. planeamiento)		462 m <sup>2</sup>		1.867 m <sup>2</sup>
Cesión plan parcial	<b>3.208 m<sup>2</sup></b>	3.208 m <sup>2</sup>	<b>3.208 m<sup>2</sup></b>	3.208 m <sup>2</sup>

**1.6. CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACIÓN: AFECCIONES DE CARRETERA, FERROCARRIL Y PROTECCIÓN DE ARBOLADO.**

1. El Plan Parcial establece una franja de afección desde la línea del ferrocarril, en la que no puede realizarse edificación alguna ni establecer cerramientos que no sean diáfanos. Esta franja podrá ser utilizada para cualquier uso como jardín, deporte, viario, aparcamiento, etc., que no requiera edificación alguna.

2. El Plan Parcial establece una franja de afección a una distancia de 18 m al eje de la carretera donde no se podrá realizar edificación alguna excepto las propias al sistema viario. La única afección existente es la de la carretera de Ávila al Escorial (C-505) que actualmente está en modificación y que ya se recoge

en este plan parcial lo relativo a la duplicidad de su viario, así como de sus aceras, incorporándose como novedad la rotonda de 25 m de radio que posibilitará la interconexión de este ARUP con todo el desarrollo de la ciudad que procede del Barrio del Sector Universidad, como queda recogido en el Plan General.

3. El Proyecto de Urbanización no deberá incluir Estudio Técnico sobre las características del arbolado existente, puesto que carece de este tipo de vegetación en la totalidad de su superficie, no contando tampoco con especies arbustivas de entidad o interés botánico alguno.

## **1.7. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

### **1.7.1. PROGRAMACIÓN**

El plan General programa la tramitación de este Plan Parcial para la Tercera Etapa, así como la del correspondiente Proyecto de Urbanización de las principales infraestructuras del Sector, y su conexión con los Sistemas Generales de la Ciudad. Se solicitará el cambio de programación de etapa para el sector, tratándose de tramitar en la primera, por encontrarse perfectamente integrado con sectores pertenecientes a esta primera etapa y zonas ya directamente urbanas contando con todos los servicios y conexiones viarias necesarias para ello.

Así mismo se ha solicitado el oportuno informe a los Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Ávila competentes en las áreas de Urbanismo municipal, que ha sido plenamente favorable al paso de este ARUP de la tercera etapa a la primera, por reunir condiciones objetivas en cuanto a su integración en la trama urbana de la ciudad.

### **1.7.2. PROMOCIÓN PRIVADA. CAPACIDAD TÉCNICA Y FINANCIERA.**

El Plan General determina que el sistema de actuación es el de Compensación, con iniciativa por tanto de la propiedad. Los propietarios de dicho sector cuentan con los recursos suficientes para la promoción del presente Sector.

Se ha adoptado el Sistema de Convenio para el desarrollo de este ARUP, por ser el sistema que más se adapta por la estructura de la actual propiedad (sólo cuatro propietarios, con uno mayoritario) así como por la pequeña entidad de las superficies que lo componen.

Se estima igualmente que el Sistema de Convenio es el más ágil para este tipo de tramitaciones urbanísticas.

## **1.8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

La información urbanística está representada gráficamente en los siguientes planos:

### **1. SITUACIÓN**

1.1 SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE/PGOU

1.3 TOPOGRAFÍA/PLANO CLINOMÉTRICO

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y AFECCIONES

### **1.8.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.**

#### **1. TOPOGRAFÍA.**

En la mayor parte de su superficie, el Sector presenta una pendiente muy uniforme de aproximadamente un 3 ó 5 % descendiente siempre desde el Ferrocarril hacia la Carretera de Ávila a El Escorial, es decir Norte / Sur.

Esta pendiente se suaviza progresivamente según alcanza la mitad del sector, siendo la topografía prácticamente llana en los aledaños e inmediaciones de la citada carretera.

En algunas zonas, sobre todo en el Noreste aparecen unas protuberancias u ondulaciones que podrían ser debidas al afloramiento del estrato granítico, en cualquier caso de escasa importancia.

#### **2. GEOLOGÍA.**

La zona forma parte de la Sierra de Ávila, y está dominada por formaciones de carácter plutónico, con granitos cruzados por diques grandes y pequeños de cuarzo. La alteración del granito "in situ" ha dado lugar a la presencia de una cubierta de Jabres de espesor variable. Generalmente estos materiales dan lugar a explanadas de alta capacidad portante, que garantizan una fácil cimentación de las edificaciones e infraestructuras previstas.

La excavación en este terreno podría encontrar estratos graníticos, con bolos que pudieran aflorar aunque en la actualidad no se manifiestan en ningún punto de la parcela.

#### **3. CURSOS DE AGUA.**

La capa freática se encuentra entre 1.50 y 6.5 metros; no obstante su nivel puede oscilar y cambiar en función de la pluviometría de la época.

No cuenta el sector con cursos de agua superficial, aunque se estima que puede aparecer alguna veta de agua subterránea.

De forma característica el presente sector y el colindante cuentan con afloraciones puntuales de

agua a modo de fuentes, tomando el nombre de las mismas, Fuente de la Rana y Fuente de la Alpargata respectivamente, situándose la primera de ellas en el vértice Noreste del sector justo en el margen del mismo, manteniendo un pequeño flujo de agua incluso en épocas de Verano y de espacios cortos de sequía.

#### 4. VEGETACIÓN

Prácticamente la totalidad del terreno que compone el sector, está compuesto por antiguas tierras de cultivo de cereal, cultivo abandonado e inexistente en la actualidad. Por lo tanto la vegetación arbórea es inexistente, limitándose esta a determinados árboles (álamos) en el borde de la carretera que deberán ser talados para poder realizar la modificación prevista de la carretera de Ávila al Escorial.

#### 1.8.2. USO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El terreno no tiene uso urbano, ni edificaciones.

Pasa una línea aérea eléctrica atravesando el plan parcial en sentido Oeste /Este, sensiblemente paralelas a la carretera de El Escorial de una potencia de 15 KV, denominada línea Aldeavieja.

#### 1.8.3. PROPIEDAD DEL SUELO

Los propietarios actuales de los terrenos afectados por este ARUP, son los siguientes:

PROPIEDAD (A) D. ANICETO JOSÉ DOMÍNGUEZ MIJÁN, con una superficie de parcela de 6.897,99 m<sup>2</sup> representando el 21,768 % del total.

PROPIEDAD (B) D. Darío BENITO GARCÍA, con una superficie de parcela de 19.723,18 m<sup>2</sup> representando el 62,240 % del total.

PROPIEDAD (C) D. CIPRIANO JIMÉNEZ PÉREZ Y D<sup>a</sup> VALERIANA BLÁZQUEZ AJATES, con una superficie de parcela de 2.744,29 m<sup>2</sup> representando el 8,660 % del total.

PROPIEDAD (D) HERMANOS BLÁZQUEZ AJATES (D. FÉLIX, D<sup>a</sup> BENEDICTA, D. máximo BLÁZQUEZ AJATES.), con una superficie de parcela de 2.323,45m<sup>2</sup> representando el 7,332 % del total.

### 1.9. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con las determinaciones del Plan General y de la aptitud del terreno, es objetivo y criterio de la ordenación, es el siguiente:

- Ordenar el terreno para posibilitar su transformación al uso residencial y completar la ciudad en este ámbito.

### 1.10. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

El Plan General indica la conexión viaria del sector con el contiguo Sector ARUP 1/11 Fuente de la Alpargata, además del acceso principal al Sector, desde la C-505 Ávila a El Escorial.

También indica que la mayor parte de la edificación se destinará a multifamiliar de densidad media, admitiendo el Plan general de Ávila que se puedan ubicar edificio de Uso Exclusivo Terciario en la parte sur del Sector.

Entre las diversas alternativas de localización de la zona residencial se ha optado por una configuración de calle norte- sur, con diversas difurcaciones para acceder a las diversas parcelas.

La zona norte, se destina a espacios libres y de uso público, con escasa ocupación por la edificación, dejándose la actividad residencial unifamiliar intensiva en las parcelas de su zona central derecha.

Las parcelas de la zona central izquierda se destinan a Viviendas Multifamiliares con Manzana Libre, situándose las parcelas mas al sur concretamente la P-6, P-11 y P-12 las zonas destinadas al posible uso Terciario en edificio exclusivo o bien para viviendas en Manzana Libre.

## CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 1.1. ORDENACIÓN GENERAL

La ordenación resuelve la estructura prevista en el Plan General - respetando en cuanto a alineaciones y rasantes las conexiones con los Sectores Urbanizables colindantes - con un esquema básico de tres sectores o usos de distinta tipología en sentido sur-norte. (LUP, DC, VIVIENDAS/TERCIARIOS)

El plan parcial se encuentra dividido de sur a norte por un viario principal, para dar acceso a las diferentes parcelas que lo componen. Al Este y en el centro del mismo, se ha realizado un viario en torno a la manzana P-9 para dar servicio al resto de las parcelas que desde el viario principal no se pueden comunicar.

El sector mas cercano a la C-505 Ávila a El Escorial, lo forman las parcelas P-6, P-11 y P-12, que tienen la posibilidad de más altura, tres como máximo, con ordenanza de Manzana Libre y que puede destinarse a viviendas plurifamiliares con densidad media o para edificios Exclusivos de Uso Terciario, con todas sus posibles variantes, como se indica en la ordenanza propia que se incluye en los capítulos siguientes de este Plan Parcial.

Sobre la parcela P-6 se ubica la parcela P-5 de cesión al Ayuntamiento de Ávila destinada esta a edi-

ficio de viviendas en Ordenanza de Manzana Libre con tres alturas como máximo (B+II) y más al norte colindando sobre ésta la parcela P-4 de uso Dotacional. Esta parcela queda alineada por su derecha con la calle principal y en su costado interno o izquierdo con el espacio destinado a Libre de Uso Público (LUP) que engloba el camino de acceso a los caseríos de Fuente de la Rana.

En la parte superior de este Plan, y ocupando todo el espacio al Norte de la Calle que comunica con el Arup Fuente de la Alpargata, se sitúan las parcelas P-1 y P-2 destinadas a Dotación Comunitaria sin uso específico la primera y a zona Libre de Uso Público la segunda, desprendiéndose por la descripción que se ubican en un área o entorno muy cercano todas las parcelas destinada a albergar Dotaciones Públicas.

A su vez quedan éstas, situadas en una zona predominante dentro del conjunto en cuanto orientación, comunicación y vistas, etc.

Un último sector es el compuesto por las parcelas P-7, P-8, P-9, y P-10 que se destina a edificaciones con menos altura para vivienda unifamiliar intensiva.

#### TABLA 4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS POR MANZANA

Parcela Nº Ordenanza Alt. Máxm.	Superficie m2	Superficie edificable lucrativa m2	Nº máx. de viviendas	Coefficiente Edificación m2/m2
P-1/D.C/III	1.341	1.341*	----	1.00
P-2/LUP/--	2.746	-----	----	----
P-3/LUP/--	462	-----	----	----
P-4/DC.e/III	1.867	1.867*	----	1.00
P-5/ML/III	1.527	1.604	14	1.05
P-6/ML/III	3.010	3.378	33v ó E.E.Ter.	1.12
P-7/RUI/II	1.080	964	8	0,89
P-8/RUI/II	1.350	1.138	10	0.84
P-9/RUI/II	2.208	1.920	16	0.87
P-10/RUI/II	1.685	1.440	12	0.85
P-11/ML/III	3.419	3.196	28v ó E.E.Ter.	0.93
P-12/ML/III	2.898	2.400	20v ó E.E.Ter.	0.83
P-13/R.VIARIA	8.486	-----	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>32.079</b>	<b>16.040</b>	<b>141</b>	

\* SUPERFICIES QUE FIGURAN EN EL CUADRO PERO QUE NO SE SUMAN AL SER SUPERFICIES EDIFICABLES NO LUCRATIVAS

#### 1.2. RED DE COMUNICACIONES; CONEXIÓN CON SISTEMA GENERAL.

##### ANÁLISIS DE CIRCULACIONES Y DE TRANSPORTE PÚBLICO

El acceso inmediato del Sector se hará por la C-505 Ávila a El Escorial, desde una rotonda proyecta-

da en dicha vía y que enlazará este planeamiento con el que procede de toda la zona Sur de la capital.

#### 1.3. SISTEMA VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES

El plano 2.5 refleja y establece las alineaciones y rasantes del sistema viario y el plano 2.4 las secciones de cada tramo de calle. En cuanto a las alineaciones y rasantes en las conexiones con los Sectores Urbanizables colindantes el Plan Parcial se adecúa a lo establecido en el Plan General.

La red viaria principal está constituida por una calle de ancho 21 metros, que conecta con la carretera de Ávila a El Escorial al sur del sector conectando con la rotonda central de distribución de tráfico local.

Al norte del Sector atraviesa una vía proveniente de Arup 1.11 Fuente de la Alpargata que cuenta con una anchura total de 22 metros.

El resto del viario del Sector situado al este del viario principal esta constituido por calles de 12 metros de ancho de distribución interior para servicio a la urbanización. La red tiene capacidad para la circulación de doble sentido.

El carácter residencial de la urbanización aconseja también prever aparcamiento en línea para las secciones menores y en paralelo y batería para calles de mayor anchura. No obstante, la sección de este viario local puede ser variado por el Proyecto de Urbanización del Sector.

#### 1.4. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

En el diseño de la urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Deberán establecerse accesos sin barreras para personas que se desplacen en silla de ruedas, desde la calzada del viario principal hasta cualquiera de los bloques de residencia multifamiliar que se proyectan; y a todos los espacios y edificios de uso público, así como a un 2% de la vivienda unifamiliar que se proyecta.

El Proyecto de Urbanización deberá destinar para usuarios minusválidos al menos una plaza de aparcamiento por cada cuarenta o fracción adicional. Estas plazas deberán señalizarse con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

Los elementos verticales (señales, semáforos, farolas, etc.) y mobiliario urbano se dispondrán de manera que no entorpezcan la circulación ni sea obstáculo para los invidentes y usuarios de sillas de ruedas.

### 1.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

La actual Ley de Urbanismo de Castilla y León establece la obligación de dotar con un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del uso predominante en el ARUP. Esto supone que como mínimo se tendrá que contar con un total de 321 plazas. (16.040 m<sup>2</sup> x 2)

Considerando la obligación de disponer de al menos una plaza de aparcamientos por vivienda (con un total mínimo teórico de 141 plazas, pero que en la práctica será normalmente superior por la obligación de aplicar los estándares del epígrafe Usos Complementarios Obligados, de la Ordenanza de garaje del Plan General) más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación de uso comercial que se proyectase, deberá ser cumplida dentro de las parcelas (en garaje o en superficie). Estas plazas de aparcamiento obligatorias en parcela, deberán cumplir las "Condiciones de los garajes-aparcamientos" del Apartado 3.2.4. del Volumen II del Plan General.

Por lo tanto se deberá disponer en el Sistema Viario de un mínimo de: (321-141)= 180 plazas.

En el plano N° 2.4 relativo al Sistema Viario se justifican un total de 201 plazas sobre el mismo con lo que se supera el número necesario establecido en la Ley, sobrepasándose en un total de 21 plazas.

Queda justificado por tanto el amplio cumplimiento de la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León en este aspecto.

### 1.6. PARQUES Y JARDINES

El plan Parcial proyecta un área destinada a zona Libre de Uso Público que se concreta en la parcela P-2 y P-3 con una superficie de 2.746 m<sup>2</sup> y de 462 m<sup>2</sup> respectivamente haciendo un total de 3.208 m<sup>2</sup>. Destinados principalmente a zonas verdes ajardinadas y a paseos peatonales dentro de las mismas.

El acondicionamiento y urbanización de las zonas destinadas a parques y jardines serán costeados por la propiedad de los terrenos incluidos en el sector.

### 1.7. DOTACIÓN COMUNITARIA.

El Plan Parcial reserva para cesión de Dotaciones Comunitarias una superficie de 3.208 m<sup>2</sup> en dos parcelas la N° P-1 y P-4 de 1.341 m<sup>2</sup> y 1.867 m<sup>2</sup> respectivamente siendo la primera una Dotación Comunitaria Genérica y la segunda a Dotación Comunitaria de uso Educativo Escolar.

### 2.8. SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con la Ficha del sector arup 3/8 del Plan General, el Sector cede al Ayuntamiento, una vez deducido el aprovechamiento susceptible de

apropiación por la propiedad del sector, y los aprovechamientos para compensar los sistemas generales. Resulta un aprovechamiento de 1.604 m<sup>2</sup> para uso residencial multifamiliar, localizado en la parcela denominada con P-5, inmediata al equipamiento educativo y con Ordenanza de Manzana Libre con capacidad para un máximo de 14 viviendas.

## ANEXO A LA MEMORIA: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

A efectos del cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, referentes a Urbanizaciones de Iniciativa Particular, se señalan los siguientes datos.

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización

La formulación del Plan Parcial en esta etapa de desarrollo está determinada por el Plan General en su Ficha 3/8 del Volumen IV. La urbanización completará una zona de borde de Ávila, incrementando una oferta de vivienda en un entorno de calidad y contribuirá a completar el desarrollo urbano de la ciudad en esa zona.

2. Relación de propietarios afectados.

La relación de propietarios y la distribución y superficies de sus parcelas queda descrita perfectamente en el apartado 1.8.3 de la presente memoria.

3. Determinaciones para urbanización de iniciativa privada (art. 46 RP)

3.1 Modo de ejecución de las obras de urbanización: El sistema será por compensación.

3.2. Compromisos entre promotor y Ayuntamiento:

a) Plazos de ejecución de urbanización e implantación de los servicios: El promotor se compromete a urbanizar el sistema principal de viarios, acceso a los terrenos de cesión; urbanización de éstos; conexión a sistemas generales de infraestructuras de la ciudad), dentro de los cuatro primeros años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. El resto de la urbanización se realizará a tenor de la demanda inmobiliaria

b) Actuaciones relacionadas con las dotaciones públicas, que son:

1. Urbanización de los accesos públicos a todos los terrenos de cesión para dotaciones públicas.

2. Ejecución de senderos peatonales en los terrenos de cesión para Parques y Jardines.

c) Conservación de la urbanización: La conservación de las zonas privadas será por cuenta de los propietarios de la nueva parcelación, horizontal o vertical, que se realice.

d) Garantías del cumplimiento de compromisos:

El promotor, o promotores que se hicieron cargo de esta obra, aportarán al Ayuntamiento garantía en la forma y tiempo que haga establecido aquel para la urbanización de sectores urbanizables.

e) Los medios económicos de los promotores son suficientes para afrontar los gastos de promoción, construcción y distribución de la obra. Los recursos propios están constituidos por el capital propio y el terreno del Sector. La fuente de financiación principal será la comercialización de la urbanización proyectada, con las aportaciones que fuesen necesarias para mantener el adecuado flujo financiero.

## TITULO II: NORMATIVA

### CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

El Plan Parcial Fuente de la Rana se atiene a la terminología general y determinaciones del Plan General. Las definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones (alturas de edificación, etc.) y de cómputo de edificabilidades, son los del Plan General.

Los usos urbanísticos señalados son los definidos por el Plan General de Ávila; sin embargo los usos compatibles con el uso característicos de cada Ordenanza pueden variar, según se expresa en el Apartado 2.2. de cada Ordenanza del Plan Parcial. En particular, se ha establecido el Uso Terciario sin limitaciones como uso característico en determinadas parcelas. Las Ordenanzas aplicadas se han seleccionado entre las que indica la Ficha del Plan General para este sector.

Son de aplicación de las Ordenanzas MANZANA LIBRE Y UNIFAMILIAR INTENSIVO (Grado 1) para edificación residencial y de DOTACIÓN COMUNITARIA Y LUP para los terrenos de cesión bajo esos conceptos.

### CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS URBANÍSTICOS

A continuación se incluyen las Ordenanzas aplicables del Plan General, cuya numeración y nomenclatura se ha conservado en el Plan Parcial. Los usos urbanísticos incluidos en las Ordenanzas son los definidos por el Plan General, con las condiciones adicionales que se introducen en el Plan Parcial.

Las dimensiones mínimas de los parámetros de control de las Ordenanzas del Plan General (parcela mínima, etc.) han sido adoptadas en algún caso a la ordenación propuesta, pero siempre en el sentido de aumentar tales mínimos.

### ORDENANZA Nº 2. MANZANA LIBRE ML

#### 2.1.- ÁMBITO.

De aplicación en las manzanas señaladas en los Planos de Ordenación como ML.

#### 2.2.-USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICAS.

El uso característico es el de RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos pero que en conjunto conforman manzanas don edificación o cerramientos alineados a vial. Integran espacios libres traseros de parcela en patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

#### USOS COMPATIBLES:

Espacios libres y Zonas Verdes, Dotacional, Terciario de Despachos

Profesionales y de Servicios Personales.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial de Alojamiento Comunitario:

Compatible al 100% en edificio exclusivo.

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse sí la Utilización colectiva del edificio se estima puede causar molestias no Evitables a los vecinos residentes de la zona.

Productivo de Talleres no artesanos y almacenes:

En planta baja, hasta 300 m<sup>2</sup> 30 KW de potencia instalada por actividad.

El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades

Cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte

Impacto negativo sobre la trama viaria circundante.

Producto de Talleres Artesanos:

Un máximo de uno por vivienda.

Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja, (salvo que sea edificio Exclusivo, en cuyo caso podrá admitirse en todas las plantas), y con acceso Independiente del resto de usos. Exposición de automóviles y muebles, en planta baja.

Terciario de Restauración:

Los usos de cafetería, bar y restaurante serán admisibles en planta baja y primera; y sótano cuando esté vinculado a la actividad de la planta baja.

Terciario Bar Especial:

Únicamente en Planta baja con frente a la plaza peatonal central de la urbanización, y siempre y cuando se garantice el cumplimiento de medidas

medioambientales y de seguridad exigibles, y en especial de niveles de emisión de ruidos.

Terciario de Oficinas y Servicios en General:

En planta baja y primera, con acceso independiente, o en edificio exclusivo.

#### USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

Aparcamiento:

Solo en planta baja y sótano; o en edificio exento para aparcamiento únicamente. Un mínimo obligatorio de:

2 viviendas: mínimo de 3 plazas

3 viviendas: mínimo de 4 plazas

4 viviendas o más: mínimo 5 plazas por cada 4 viviendas.

(Ejemplo: para 19 viviendas: (4 x 5 plazas) + 4 plazas correspondientes al resto de 3 viviendas = 24 plazas.

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de establecimiento comercial.

#### 2.3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como

Superficie mínima de parcela 1000 m<sup>2</sup>, con frente máximo de 16 m.

#### 2.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

2.4.1 Fondo y ocupación máxima de parcela

2.4.1.1. Fondo máximo.

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos

Mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

2.4.1.2. Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima en planta de pisos sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 50 % de la superficie de parcela.

2.4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante únicamente la proyección vertical de la edificación, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1.20 m. Sobre la rasante ideal y exclusivamente para usos de instalaciones de edificio, garaje, trasteros, almacén vinculado al uso de planta baja, deportivo, reunión de la comunidad de vecinos y similares.

2.4.2. Alineaciones y Retranqueos

2.4.2.1 Retranqueos a linderos frontales

Las alineaciones exteriores son máximas. Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros. En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades

colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación.

2.4.2.2 Retranqueos a linderos laterales.

Se permiten los retranqueos laterales incluso abiertos a fachada. En tal caso, la separación mínima entre la fachada lateral y el lindero lateral será, para nueva construcción, la cuarta parte de la altura máxima permitida de edificación, con un mínimo de 4.00 metros.

Si existe compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, esta distancia podrá medirse entre las fachadas laterales de ambas edificaciones y dicho compromiso deberá quedar documentado en el Registro de la Propiedad como servidumbre de vistas.

2.4.2.3 Retranqueos a lindero posterior

Serán como mínimo de la mitad de la altura de la fachada posterior y no inferior a 4,00 metros.

2.4.2.4 Entrantes o patios abiertos

Podrán abrirse entrantes en fachada exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio del entrante.

2.4.2.5 Distancia entre ventanas en patios y entrantes

Toda abertura de habitaciones vivideras que den a patios y entrantes, dispondrá delante de la misma de un espacio libre mínimo de 4.00 metros medidos perpendicularmente a la fachada. Esta dimensión condicionará las de retranqueo cuando existan puertas o ventanas de fachada interior o de patio abierto y entrantes.

2.4.2.6 Fachadas a Espacio Libre de Uso Público

No se exige retranqueo, que podrá ser nulo o libre, respecto a los espacios calificados en el Plan como LUP. No se permiten cuerpos colados sobre el espacio LUP. Tampoco se permiten accesos directos del edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

#### 2.5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

2.5.1 Número máximo de plantas sobre rasante.

El número máximo de plantas será el que se especifica para cada manzana en el Plano de Orientación.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3m. Por cada planta piso, y 4m. Para la planta exenta.

La planta baja podrá ser exenta, con ocupación únicamente de la zona de acceso común y la de comunicaciones verticales; en tal caso el número máximo de plantas admitido para cada manzana en el Plano de Ordenación se contabiliza sin incluir esta planta exenta.

## 2.6. APROVECHAMIENTO

Será el señalado en el Plan Parcial como aprovechamiento para cada manzana.

## 2.7. OTRAS CONDICIONES

La edificación se localizará sobre la parcela con el criterio de conservar el mayor número de árboles existentes.

En el diseño de la edificación se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

## ORDENANZA Nº 3. BLOQUE ABIERTO BA Y BA-c

### 3.1. ÁMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como **BA** y como **BA-c**, correspondiendo cada sigla a un Uso Característico diferente.

### 3.2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico del Grado BA es Residencial Multifamiliar; y el uso característico del Grado BA-c es Terciario de Hostelería, con las condiciones del Apartado siguiente.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificados continuos de manzana.

3.2.1. Uso Característico del Grado BA: Residencial Multifamiliar

#### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar, Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional, Terciario de Despachos Profesionales.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial de Alojamiento Comunitario:  
Compatibles al 100% en edificio exclusivo.  
Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización Colectiva del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos Residentes de la zona.

Productivo de Talleres no artesanos y almacenes:  
En Planta baja, hasta 300 m2. y 30 KW de potencia instalada por actividad.

El ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas

Y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante.

Producto de Talleres Artesanos:  
Un máximo de uno por vivienda.

#### Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja, con un máximo de 500 m2

De superficie construida.

Exposición de automóviles y muebles, en planta baja.

#### Terciario de Restauración:

Los usos de cafetería, bar y restaurante serán admisibles en planta baja y primera y sótano cuando esté vinculado a la actividad de la planta baja.

#### USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS

##### Aparcamiento:

Solo en Planta Baja y Sótano; o en edificio exento para aparcamiento únicamente.

Un mínimo obligatorio de:

2 viviendas: mínimo de 3 plazas

3 viviendas: mínimo de 4 plazas

4 viviendas o más: mínimo 5 plazas por cada 4 viviendas ( ejempl: para 19 viviendas: ( 4 x 5 plazas) + 4 plazas correspondientes al resto de 3 viviendas= 24 plazas

1 plaza por cada 100 m2 de establecimiento comercial.

3.2.2. Uso Característico de Grado BA-c Terciario de Hostelería.

#### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial de alojamiento Comunitario, Espacios Libres y zonas Verdes, Dotacional, Terciario de Restauración.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

##### Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja, limitado a las necesidades del Sector Dehesa Fuente de la Rana y con superficie construida inferior a 500 m2.

##### Terciario Bar Especial:

Únicamente en planta baja y primera cuando se garantice el cumplimiento de medidas medioambientales y de seguridad exigibles, y en especial de niveles de emisión de ruidos.

##### Terciario de Oficinas:

Exclusivamente al servicio de la edificación en zona de Ordenanza BA, grado c.

#### USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

##### Aparcamiento:

Solo en Planta Baja y Sótano

1.25 plazas por cada 4 camas de uso hotelero

1 plaza por cada 2 camas de residencia comunitaria.

### 3.3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. Ni a superficies de parcela menores de 1000 m<sup>2</sup>.

En nuevas parcelaciones, la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m.

### 3.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

#### 3.4.1 Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será la proyección vertical de la edificación.

#### 3.4.2 Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en el Plano de Ordenación son alineaciones de vial o de manzana, generalmente no alineaciones de edificación.

La posición de la nueva edificación se define con relación a su altura.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo como mínimo retranqueos de los linderos en cada fachada, como mínimo iguales a la mitad de la altura máxima permitida, con un retranqueo mínimo absoluto de cuatro metros.

No obstante, se permite que en un bloqueo concurren las siguientes circunstancias:

a) Un único lado de la edificación coincida con la manzana o de vial cuando no se trata de esquina; o bien.

b) Dos lados contiguos de la edificación coincidan con la alineación de manzana o del vial cuando se trate de esquina de manzana (y sólo para una esquina por edificio); o bien,

c) Un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;

d) Se adose a lindero lateral cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;

e) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso del tramo de lindero colindante con

espacio calificado como LUP, en el que retranqueo podrá ser nulo o menor del señalado más arriba.

En cualquier caso, no se permiten cuerpos volados sobre el espacio Lup, ni accesos directos desde el edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

#### 3.4.3 Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 24 metros. La longitud máxima de las plantas piso será de 60 metros.

Dentro de cada parcela la separación mínima entre plantas piso de cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas o del ancho de éstas:

Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.

Con paramentos ciegos enfrentados, a para Fachadas con ancho máximo de 20 metros: 50% Altura del más alto.

A estos efectos, se entenderá que un paramento e ciego cuando a) no tiene huecos, o bien b) los huecos no son de estancias vivideras y están protegidos de la vista por celosía permanente.

La planta baja de dos bloques puede ser continua entre ambos, pero sin exceder la longitud admitida para los mismos más la distancia entre ellos.

### 3.5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

#### 3.5.1 Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El Número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en el Plano de Ordenación.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al computo global de 3.00 metros por cada planta piso, y 4.00 para la planta baja.

La planta baja podrá ser exenta, con ocupación únicamente de la zona de acceso común y la de comunicaciones verticales; en tal caso el número máximo de plantas admitido para cada manzana en el Plano de Ordenación se contabiliza sin incluir esta planta exenta.

### 3.6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Será él específico en el Plan Parcial para cada manzana.

### 3.7. OTRAS CONDICIONES

La edificación se localizará sobre la parcela con el criterio de conservar el mayor número de árboles existentes.

En el diseño de la edificación se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

## **ORDENANZA Nº4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA RUI**

### **4.1 ÁMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en el plano de ordenación como RUI

### **4.2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

El uso Característico será Residencial Unifamiliar.

La tipología será de edificación pareada o en hilera, con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En promociones conjuntas de RUI no se exigirá el patio-jardín trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

#### **4.2.1 Uso Característico: Residencial Unifamiliar**

El Uso Residencial Unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda, de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

### **USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:**

Alojamiento Comunitario, Espacios y Zonas Verdes, Dotacional.

### **USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:**

Terciario despacho Profesional:

Con máximo del 50% de la superficie sobre rasante.

Productivo de Talleres Artesanos:

Solo en planta

### **USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:**

Aparcamiento:

Solo en Planta Baja, Sótano o en parcela. Un mínimo obligatorio, de:

Una plaza por vivienda para parcelas de menos de 300 m2, dos plazas para el resto de parcelas.

### **4.3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que produzcan a la formación de lin-

deros frontales menos de 6 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m2.

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

### **4.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

#### **4.4.1 Ocupación máxima**

La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante o bajo rasante.

#### **4.4.2 Alineaciones y Retranqueos**

Las alineaciones señaladas en los planos de Ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

A estos efectos, el espacio común no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 12 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

### **4.5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

Número máximo de plantas sobre rasante es el indicado en el Plano de Ordenación para cada manzana.

#### 4.5.1 Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4.00 metros para una planta, 7.00 metros para dos plantas, Y 9.00 para tres plantas.

#### 4.6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Es el señalado en el Plan Parcial para cada manzana.

En el caso de promociones unitaria con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

En el diseño de la edificación se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

### ORDENANZA Nº 6: DOTACIÓN COMUNITARIA DC

#### 6.1 ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como

IPS Dotación comunitaria común genérica (Servicios de Interés público y Social)

EDU Escolar.

DEP Deportivo.

#### 6.2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico será de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafiada en los planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica IPS.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicos para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-asistencial, Socio-cultural y recreativo, Religioso y Administrativo.

##### 6.2.1 Uso Característico: Dotacional

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, club social, centros de edición y producción audiovisual, templos, instalaciones escolares y deportivas, clínicas, centros asistenciales no residenciales, edificios público-administrativos, etc.

Incluye las categorías señaladas en el Plan General de Ávila para este uso.

#### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes al 100% de la parcela.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

No existen.

#### USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

Aparcamiento

Sólo en planta baja, sótano y en superficie.

La dotación mínima se establecerá en función del tipo de equipamiento dotacional previsto.

#### 6.3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones, pero sí reparcelaciones.

#### 6.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

##### 6.4.1 Ocupación máxima.

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

##### 6.4.2 Alineaciones y Retranqueos

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos sean como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros.

c) El retranqueo a lindero posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

#### 6.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

6.5.1 Número máximo de plantas dependerá del tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m<sup>2</sup>: 2 plantas.

Parcela igual o mayor de 1000 m<sup>2</sup>: 3 plantas

##### 6.5.2 Altura máxima de edificación

La altura máxima será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3.00 metros por cada planta piso, y 5.00 metros para la planta baja.

#### 6.5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Para las dotaciones señaladas como deportiva y escolar, será el que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad según el tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m<sup>2</sup>: 3.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela entre 1000 y 2500 m<sup>2</sup>: 2.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela entre 2501 y 5000 m<sup>2</sup>: 2.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mayor de 5000 m<sup>2</sup>: 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La parcela señalada como SIPS, Servicios de interés público y social, tiene ya asignada en el plan Parcial su propia edificabilidad (1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

### 6.7 OTRAS CONDICIONES

La edificación se localizará sobre la parcela con el criterio de conservar el mayor número de árboles existentes.

En el diseño de la edificación se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

## ORDENANZA Nº 12 ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO LUP

### 1.2.1 ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como lup.

### 1.2.2 USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia.

La tipología es la de espacial mayoritariamente libre de edificación, con vegetación o sin ella.

#### 1.2.2.1 Uso Característico: Espacios Libres y Zonas Verdes

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, o bien a estancia y paseo, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran, y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

#### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional Deportivo y Recreativo-cultural:

Con ocupación máxima del Espacio Libre del 50% para instalaciones descubiertas y del 10 % para instalaciones cubiertas.

Elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc. )

#### Aparcamiento:

Sólo en Espacio Libre, con un máximo del 10% de la superficie del Uso Característicos; o bien bajo

rasante, pudiendo entonces ocupar la totalidad de la parcela.

#### Infraestructura:

Las necesarias de acceso a la dotación

Terciario de restauración:

Quioscos de expedición de bebidas y complementos, con superficie cubierta inferior a 25 m<sup>2</sup>.

### 12.3. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, etc.

### 12.4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. A todos los linderos.

### 12.5 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será de una altura máxima de la edificación de 4m. Y una altura máxima de cumbre de 7 m/h.

### 12.6 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLES

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos.

## TÍTULO III MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

### TÍTULO III: MEMORIA DE INFRAESTRUCTURA

La ordenación de infraestructuras propuesta se basa en los cálculos y estándares justificados en sus correspondientes apartados y conforme a los datos aportados por el Ayuntamiento de Ávila y las compañías suministradoras correspondientes.

Las condiciones técnicas de las infraestructuras señaladas en esta Memoria podrán ser variadas y ajustadas, previa justificación, por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### CAPÍTULO 1. SISTEMA VIARIO

Conexión con la estructura general urbana.

El diseño viario del sector prevé tres conexiones con la red exterior:

Una con la carretera de El Escorial.

Con un sector en el ARUP Fuente la Alpargata prevé dos futuras conexiones

Al oeste una conexión, con la posible ampliación con el casco urbano.

Las obras de urbanización del sector a desarrollar en la primera etapa incluirán

Las conexiones con la carretera del Escorial

La accesibilidad del sector es óptima respecto a las vías principales de la ciudad, cuyo nudo se encuentra en una rotonda situada, en la carretera del Escorial.

Estructura viaria interior

El diseño de la red viaria persigue, además de ordenar la circulación rodada y peatonal dando acceso a las manzanas resultantes de la ordenación, crear un sistema jerárquico que facilite la orientación y ayude a cualificar los espacios urbanos exteriores.

Se distinguen los siguientes tipos de vías:

Calle-paseo Tipo A (ancho 21m.) es el acceso principal desde la c-505 a El Escorial

Calle Tipo B (ancho 22m.) corresponde al vial situado al Norte del Sistema y que comunica con el Arup 1.11.

Calle tipo C al resto de las calles interiores y con un ancho de 12m.

El diseño viario está condicionado por la adaptación a la topografía existente. Se pretende mantener el paisaje natural reduciendo al mínimo los movimientos de tierras necesarios para que las pendientes de las calles sean admisibles.

Condiciones técnicas de las obras de pavimentación

La pavimentación de la calzada tendrá la siguiente composición:

Una capa de espesor 15 cm de terraplén

Una capa de espesor 15 cm de grava-cemento

El firme mínimo será de 2 cm de hormigón H-100 y 5 cm. De aglomerado Asfáltico S-12.

Los bordillos serán de granito labrado con 12 cm. De tizón labrado mínimo.

Para aquellas aceras de ancho igual o superior a 2 metros, el proyecto de urbanización deberá proyectar alcorques.

Las zonas ajardinadas deberán cederse una vez urbanizadas y acondicionadas según establezca el Proyecto de Urbanización.

## CAPÍTULO 2. ENERGÍA ELÉCTRICA

Distribución urbana general

El suministro de energía eléctrica es realizado por la compañía IBERDROLA a

Partir de la subestación situada en el Barrio de la Universidad

Estado actual del ámbito

La zona sobre la que se desarrolla el presente Plan Parcial se ve afectada por los

Siguientes tendidos aéreos: Línea de 15KV denominada Aldeavieja

Condiciones técnicas de la infraestructura eléctrica.

La conexión se resolverá a partir de la línea de media tensión que discurre colindante con el sector en su límite sur.

Las canalizaciones, arquetas y cualquier elemento de la red cumplirán las condiciones exigidas por la compañía suministradora IBERDROLA, por el Ayuntamiento de Ávila y por la normativa sectorial de aplicación.

Con objeto de evitar el impacto visual negativo y las afecciones urbanísticas originadas por los tendidos aéreos toda la red eléctrica de nueva ejecución, tanto de baja como de media tensión, será subterránea discurriendo bajo las aceras.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada, bien de IBERDROLA bien de propietarios privados, sin que puedan situarse en viario público, parcelas dotacionales ni espacios libres de uso público. Dichos centros armonizarán con el carácter y edificación de la zona. Se procurará integrarlos en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado

## CAPÍTULO 3. ALUMBRADO PÚBLICO

Estado actual

No existe ningún tipo de alumbrado público en el ámbito, innecesario por su carácter de zona natural.

Condiciones técnicas de la red de alumbrado público

El alumbrado público no se considera solamente un servicio, sino también un elemento integrante y conformador del espacio público. Por tanto, se tendrá en consideración los aspectos geométricos y lumimotécnicos de los puntos de luz para conseguir una adecuada integración ambiental tanto nocturna como diurna.

Todos los elementos de la red cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación y por Ayuntamiento de Ávila.

Los circuitos de que consta la instalación parten de los centros de Mando situados en el exterior de los Centros de Transformación que suministran la energía de Baja Tensión.

En ningún caso se permitirán tendidos ni cruces aéreos de cables, debiendo disponerse en este caso tubos de acero galvanizado, arquetas y la canalización correspondiente. El tendido constará de doble circuito de 4x6 mm<sup>2</sup> de cobre encamisado en tubo de diámetro mínimo 100 mm. Su aislamiento será para 0.6/1 Kv.

El armario de control deberá colocarse con todas las protecciones reglamentarias:

Interruptor omnipolar, automáticos magnetotérmicos, interruptores diferenciales de 40 mA. De sensibilidad, etc. Deberá además disponerse de un contador por circuito y un reloj astronómico tipo SECE-LUX o similar con dos cortes, con " by-pass " para poder encender las lámparas y reponer en horas diurnas.

Para alumbrado del viario se utilizarán luminarias tipo SOCELEC ONYX-2 o similar, sobre brazo mural o báculo galvanizado de 9m. De altura. La separación entre puntos de luz se hará en función del estudio luminotécnico, no excediendo de los 40 metros.

Las luminarias serán siempre herméticas, antideslumbrantes, con cierre de vidrio plano inastillable, con tamaño y diseño adecuados al entorno donde se sitúen. Se recomienda emplear lámparas de vapor de sodio de alta presión o de vapor de mercurio color corregido.

Para zonas peatonales deberán utilizarse en fundición de doble brazo con penacho central y montados en ellos dos faroles tipo " palacio " o similar en cada punto de luz, con lámpara de 250 vatios, balasto, condensador y reductor de flujo.

Criterios de cálculo

Los niveles mínimo de iluminación serán:

Vías urbanas locales

	Distribución	Acceso
Iluminación media		
E (lux)	30	25
Uniformidad	0.35	0.35

Se adopta un factor de conservación de 0.8.

La disposición de luminarias está en función de la geometría y el ancho de calzada además de los niveles lumínicos exigidos, según se refleja en el plano de Alumbrado Público. En calles de hasta 16 metros se disponen puntos cada 25 metros al tresbolillo, con un flujo lumínico no inferior a 25 lúmenes y uniforme.

#### **CAPÍTULO 4. RED DE TELEFONÍA Y DE TELEVISIÓN POR CABLE**

Estado actual

No existe ninguna infraestructura telefónica dentro del ámbito a desarrollar. La red proyectada conectará con la existente en la zona sur del Sector con arqueta de acometida reglamentaria.

Condiciones técnicas de la red de telefonía

La acometida a la red existente se hará en una arqueta reglamentaria. A partir de ella, la red de distribución llega a arquetas de modelos homologados con armarios de distribución desde los que parte la red de dispersión a cada una de las parcelas. Todas las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras. Las canalizaciones, arquetas y bajan-

tes serán de modelos homologados por la compañía suministradora.

La red de distribución contará con una red principal de cámaras de registro y una red secundaria con arquetas, finalizando en los armarios de interconexión, desde donde partirá una red de dispersión hasta las acometidas.

Los armarios de control que resulten necesarios se integrarán en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitando la ocupación del espacio libre.

Red de Televisión por Cable

Se preverá una canalización para televisión por cable, formada por un prisma compuesto por varios conductos de PVC de diámetro 110 mm, embutidos en un prisma de hormigón, así como las correspondientes arquetas. La canalización se colocará bajo las aceras.

#### **CAPÍTULO 5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO**

Estado actual

El abastecimiento de agua a la urbanización queda asegurado mediante la conexión con la red general de agua de Ávila.

La conexión a dicha red se efectuará en las líneas de abastecimiento situadas en la zona Norte del Sector con una arteria prevista para el efecto en el Arup 1.1 Fuente de la Alpagata de 250mm de D. Y otra en el sur del mismo que es la arteria a Tornadizos

Saneamiento

En la elección del sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales, se ha optado por un sistema común, según las previsiones que para la zona objeto del proyecto, se han hecho por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ávila. La evacuación de dichas aguas se conectará con el colector denominado Sur situado en las proximidades, dentro del barrio de la Universidad

Propuesta de infraestructuras

La ordenación de infraestructuras se basa en los cálculos y estándares justificados en los Anejos a la Memoria. La Normativa de infraestructuras se incluye a continuación de este apartado.

Abastecimiento de Agua

El suministro de agua, conforme a los criterios expresados por Sogesur, compañía gestora del servicio de aguas, se resuelve básicamente a partir de la conducción de 250mm descrito anteriormente.

El esquema de red de distribución que se diseña, pretende resolver, mediante una única tubería, la

interconexión con la conducción existente. Posteriormente, en la parcela, se resuelve la distribución mediante una red mallada, diversificando así la procedencia del agua e incrementando la garantía de suministro.

A lo largo de la red se dispondrán válvulas de cierre, de tal forma que permitan su aislamiento en polígonos. Asimismo se ha previsto una válvula de desagüe al alcantarillado en cada polígono. El proyecto de urbanización deberá valorar la necesidad de incluir ventosas en los puntos más altos, en función de las acometidas.

Se han dispuesto hidrantes, ubicados de forma estratégica a lo largo del polígono, en puntos significativos de la red. Estos hidrantes serán subterráneos, proyectados de forma que garantice su compatibilidad con los equipos anti-incendio de los bomberos municipales.

La red será de fundición dúctil con JAF, valvulería, piezas especiales y bocas de riego e incendio según características y calidades señaladas por el Servicio Técnico Municipal.

#### Red de Riego

El plan Parcial prevé un sistema de riego para el polígono tendente a resolver dos necesidades diferentes

#### Limpieza de calles

#### Riego de áreas ajardinadas

Para resolver la limpieza del viario se prevé un sistema de bocas de riego, del tipo habitualmente empleado por el Ayuntamiento de Ávila, con una distancia estimada máxima de 50m.

Para llegar las áreas ajardinada se planifica un sistema de riego automático, mediante difusores o aspersores, dotado de accionamiento programable para permitir el riego nocturno. Se recomienda, no obstante, el sistema de riego por goteo, más acorde al tipo de vegetación existente y que permite un menor consumo de agua para riego de jardines.

Conforme a los criterios de la compañía gestora de aguas, se prediseña una red de riego independientes de la de abastecimiento, construida por una serie de ramales, dotados cada uno de una única toma de la red general y de un contador de medida. Esta red se complementará o será sustituida por otra que distribuya el agua procedente de pozos o manantiales subterráneos.

#### Saneamiento

De acuerdo con las directrices marcadas por el Plan Director de Saneamiento de Ávila y las reco-

mendaciones de los servicios técnicos de Ayuntamiento de Ávila, se propone una red de saneamiento separativa: una red para la evacuación de las aguas negras generadas en las edificaciones, y una red para la evacuación de las aguas de lluvia.

La red de alcantarillado de aguas negras está constituida por un conjunto de alcantarillas de 300 mm de diámetro, que conectan con la red prevista para la terminal de mercancías.

La red de alcantarillado de aguas pluviales está constituida por un conjunto de alcantarillas menores, de 300, 400 y 600 mm de diámetro, que desembocan en otras de mayor calibre 800, 1000 y 1200 mm, y finalmente, en un colector general de 1400 mm.

Dado que el colector existente en el Barrio de la Universidad

Cuando la pendiente de la calle sea demasiado elevada, o cuando haya que salvar un desnivel excesivo, se colocarán pozos de resalto, para adaptar la alcantarilla al perfil del terreno, y mantener el régimen de funcionamiento de la misma.

Las aguas de escorrentía generadas en las calles y en las zonas verdes, se recogen mediante una red de sumideros que conectan con la red de aguas pluviales. El número de sumideros será suficiente para evacuar la tormenta ade período de retorno de 20 años. Dichos sumideros se colocan en los puntos bajos de los viales y en los cruces de las calles, y serán del tipo "imbornal de rejilla" según modelo aprobado por el Servicio Técnico municipal.

Condiciones técnicas de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento

#### Infraestructura Hidráulica

#### Abastecimiento de agua

##### 1. Dotación:

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, adoptándose las siguientes dotaciones mínimas:

#### ZONAS RESIDENCIALES

Dotación mínima: 300 litros/ habitante y día.

Dotación máxima: 500 litros/ habitante y día.

Factor punta: 2.4.

#### ZONAS DE SERVICIOS

Dotación: 1 litro/ segundo y hectárea.

Factor punta: 2.4.

La dotación necesaria viene establecida en cuanto a mínimas, por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, Anexo nº 1 - Condiciones Técnicas para la redacción de proyectos de Urbanización del

Excmo. Ayuntamiento de Ávila (punto 2.3.2), recomendando una dotación de 400 litros/habitante/ día para usos domésticos; a tenor de las características de la urbanización se computa aparte la dotación para riego, piscinas y otros usos.

Al ser abastecidos de la red Municipal, queda garantizada la potabilidad del agua suministrada, no siendo pues preciso el análisis químico y bacteriológico de la misma, ni ningún tratamiento adicional para su consumo.

## 2. Conexiones:

Las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios del Ayuntamiento y de la Compañía Gestora del Servicio de Aguas. El proyecto dispondrá un punto de toma de la red general.

## 3. Características de la Red

La red que se proyecte será mallada, pudiendo admitirse excepcionalmente, ramales en punta. De esta forma, las conducciones forman circuito cerrado, asegurando la posibilidad de suministro de agua a las parcelas por diferentes caminos, y un mayor equilibrio de la presión de suministro en los distintos puntos, con ramales que dispondrán de válvula de cierre en cabecera.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Cada polígono contará con una válvula de desagüe conectada a la red de saneamiento. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en el punto de toma a la red general.

Este sistema de distribución permite en la mayoría de los casos, en un supuesto de avería, aislar el tramo averiado por medio de válvulas dispuestas en los puntos más aconsejables, de forma que no falte el suministro más que en el tramo afectado.

La red recorre las calles de la urbanización fuera de las calzadas, por la acera o espacios libres. La tubería será de fundición dúctil con JAF, la valvulería, piezas especiales y bocas de riego e incendio según las características y calidades usadas por el Servicio Técnico municipal. Irá provista de válvulas de retención, si fuesen precisas, de desagüe, de compuerta, ventosas, etc., en los puntos aconsejables, con sus correspondientes arquetas de registro.

Salvo justificación en contrario, se colocarán ventosas automáticas en los puntos altos de la red, y desagües en los puntos bajos.

Técnico municipal. Irá provista de válvulas de retención, si fuesen precisas, de desagüe, de compuerta, ventosas, etc., en los puntos aconsejables, con sus correspondientes arquetas de riesgo.

Las válvulas serán de compuerta cuando el diámetro de la tubería sea inferior a 300 mm, y de mariposa si el diámetro es superior a 300 mm.

Las ventosas serán de doble orificio, debiendo adaptarse a las especificaciones requeridas por la empresa adjudicataria del mantenimiento de la red municipal.

## 5. Acometidas domiciliarias.

Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública, de análogas características a las empleadas en la red de riesgo.

Se dispondrán puntos de toma (mediante una derivación en T, con brida ciega) en todas las parcelas.

## Red de Riesgo

Se exigirá red de riego independiente de la red de distribución.

En las zonas verdes se dispondrá de aspersores o difusores, accionados automáticamente, mediante armario programador, para su funcionamiento nocturno.

En todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte, así como contadores de consumo.

Las tuberías, valvulería y piezas especiales serán de tipo y calidades determinadas por el Servicio Técnico municipal. Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 Atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento de Ávila, alojadas en arquetas de fundición, disponiéndose a distancias no superior a 50 m

## Protección Contra Incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes enterrados, de 100mm. De diámetro de entrada, dotados de una doble boca, del tipo indicado por el Servicio Técnico.

Los hidrantes se situarán a distancias no superiores a los 250 m, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

## Alcantarillado

### 1. Características de la Red

La red será común estando constituida por tubos de hormigón con enchufe de campana con junta tórica de goma del tipo "Borondo" o similar, de diámetro no inferior a 30cm.

Los diámetros serán tales que permitan desaguar, en el caso de la red de aguas negras, los caudales de

aguas fecales; y en el caso de la red de aguas pluviales, los caudales provenientes de la avenida máxima con un período de retorno de 20 años.

Las acometidas de aguas, tanto negras como pluviales, se resolverán siempre mediante conexión directa a pozo, prohibiéndose las acometidas ciegas.

Se dispondrán pozos de registro, según tipo aprobado por el Ayuntamiento con tapas cumpliendo la Norma EN-124 cada 40 metros de separación y en los quiebros o cambios de sección.

Las aguas pluviales se recogerán mediante sumideros e imbornales con rejilla metálica, según tipo aprobado por el Servicio Técnico municipal, colocados a ambos lados de las calzadas en todos los cruces, así como en los puntos bajos de las calles, con una separación máxima de 35 metros, y su número será tal, que permita desaguar la avenida máxima con un período de retorno de 20 años.

Los sumideros se conectarán con los pozos de la red de alcantarillado, mediante tuberías de hormigón de diámetro 30 cm.

La velocidad máxima del agua será 3 m/seg. , en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 m/sg en tramos cortos. La velocidad mínima del agua será superior a 0.6 m/seg.

Las pendientes máximas serán del 5% y las mínimas del 0.5%.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria bajo la calzada a espacios libres públicos. Se proyectarán a una profundidad tal que asegure al correcto desagüe de los sótanos de las edificaciones.

El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1.00 m, debiendo situarse al nivel inferior de las conducciones de abastecimiento circundantes, guardando una distancia mínima de 60 cm.

Se dispondrán cámaras de descarga automáticas, de forma opcional, según tipo aprobado por el Servicio Técnico, con capacidad mínima de 600 I, en la cabecera de todos los remates.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las condiciones establecidas en el Anexo 1 para proyectos de urbanización del Excmo. Ayuntamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

## 2. Características de los materiales.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOP/86), en las condiciones allí señaladas.

Se utilizarán tuberías de hormigón de enchufe de campana con junta tórica de goma del tipo "Borondo" o similar. Se prohíbe expresamente la utilización de uniones rígidas de corchete.

Los pozos serán del tipo aprobado por el Ayuntamiento con tapas cumpliendo la Norma EN-124 cada 40 metros de separación y en los quiebros o cambios de sección. En todos los casos dispondrán de partes para facilitar el acceso a los pozos de resalto no tendrán una caída superior a 1.50 m. Debiendo estar la solera convenientemente reforzada.

## 3. Acometidas domiciliarias

La acometida de realizará en el punto de la red general y con los diámetros y pendientes fijadas en cada caso por los servicios municipales. Se dispondrá una acometida en cada parcela.

Si el punto de acometida no coincidiera con un pozo de registro, deberá construirse una arqueta en el colector cuyo modelo figura en las normas del P.G.O.U.

El tipo de tubería será de enchufe de campana con junta tórica de goma tipo "Borondo" o similar.

## 4. Conexiones.

Las redes de alcantarillado que se proyecten, de aguas negras y pluviales, conectarán con la red prevista para la terminal de mercancías mediante dos colectores, uno de 300 mm para la red de aguas negras y otro de 1.400 mm de diámetro para la red de aguas pluviales

## ANEJO 1 DE LA MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS JUSTIFICACIÓN HIDRÁULICA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para realizar un cálculo orientativo de la red de abastecimiento de agua, se ha realizado un esquema simplificado de la misma, con el fin de comprobar el funcionamiento de la red proyectada.

Para estimar la demanda, se ha partido de las premisas establecidas en las normas del P.G.O.U. de Ávila, detallándolas algo más.

Los estándares de dotación empleados son:

USO	DOTACIÓN	COEFICIENTE PUNTA
BLOQUES (ML Y BA) V. UNIFAMILIARES	1600 l/viv día	2.4
(RUI)	2000 l/viv día	2.4
DOTACIÓN ESCOLAR	75 l/ plaza día	2.4
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	50 l/viv día	2.4
DOTACIÓN COMERCIAL	230 l/empleada día	2.4
DOTACIÓN DEPORTIVA	65 l/plaza día	2.4
RESIDENCIA/ HOTEL	500 l/ plaza día	2.4

Se ha comprobado que la red así diseñada es válida funcionalmente, aunque en el proyecto de urbanización, habrá que trabajar con un esquema más fiel de la misma, y se deberá realizar un mejor ajuste de los diámetros de las conducciones.

En caso de que fuera necesario, se dispondrán equipos de bombeo que garanticen la presión necesaria en las acometidas particulares.

## ANEJO 2 A LA MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS JUSTIFICACIÓN HIDRAÚLICA DE LA RED DE SANEAMIENTO

Se propone una red de saneamiento separativa, compuesta por una red de aguas negras de las edificaciones y otra red de aguas pluviales que prevé la recogida por cunetas laterales a la calzada con posterior vertido a la red, a través de rejillas imbornales, situadas en las calzadas, en los puntos precisos como vaguadas, cruces, etc.

Para dimensionar dicha red, se ha tenido en cuenta el estudio pluviométrico considerando un período de retorno de 20 años. La fórmula de la intensidad de lluvia, en función del tiempo de duración del aguacero, viene dada por:

$$I = 623 \times t^{-0.52}$$

Donde:

I=Intensidad de lluvia, en l/seg.ha, correspondiente a la máxima precipitación para un período de retorno de 20 años y la duración del aguacero correspondiente al tiempo de concentración.

T=Tiempo de duración del aguacero que da el caudal más desfavorable, en minutos.

Dado que la longitud máxima de colector a recorrer no es excesiva, no es necesario

Determinar el coeficiente de retraso.

El caudal máximo de pluviales se calcula de acuerdo con el Método Racional, donde el caudal viene dado por la expresión:

$$Q = C \times I \times A, \text{ siendo}$$

Q Caudal máximo de aguas pluviales, en l/seg

C Coeficiente de escorrentía del área vertiente.

I Intensidad de lluvia de proyecto, en l/seg.ha.

A Superficie vertiente, en ha.

Los coeficientes de escorrentía empleados son los siguientes:

0.9 Para zonas totalmente pavimentados (viario, aparcamientos).

0.6 Para zonas de edificación cerrado

0.8 Para zonas de edificación abierto.

0.4 Para zonas de edificación con viviendas unifamiliares.

0.5 Para zonas escolar, comercial y equipamientos (deportiva, ..)

0.1 Para zonas verdes.

La determinación de los caudales de aguas negras se hace a partir de la dotación de abastecimiento de agua.

El caudal medio de aguas negras se obtiene a partir del caudal punta de agua de abastecimiento, multiplicando este caudal por 0.85.

El caudal punta de las aguas negras se obtiene aplicando al caudal medio de aguas negras el coeficiente de 2.4.

El caudal mínimo de aguas negras se obtiene multiplicando la cifra del caudal medio de aguas negras por 0.2.

La red de saneamiento se ha calculado a partir de las premisas expuestas anteriormente, y ajustando en lo posible las pendientes de las alcantarillas a las de los viales bajo los que discurren, para evitar sobreexcavaciones.

Sin embargo, las pendientes se ven limitadas por las velocidades de circulación del agua a caudal máximo, que no puede superar los 3 m/seg, para evitar abrasiones en los conductos, producidas por los elementos sólidos que lleva el agua en suspensión.

La velocidad de circulación del agua a caudal mínimo, no será inferior a los 0.6 m/seg, para evitar la sedimentación de elementos sólidos en el fondo de los colectores, y garantizar una autolimpieza de los mismos. Se remienda la instalación de cámaras de descarga en la cabecera de cada ramal.

La velocidad de circulación del agua a caudal mínimo, no será inferior a los 0.6 m/seg, para evitar la sedimentación de elementos sólidos en el fondo de los colectores, y garantizar una autolimpieza de los mismos. Se remienda la instalación de cámaras de descarga en la cabecera de cada ramal.

De acuerdo con las directrices marcadas por el Plan Director de Saneamiento de Ávila y las recomendaciones de los servicios técnicos de Ayuntamiento de Ávila, se propone una red de saneamiento separativa: una red para la evacuación de las aguas de lluvia, ambas conectando con la red prevista para la terminal de mercancías.

Dado que el colector actualmente existente en el polígono Hervencias Bajas, de 400 mm de diámetro, los vertidos al mismo se limitan a los originados en la manzana nº 12.

Las aguas de escorrentía generadas en las calles y en las zonas verdes, se recogen mediante una red de sumideros que conecta con la red de aguas pluviales.

Dichos sumideros se colocan en los puntos bajos de los viales y en los cruces de las calles.

La topografía de la parcela condiciona las soluciones para la evacuación de las aguas residuales, tanto negras como pluviales. Así, tanto la red de aguas residuales como la de pluviales desaguan hacia el noroeste, siguiendo la pendiente natural del terreno. Deberá estudiarse la posible evacuación del agua pluvial mediante un aliviadero, a vaguadas naturales.

#### **TITULO IV. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIOS ECONÓMICO FINANCIERO**

##### **CAPÍTULO 1. PLAN DE ETAPAS**

El Plan Parcial consta de una etapa única para la primera calle de acceso en T y de urbanización de los terrenos de cesión para dotaciones públicas, debiendo realizarse su urbanización dentro de los primeros años de su aprobación definitiva.

En particular, la urbanización podrá ejecutarse una vez entronque su red de saneamiento con el colector previsto para dar servicio.

El resto de la urbanización se realizará a tenor de la demanda de vivienda proyectada. Sin embargo, se establecen unas condiciones mínimas de urbanización por manzana.

###### 1. Cesiones establecidas

Deberán hacerse efectivas previamente a cualquier actuación de urbanización o edificación, así como el viario de acceso a la carretera de El Escorial.

###### 2. Condiciones mínimas de urbanización por manzana

###### MANZANA 1

Requiere urbanizar el viario hasta la carretera de El Escorial y de la conexión con el viario del sector Fuente la Alparcata, colector la red de saneamiento a la nueva prevista al sur de este sector y conectar el resto de servicios a las redes municipales existentes en el momento del desarrollo. Acondicionamiento del parque lineal público y de la zona libre pública lindante con el nuevo trazado previsto para la vía pecuaria.

###### MANZANA 2

Urbanización del viario hasta la carretera de El Escorial, conectar la red de saneamiento a la nueva prevista al sur de este sector y conectar el resto de servicios a las redes municipales existentes en el momento del desarrollo.

###### MANZANA 3

Urbanización de todo el viario perimetral a las manzanas y de conexión con la carretera de El Escorial, conectar la red de saneamiento a la nueva prevista al sur de este sector y conectar el resto de servicios a las redes municipales existentes en el momento del desarrollo.

###### MANZANA 4

Urbanización del viario de acceso desde la carretera de El Escorial, conectar la red de saneamiento a la nueva prevista al sur de este sector y conectar el resto de los servicios a las redes municipales existentes en el momento del desarrollo.

#### **PREVISIÓN ECONÓMICA E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS A EJECUTAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

##### FINANCIACIÓN:

La financiación de la gestión y urbanización se realizará de forma directa por los propietarios, realizándose esta de forma proporcional a los metros aportados tanto de suelo como de Sistemas Generales y en la forma que determine posteriormente el proyecto de actuación.

#### **SATISFACCIÓN DE LOS DISTINTOS PORCENTAJES DE GASTOS RELATIVOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR.**

PROPIEDAD (A) D. ANICETO JOSÉ DOMÍNGUEZ MIJÁN Participará con una cuota de: 22.138 %

PROPIEDAD (B) D. Darío BENITO GARCÍA, participará con una cuota de: 63,302 %

PROPIEDAD (C) D. CIPRIANO JIMÉNEZ PÉREZ y D<sup>a</sup>. VALERIANA BLÁZQUEZ AJATES, participarán con una cuota de: 7,884 %.

PROPIEDAD (D) HERMANOS BLÁZQUEZ AJATES (D. FÉLIX, D<sup>a</sup> BENEDICTA Y D. MÁXIMO) que participarán con una cuota de: 6.676 %.

Se hace a continuación una mera estimación de los costes de las obras a desarrollar, procediendo posteriormente a conocer los pormenores económicos en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Proyecto que deberá incluir la totalidad del ámbito de este Plan Parcial.

La organización urbanística deberá incluir como mínimo los siguientes conceptos:

##### CAPÍTULOS:

EXPLANACION DE LOS TERRENOS  
PAVIMENTACIÓN GENERAL, ACERAS ETC.  
JARDINERÍA Y MOBILIARIO.

SEÑALIZACIÓN  
 ABASTECIMIENTO DE AGUA ETC.  
 RED GENERAL DE RIEGOS, HIDRANTES  
 ETC.  
 SANEAMIENTO. PLUVIALES Y FECALES.  
 ENERGÍA ELÉCTRICA. SUMINISTRO  
 DISTRIBUCIÓN, ETC.  
 ALUMBRADO PÚBLICO DEL SECTOR.  
 TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.  
 DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL.

El estudio económico con estos datos, aplicará en sus distintos módulos de urbanización una repercusión de 2.200 ptas.por metro cuadrado de suelo original del presente Plan Parcial. (2.200Ptas x 32.079m<sup>2</sup>) = 70.573.800 Ptas.

Se determina por tanto un PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE SETENTA MILLO-  
 NES QUINIENTAS SETENTA Y TRES MIL  
 OCHOCIENTAS PESETAS. (70.573.800Ptas)

La citada repercusión de 2.200 ptas m<sup>2</sup>. Se estima una cifra normal para afrontar este tipo de obra.

Ávila, a 20 de noviembre de dos mil.

La propiedad, D. Darío Benito García.  
 El arquitecto, José Ángel Domínguez González.

#### **ANEXO N° I: DOCUMENTO DE LOS TÉCNICOS MUNICIPALES SOBRE LA CON- FORMIDAD DE INCLUSIÓN DEL PLAN PAR- CIAL EN PRIMERA ETAPA**

Se adjunta, en relación con lo solicitado por don Luis Duque Alegre, el informe y plano realizados por el Ingeniero de Caminos, C. y P. Municipal, corres-

pondientes a las obras de infraestructuras en la ARUP 3/8: FUENTE DE LA RANA, para su retirada por el interesado previo abono de las tasas correspondientes.

La Tte. de Alcalde delegada de Medio Ambiente y Urbanismo; *Rosa San Segundo Romo*.

Ávila, 2 de febrero de 2000.

#### **INFORME:**

Para hacer constar en relación con lo solicitado por don Luis Duque Alegre en escrito con fecha de entrada 21 de enero del 2000, lo siguiente:

– la ARUP 3/8 está dotada de agua potable y saneamiento en cabecera de parcela este último y en su zona norte y sur el agua potable como se señala en el plano que se adjunta y que se entiende suficientemente ilustrativo.

– es colindante con la actuación de la Fuente de la Alpargata, en fase de aprobación.

Por lo anteriormente expuesto parece lógica su consideración en 1ª etapa junto con el PERI Universidad y el Plan Parcial Fuente de la Alpargata, ya que está dotada de las infraestructuras básicas.

Ávila, a 1 de febrero de 2000.

El Ingeniero de Caminos, C. y P. Municipal,  
*Miguel Ángel Jiménez Muñoz*.

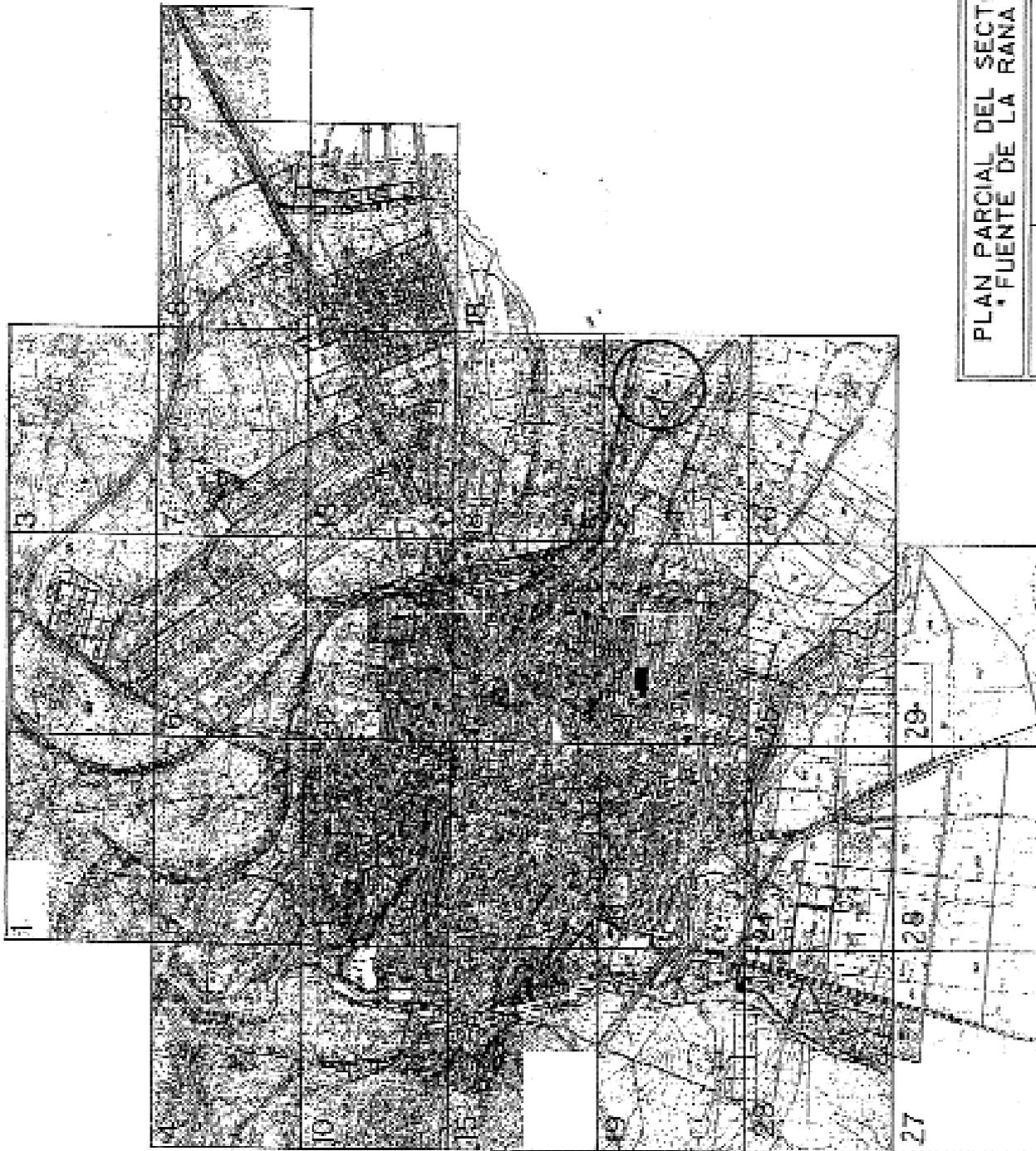
#### **ANEXO II: LEY DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

LEY 3/98, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD  
 Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

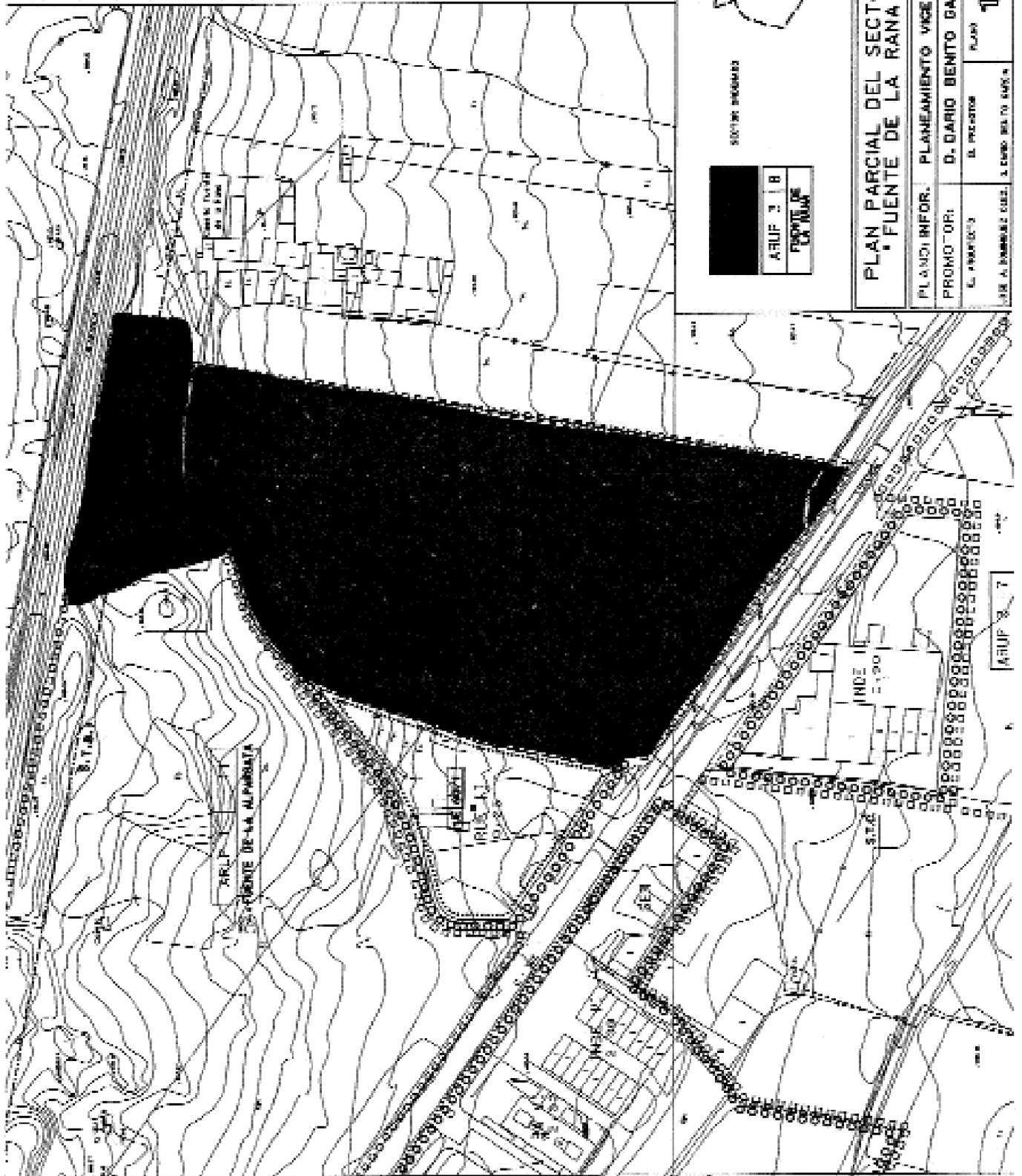
ANEXO Nº III: PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN E INFRAESTRUCTURAS



<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3-8 "FUENTE DE LA RANA" (ÁVILA)</b>	
<b>PLANO INFORM.</b>	<b>SITUACION</b>
<b>PROMOTOR:</b>	<b>D. DARIO BENTO GARCIA Y OTROS</b>
<b>ELABORADO:</b>	<b>LOS FERRONERES S. J.A.S.</b>
<b>FECHA:</b>	<b>NOVIEMBRE 2000</b>
<b>ESCALA:</b>	<b>1/5000</b>
<b>ASES. TÉCNICO SUPER.</b>	<b>E. GARCÍA BENTU GARCÍA</b>



<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.B 'FUENTE DE LA RANA' (ÁVILA)</b>			
PLANO: INFOR.	SITUACION EN PLANEAMIENTO VIGENTE		
PROMOTOR:	D. DARIO BENITO GARCIA Y OTROS		
ELABORADO:	LOS PROMOTORES	PLAZO:	1.º
JOSE A. GONZALEZ GILLO, D. DARIO BENITO GARCIA		FECHA:	NOVIEMBRE 2000



SECTOR PROGRAMADO

ARUP 3.8  
PROPUESTA DE PLAN



LÍMITE DEL SECTOR

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.8  
FUENTE DE LA RANA (AVILIG)**

PLANO INFOR. PLANEAMIENTO VICENTE / P.G.O.U

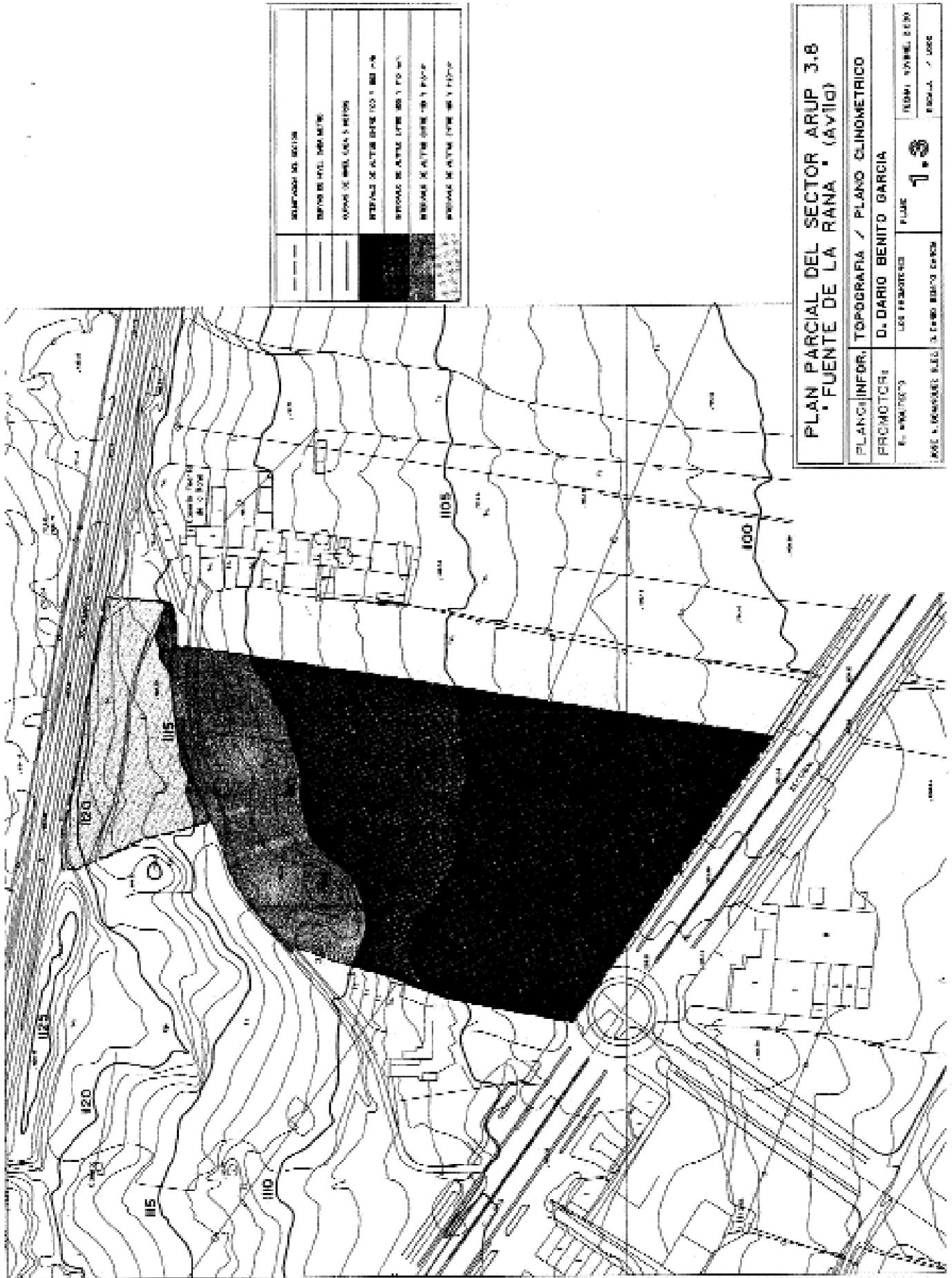
PROMOTOR: D. DARIO BENITO GARCIA Y OTROS

E. PROYECTOR: D. DARIO BENITO GARCIA

E. DISEÑADOR: D. CARLOS BUSTO SAIZ

ESCALA: 1:2000

HOJA: 7



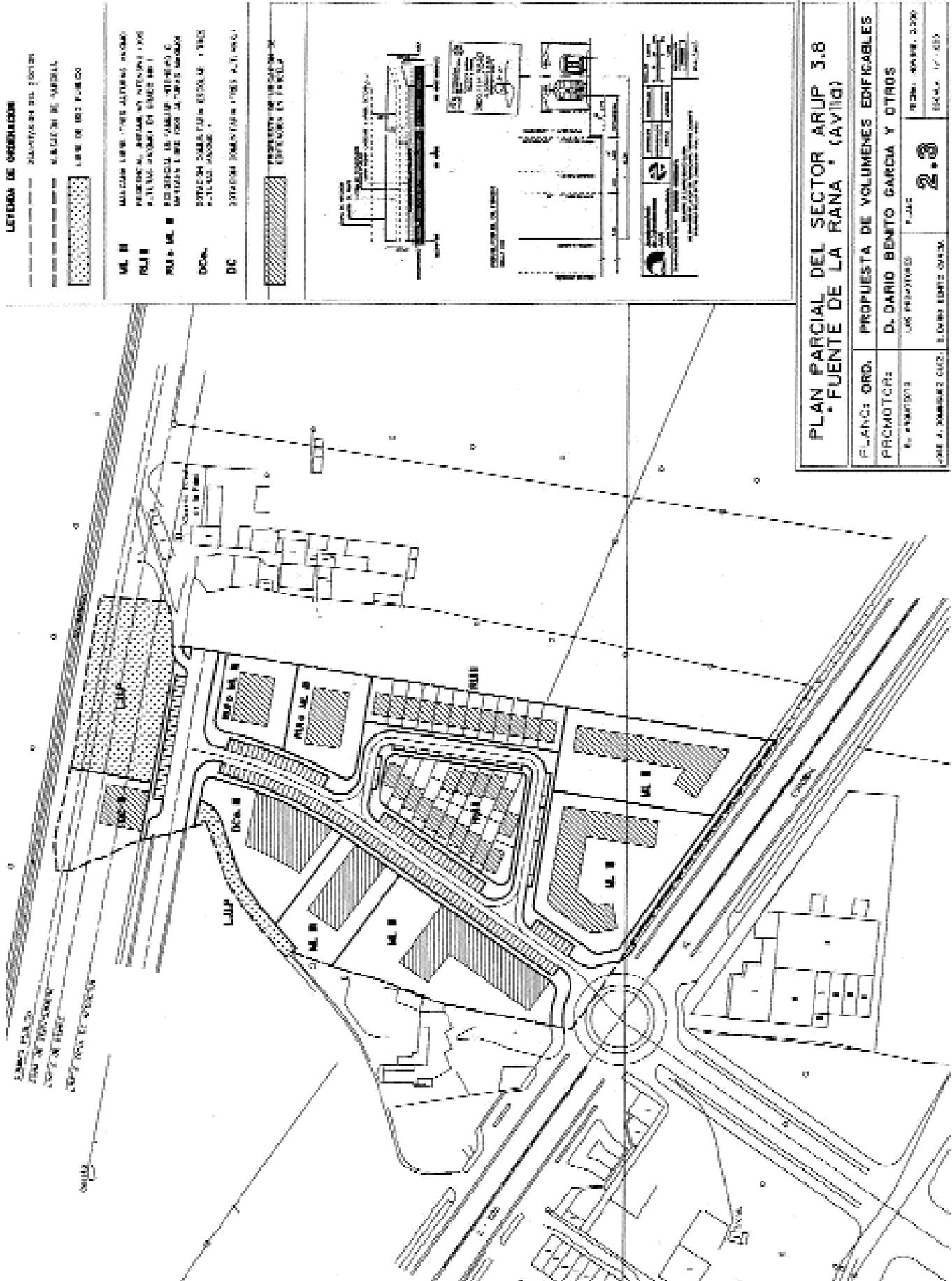
	BALNEARIOS DEL SECTOR
	SEÑALES DE AVISO PARA METRO
	MURAS DE HERR. CERR. Y METRO
	MURAS DE ALFILER. ENTRE 100 Y 100 CM
	MURAS DE ALFILER. ENTRE 100 Y 100 CM
	MURAS DE ALFILER. ENTRE 100 Y 100 CM
	MURAS DE ALFILER. ENTRE 100 Y 100 CM

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.8 FUENTE DE LA RANA (ÁVILA)</b>	
PLANO INFOR. TOPOGRAFIA / PLANO CLINOMETRICO	
PROMOTOR: D. DARIO BENITO GARCIA	
ELABORADO POR: LOS PROYECTOS	PLAZA
BASE A DESARROLLAR: S.L.C. S. ENDO BARRIO GARCIA	ESCALA: 1:300
	FECHA: 1998

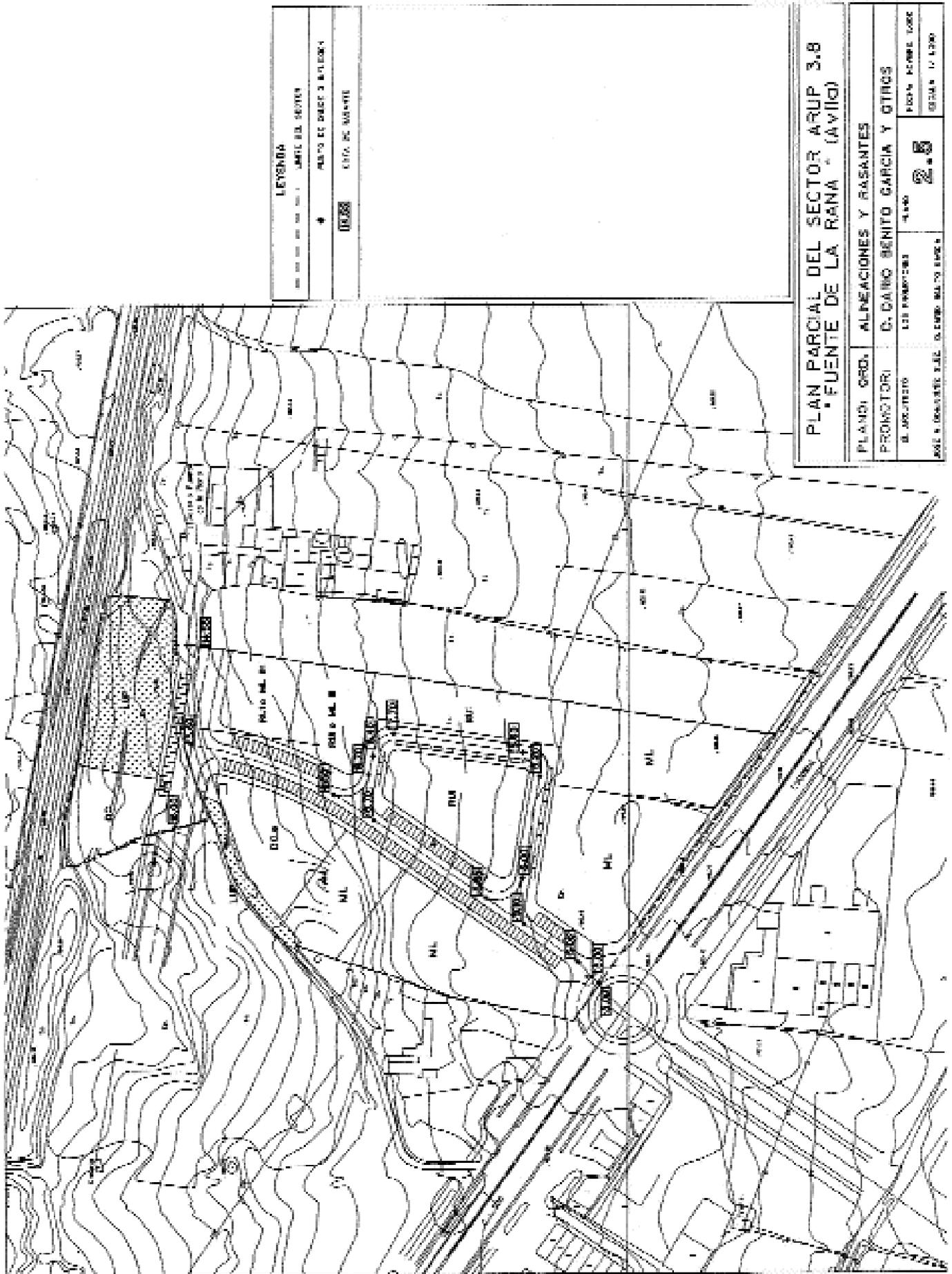


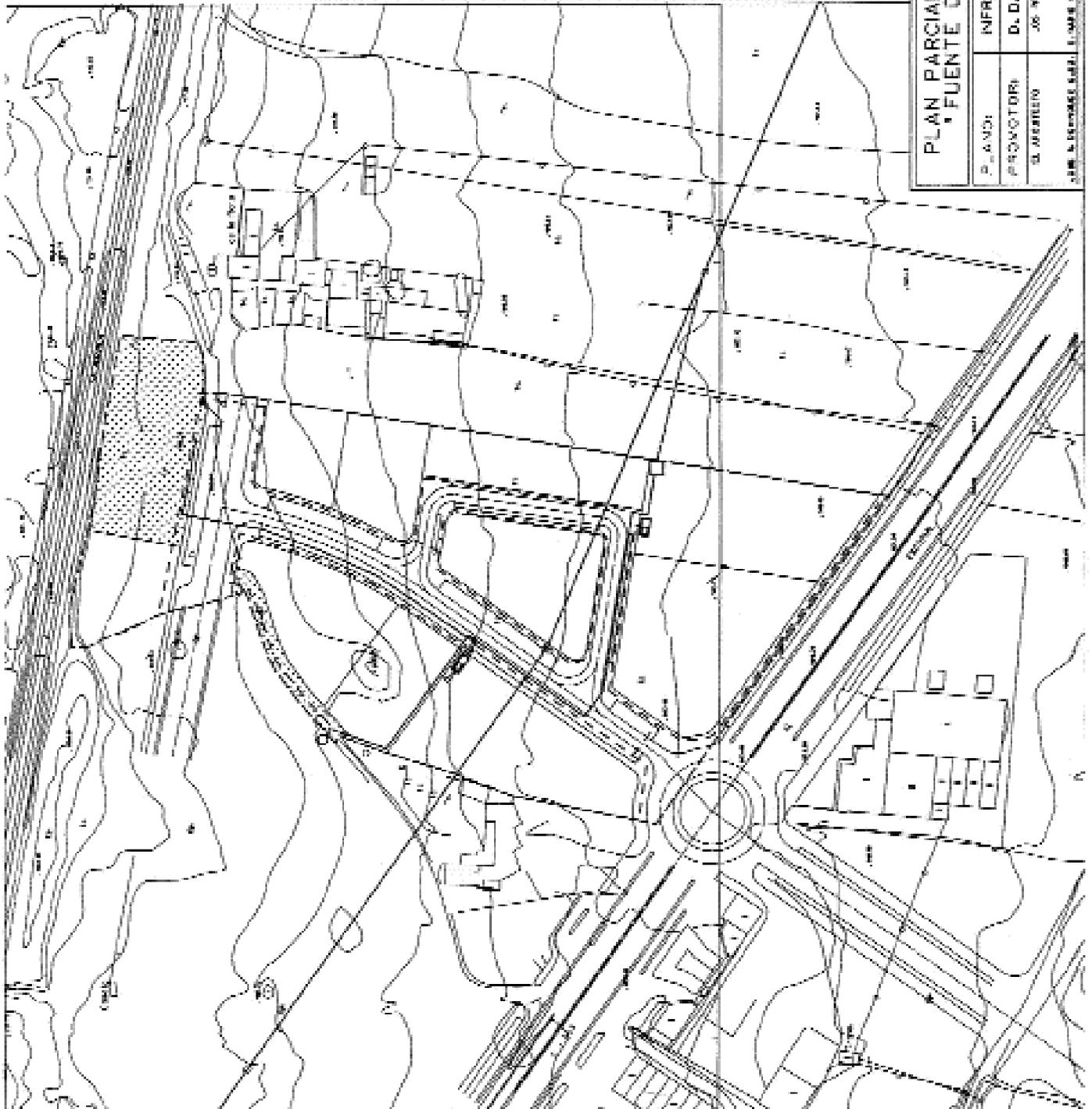












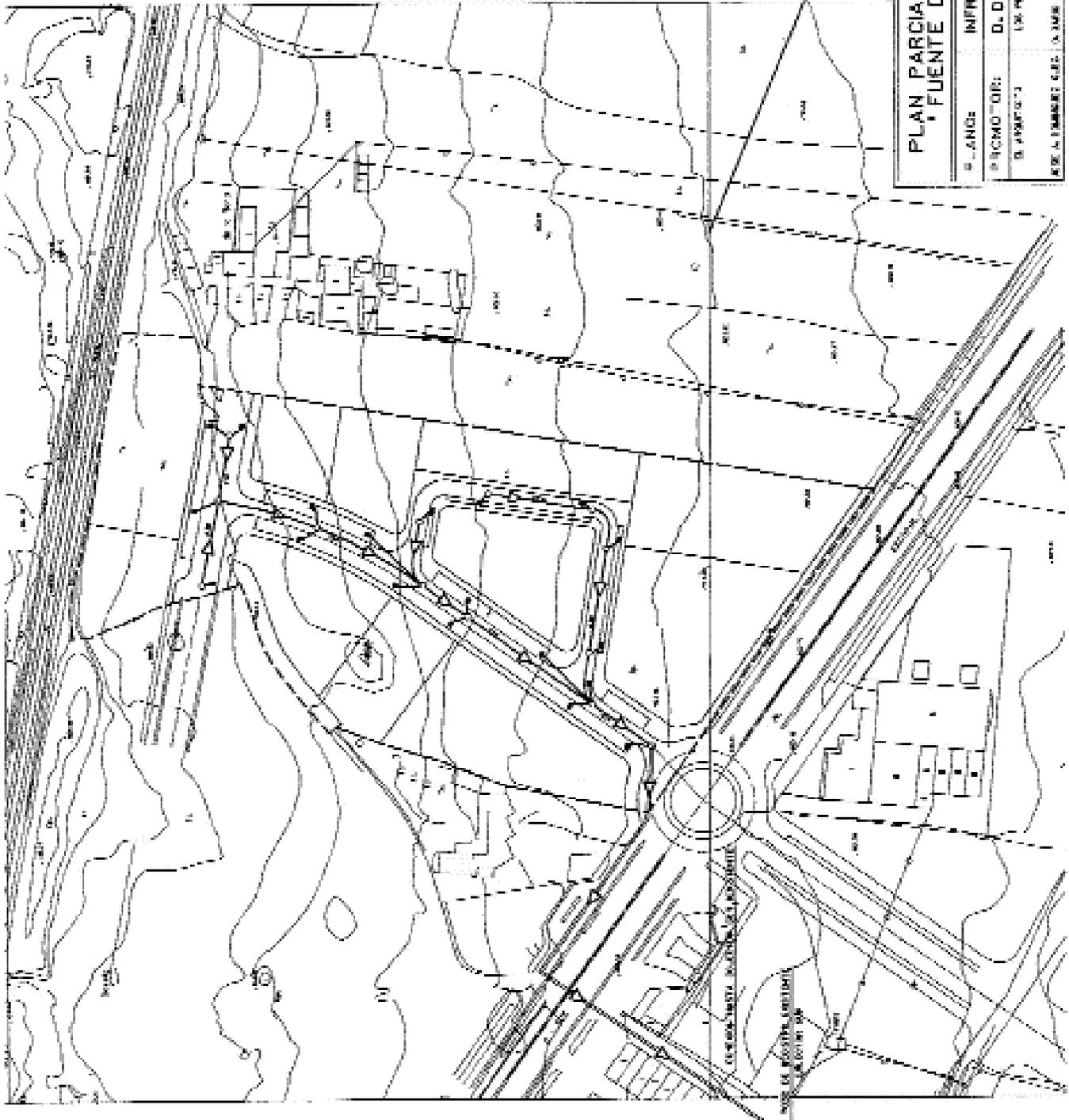
LEYENDA RED DE ENERGIA ELECTRICA

—	ALIMENTACION DE LA RED DE B.T.
—	CONDICION DE TRANSFORMACION
—	RED EXISTENTE A DISTANCIA DE MEDIO KVA
—	ALIMENTACION DE LA RED MEDIOVOLTAJE
—	LINEAS SUBTERRANEAS DE MEDIA TENSION
—	LINEAS SUBTERRANEAS DE BAJA TENSION
—	CONEXION DE LA RED MEDIOVOLTAJE EN EL PUNTO DE CONEXION CON LA RED EXISTENTE DE B.T.
—	ALIMENTACION DE LA RED EXISTENTE DE B.T. EN EL PUNTO DE CONEXION CON LA RED DE B.T.
—	CONDICION DE LA RED EXISTENTE DE B.T.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3-8 FUENTE DE LA RANA (AVILA)**

PROYECTISTA:	INFRAE.S. RED ENERGIA ELECTRICA
ELABORADO:	D. DARIO BENITO GARCIA Y OTROS
FECHA:	20 DE NOVIEMBRE DE 2001
ESCALA:	1:1000



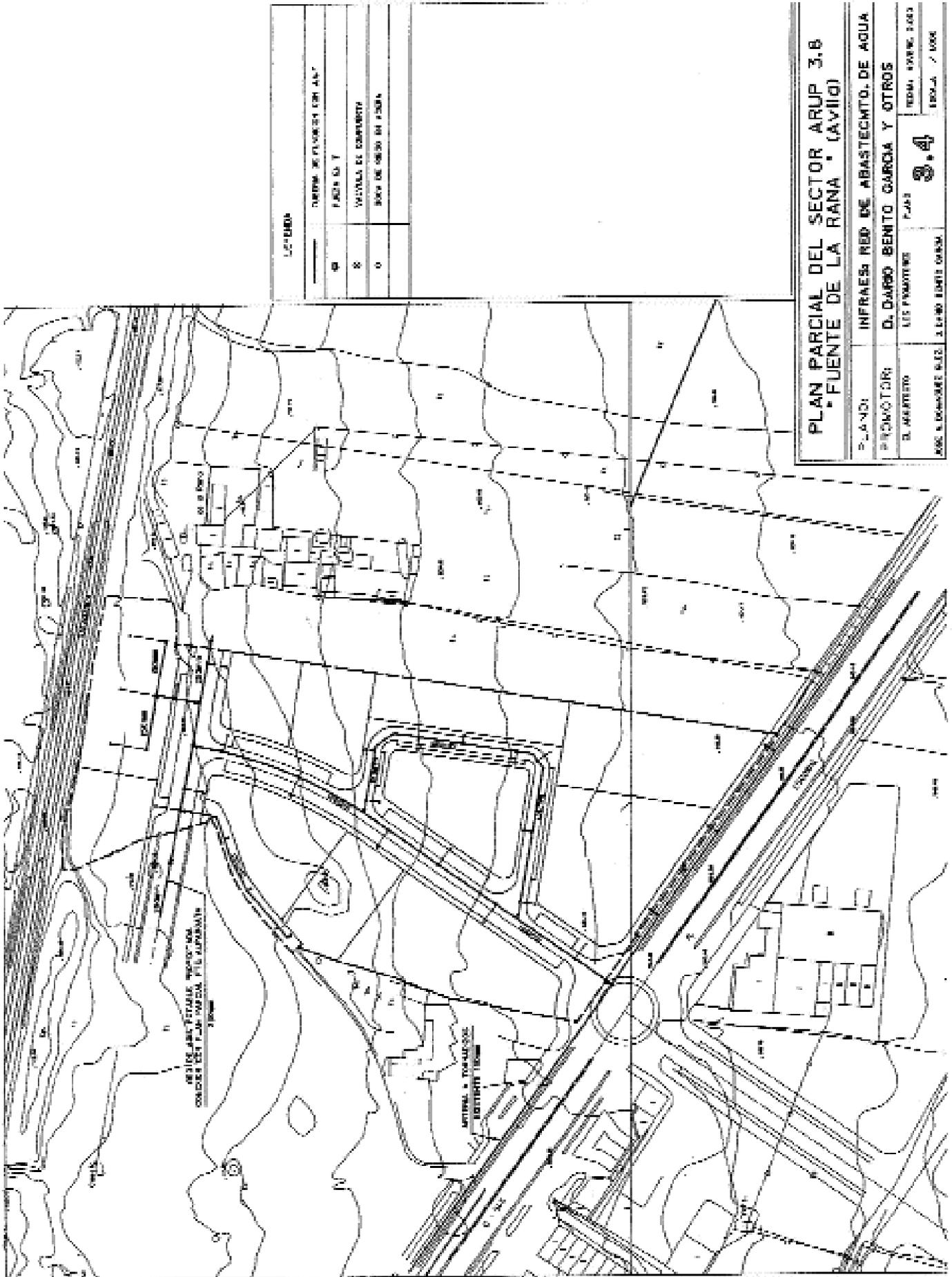


**LEYENDA DE SANEAMIENTO**

—	TUBERIA DE SANEAMIENTO
○	CAJON DE MANILLO
□	POZO DE RECEPTO
△	COMEDERA DE SANEAMIENTO
—	SEÑALIZACION EXTERNA PARA LOCALIZACION

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.8  
FUENTE DE LA RANA, (ÁVILA)**

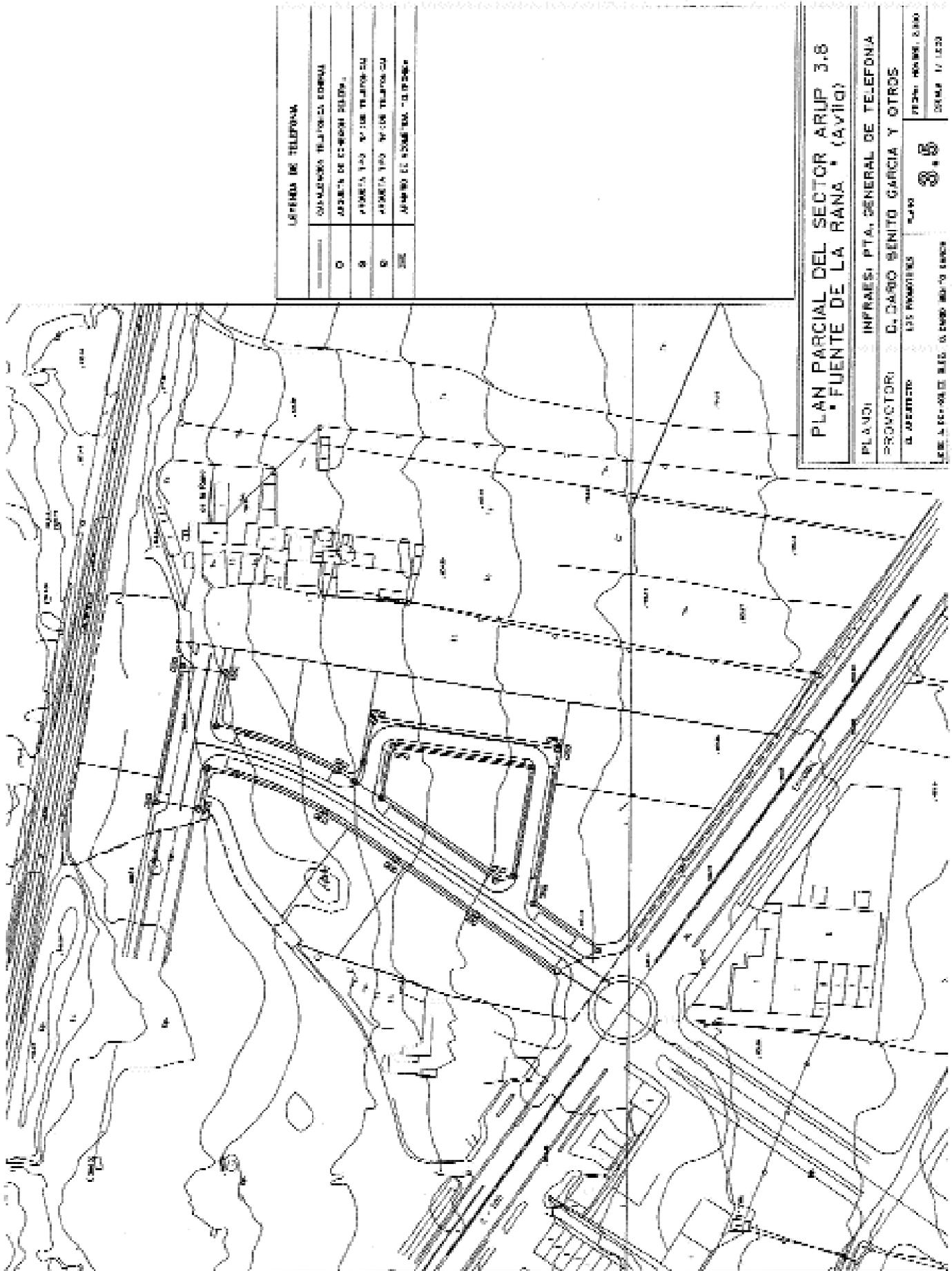
AÑO:	1980	INFRAESTR. RED DE SANEAMIENTO
PROYECTO:	D. DARIO BENITO GARCIA Y OTROS	
DISEÑADO POR:	D. JUAN CARLOS GARCIA	
ESCALA:	1:500	FECHA: 1980
FECHA:	1980	ESCALA: 1:500



LEYENDA

—	TUBERIA DE PLASTICO CON AN*
—	PARED DE T
—	VALVULA DE CERRAMIENTO
—	BORN DE CERRO DE P.300A

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.8</b>	
<b>• FUENTE DE LA RANA • (AVILA)</b>	
PLANO:	INFRAES RED DE ABASTECIMTO. DE AGUA
PROMOTOR:	D. CARRO BENTO GARCIA Y OTROS
ELABORADO:	LES PLANIMETROS
FECHA:	3.4
HOJA:	10000 / 10000
ESCALA:	1:1000

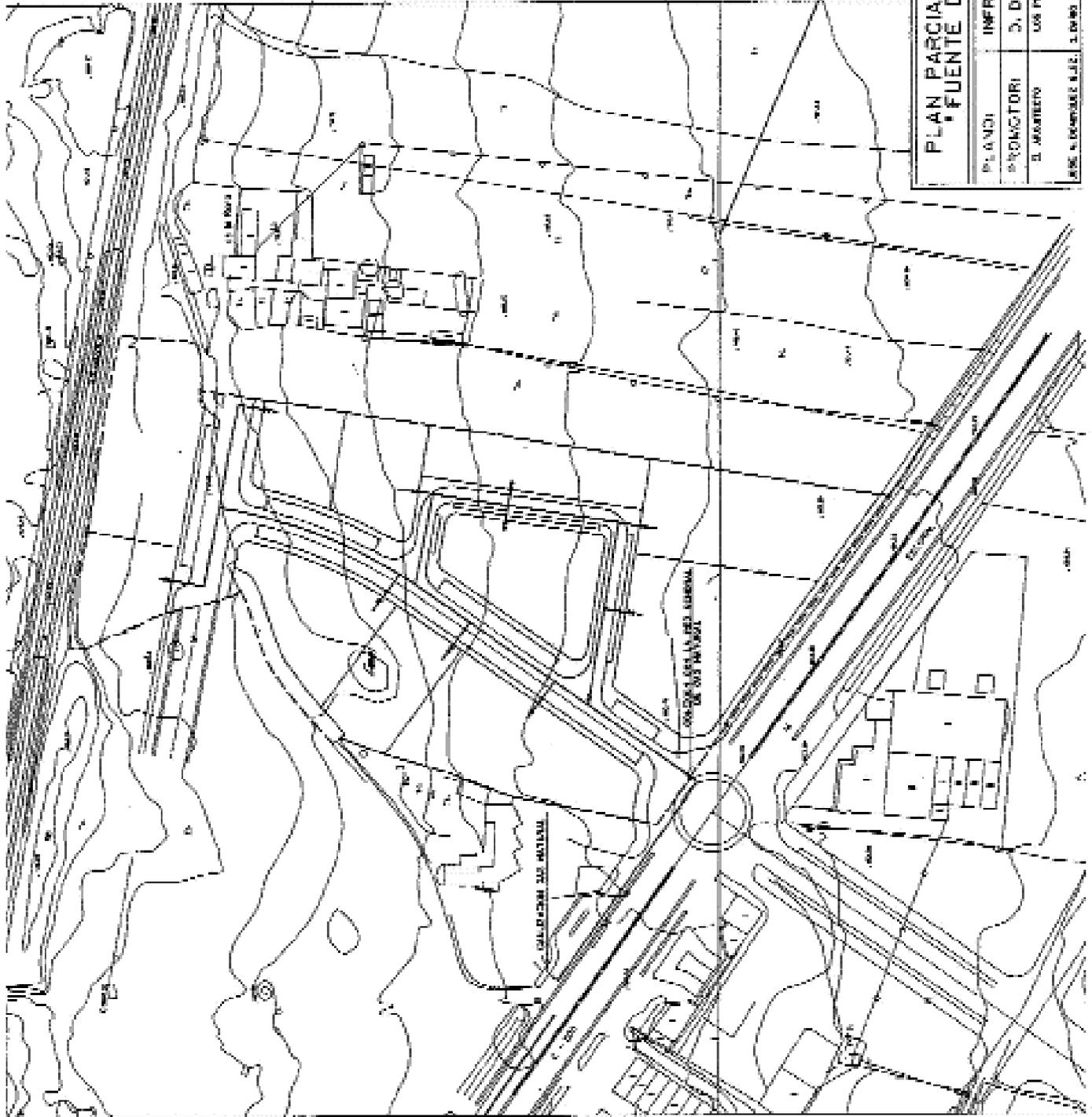


LEYENDA DE TELEFONIA

○	CONJUNTO TELEFONICA COMUN
○	AREAS DE COBERTURA TELEFONICA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.8  
FUENTE DE LA RANA (AVIQUI)

PLANO: INFRAESTR. PTA. GENERAL DE TELEFONIA  
PROYECTOR: D. CARLOS BENITO GARCIA Y OTROS  
ELABORADO: LOS PROYECTOS  
FECHA: MARZO 2000  
ESCALA: 1:1.000



LEYENDA DE DISTRIBUCION DE GAS

TUBERIA: PRESION: ADELANTA SE CONTROLA O COMBUSTION

ESPAÑOL	FRANCÉS
ITALIANO	INGLÉS
PORTUGUÉS	VALÓN
VALÓN	VALÓN

PROYECTADO POR:

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARUP 3.B  
FUENTE DE LA RANA (AVILIA)**

PLANO:	INFRAESTR. RED DE GAS NATURAL
PROYECTOR:	D. DARIO BENITO GARCIA Y OTROS
ELABORADO:	LOS PROYECTORES
FECHA:	NOVIEMBRE, 2000
ESCALA:	1:500

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AVILIA