



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 15 de junio de 2001

FASCÍCULO PRIMERO

Número 98

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2.261

Ayuntamiento de Ávila

ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 31 de marzo de dos mil, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

«APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL ARUP 1/6 VALLE AMBLES.

PROMOTOR: CONJUNTO DE PROPIETARIOS DEL SECTOR.

REPRESENTANTE: LUIS DUQUE ALEGRE.
Avda. Portugal, 47-10. ÁVILA.

TÉCNICO REDACTOR: ANDRÉS BREA RIVERO (Arquitecto).

SITUACIÓN: Río Chico y Ctra. N-403 Ávila-Toledo.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: Administración del Estado (Subdelegación del Gobierno de Ávila, Unidad de Carreteras de Ávila del Ministerio de Fomento, y Confederación Hidrográfica del Duero.). 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.

OTROS INTERESADOS ALEGANTES: IBERDROLA, S.A. (Paseo de la Estación n.º 7. Salamanca). **CARMEN NÚÑEZ RIVILLA** (Avda. José Antonio n.º 18. Ávila).

Examinado el expediente del que son sus:

ANTECEDENTES

I. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA. El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 1/6 denominado "Valle Amblés" 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 *BOCyL* 27-10-98 y *BOP* 16-12-98).

El documento del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por el Arquitecto D. Andrés Brea Rivero, y se promueve a iniciativa particular por el conjunto de propietarios de los terrenos afectados.

II. DOCUMENTACIÓN. El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 13-4-1999, modificado en documentos presentados el 27-4-1999, 27-12-1999 y 14-3-2000. La documentación aportada entonces responde a los siguientes contenidos (art. 57 RPU):

DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN. 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. 1.2.1. Programación del Sector en el Plan General. 1.2.2. Promoción particular del Plan Parcial y del desarrollo del Sector Valle Amblés. 1.2.3. Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 1.3.1. Localización y delimitación del Sector ARUP 1/6 Valle Amblés. 1.3.2. Características naturales del territorio: geológicas, topográficas y otras. 1.3.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes. 1.3.4. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 1.4.1. Condicionantes de la información. 1.4.2. Condicionantes del Plan General. 1.4.3. Afecciones al Sector. 1.4.4. Condicionantes de la Promoción. 1.4.5. Objetivos y criterios de la ordenación.

1.5. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES. 1.5.1. Análisis de las diferentes alternativas posibles y justificación de la propuesta. 1.5.2. Cumplimiento

de las disposiciones específicas del Plan General. 1.5.3. Cumplimiento de reservas dotacionales exigidas por el Reglamento de Planeamiento. 1.5.4. Implantación de los servicios urbanos. 1.5.5. Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes. 1.5.6. Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial. 1.5.7. Justificación de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la subzonificación. 1.5.8. Gestión del desarrollo del Sector.

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS. 2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. 2.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. 2.2.1. Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle. 2.2.2. Proyectos de Urbanización. 2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 2.4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN ORDENANZAS. Ordenanza n.º 2. MANZANA LIBRE. Ordenanza n.º 3. BLOQUE ABIERTO. Ordenanza n.º 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Ordenanza n.º 6. DOTACIÓN COMUNITARIA. Ordenanza n.º 12. ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO. 2.5. CUADROS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO III. Plan de etapas: 3.1. Introducción. 3.2. Actos previos a la ejecución. 3.3. Plan de etapas.

DOCUMENTO IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. 4.1. Justificación. 4.2. Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. 4.3. Financiación. 4.4. Evaluación de la viabilidad de la operación.

ANEXO PRIMERO. Resumen de la ordenación. ANEXO SEGUNDO. Urbanización de iniciativa particular. ANEXO TERCERO. Análisis del coste de la urbanización y de la implantación de los servicios. ANEXO CUARTO. Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Ávila y los propietarios del sector Valle Amblés.

PLANOS DE INFORMACIÓN. 1.1. Situación. 1.2. Topográfico y catastral. 1.3. Planeamiento vigente, planos de ordenación y gestión. 2.1. Ordenación. 2.2. Gestión. 2.3. Propuesta de edificación, planos de Urbanización e implantación de servicios. 2.4. Red viaria. 2.5. Perfiles longitudinales. 3.2. Red de saneamiento de aguas fecales. 3.3. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes. 3.4. Alumbrado público. 3.5. Red de gas. 3.6. Red de telefonía.

III. TRAMITE DE INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL. Examinado el expe-

diente por los servicios técnicos municipales, en relación con las determinaciones del Plan General resulta:

A) DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. Las condiciones asignadas por el PGOU son las siguientes (*BOP*. N.º 187 del 16-12-98, fascículo IV. Págs. 172 a 181):

SECTOR: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1. ARUP 1-16: "VALLE AMBLES"

SUPERFICIE: 377.900 m² (en realidad 382.850 m²).

USO Y TIPOLOGÍA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio y de ciudad.

ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de cinco plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m².

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 53 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 187.365 m².

Para compensar Sistemas Generales internos: 5.603 m².

CESIONES:

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

- Suelo para edificar 11.098 m², para compensar 22.384 m² de suelo de Sistemas Generales externos.

- Cesión de 11.300 m² de terreno de la mitad longitudinal de 18 m. de ancho, del Sistema General del Paseo del Valle Amblés.

- Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

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

- Viario local.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN:

- Deberá respetar la franja de afección de la carretera a Toledo.

- La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabiliza-

dos para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 17 de julio de 1998 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a esta Ficha.

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la etapa del Plan General.

No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el "Proyecto de Mejora del Río Chico" que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

B) INFORME URBANÍSTICO SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA. A este respecto el Arquitecto Municipal emite el correspondiente informe en los siguientes términos:

El documento del Plan Parcial tiene fecha 27 de abril de 1999, y deberá presentarse visado en ejemplar único para su aprobación definitiva.

Se desarrollan las condiciones generales asignadas en el Plan General en tramitación, que a continuación se reseñan: Superficie del sector (P.G.) 377.900 m² (corregida en P.P. 382.850 m²). Edificabilidad bruta del P.G. 0,60 m²/m². Coeficiente de Ponderación 1. Aprovechamiento Tipo de la ETAPA I.- 0,550895894. Densidad máxima de 53 viv/Ha. Número de viviendas del sector: 2.000.

C) CORRECCIONES A REALIZAR. Conforme informa el Arquitecto Municipal del examen del Plan y de las condiciones previstas por el PGOU, se observan las siguientes deficiencias que deberán ser aportadas y subsanadas para la aprobación definitiva:

a) Trasladar dentro de la manzana dotacional del parque lineal, la zona deportiva por la zona del SIPS, de forma que se mantenga la franja central libre de edificación.

b) Autorización de Carreteras por afección de la N-403 y de la Confederación Hidrográfica del Duero.

c) Las zonas verdes y espacios libres, se acondicionarán para el uso final del jardín público.

d) La cesión de Sistema General será de acuerdo a lo señalado por el Plan General de 23.136 m², que deberá presentarse en plano acotado para su replanteo y deslinde.

e) Se desarrolla en tres etapas, debiendo realizarse las cesiones en el momento de tramitación de proyecto de Compensación (aquí deberá observarse lo establecido por el Plan General).

f) Construcción de cauce y colector sur de forma previa a la ocupación de las construcciones.

D) URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA. Por parte del Ingeniero Municipal de C.C.y P. se informa:

a) Viales: Las secciones tipo se encuentran adaptadas a lo prescrito en el PGOU. Sin embargo se piensa que el puente sobre el río Chico debería ser de 20 m. de anchura como los ramales que a él acceden.

b) Saneamiento: Es separativo con redes distintas para pluviales y fecales. En el Proyecto de Urbanización deberá hacerse distinción de los materiales de una y otra red.

c) Abastecimiento: La red está correctamente establecida y que con los calibres adoptados se cumple la norma de incendios.

d) Alumbrado: Existe suficiente detalle en la red grafiada, no obstante en el PU deberá ampliarse los detalles.

E) INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA. Por el Ingeniero Industrial Municipal se emite informe favorable a la continuación de los trámites reglamentarios tendentes a la aprobación del expediente, indicándose que los detalles y características del proyecto se recogerán en el proyecto de ejecución (urbanización) correspondiente.

IV. APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE. A la vista de la documentación aportada, de los informes emitidos al efecto, y conforme lo dictaminado al efecto por la Comisión Informativa Municipal de Obras, Servicios y Urbanismo de fecha 28 de abril de 1999, la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 7 de mayo de 1999, acordó:

Primero. Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector 1/6 "Valle Amblés" que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Todo ello conforme el proyecto redactado por el arquitecto D. Andrés Brea Rivero, promovido a iniciativa particular por el conjunto de propietarios de los terrenos afectados, y teniendo en cuenta las siguientes prescripciones:

a) Deberá modificarse dentro de la manzana dotacional del parque lineal la zona deportiva por la zona del SIPS, de forma que se mantenga la franja central libre de edificación.

b) Deberá recabarse y obtenerse la correspondiente autorización sobre la afección de la carretera N-403, y sobre la afección del río Chico.

c) Las zonas verdes y espacios libres deberán acondicionarse para el uso final de jardín público.

d) La cesión de Sistema General será de 23.136 m², la cual se recogerá en el correspondiente plano acotado para su replanteo y deslinde.

e) El plan de etapas proyectado deberá ajustarse a lo establecido en la norma 1.1.1, del Volumen IV, Título I del Plan General de Ordenación Urbana.

f) La ocupación de los terrenos afectados quedará condicionada a la construcción del "Proyecto de Mejora del Río Chico" y del colector de desagüe del sur.

Segundo. Condicionar la eficacia de este acuerdo a los informes que sean necesarios, en su caso, y concretamente a la autorización de la Unidad de Carreteras de Ávila del Ministerio de Fomento, y de la Confederación Hidrográfica del Duero, así como al resultado del trámite de información pública.

Tercero. 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.

V. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA. El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado al representante del Conjunto de Propietarios de los terrenos afectados, a la Unidad de Carreteras de Ávila del Ministerio de Fomento, a la Confederación Hidrográfica del Duero y a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. 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 8 de junio de 1999, en *El Diario de Ávila* de 13 de mayo de 1999, y en el *Boletín Oficial de Castilla y León* de fecha 5 de julio de 1999.

VI. TRÁMITE DE INFORMES. En contestación a los informes solicitados, se ha recibido informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, así como de lo acordado al respecto por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 13 de septiembre de 1999, sin que el expediente haya sido informado por la Confederación Hidrográfica del Duero, lo que significa que su informe es favorable por silencio (art. 52.4 LUCyL). No obstante esto último, en ningún caso podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación en materia de aguas.

VII. INFORME DE LA UNIDAD DE CARRETERAS DE ÁVILA DEL MINISTERIO DE

FOMENTO. Dicha administración informa que el proyecto presentado "en general cumple las previsiones en cuanto a planimetría, pero falta un estudio de drenaje de aguas pluviales de la zona, en orden a su evacuación. Esta Unidad ha elaborado recientemente un Proyecto de Mejora de Accesos a Ávila por la N-403 (sur) en el que se han previsto drenajes a lo largo de la vía, con pozos sumideros a intervalos regulares. Se envían planos de la planta y sección de la carretera contenidos en dicho proyecto para que en conjunto se pueda estudiar el drenaje de la zona, incorporar al plan y proponer soluciones en su caso..., hasta tanto no puede informarse favorablemente a los efectos del art. 10.2 de la Ley 25/1998 de Carreteras."

El contenido del presente informe puede incluirse como prescripción en el acuerdo que se adopte sobre la aprobación definitiva del expediente, con lo que se subsanaría la deficiencia observada.

VIII. INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO. La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 30 de septiembre de 1999, acordó:

"Informar favorablemente el expediente del Plan Parcial Sector ARUP 1/6 Valle Amblés (Ávila) de conformidad con el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, siempre que se subsanen las siguientes deficiencias:

1. Deberá dotarse de 3.796 m² de más al conjunto de los espacios dedicados al sistema local de espacios libres de uso público en cumplimiento del art. 42 de la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. Deberá justificarse la previsión de 4.594 plazas de aparcamiento, y de éstas al menos la mitad en la vía pública, así como la previsión de las plazas de minusválidos establecidas en el art. 7.c) del Reglamento de Planeamiento.

3. Deberá tenerse en cuenta que con las dimensiones reales en m² del Sector, los terrenos de Sistemas Generales Externos que se liberan son de 22.830, en vez de los 22.676 m² que aparecen en la memoria".

A la vista de todo lo expuesto, la Comisión Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 1999, quedó enterada de la tramitación que sigue el expediente y a la espera de la subsanación de las deficiencias señaladas.

IX. ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE. Durante el trámite de información pública, con fecha 8 de julio de 1999, se formulan alegaciones por D.^a Carmen Núñez Rivilla, quien manifiesta ser propietaria de una parcela incluida en el Plan Parcial, cuya descripción grá-

fica y superficie no coincide con los datos recogidos en dicho Plan por lo que deberá modificarse en tal sentido conforme el título de propiedad que exhibe.

También presenta alegaciones D. Luis Duque Alegre en nombre de los propietarios afectados, manifestando que no es obligatorio el visado colegial del proyecto presentado.

Por parte de la entidad Iberdrola, S.A., mediante escrito de fecha 8 de junio de 1999, se solicita que las obras de urbanización que se proyecten sobre distribución de energía eléctrica deberán ajustarse a las previsiones legales vigentes, así como se tenga por personado en el expediente a dicha entidad.

X. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO APROBADO INICIALMENTE

X.1. PROYECTO MODIFICADO. Con fecha 27 de diciembre de 1999, D. Luis Duque Alegre, se presenta para su aprobación un nuevo proyecto de Plan Parcial fechado el 10-12-99, amparándose en las siguientes determinaciones justificativas:

1. El Plan Parcial del sector ARUP 1/16 Valle Amblés fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Ávila de fecha 7 de mayo de 1999, en el que se asumía el contenido del dictamen de la Comisión Informativa de Obras, Servicios y Urbanismo de fecha 28 de abril del mismo año. En virtud de este dictamen, la aprobación del Plan Parcial quedaba condicionada al cumplimiento de ciertas prescripciones, que han sido puntual y plenamente satisfechas en este nuevo documento que se somete a aprobación definitiva.

En particular, ha sido modificada la disposición de las zonas asignadas a uso deportivo y Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.) dentro de la manzana dotacional del parque lineal y se ha aumentado a 23.136 metros cuadrados la superficie de terrenos de Sistema General externo adscritos al sector.

2. Sometido el expediente al trámite de información pública mediante anuncio en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en *El Diario de Ávila*, no se presentó ninguna alegación durante el plazo correspondiente.

3. El Plan Parcial fue informado favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo, condicionando este informe favorable a la subsanación de ciertas deficiencias, originadas por el incumplimiento de algunas determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León no contempladas en el Plan Parcial, al haber sido éste redactado antes de la aprobación de la Ley, pero cuyo cumplimiento viene exigido por la Disposición

Transitoria Sexta, apartado 30, de la propia Ley 5/99.

En consecuencia, se han modificado las superficies totales de los sistemas locales de espacios libres de uso público y de equipamientos, hasta alcanzar la dotación exigida por el art. 42 de la Ley 5/99, tal y como indicaba el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo. Asimismo, se ha justificado la dotación mínima de aparcamiento exigida en este mismo artículo.

Adicionalmente, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo establecía la necesidad de aumentar a 22.830 metros cuadrados la superficie de terrenos de Sistema General externo adscritos al sector, condición que carecía de virtualidad por la mayor exigencia de la propia Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, que cifró esta superficie en 23.136 metros cuadrados.

La adaptación de la ordenación propuesta inicialmente a los requerimientos de la nueva Ley 5/99 y la redistribución del aprovechamiento correspondiente al incremento de la superficie de sistema general externo ha conducido a la necesidad de introducir ligeras y puntuales modificaciones en numerosas manzanas.

4. Se ha incorporado a la ordenación el trazado de la carretera de Toledo N-403 propuesto por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento y que ha afectado fundamentalmente a la sección de esta vía más que a su trazado.

5. Finalmente, se han reflejado la totalidad de los parámetros urbanísticos básicos en los planos de ordenación, con objeto de permitir una lectura más fácil y directa de los mismos.

XI. INFORME URBANÍSTICO SOBRE EL PROYECTO MODIFICADO.

Por parte del Arquitecto Municipal se emite el siguiente informe fechado el 25 de febrero de 2000: "Examinado el expediente presentado a trámite de aprobación definitiva y de conformidad a lo informado en la aprobación inicial y al acuerdo de Aprobación inicial, adoptado por la Comisión de Gobierno, se formulan las siguientes observaciones:

– Para dar cumplimiento al citado acuerdo, se ha modificado la ordenación general al objeto de introducir un eje continuo central calificado de LUP (Espacio Libre de Uso Público), a modo de espina que ordena el ámbito del Plan Parcial, reforzando el eje viario en dirección este-oeste.

– No se han contestado los oficios de remisión a la Sección de Carreteras del Estado (afección N-403) y Confederación Hidrográfica del Duero.

– Se recuerda la necesidad de aportar lo relativo a los puntos siguientes:

– Las zonas Verdes serán acondicionadas al uso final.

– La Cesión de Sistema General de 23.136 m², se acompañará con plano de replanteo y deslinde.

– El Plan de Etapas se hará de acuerdo el artículo 1.1.1. del Volumen IV.

– La ocupación queda condicionada al "Proyecto de Mejora del Río Chico" y Colector Sur.

– Falta visado del Colegio Profesional.

Por otra parte se observan en la documentación presentada con fecha 10 de diciembre, las siguientes deficiencias que deben ser subsanadas:

– En las parcelas de cesión al Ayuntamiento, la edificación asignada no puede ejecutarse con los parámetros de ocupación y altura concedidos por la ordenanza, habiéndose aumentado el índice de edificabilidad de las parcelas de cesión. Deberán por tanto corregirse estos valores, de tal forma que pueda cumplirse la ordenanza como ocurre en el resto de las parcelas del Sector, teniendo en cuenta las condiciones señaladas por las normas de aplicación, Ley 5/99 y el propio PGOU-98.

– La ocupación bajo rasante (art. 2.4.1.3., será como máximo superior en un 20% de la autorizada para planta de pisos, salvo que se destine a garajes, art. 38.2.b), Ley 5/99.

– Separación entre edificaciones con 2/3 de altura.

– En los planos de Viario figurará acotado el ancho de las calles, con sección mínima de 12 metros.

– La reserva de plazas de aparcamiento deberá garantizarse en la ejecución de la urbanización, por lo que deberá preverse la entrada de garajes en el plano de cómputo de aparcamientos en superficie proyectados y en su defecto establecer las oportunas correcciones, señalando las destinadas a minusválidos.

– Por otra parte, deberá acreditarse la titularidad de los caminos incorporados al cómputo de superficies."

A la vista del informe urbanístico reseñado, la Comisión Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo, en sesión celebrada el 9 de marzo de 2000, dictaminó que procedía a la subsanación de las deficiencias señaladas en el expediente como trámite previo a continuar la tramitación del expediente, lo que se notificó a los promotores del mismo.

XII. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

XII.1. ALEGACIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. Con fecha 14 de marzo de 2000, D. Luis Duque Alegre en representación de los propietarios de los terrenos se presenta escrito de contestación a las observaciones contenidas en el

dictamen de la Comisión Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo de 1 de marzo de 2000.

La citada documentación incluye una serie de comentarios y observaciones sobre las deficiencias señaladas en el expediente, así como los siguientes anexos: A) NUEVOS DOCUMENTOS: Plano 2.3.3 Dotación de aparcamiento. –Cuadro dotación de aparcamiento. B) DOCUMENTACIÓN REVISADA: –Plano 2.1.2 Ordenación. Parámetros urbanísticos. –Cuadros de ordenación. –Cuadro Cesiones de suelo para dotaciones públicas. –Cuadro de aprovechamientos asignados a cada uso pormenorizado. –Cuadro de aprovechamientos asignados a cada unidad de ejecución. –Cuadro de aprovechamientos asignados a cada zona de ordenación. –Cuadro resumen de la actuación. –Análisis del coste de la urbanización y de la implantación de los servicios.

XII.2. INFORMES SOBRE ALEGACIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. A este respecto, por el Arquitecto Municipal se emite el siguiente informe: "En los documentos presentados con fecha 9 de marzo de 2000, que carecen de visado, se justifican los aspectos reseñados en anteriores informes relativos a cesiones y autorizaciones administrativas, que se entienden deberán ser respetadas en la ejecución de las obras, de acuerdo a las prescripciones formuladas.

Para dar cumplimiento al acuerdo de aprobación inicial, se ha modificado la ordenación general al objeto de introducir un eje continuo central calificado de LUP (Espacio Libre de Uso Público), a modo de espina que ordena el ámbito del Plan Parcial, reforzando el eje viario en dirección este-oeste.

En las parcelas de cesión al Ayuntamiento, se ha modificado de superficie de las mismas de acuerdo a la memoria y planos acotados correspondientes, de forma que la edificabilidad concedida pueda obtenerse con los parámetros de ordenanza.

La justificación de asignación de aparcamientos puede aceptarse, pero con respecto a la idoneidad de la reserva de plazas proyectadas y la justificación de titularidad del camino incorporado al cómputo de propiedades privadas, el técnico que suscribe lo considera competencia del informe de infraestructuras, por lo que a él se remite".

Por otra parte el Ingeniero Municipal informa favorablemente la distribución de las plazas de aparcamiento proyectada en el plano 2.3.2.

XIII. INFORME JURÍDICO. Los razonamientos jurídicos que justifican la correcta 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* 15-4-99), 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* 10-8-99).

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* n.º 187, de 16-12-98, fascículo cuarto, páginas 172 a 181, ARUP 1/6), 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 382.850 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). Todo ello en los términos contenidos en los informes técnicos emitidos al efecto.

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 (Anexo II) sin perjuicio de su complementación en los instrumentos de gestión urbanística, teniendo en cuenta lo establecido al efec-

to 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:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.º 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.

CUARTO. CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES. En cuanto a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública procede resolver las mismas teniendo en cuenta lo siguiente:

A) La redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento no es necesario el visado urbanístico, conforme tiene informado al efecto la Junta de Castilla y León, estimándose en esta parte la alegación de D. Luis Duque Alegre.

B) Sobre la solicitud de IBERDROLA para que se tenga por personado en el expediente y sobre su solicitud de que las obras de urbanización se ajuste a las previsiones legales, procede su estimación .

C) En cuanto a la alegación de D.^a Carmen Núñez Rivilla, conviene considerar lo solicitado por la misma para su análisis y estudio en el correspondiente proyecto de actuación

QUINTO. PRESCRIPCIONES Y CORRECCIONES. A la vista de la documentación complementaria aportada al expediente, en relación con los informes y dictámenes emitidos al efecto, y a la vista de la normativa urbanística aplicable, procede resolver sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial considerando las siguientes prescripciones y correcciones:

A) De acuerdo con el informe emitido al amparo de la Ley 25/1988 de Carreteras, el Plan Parcial se entenderá complementado con las características de urbanización necesarias sobre el drenaje a lo largo de la carretera N-403, las cuales deberán ser incluidas en el correspondiente proyecto de urbanización.

B) Conforme las alegaciones formuladas por el promotor del expediente, el proyecto deberá refundirse en un único documento donde se incluyan además de las prescripciones señaladas en este apartado, las siguientes correcciones: a) Se incluirá un plano de replanteo y deslinde complementario de los planos 1.2. Topográfico y Catastral y 2.2. Gestión y Polígonos. b) Se modificará la redacción del epígrafe correspondiente a las condiciones de ocupación máxima de ordenanza añadiendo que "La ocupación bajo rasante será como máximo superior en un 20% a la autorizada para planta de pisos, salvo que se destine a garajes o instalaciones". c) Se modificará la redacción del epígrafe correspondiente a las condiciones de altura máxima en cada ordenanza, de manera que se recoja expresamente la exigencia de la Ley 5/99 de que "La altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima". d) La documentación complementaria aportada al expediente el 14 de marzo de 2000, según se recoge en el apartado XII.1, se refundirá igualmente en un único documento con el resto del proyecto no modificado.

C) Respecto al cumplimiento de la norma 1.1.1, del Volumen IV, Título I del Plan General de Ordenación Urbana (BOP 16-12-98, página 159) conviene precisar el contenido de la misma, cuyo apartado 2 establece: "Cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo. En tal caso, el Plan Parcial deberá establecer la infraestructura básica del Plan Parcial que haya de realizarse conjuntamente para todas las Unidades de Ejecución, y la infraestructura y urbanización que corresponde al desarrollo de cada Unidad de Ejecución, que podrán ejecutarse por separado conforme a las prioridades o condiciones del Plan

Parcial. No obstante, las cesiones de suelo previstas para el sector habrán de realizarse en su totalidad y urbanizadas, en la primera fase de desarrollo del sector. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, Proyecto de Compensación o de Reparcelación, deberán también redactarse para el conjunto del sector. No obstante, es posible la redacción de un Proyecto de Urbanización de la estructura principal del Sector, y la redacción posterior del Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución en que se hubiera dividido el Sector, y de acuerdo con los plazos que estableciese el Plan Parcial".

A la vista entonces de la citada norma, en relación con los artículos 54 y 62 RPU, el Plan Parcial tramitado se entenderá ajustado automáticamente a la citada norma mediante la inclusión de dicha determinación en los epígrafes 2.2 del Documento II sobre Ordenanzas Regulatoras, 3.3 del Documento III sobre el Plan de Etapas, y 3 del Anexo II sobre Urbanización de iniciativa particular. Además dicha prescripción deberá tenerse en cuenta en los correspondientes instrumentos urbanísticos de gestión y ejecución del Plan Parcial, aplicándose en lo no dispuesto en éste sobre plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y programación de las etapas a lo establecido en el Plan General (donde se incluye el convenio urbanístico suscrito con los propietarios para el desarrollo del sector) y la legislación urbanística aplicable.

D) En el epígrafe 1.3.4 sobre la estructura de la propiedad del suelo deberá tenerse en cuenta que la titularidad de los caminos existentes será objeto de la correspondiente acreditación, así como la titularidad del resto de los terrenos afectados, lo cual se concretará y documentará en el correspondiente proyecto de actuación, pudiendo variar entonces la distribución efectuada en el Plan Parcial.

SEXTO. 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, si bien deberá corregirse y refundirse en los términos que señalados en el apartado anterior.

SÉPTIMO. PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expe-

diente (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 21.1.j).

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 para lo que es competente el Pleno Municipal (art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quorum de la mayoría absoluta (art. 47.3.i) LBRL).

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL, EN SESIÓN CELEBRADA EL 31 DE MARZO DE 2000, ACORDÓ:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Parcial que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, que afecta al sector 1/6 "VALLE AMBLÉS". Todo ello conforme el proyecto redactado por el arquitecto Don Andrés Brea Rivero, promovido a iniciativa particular por los propietarios de los terrenos afectados. Asimismo, dicho Plan Parcial debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos emitidos al efecto, en el planeamiento urbanístico y en la legislación y normativa que resulte aplicable, de donde resulta las siguientes prescripciones de carácter específico:

A) De acuerdo con el informe emitido al amparo de la Ley 25/1988 de Carreteras, el Plan Parcial se entenderá complementado con las características de urbanización necesarias sobre el drenaje a lo largo de la carretera N-403, las cuales deberán ser incluidas

en el correspondiente proyecto de urbanización.

B) Conforme las alegaciones formuladas por el promotor del expediente, el proyecto deberá refundirse en un único documento donde se incluyan además de las prescripciones señaladas en este apartado, las siguientes correcciones: a) Se incluirá un plano de replanteo y deslinde complementario de los planos 1.2. Topográfico y Catastral y 2.2. Gestión y Polígonos. b) Se modificará la redacción del epígrafe correspondiente a las condiciones de ocupación máxima de ordenanza añadiendo que "La ocupación bajo rasante será como máximo superior en un 20% a la autorizada para planta de pisos, salvo que se destine a garajes o instalaciones". c) Se modificará la redacción del epígrafe correspondiente a las condiciones de altura máxima en cada ordenanza, de manera que se recoja expresamente la exigencia de la Ley 5/99 de que "La altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima". d) La documentación complementaria aportada al expediente el 14 de marzo de 2000, según se recoge en el apartado anterior XII.1, se refundirá igualmente en un único documento con el resto del proyecto no modificado.

C) Respecto al cumplimiento de la norma 1.1.1, del Volumen IV, Título I del Plan General de Ordenación Urbana (BOP 16-12-98, página 159) conviene precisar el contenido de la misma, cuyo apartado 2 establece: "Cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo. En tal caso, el Plan Parcial deberá establecer la infraestructura básica del Plan Parcial que haya de realizarse conjuntamente para todas las Unidades de Ejecución, y la infraestructura y urbanización que corresponde al desarrollo de cada Unidad de Ejecución, que podrán ejecutarse por separado conforme a las prioridades o condiciones del Plan Parcial. No obstante, las cesiones de suelo previstas para el sector habrán de realizarse en su totalidad y urbanizadas, en la primera fase de desarrollo del sector. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, Proyecto de Compensación o de Reparcelación, deberán también redactarse para el conjunto del sector. No obstante, es posible la redacción de un Proyecto de Urbanización de la estructura principal del Sector, y la redacción posterior del Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución en que se hubiera dividido el Sector, y de acuerdo con los plazos que estableciese el Plan Parcial".

A la vista entonces de la citada norma, en relación con los artículos 54 y 62 RPU, el Plan Parcial tramitado se entenderá ajustado automáticamente a la citada norma mediante la inclusión de dicha determinación en los epígrafes 2.2 del Documento II sobre

Ordenanzas Regulatoras, 3.3 del Documento III sobre el Plan de Etapas, y 3 del Anexo II sobre Urbanización de iniciativa particular. Además dicha prescripción deberá tenerse en cuenta en los correspondientes instrumentos urbanísticos de gestión y ejecución del Plan Parcial, aplicándose en lo no dispuesto en éste sobre plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y programación de las etapas a lo establecido en el Plan General (donde se incluye el convenio urbanístico suscrito con los propietarios para el desarrollo del sector) y la legislación urbanística aplicable.

D) En el epígrafe 1.3.4 sobre la estructura de la propiedad del suelo deberá tenerse en cuenta que la titularidad de los caminos existentes será objeto de la correspondiente acreditación, así como la titularidad del resto de los terrenos afectados, lo cual se concretará y documentará en el correspondiente proyecto de actuación, pudiendo variar entonces la distribución efectuada en el Plan Parcial.

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. 46 c) RPU y art. 2 Decreto 223/1999 de la Junta de Castilla y León).

Tercero. Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia* una vez se haya prestado la garantía mencionada, para su publicación lo cual se adjuntarán dos ejemplares completos del Plan Parcial aprobado en formato din-A4 y diskette, y notificar este acuerdo 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, o 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 29/1998, de 13 de julio (BOE 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, 5 de junio de 2001.

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

**PLAN PARCIAL
SECTOR ARUP 1/6 VALLE AMBLÉS
ÁVILA**

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

INTRODUCCIÓN. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL
 - 1.2.1. Programación del Sector en el Plan General
 - 1.2.2. Promoción particular del Plan Parcial y del desarrollo del Sector Valle Amblés
 - 1.2.3. Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial
- 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.3.1. Localización y delimitación del Sector ARUP 1/6 Valle Amblés
 - 1.3.2. Características naturales del territorio.
 - 1.3.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 1.3.4. La estructura de la propiedad del suelo
- 1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.4.1. Condicionantes de la información
 - 1.4.2. Condicionantes del Plan General
 - 1.4.3. Afecciones al Sector
 - 1.4.4. Condicionantes de la Promoción
 - 1.4.5. Objetivos y criterios de la ordenación
- 1.5. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES

- 1.5.1. Análisis de las diferentes alternativas posibles y justificación de la propuesta
- 1.5.2. Cumplimiento de las disposiciones específicas del Plan General
- 1.5.3. Cumplimiento de reservas dotacionales exigidas por el Reglamento de Planeamiento
- 1.5.4. Implantación de los servicios urbanos
- 1.5.5. Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes
- 1.5.6. Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial
- 1.5.7. Justificación de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la subzonificación
- 1.5.8. Gestión del desarrollo del Sector

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

- 2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
- 2.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
 - 2.2.1. Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle
 - 2.2.2. Proyectos de Urbanización
- 2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
- 2.4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS
 - Ordenanza nº 2. MANZANA LIBRE
 - Ordenanza nº 3. BLOQUE ABIERTO
 - Ordenanza nº 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - Ordenanza nº 6. DOTACIÓN COMUNITARIA
 - Ordenanza nº 12. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO
- 2.5. CUADROS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO III. PLAN DE ETAPAS

- 3.1. INTRODUCCIÓN
- 3.2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN
- 3.3. PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

- 4.1. JUSTIFICACIÓN
- 4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 4.3. FINANCIACIÓN
- 4.4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

ANEXO PRIMERO. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ANEXO SEGUNDO. URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

ANEXO TERCERO. ANÁLISIS DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

ANEXO CUARTO. CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA Y LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR VALLE AMBLES.

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1. SITUACIÓN
- 1.2. TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL
- 1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.4. DELIMITACIÓN SISTEMA GENERAL EXTERNO

PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- 2.1.1. ORDENACIÓN. USOS Y TIPOLOGÍAS
- 2.1.2. ORDENACIÓN. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 2.1.3. ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
- 2.2. GESTIÓN
- 2.3.1. PROPUESTA DE VOLUMENES EDIFICABLES
- 2.3.2. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

PLANOS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS

- 2.4. RED VIARIA. PLANTA GENERAL Y SECCIONES TIPO
- 2.5.1. PERFILES LONGITUDINALES (1/9)
- 2.5.2. PERFILES LONGITUDINALES (2/9)
- 2.5.3. PERFILES LONGITUDINALES (3/9)
- 2.5.4. PERFILES LONGITUDINALES (4/9)
- 2.5.5. PERFILES LONGITUDINALES (5/9)
- 2.5.6. PERFILES LONGITUDINALES (6/9)
- 2.5.7. PERFILES LONGITUDINALES (7/9)
- 2.5.8. PERFILES LONGITUDINALES (8/9)
- 2.5.9. PERFILES LONGITUDINALES (9/9)
- 3.1. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
- 3.2. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALLES
- 3.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES
- 3.4. ALUMBRADO PUBLICO
- 3.5. RED DE GAS
- 3.6. RED DE TELEFONÍA

INTRODUCCIÓN PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

1. El Plan Parcial del sector ARUP 1/6 Valle Amblés fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Ávila de fecha 7 de mayo de 1999.

2. Durante el trámite de información pública fueron presentadas alegaciones por parte de Dña. Carmen Núñez Rivilla, D. Luis Duque Alegre e IBERDROLA, S.A., alegaciones que fueron estimadas en parte, remitiéndose el análisis y estudio de los solicitado por Dña. Carmen Núñez al correspondiente Proyecto de Actuación.

3. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila celebrado el 31 de marzo del año 2000. El acuerdo de aprobación expresa que el Plan Parcial “*debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos emitidos al efecto, en el planeamiento urbanístico y en la legislación y normativa que resulte aplicable*”.

4. Siguiendo las prescripciones del acuerdo de aprobación se ha redactado este Documento Refundido, que constituye una síntesis del documento presentado para aprobación definitiva, las posteriores modificaciones introducidas con anterioridad a su aprobación y las propias determinaciones del acuerdo aprobatorio.

DOCUMENTO I MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila vigente fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de 19 de octubre de 1999.

La ficha del Plan General establece las siguientes determinaciones particulares para el Sector 1.6, Valle Amblés:

Superficie: 377.900 m²

Uso y tipología: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio y de ciudad

Ordenanzas: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

Condiciones de diseño: Altura máxima de cinco plantas.

Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m²

Densidad máxima de viviendas: 53 viviendas/Ha
Aprovechamiento privado:

Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 187.365 m².

Para compensar Sistemas Generales internos: 5.603 m².

Cesiones:

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 11.098 m², para compensar 22.384 m² de suelo de Sistemas Generales externos.

– Cesión de 11.300 m² de terreno de la mitad longitudinal de 18 m. de ancho, del Sistema General del Paseo del Valle Amblés.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

Sistema de actuación: Compensación

Condiciones específicas de actuación:

– Deberá respetar la franja de afección de la carretera a Toledo.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en el Plano 3, o intermedias entre éstas, para la zona señalada en el Plano 3 como inundable de 500 años. Los sótanos y semisótanos en caso de existir, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

– El desarrollo de este sector está sujeto a las condiciones de gestión y ejecución incluidas en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 17 de julio de 1998 con el Ayuntamiento, y que se incorpora al Plan General como documento anexo a esta Ficha.

Plazos:

– Tramitación del Plan Parcial en la 1ª etapa del Plan General.

– No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del río Chico» que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.2.1. Programación del Sector en el Plan General

El Plan General programa la tramitación del Plan Parcial en la primera etapa o cuatrienio de su vigencia. Ello implica la presentación y aprobación del documento de Plan Parcial, así como de los documentos de gestión (Proyecto de Urbanización de los elementos comunes del Sector y Proyecto de Compensación de la globalidad del Sector).

El Plan General no se refiere al plazo de desarrollo del Sector, por lo que debe entenderse que es el Plan Parcial el documento que establece tal plazo y condiciones para ello.

1.2.2. Promoción particular del Plan Parcial y del desarrollo del Sector Valle Amblés

En cumplimiento del Sistema de Actuación señalado por el Plan General para este Sector, el conjunto de propietarios del Sector, de común acuerdo, redactan el Documento de Plan Parcial y señalan las bases para el desarrollo del Sector, según se establece en este documento.

1.2.3. Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

El Sector Valle Amblés apoya su desarrollo en la carretera de Toledo como acceso existente, y en la ejecución del viario de Sistema General que circunvalará el sur de Ávila.

Todas las conexiones de infraestructuras necesarias con las redes municipales existentes son posibles, y están contempladas en las determinaciones del Plan Parcial. En particular, se establece como primera etapa de desarrollo la conexión del conjunto del Sector, con la red municipal de infraestructura existente, así como la urbanización completa del Sistema General Viario que atraviesa de este a oeste el Sector, esta última determinación fundamentada en Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, con fecha 27-5-98.

En particular, según establece el Plan General, no podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico grafiada en la Serie 3 de Planos del Plan General, en tanto no haya sido ejecutado el «Proyecto de Mejora del río Chico», y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

La propiedad del Sector, que incluye algunas de las sociedades y promotores de mayor actividad urbanística e inmobiliaria de Ávila, tiene capacidad

reconocida en sus actuaciones pasadas y actuales para promover y desarrollar el Sector Valle Amblés.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1. Localización y delimitación del Sector ARUP 1/6 Valle Amblés

Los terrenos que se ordenan, calificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila como Suelo Urbanizable de la Etapa 1, ARUP 1/6 Valle Amblés, tienen una superficie total, comprobada por medición catastral directa –de acuerdo a Plano de Parcelas que se adjunta– de 394.152 m², incluyendo 11.300 m² de terrenos clasificados como Sistema General interno, cifra que difiere ligeramente de la que figura en la ficha del PGOU. A esta cifra hay que sumar otros 23.136 m² de terreno situados fuera del Sector, que corresponden a la cesión para compensar Sistemas Generales Externos.

El Sector se sitúa al sureste del Suelo Urbano desarrollado de Ávila, dentro de la zona de expansión prevista a lo largo de la carretera de Toledo, y lindando por el norte con el barrio de La Toledana, zona de Sancti Spiritu, donde se localizan varias dotaciones del sistema de salud municipal y provincial.

Por el norte y noreste, los terrenos limitan con el Sistema General destinado a Parque Urbano y que engloba el nuevo trazado de la canalización del río Chico prevista por la Confederación Hidrográfica del Duero, y también con el Sector Urbanizable ARUP 2/3 Camino del Cerezo. Por el sur, con los terrenos pertenecientes al Sector Urbanizable ARUP 3/4 Bartolo, del Suelo Urbanizable correspondiente a la Tercera Etapa y que cierra por ahora el desarrollo de Ávila por esta parte. Finalmente y por el oeste, los terrenos del Sector Valle Amblés lindan con la carretera N-403 / Ávila-Toledo, que en la actualidad es la única vía principal de acceso a esta zona.

Los terrenos conforman un polígono irregular con forma sensiblemente trapezoidal, donde uno de los lados mayores, el oeste, viene a ser la propia carretera de Toledo, a lo largo de 845 metros, y otro, el borde de contacto con el referido Sistema General del río Chico, en un total de 1.185 metros, aproximadamente. El resto del límite corresponde al este, en una línea que coincide con la del ARUP 2/3 Camino del Cerezo, en una longitud de 210 metros, y al sur, con la del ARUP 3/4 Bartolo, en una longitud de 490 metros, aproximadamente.

1.3.2. Características naturales del territorio

Los terrenos son predominantemente llanos, con una diferencia de cotas muy homogénea entre el

norte (más bajo) y el sur que no llega a sobrepasar 1,00 metro de desnivel, definiendo pendientes de escorrentía superficial con sentido sur-sureste/nor-noroeste que no superan el 0,2 %, y son motivo de las estudiadas avenidas e inundaciones de largo período producidas por el, hasta ahora, defectuoso encauzamiento del río Chico.

Zona tradicionalmente utilizada para cultivos herbáceos de secano, su estructura parcelaria histórica se apoya en esas características naturales sobre una base de Encinar con Pastizal sobre Granitos Hercínicos (Según el Estudio del Medio Físico del Documento de Información del Plan General). Presionada últimamente por el avance del Suelo Urbano, sus condiciones históricas naturales de inundabilidad y aprovechamiento agrario y el límite o barrera –más paisajístico que real gracias a la vegetación de ribera- del cauce del río Chico, le han venido imponiendo esa imagen de periferia suburbial desestructurada sobre la rústica que hasta ahora gozaba.

Sin embargo, su dilatado espacio raso abierto hacia un horizonte de serranía visible hacia el sur del municipio, así como su inmediata proximidad al casco urbano situado al norte, cuya cornisa domina el paisaje, le confieren unos valores alternativos de urbanización muy adecuados y de fácil resolución, donde las directrices norte-sur y este-oeste parecen definir su estructura.

1.3.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

Prácticamente inexistentes si nos referimos a otros que no sean los de explotación agropecuaria irregular y en vías de abandono, y el uso de camping compatible con las condiciones de Suelo No Urbanizable aplicado al sector hasta la aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana. Se concretan en las parcelas, instalaciones y edificaciones que pueden verse en la realidad y grafiados en el plano N° 1.2 y pertenecientes todos ellos a los propietarios que presentan este Plan Parcial.

Pocas edificaciones, ligadas a una explotación agropecuaria y un camping, tres líneas del tendido aéreo de la Red Eléctrica de servicio a las mismas, así como caminos y senderos entre las parcelas –el principal atravesando el centro del sector de este a oeste- desde la carretera de Toledo hasta La Huerta de Tohus y Casas de Revilla.

1.3.3.2. Estado del terreno y usos actuales

El terreno, según puede verse en las fotos adjuntas, muestra además de su casi absoluta planeidad, la

evidencia de su histórica dedicación a cultivos de cereal y herbáceos, algunos aún en explotación parcial, o a la presencia de ganado vacuno. También muestra los signos evidentes de su fácil inundabilidad y mala permeabilidad.

Los únicos usos actuales que existen en la actualidad son:

Camping-piscina (principalmente en temporada estival): Instalaciones situadas sobre la carretera N-403 Ávila/Toledo a la altura del P.K.1; el recinto ocupa una superficie cercana a las 3,00 has., con arbolado de hoja caduca relativamente abundante dispuesto para producir sombra en verano a los usuarios acampados y que el Plan Parcial respeta en la medida de lo posible integrándolo en los sistemas dotacionales. Posee además las instalaciones necesarias resueltas en varios cuerpos de edificación, así como conexiones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que se conectan a la red existente sobre la inmediata carretera.

Granja-finca de explotación agropecuaria y cría caballar, situada sobre el camino interior, a 600 metros de la carretera de Toledo, con varias edificaciones, casa, almacén, piscina, establo, etc. No dispone de conexiones a la red, salvo la de electricidad.

Edificaciones aisladas, correspondientes a servicios de cobertizos vinculados a las explotaciones agrarias.

1.3.3.3. Infraestructuras existentes

Sólo podemos hablar aquí de los mencionados tendidos de la red eléctrica necesarios para el funcionamiento de las dos actividades que se verificaban hasta ahora en el sector, así como de las instalaciones de acometida de aguas y saneamiento a la red de una de ellas, el Camping, y las propias y autónomas de la explotación agropecuaria.

Hay que mencionar, en cuanto a única red viaria, la carretera de Toledo, único acceso al sector en la actualidad, y el camino interior y privado, con servidumbre de acceso a las explotaciones agropecuarias, cuyo trazado en parte se recoge en el nuevo viario principal de la ordenación.

1.3.4. La estructura de la propiedad del suelo

Integran la estructura territorial interna del sector 13 parcelas más el camino principal de acceso interior a las mismas, cuya propiedad corresponde al conjunto de todas ellas. A los efectos del reparto de cargas y beneficios correspondientes al desarrollo de este sector, la distribución de la superficie del camino se ha hecho asociando cada tramo del mismo con la parcela a la que da acceso, todo ello de acuerdo con el conjunto de los propietarios de los terrenos. Se

exceptúa algún caso, suficientemente justificado por la Propiedad.

La superficie real de cada una de las parcelas ha sido determinada a partir del levantamiento planimétrico efectuado por el ingeniero técnico topógrafo D. Ignacio Trullén.

La titularidad de todos los terrenos afectados deberá ser documentada en el correspondiente Proyecto de Actuación, pudiendo entonces variar la distribución efectuada en el Plan Parcial.

La superficie total de las parcelas originales internas al sector sumando la superficie del camino privado de acceso (5.008 m²) es de 394.152 m².

Fuera del sector se localizan las superficies y parcelas de obligada cesión para compensar Sistemas Generales Externos. Esta superficie externa suma 23.136 m², y se compone de tres unidades parcelarias.

Por otra parte, el número total de propietarios asciende a 30, integrando distintos proindivisos a título personal o de sociedades. Se adjunta seguidamente el listado completo de parcelas y titulares así como las superficies correspondientes a cada una de ellas.

PROPIETARIO	AMBITO	USO COMUN	USO CAMINO	USO SANE	USO EXTERNO	TOTAL (m ²)	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Andrés Colla	Parcela 1a (parte incluida en el Plan)	27.482,88				27.482,88		
Andrés Colla	Parcela 1b (parte incluida en el Plan)	24.148,83				24.148,83		
Andrés Colla	Cerchas parcelas 1	642,85				642,85		
Total Andrés Colla							52.274,56	14,89%
COESA	Parcela 2 (parte incluida en PP)	22.377,31				22.377,31		
COESA	Cerchas parcela 2	84,58				84,58		
Total COESA							22.461,89	5,89%
Comun Mirón	Parcela 6	8.988,80				8.988,80		
Total Comun Mirón							8.988,80	2,30%
Mateo Martín	Parcela 11	14.848,77				14.848,77		
Mateo Martín	Cerchas parcela 11	898,81				898,81		
Total Mateo Martín							15.747,58	4,02%
Valerín Arévalo	Parcela 12a	7.882,58				7.882,58		
Valerín Arévalo	Parcela 12b	328,82				328,82		
Valerín Arévalo	Cerchas parcela 12a	84,38				84,38		
Total Valerín Arévalo							8.295,78	2,13%
Vicente Alvarado	Parcela 13	28.873,45				28.873,45		
Vicente Alvarado	Cerchas parcela 13	81,88				81,88		
Total Vicente Alvarado							28.955,33	7,37%
TOTAL U.S. Y USO EXTERNO		128.888,24	14.182,88	11.410,88			264.481,80	67,14%
Total Sistema Bursátil ubicado al Sector					23.136,00		23.136,00	5,84%
TOTAL AMBITO DE ACTUACION							417.753,80	100,00%

PROPIETARIO	AMBITO	USO COMUN	USO CAMINO	USO SANE	USO EXTERNO	TOTAL (m ²)	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Marcos Hernández	Parcela 7 (parte incluida en el Sector)			488,88		488,88		
Marcos Hernández	Cerchas parcela 7			92,84		92,84		
Marcos Hernández	Parcela 8 (parte incluida en el Sector)				7.828,00	7.828,00		
Total Marcos Hernández							7.828,00	1,87%
TEMPON	Parcela 9a (parcela)			3.775,80		3.775,80		
TEMPON	Parcela 9b (parte incluida en el Sector)			3.884,98		3.884,98		
TEMPON	Parcela 9c (parte incluida en el Sector)			10.874,88		10.874,88		
TEMPON	Parcela 9d (parte incluida en el Sector)				12.888,00	12.888,00		
TEMPON	Parcela 9e (parte incluida en el Sector)				2.290,00	2.290,00		
TEMPON	Cerchas parcela 9			888,72		888,72		
Total TEMPON							20.817,38	5,00%
FRENZASOLA	Parcela 7			47.478,43		47.478,43		
FRENZASOLA	Cerchas parcela 7			788,81		788,81		
Total FRENZASOLA							48.267,24	11,56%
Hernando Alcob	Parcela 8			38.288,77		38.288,77		
Hernando Alcob	Cerchas parcela 8			288,88		288,88		
Total Hernando Alcob							38.577,65	9,23%
Dionisio María Gómez	Parcela 8			3.288,88		3.288,88		
Dionisio María Gómez	Cerchas parcela 8			88,88		88,88		
Total Dionisio María Gómez							3.377,76	0,81%
Parcela 10a	Parcela 10a (parcela)			48.818,88		48.818,88		
Parcela 10b	Parcela 10b (parcela)			44.188,88		44.188,88		
Parcela 10c	Cerchas parcela 10a			1.888,74		1.888,74		
Total Parcela 10							94.896,50	22,94%

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SECTOR ARUP 1/6 VALLE AMBLÉS**UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE**

1. D. ANTONIO ORTIZ ABOIN
C/ Santi Espiritu, s/n
05004 ÁVILA
2. COEXA, S.A.
CONSTRUCCIONES Y EXPLOTACIONES
ABULENSES, S.A.
C/ Padre Victoriano, 2 2º B
05005 ÁVILA
Presidente y Consejero Delegado:
D. Darío Benito García
3. D.ª CARMEN NÚÑEZ RIVILLA
Avda. José Antonio, 18
05001 ÁVILA
4. D. MARIANO MARTÍN JIMÉNEZ
Ctra. Vieja de Sonsoles, s/n
05002 ÁVILA
5. D. VALENTÍN JIMÉNEZ NIETO
Ctra. De Burgohondo, 5 Esc. 2-3º-8
05002 ÁVILA
6. D. VICENTE ALEJANDRO VILLAMÓN
Urbanización Parque Collado, núm. 86
28450 Collado Mediano (Madrid)

UNIDAD DE EJECUCIÓN CENTRO

7. D. MANUEL SILVELA SILVELA
Pza. del Ejército, 8
05001 ÁVILA
8. D.ª SONSOLES SILVELA SILVELA
Pº de la Castellana, 68
Madrid
9. D. FELIPE SILVELA SILVELA
C/ Príncipe de Vergara, 2
Madrid
10. D. MARIANO SILVELA SILVELA
Finca de Ajates.
Cardeñosa, ÁVILA
11. BARSIL, S.L.
C/ Príncipe de Vergara, 113 3ºF
28006 Madrid
Administrador:
D. César Barba
12. D.ª ANA TERESA DEL ALCÁZAR SIL-
VELA
C/ José Abascal, 61 1º
28003 Madrid
13. D. DIEGO DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Claudio Coello, 65
Madrid

14. D. MARIANO DE LAS MERCEDES DEL
ALCÁZAR SILVELA
C/ General Arrando, 13
Madrid
15. D. JOSÉ DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Padilla, 20
Madrid
16. D. CÉSAR DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Hortaleza, 104
Madrid
17. D. ISIDRO DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Alcalá, 70
Madrid
18. D. JAIME DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Claudio Coello, 3
Madrid
19. PROBARTRA, S.L.
C/ Lagasca, 74 2ºB
28001 Madrid
20. HERMANOS CREPI DE VALDAURA
D. Manuel Crespi de Valdaura
Avda. de Nazaret, 6
28007 Madrid
21. JOSÉ MARÍA TRAVESEDO JIMÉNEZ
ARENAS
C/ Fernández de la Hoz, 10
Madrid
22. D. CÉSAR TRAVESEDO JIMÉNEZ ARENAS
C/ Caracas, 6
Madrid
23. D. JAVIER TRAVESEDO JIMÉNEZ ARENAS
C/ Casado del Alisal, 12
Madrid
24. D.ª MARÍA ROCÍO TRAVESEDO JIMÉNEZ
ARENAS
C/ Santa Engracia, 10
Madrid

UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE

25. D. MANUEL HERNÁNDEZ JIMÉNEZ
Avda. José Antonio, 14 3ºA
05001 ÁVILA
26. D. ÁLVARO ABOÍN ABOÍN
Pza. Claudio Sánchez Albornoz, 4
05001 ÁVILA
27. D.ª MERCEDES ABOÍN ABOÍN
C/ Castelló, 39
Madrid
28. PROMOAVILA, S.A.
C/ San Miguel, 1 2º2
05001 ÁVILA
Consejero Delegado:
D. Miguel Ángel Jiménez Herrero.

29. TESEFON, S.L.
Pº Don Carmelo, 26 1º
05001 ÁVILA
Apoderado:
D. Joaquín Ortega Herrera
30. D. DIÓGENES MARTÍN CARRERA
C/ Burgohondo, 9 2º
ÁVILA

1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.4.1. Condicionantes de la Información

De la información antecedente se deducen los siguientes condicionantes para redactar el PLAN PARCIAL VALLE AMBLÉS.

1º/ Delimitación del Sector Urbanizable prefijado por el Plan General de Ordenación Urbana en vigor.

2º/ Terreno topográficamente definido por su mayoritaria planeidad y ligerísima pendiente de evacuación de aguas con sentido sureste-noroeste, hacia el cauce del río Chico, lo que implica condicionantes de inundabilidad definidas por el Límite de Inundabilidad de la proyección de 500 años.

3º/ Terreno con una relativamente buena base edáfica de sedimentación de limos y cultivos herbáceos históricos que permite una buena replantación de especies vegetales, sobre todo en determinados lugares. Preservación de especies de ribera, abundante en determinados sitios próximos al cauce del río Chico y preservación del arbolado plantado en la actual zona del Camping.

1.4.2. Condicionantes del Plan General

Se refiere a los siguientes aspectos:

1º/ Uso y tipología de las edificaciones, tipo de Ordenanzas a utilizar, condiciones de diseño, edificabilidad bruta del sector, densidad máxima de viviendas, edificabilidad apropiable y Sistemas Generales a compensar.

2º/ Así mismo se establecen las obligatorias y necesarias cesiones al sistema público, así como el sistema de actuación por Compensación.

3º/ Por último, entre los condicionantes de diseño, se fijan las afecciones a respetar: Franja de protección de la carretera de Toledo, vinculación al Parque Urbano del Sistema General del río Chico, vinculación a la red viaria de conexión definida por el propio Plan General, así como las limitaciones a la construcción impuestas por el condicionante de la Línea

de Inundabilidad de 500 años, relacionada con el "Proyecto de Mejora del río Chico", y a la construcción del "Colector de Desagüe Sur".

1.4.3. Afecciones al Sector

Básicamente las enunciadas: La Carretera N-403 a Toledo, la de la Inundabilidad, cota de 500 años, la de cesión de Sistema General Interno en Red Viaria, la de cesión de Sistema General Externo para construcción de Parque y Red Viaria, y la de vinculación con la red viaria principal de reparto y conexión que define el Plan General en el sector y con el parque Urbano de Sistema General de río Chico, previsto para expansión y recreo de toda la ciudad.

1.4.4. Condicionantes de la Promoción

La principal se vincula a la extensa distribución del sistema de propiedad que afecta a treinta tenedores, incluyendo algunas pocas sociedades y mayoría de titulares individuales, lo que ha requerido y condicionado la definición de tres polígonos o unidades de desarrollo diferenciado por la conjunción de esas titularidades, así como ajustes muy específicos en el sistema de ordenación y distribución espacial de los usos, las dotaciones y la volumetría edificatoria correspondiente.

Por otro lado, la puesta en marcha de la promoción se relaciona directamente con la construcción de la principal vía de acceso interior al sector y conexión con la ciudad (vía en bulevar de carácter mixto Sistema General/Sistema Local), así como con el resto de enlaces viarios previstos por el Plan General con ese carácter de conexión urbana, y que son en sentido dominante este-oeste.

1.4.5. Objetivos y criterios de la ordenación

Sobre la base del contenido de la Información urbanística y de las determinaciones establecidas por el Plan General, el desarrollo del sector Valle Amblés definido en este Plan Parcial persigue los siguientes objetivos:

1. Desarrollo del sector de acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan General.

2. Integrar el desarrollo del sector dentro de una operación más amplia de expansión de la ciudad de Ávila, definida por el Plan General, que prevé la ordenación de todo el territorio situado al sur del casco consolidado.

3. Alcanzar un modelo territorial que integre las distintas funciones urbanas.

4. Poner en el mercado en un plazo de 5-10 años una considerable oferta de viviendas, que cubra una

variada gama de tipologías, con objeto de dar respuesta a los distintos tramos de demanda del mercado inmobiliario actual y futuro.

La propuesta de ordenación que permite alcanzar los objetivos descritos tiene en cuenta tanto las condiciones económicas y sociales del mercado inmobiliario de Ávila como las particularidades geográficas del ámbito territorial en el que se asienta el sector: suelo prácticamente llano, con ligera pendiente de escorrentía natural hacia el cauce del río Chico; estructura parcelaria rústica tradicional, ordenada en sentido norte-sur y este-oeste; cornisa Norte dominada por la sobreelevada silueta suburbial de la ciudad; preexistencias reducidas de arbolado y edificaciones recuperables o reutilizables en sistemas dotacionales.

A continuación se relacionan los criterios que han servido de base para la definición de la ordenación propuesta en este Plan Parcial, agrupados por su contenido:

A. Criterios de la ordenación

Estructura general y viaria

1. Confiar la movilidad, tanto de nivel local como de nivel ciudad, a los ejes viarios de orientación este-oeste, que canalizarán los mayores flujos de tráfico rodado.

2. Facilitar la comunicación de las distintas áreas del sector con el parque del río Chico y, a través de éste, con la ciudad consolidada, por medio de ejes viarios de orientación norte-sur. En ellos se prevé una mayor presencia peatonal y se proponen como verdaderos ejes de actividad urbana del ámbito.

3. Definir una estructura viaria reticular asociada a un sistema de ordenación de manzanas predominantemente regulares.

4. Respetar las secciones de viario establecidas con carácter vinculante por el PGOU. Para el bulevar central, calificado como Sistema General, se adoptará una sección equivalente a la propuesta para los tramos del mismo que recorren otros sectores de Suelo Urbanizable.

En el resto de los viales, considerar una sección mínima de 12,00 metros. En el diseño de las distintas secciones de viario se maximizará la anchura de las aceras, en especial en aquellas calles que delimiten áreas de edificación en altura sin retranqueos.

Zonificación y aprovechamiento

5. No agotar la capacidad residencial asignada al Sector por el PGOU, sino establecer un límite máximo de 2.000 viviendas. Alcanzar la capacidad prevista en el PGOU supondría un reducido aumento en el número de viviendas a costa de un incremento

considerable de las reservas para dotaciones, de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, todo lo cual conduciría a una densificación de los espacios residenciales, indeseada desde el punto de vista promocional.

6. Generar una zona central de mayor densidad, propia para la localización de servicios y dotaciones diarias (comercio, lugares de reunión, zonas deportivas locales, etc.), frente a zonas de borde de menor densidad o destinadas masivamente a grandes equipamientos (parque, zona escolar, instalaciones deportivas de carácter extensivo, etc.), accesibles desde otras unidades barriales o urbanas, y con el sentido de rótulas o áreas de intercambio y mezcla social.

7. Distribuir las reservas dotacionales en varias ubicaciones de pequeña entidad, por entender que ello permite un mayor uso de las mismas, no existiendo por parte de la Administración previsión de implantar en este ámbito equipamientos de nivel ciudad.

Usos y tipologías edificatorias

8. De acuerdo con las prescripciones del PGOU, conferir al sector un carácter básicamente residencial, que deberá ser apoyado por usos terciarios y dotacionales complementarios.

9. Definir un espectro amplio de tipologías residenciales, con objeto de poder dirigir la oferta a segmentos del mercado inmobiliario lo más variados posible.

10. Utilizar con carácter preferente las ordenanzas del PGOU, tanto en las condiciones generales como en las particulares de cada zona de ordenación.

B. Criterios de Gestión

1. Considerando el elevado número de propietarios incluidos en el sector y la gran extensión del mismo, en relación tanto con la superficie de la mayoría de los demás sectores de Suelo Urbanizable definidos en el Plan General como con el propio mercado inmobiliario de Ávila, ha de contemplarse la posibilidad de que el sector no se desarrolle de manera unitaria, sino en un proceso progresivo. Ello deberá posibilitar, no obstante, la adecuada conexión de las redes viarias y de servicios de carácter local con la estructura general de la ciudad.

2. La ordenación propuesta debe permitir, a nivel local, la ejecución de pequeñas y medianas promociones, desarrolladas por agentes o inversores de carácter local.

3. Adscribir al sector aquellos terrenos clasificados como Sistema General que sean necesarios para la ejecución del viario de conexión del propio sector

con la ciudad consolidada y con las áreas de crecimiento colindantes, y cuya ejecución ha sido asumida por los propietarios del sector de acuerdo con un convenio urbanístico suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

4. Distribuir equitativamente el aprovechamiento urbanístico, la capacidad residencial y la superficie total de cesión entre tres Unidades de Ejecución, de manera proporcional a la superficie de suelo de cada una de ellas.

5. La distribución del total correspondiente a las cesiones de aprovechamiento destinadas a compensar a los propietarios de los Sistemas Generales, internos o adscritos, y el exceso de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se distribuirá equitativamente entre las tres Unidades de Ejecución. Puesto que la titularidad de gran parte de los terrenos de Sistema General adscrito corresponde a propietarios ya incluidos en el sector, se intentará, siempre que sea posible, que su compensación se materialice en el mismo polígono en el que estén incluidas sus propiedades.

1.5. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS, JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

1.5.1. Análisis de las diferentes alternativas posibles y justificación de la ordenación propuesta

Durante la fase de elaboración del Avance del Plan Parcial se propusieron diversas alternativas de ordenación del ámbito. El análisis de estas propuestas y la progresiva definición detallada de los criterios de ordenación y gestión del sector, expuestos más arriba, condujeron al modelo de ordenación cuyo desarrollo se ha plasmado en este documento completo de Plan Parcial.

Estructura viaria

La ordenación propuesta confía la movilidad, tanto de nivel local como de nivel ciudad, a los ejes viarios de orientación este-oeste. Estos canalizarán los mayores flujos de tráfico rodado. Perpendicularmente a ellos se definen tres vías nortesur cuya misión es facilitar la comunicación de las distintas áreas del sector con el parque del río Chico y, a través de éste, con la ciudad consolidada, especialmente el eje situado más al este, propuesto ya desde el Plan General como eje de conexión urbana. En ellos se prevé una mayor presencia peatonal y se proponen como verdaderos ejes de actividad urbana del ámbito.

El sistema viario local está integrado por dos elementos fundamentales:

a) La red de tráfico rodado

Con una superficie total ocupada de 120.316 metros cuadrados (incluyendo el Sistema General interno), la estructura viaria tiene un carácter predominantemente reticular, articulada por las vías principales de acceso desde/hacia la ciudad, con dirección este-oeste y norte-sur. Se completa la trama con vías de segundo orden que constituyen el soporte del sistema parcelario: Vial Norte, Vial Sur, y Vial Este, más otras vías de reparto local, con dirección nortesur; Vial Centro y Vial Oeste. Todas ellas son vías con secciones de 40, 25 y 20 m. entre alineaciones. Se define así una retícula principal de grandes dimensiones (200 x 200 m. como media) que sirve de soporte a la ordenación propuesta.

A esta red principal se acoplan vías menores de distribución que proporcionan acceso interior a las distintas manzanas, todas ellas en sentido perpendicular a las primeras y reduciendo las dimensiones mínimas entre cruces a 60/70 m.

El área del Sector colindante con el futuro Parque del río Chico se remata con una vía de borde de carácter sinuoso o paisajístico que lo recorre a lo largo de casi todo su perímetro, desde el oeste hasta su conexión con el Sistema General de Ronda, y que sirve no sólo para dar acceso al propio parque del río Chico, sino también a las unidades de vivienda unifamiliar que se van organizando en sus proximidades, en forma de agrupaciones.

b) La red de itinerarios peatonales

Finalmente, una red de itinerarios peatonales engarza todo el sistema de forma ortogonal o diagonal al mismo, facilitando los recorridos de cruce y reducción de distancias entre los espacios interiores y verdes o libres de la ordenación, o conectando a través de las zonas dotacionales. Adicionalmente, los propios proyectos de edificación de cada una de las manzanas deberán definir los espacios mancomunados que constituirán parte importante de esta red de espacios peatonales.

El diseño pormenorizado de todos los elementos que componen el sistema viario deberá contemplar todas las medidas de supresión de las barreras arquitectónicas reguladas por la normativa aplicable.

Zonificación

El uso característico del sector es el residencial Multifamiliar de Densidad Media, compatible con los de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio y de ciudad.

La ordenación define un ámbito básicamente residencial, asociado con usos terciarios y comerciales

complementarios. Por ello, tanto la estructuración espacial como la distribución de aprovechamientos entre las distintas manzanas se ha realizado exclusivamente sobre la base del uso residencial.

La zonificación se detalla en el plano 2.1.1, que delimita las manzanas o sub-manzanas en que, por los distintos usos, tipologías o intensidades edificatorias, queda dividido el territorio urbano. La asignación de aprovechamientos urbanísticos a cada una de las manzanas o sub-manzanas se ha expresado en los Cuadros de Ordenación incluidos en esta Memoria y en el plano 2.1.2.

La calificación pormenorizada del suelo es la siguiente:

Sistemas Generales:

Viario de Ronda interior al sector

Viario de conexión con la ciudad consolidada.

Sistemas sectoriales, interiores o locales :

Centros docentes

a) Educación infantil y Guarderías

b) Enseñanza General Básica, que comprende la Educación Primaria y la Secundaria (art. 5 LOGSE Ley 1/1990 de 3 de octubre)

Servicios de Interés Público y Social

a) Parque deportivo

b) Equipamiento social

Estas dotaciones sectoriales podrán ser de dominio y uso público o privado.

Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

a) Jardines

b) ÁREAS de recreo y juego de niños

Red Viaria

a) Red para tráfico rodado

b) Itinerarios peatonales

Sistemas residenciales o con usos complementarios

Manzanas residenciales colectivas con edificación en Manzana Libre

Manzanas residenciales colectivas con edificación en Bloque Abierto

Manzanas residenciales colectivas con edificación en Manzana Libre o Bloque Abierto

Manzanas residenciales unifamiliares con edificación Intensiva

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto a la superficie total del sector se contiene en los Cuadros de Características anexos a esta Memoria.

Estructura urbanística y sistema interior de espacios libre y uso público

A las zonas centrales, acotadas por las grandes vías de acceso y reparto, se les asignan tipologías de

uso multifamiliar, agrupadas en bloques o manzanas de hasta cinco plantas (baja más cuatro) sobre las vías principales, alturas que decrecen en los frentes de contacto con las tipologías menores. En los bordes de esta zona, en contacto con el área central, con otras ordenaciones externas, con el parque previsto, o con las dotaciones, se definen básicamente agrupaciones de vivienda unifamiliar, formando comunidades con servicios privatizados comunes (piscinas, áreas de deporte, jardín).

La estructura definida por la red viaria y la distribución de usos, permite la generación de un doble anillo integrado por espacios libres e instalaciones dotacionales que cierran el circuito Norte-Centro-Sur, siempre con un fácil enlace peatonal.

Tipologías Residenciales:

Las viviendas unifamiliares, a desarrollar con la ordenanza Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI), se sitúan en todo el perímetro vinculado a la reserva de parque urbano de Sistema General, en el norte, o a las grandes dotaciones, en el sur. Se organizan en diversas agrupaciones sobre un total de 77.548 metros cuadrados de suelo neto y con una media de 22 viviendas por agrupación. Las agrupaciones que se reflejan en el plano 2.3 Propuesta de Ordenación de Volúmenes tienen sólo carácter indicativo, de manera que si se considerase oportuno, podría adoptarse una ordenación más convencional, basada por ejemplo en viviendas en hilera con parcelas de menor fondo y sin espacios mancomunados.

La capacidad residencial total asociada a esta tipología es de 306 viviendas, lo que representa un 15,3% del parque residencial total previsto en el sector. La superficie construida media es de 170 metros cuadrados por vivienda.

La vivienda multifamiliar, con Ordenanza de Manzana Libre (ML), ocupa el centro de la ordenación, conformando la parte más densa y generadora de actividades residenciales, terciarias y de servicio del conjunto. La edificación adoptará la forma de grandes manzanas cerradas o semicerradas, de altura moderada (con una altura media de 4 plantas) constituidas por viviendas pasantes, probablemente con fondos edificados entre 9,0 y 12,50 metros. Estas manzanas tienen un tamaño medio de 68 x 68 metros e incluyen generosos patios destinados a áreas comunes, con una dimensión de entre 43 y 50 metros libres entre alineaciones interiores.

La gran anchura del viario de Sistema General aconseja elevar la altura de la edificación con frente al mismo, con objeto de definir una sección más proporcionada. Así, para las manzanas situadas a ambos lados de esta vía se propone –con alguna excepción–

una altura de cinco plantas (baja más cuatro). Entre estas grandes manzanas que constituyen el núcleo de la ordenación se han situado zonas verdes y dotaciones deportivas y sociales de carácter local.

A esta tipología se le asigna una capacidad residencial total de 1.006 viviendas, con una superficie media de 95 m² construidos. Orientativamente, se han considerado viviendas pasantes en bloques lineales con fondos de 10 a 12,5 metros, pero en las distintas promociones podrá optarse por cualquier otra volumetría acorde con la ordenanza de Manzana Libre.

La vivienda multifamiliar con Ordenanza de Bloque Abierto (BA) ocupa los intersticios perimetrales, entre las zonas de vivienda unifamiliar y el núcleo de manzanas cerradas o entre éste y las dotaciones mayores, resolviendo, con su mayor capacidad de localización y flexibilidad, estos bordes y frentes. En total se asigna a esta tipología un total de 688 unidades de vivienda, con una superficie media construida por vivienda de 95 metros cuadrados.

Dotaciones comunitarias

Las reservas dotacionales se han localizado en varias ubicaciones de pequeña entidad, distribuidas de manera homogénea por la superficie del sector, con excepción de la reserva dotacional educativa, concentrada en una única parcela con objeto de alcanzar una superficie crítica que permita la implantación del uso asignado.

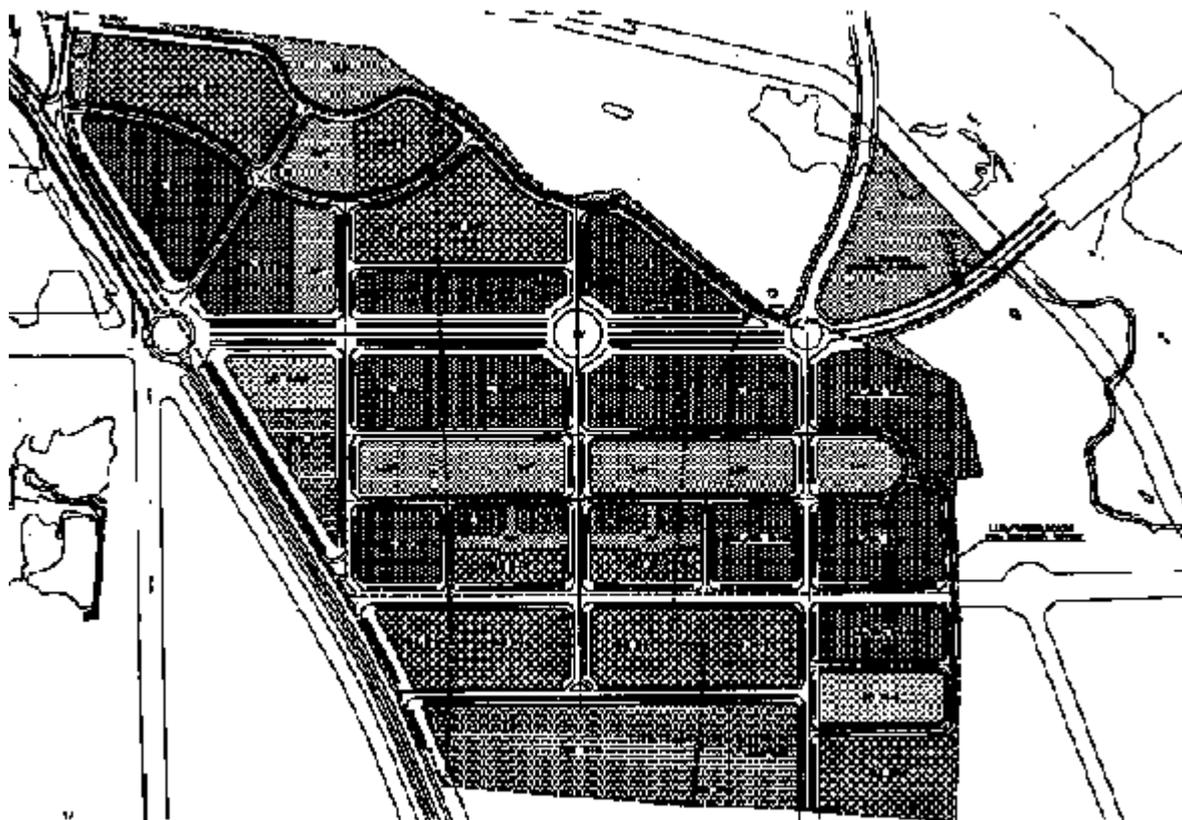
Las zonas libres de uso público se han concentrado fundamentalmente en una banda central, aunque se ha ubicado parte de la reserva obligatoria de zonas verdes colindando con el futuro parque del río Chico, lo que permite regularizar el viario de borde.

Las dotaciones comunitarias se articulan principalmente sobre dos bandas paralelas, con sentido este-oeste: una situada hacia el centro de todo el ámbito, y otra al sur, lindando con este límite del sector. Una tercera banda vertical o perpendicular a las otras, compuesta por suelos destinados a espacios libres en su mayoría, tiene la función de cerrar por el oeste la conexión entre la banda central y el parque urbano del río Chico.

La banda central de dotaciones integra o articula un espacio lineal de zonas verdes o libres de uso local. La banda sur, destinada a agrupar las dotaciones con mayor consumo de superficies y mayor entidad o capacidad, integra usos educativos, deportivos y de interés público social. Su localización responde a la idea de generar un área o espacio de ajuste e intercambio con los desarrollos posteriores del suelo urbanizable.

Imagen indicativa

En las páginas siguientes se indican las tipologías volumétricas posibles con las condiciones de ordenación determinadas por el Plan Parcial



1.5.2. Cumplimiento de las disposiciones específicas del PGOU

1.5.2.1. Adecuación a las directrices y objetivos del PGOU

La ordenación propuesta en el Plan Parcial se integra plenamente en el modelo de desarrollo territorial propuesto por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y satisface tanto los objetivos generales de éste como los específicos asignados al sector Valle Amblés y establecidos en la ficha correspondiente.

Esta adecuación entre directrices y objetivos del Plan General y el Plan Parcial se considera suficientemente justificada por la comparación entre aquellos y la descripción pormenorizada de la ordenación expuesta más adelante.

1.5.2.2. Aprovechamiento reconocido al sector

El aprovechamiento reconocido por el PGOU a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector es de 187.365 unidades de aprovechamiento, o lo que es lo mismo, 187.365 m² del uso y tipología propios del sector, al ser el coeficiente de homogeneización igual a la unidad.

El aprovechamiento total del sector es el resultado de referir a su superficie el coeficiente de edificabilidad bruta asignado por el PGOU (0,6 m²/m²).

La superficie real del sector, obtenida a partir del levantamiento planimétrico efectuado para el Plan Parcial, asciende a 382.852 metros cuadrados, superior a la supuesta por el PGOU de Ávila. Por tanto, el aprovechamiento urbanístico total correspondiente al sector será

$382.852 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 229.711$ metros cuadrados edificables, cifra superior a los 226.740 metros cuadrados asignados inicialmente por el Plan.

De acuerdo con lo establecido en la Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable del propio PGOU, este incremento de aprovechamiento urbanístico se ha distribuido proporcionalmente entre el correspondiente a los propietarios de los terrenos incluidos en

el sector, el destinado a compensar a los propietarios de terrenos calificados como Sistema General adscritos al sector y el destinado a cesión municipal.

De esta manera, el aprovechamiento reconocido a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector asciende a 189.480 metros cuadrados edificables. 11.471 metros cuadrados edificables se destinan a compensar Sistemas Generales externos y 5.789 metros cuadrados a la compensación del Sistema General interno. Los restantes 22.971 metros cuadrados edificables serán de cesión al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

1.5.2.3. Distribución del aprovechamiento del sector

En la distribución del aprovechamiento total del sector entre las diferentes zonas ordenadas por el Plan Parcial se ha considerado que todos los usos y tipologías pormenorizados definidos en ella son homogéneos con respecto al uso global del sector (uso multifamiliar de densidad media) asignado por el PGOU. De este modo los coeficientes de homogeneización entre los distintos usos y tipologías se consideran iguales a la unidad.

La distribución del aprovechamiento entre las distintas zonas o sub-zonas de ordenación se ha realizado atendiendo a la tipología edificatoria asignada, a la altura máxima edificable propuesta, a las condiciones de aplicación de la ordenanza asignada y a las particulares condiciones de localización y forma de cada una de las manzanas o sub-manzanas.

A continuación se incluyen los cuadros de distribución del aprovechamiento urbanístico entre los distintos usos pormenorizados, zonas de ordenación y unidades de ejecución. La asignación pormenorizada de aprovechamientos a cada una de las manzanas o sub-manzanas definidas en la ordenación se refleja en los denominados Cuadros de Ordenación, incluidos dentro del Documento II Ordenanzas Reguladoras, ya que incluye todos los parámetros que, complementando a la regulación incluida en las Ordenanzas asignadas, permitirá el desarrollo de cada una de las manzanas definidas.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A CADA UNIDAD DE EJECUCION

UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE META (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)	EFICIENCIA (m ² /m ²)
UE-OESTE	134.868	80.768	0,60
UE-CENTRO	138.832	82.421	0,61
UE-ESTE	112.453	66.521	0,59
TOTAL	382.852	229.711	0,60

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A CADA USO PERMENCORIZADO

USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	104.308	177.661	1,71
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	77.548	61.700	0,87
DOTACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO	46.661		
SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	49.016		
SISTEMA VIARIO LOCAL	106.010		
TOTAL	383.543	239.361	0,62

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A CADA ZONA DE ORDENACION**UNIDAD DE ESELECCION OBETA**

USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE NETA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ² constr. Uso perm.)	CUBRIMIENTO NOMINALEL	APROVECHAMIENTO (m ² constr. Uso perm.)	CAPACIDAD RESIDENCIAL (P ² habitables)	ORDENANCIA
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE	14.228	31.720	1,8	31.720	300	ML
RESIDENCIAL BLOQUE ADOSADO	19.226	30.148	1,8	30.148	295	BA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTERIOR	27.306	16.600	1,8	16.600	160	RM
EQUIPAMIENTO LOCAL SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	20.446					LUP
EQUIPAMIENTO LOCAL CENTROS DOCENTES	606					DCe
EQUIPAMIENTO LOCAL PARKS DEPORTIVO	4.966					DCd
EQUIPAMIENTO LOCAL SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	4.706					DC
RED VIARIA LOCAL	49.285					
TOTAL	136.863	88.468		68.468	755	0,85

UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE

USO Y TIPOLOGÍA	EMPLAZAMIENTO (m ²)	APROVECHAMIENTO (pál. constr. Usos propios)	COEFICIENTE HABITABILIDAD	APROVECHAMIENTO (pál. constr. Usos comunes)	CAPACIDAD RESIDENCIAL (p ² viviendas)	ORDENANZA
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE	91.004	40.581	1,0	40.581	100	ML
RESIDENCIAL UN FAMILIAR INTENSIVO	81.388	10.000	1,0	10.000	120	PLI
EQUIPAMIENTO LOCAL BLOQUE LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	16.188					LUP
EQUIPAMIENTO LOCAL CENTROS DOCENTES	82.487					DCe
EQUIPAMIENTO LOCAL PARQUE DEPORTIVO						DDd
EQUIPAMIENTO LOCAL SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL						DS
RED VIAL LOCAL	25.716					
TOTAL	194.692	50.581		50.581	718	PLI

UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE

USO Y TIPOLOGÍA	EMPLAZAMIENTO (m ²)	APROVECHAMIENTO (pál. constr. Usos propios)	COEFICIENTE HABITABILIDAD	APROVECHAMIENTO (pál. constr. Usos comunes)	CAPACIDAD RESIDENCIAL (p ² viviendas)	ORDENANZA
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE	6.080	11.082	1,0	11.082	100	ML
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE / BLOQUE ABIERTO	82.476	40.018	1,0	40.018	300	ML / BA
RESIDENCIAL UN FAMILIAR INTENSIVO	10.004	18.000	1,0	13.500	70	PLI
EQUIPAMIENTO LOCAL BLOQUE LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	9.672					LUP
EQUIPAMIENTO LOCAL CENTROS DOCENTES	2.040					DCe
EQUIPAMIENTO LOCAL PARQUE DEPORTIVO	6.647					DDd
EQUIPAMIENTO LOCAL SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	6.716					DS
RED VIAL LOCAL	20.970					
TOTAL	118.492	69.099		64.599	570	DS

1.5.3. Cumplimiento de las reservas dotacionales exigidas por la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León

1.5.3.1. Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público

El Sistema Local de Espacios Libres definido en este Plan Parcial integra diferentes parcelas, con una superficie conjunta de 46.019 metros cuadrados. Esta reserva es superior al 10% de la superficie total bruta de la actuación (38.285 m²) y a la dotación mínima exigida por el artº 42 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, equivalente a 20 m² por cada 100 m² edificables del uso predominante (0,20 x 229.711 m² = 45.942 m²).

El Sistema Local de Espacios Libres se verá incrementado, además, por las áreas peatonales que se consideren convenientes en el desarrollo de los distintos proyectos de edificación. Este incremento será considerable, atendiendo a las tipologías edificatorias presentes con carácter mayoritario: agrupaciones de viviendas unifamiliares y manzanas, más o menos cerradas, en torno a patios o espacios centrales.

Dentro de la ordenación propuesta no se han diferenciado los espacios destinados a jardines de aquellos que constituyan áreas de juego y recreo para niños, ya que al no ser críticas las limitaciones de forma y superficie establecidas en el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, esta caracterización podrá realizarse en el momento de elaboración de los distintos Proyectos de Urbanización.

Todas las parcelas que integran el Sistema Local de Espacios Libres figuran identificadas en los Planos de Ordenación 2.1.1 y 2.1.2 con el código LUP, correspondiente a la Ordenanza de Zonas Libres de Uso Público asignada.

Las zonas verdes y espacios libres deberán acondicionarse para el uso final de jardín público.

1.5.3.2. Dotaciones comunitarias

El Plan Parcial destina a este uso un total de 45.961 metros cuadrados de suelo, distribuidos en varias parcelas. De esta superficie, 24.068 m² se han asignado explícitamente a la categoría de dotación escolar; 11.472 m² a la categoría de dotación deportiva; y los restantes 10.421 m² de suelo se destinan a otros usos comunitarios no específicos.

El conjunto de suelos dotacionales representa una reserva superior a la dotación mínima exigida por el artº 42 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, equivalente a 20 m² por cada 100 m² edificables del uso predominante (0,20 x 229.711 m² = 45.942 m²).

1.5.3.2.1. Centros culturales y docentes

El Plan Parcial destina a este uso un total de 24.068 metros cuadrados de suelo, concentrados en una única parcela situada en el sur del sector. A falta del Reglamento que desarrolle la Ley 5/99, puede preverse en esta parcela la implantación de un Centro de Enseñanza Infantil (4.000 metros cuadrados de suelo) y de un Centro de Enseñanza Primaria (20.000 metros cuadrados de suelo), equivalentes, dentro del modelo educativo actual, a los “Centros de Enseñanza Preescolar y Guarderías” y “Centro de Educación General Básica”, respectivamente, definidos en el Reglamento de Planeamiento.

Ambos tipos de reservas dotacionales se ha localizado de manera conjunta en una única parcela, de manera que las actuaciones edificatorias que posteriormente se lleven a cabo puedan precisar la ubicación concreta de estos usos dentro de la misma. Esta parcela figura identificada en los Planos de Ordenación 2.1.1 y 2.1.2 con el código DC.e, correspondiente a la Ordenanza de Dotación Comunitaria asignada.

El Plan Parcial prevé el destino público de esta parcela dotacional, por lo que no se le asigna aprovechamiento lucrativo ninguno.

1.5.3.2.2. Servicios de Interés Público y Social

A continuación se relacionan las distintas reservas dotacionales establecidas en este Plan Parcial destinadas a albergar servicios de interés público y social.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial define varias parcelas destinadas a Parque Deportivo, con una superficie conjunta de 11.472 metros cuadrados de suelo. Se prevé que estas parcelas serán de titularidad pública, por lo que no se les ha asignado aprovechamiento lucrativo.

Todas las parcelas que integran la reserva dotacional de espacios deportivos del sector figuran identificadas en los Planos de Ordenación 2.1.1 y 2.1.2 con el código DC.d, correspondiente a la Ordenanza de Dotación Comunitaria asignada a todas ellas.

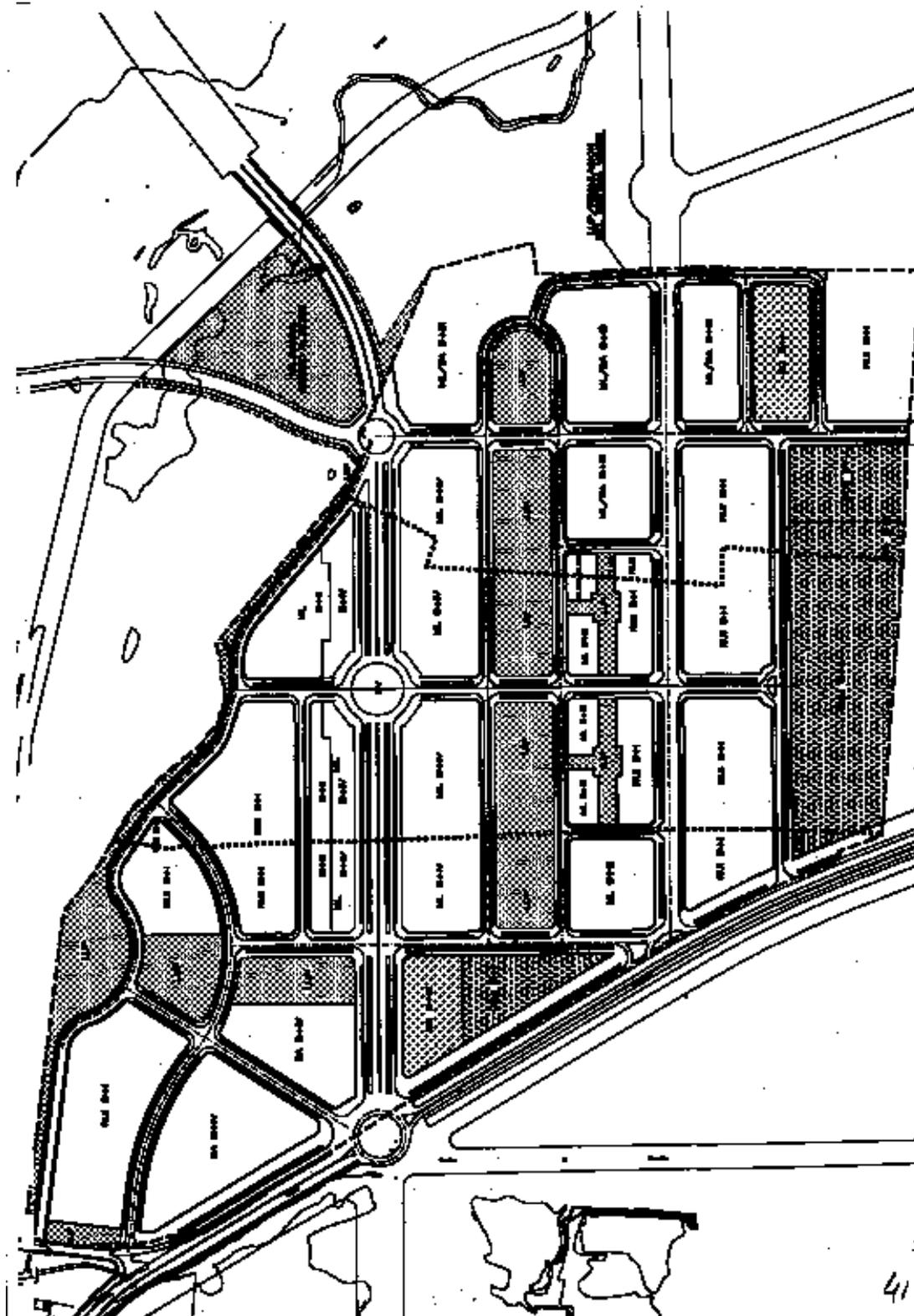
Con respecto al resto de equipamientos, que serán mayoritariamente de carácter social, se ha reservado como dotación genérica un total de 10.421 metros cuadrados de suelo, sobre los que –en aplicación de la ordenanza de Dotación Comunitaria asignada– podrán edificarse 12.505 metros cuadrados construidos.

Las parcelas destinadas a la implantación de equipamiento social figuran identificadas en los Planos de Ordenación 2.1.1 y 2.1.2 con el código DC, correspondiente a la Ordenanza de Dotación Comunitaria asignada a todas ellas. También en este

caso se prevé que estas parcelas sean de titularidad pública, por lo que tampoco se les ha asignado aprovechamiento lucrativo.

Considerando que no existe por parte del Ayuntamiento ninguna iniciativa de implantación de servicios comerciales de nivel de barrio en el sector (mercados municipales), y que la situación actual del sector de la distribución hace difícilmente viable una

iniciativa de este tipo en el futuro, no se ha reservado de manera específica suelo dotacional asignado a este uso. Por el contrario, los espacios comerciales serán de dominio privado y se localizarán -previsiblemente- en la planta baja (y excepcionalmente, en planta primera) de las edificaciones de uso predominante multifamiliar.



CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS**UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE**

MANZANA	LUP	ESCOLAR	DEPORTIVA	ED. SOCIAL	EDIFIC.	APROV.	TOTAL SUELO CESION
20-O	7.235						
21-O	4.035						
22-O	4.044						
23-O				4.705	1,20	5.945	
24-O			4.925				
25-O	4.034						
26-O		883					
27-O	1.952						
TOTAL UE-O	29.445	883	4.925	4.705		5.945	39.771

UNIDAD DE EJECUCIÓN CENTRO

MANZANA	LUP	ESCOLAR	DEPORTIVA	ED. SOCIAL	EDIFIC.	APROV.	TOTAL SUELO CESION
20-C	5.709						
21-C	4.455						
22-C	2.116						
23-C	1.748						
24-C		29.427					
25-C	2.175						
TOTAL UE-C	16.199	29.427					44.626

UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE

MANZANA	LUP	ESCOLAR	DEPORTIVA	ED. SOCIAL	EDIFIC.	APROV.	TOTAL SUELO CESION
20-E	46						
21-E	5.279						
22-E	8.729						
23-E	819						
24-E		2.948					
25-E			8.547				
26-E				5.715	1,20	6.929	
27-E (1)	55						
TOTAL UE-E	14.875	2.948	8.547	5.715		6.929	24.055

(1) La parcela 27-E no se ha considerado en el cómputo de la superficie total de espacios libres

TOTAL PLAN PARCIAL

TOT. SECTOR	46.319	34.068	11.472	10.421		12.505	91.880
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--	---------------	---------------

1.5.3.4. Aparcamiento

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León exige una dotación mínima de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable del uso predominante. Esta exigencia legal supera la del PGOU para los distintos usos definidos en el sector y, por tanto, cumple con las condiciones del PGOU.

De acuerdo con el artº 42 de la Ley 5/99 son necesarias 4.594 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 2.297 deberán estar situadas en zonas de propiedad y uso público. La ordenación prevista en este Plan Parcial reserva un total de 2.467 plazas de aparcamiento en superficie en vías públicas, localizadas de acuerdo con el plano 2.3.3 *Dotación de Aparcamiento*. El número de plazas correspondientes a cada una de las manzanas o submanzanas definidas en la ordenación se indica en este plano y en Cuadro de Aparcamiento incluido a continuación.

Se prevé que en el posterior desarrollo del sector, la localización de accesos a las distintas promociones residenciales y dotacionales impedirá el aprovechamiento de todas las plazas representadas en dicho plano.

La estimación de esta reducción de plazas se ha realizado mediante la aplicación de un porcentaje sobre el total de plazas delimitadas en el perímetro de cada manzana o submanzana, teniendo en cuenta la distinta demanda de accesos característica de cada una de las tipologías edificatorias existentes en el sector. Se ha utilizado este método de estimación ante la imposibilidad de determinar durante la redacción del Plan Parcial el número y posición de los accesos a los aparcamientos de los edificios.

De acuerdo con esta estimación, justificada en el cuadro adjunto, el número de plazas de aparcamiento en vía pública se reducirá a 2.310 plazas, número que aún excede de la reserva mínima exigida por la Ley 5/99.

**DOTACION DE APARCAMIENTO
(NÚMERO DE PLAZAS)**

ID. MANZANA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	DOTACIONAL	LITº Y VÍAS	TOTAL
1-0	48				
2-0	20				
3-0	28				
4-0	47				
10-0		12			
11-0		4			
12-0		4			
13-0		5			
14-0		8			
15-0					32
16-0					36
17-0			1		
18-0			15		
19-0			4		
1-0	1				
2-0	18				
3-0	23				
4-0	51				
5-0	27				
6-0	44				
10-0		45			
11-0		8			
12-0		22			
13-0		44			
14-0		9			
15-0		7			
16-0		15			
17-0		8			
20-0					67
21-0					67
22-0					6
23-0					6
24-0			110		

**DOTACION DE APARCAMIENTO
(NÚMERO DE PLAZAS)**

CL. MANZANA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL MULTIFAM.	DOTACIONAL	LUP Y VIVIENDO	TOTAL
1-E	0				
2-E	0				
3-E	0				
10-E			10		
11-E			0		
12-E			0		
13-E			0		
14-E			0		
18-E			0		
19-E					0
20-E					0
21-E					0
22-E					0
23-E					0
24-E				11	
25-E				0	
26-E				0	
PLAZAS RESERVADAS					11
TOTAL PLAZAS					11

DOTACION PLAN PARCIAL					
TOTAL	0	0	0	0	0

DETALLE DE DOTACION POR DESARROLLO POSTERIOR					
COEFICIENTE (m ²)	10	0	0	0	0
PLAZAS	0	0	0	0	0

BALANCE DOTACION					11
-------------------------	--	--	--	--	-----------

La reserva del resto de las plazas de aparcamiento exigidas (no situadas en vía pública) queda garantizada por el cumplimiento de las condiciones establecidas por las distintas ordenanzas para los usos residencial y dotacional. Estas plazas se situarán en parcelas privadas de uso residencial o en las parcelas dotacionales, de acuerdo con la siguiente dotación mínima:

Uso residencial:

La dotación de aparcamiento es un uso complementario obligado. Las condiciones de uso exigen 5 plazas de aparcamiento por cada 4 viviendas, por lo que:

$$5 \times 2.000 \text{ viviendas} / 4 = 2.500 \text{ plazas}$$

Uso dotacional:

La dotación de aparcamiento también es uso complementario obligado. Si bien no se determina una dotación mínima, puede estimarse 1 plaza por cada 100 m² edificados, por lo que la dotación total asignada al uso dotacional será:

$$(24.068 \text{ m}^2 \text{ uso escolar} + 12.505 \text{ m}^2 \text{ usos genéricos}) / 100 = 365 \text{ plazas.}$$

1.5.3.5. Barreras Urbanísticas

La urbanización y la edificación del Sector deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia, además de la normativa señalada en el Plan General sobre supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías públicas se deberá reservar a conductores de movilidad reducida una plaza por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez se reservará como mínimo una.

Esas plazas deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

Por tanto, deberán definirse al menos 57 plazas de aparcamiento para personas discapacitadas (2.297 / 40). El Proyecto de Urbanización determinará el emplazamiento exacto de estas plazas, cuyas dimensiones mínimas serán 3,30 x 4,50 metros. Asimismo, los proyectos de edificación deberán contener y

diseñar la misma previsión de una plaza por cada 40 de aparcamiento privado.

1.5.4. Implantación de los servicios urbanos

Las parcelas quedarán dotadas, una vez que se urbanicen, de las redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

Como consecuencia del plan de desarrollo previsto para el sector, según el cual se ejecutará en una primera fase el Sistema General de ronda, y posteriormente cada una de las tres Unidades de Ejecución o polígonos, de manera simultánea o separada en el tiempo, es preciso para poder garantizar la viabilidad de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución que todas las redes de servicios urbanos se estructuren a partir de una conducción o eje central de distribución coincidente con el propio Sistema General, y que todas estas conducciones "vertebrales", que constituyen la red básica del sector, se ejecuten simultáneamente con el propio Sistema General. De este modo, la red infraestructural interna de cualquiera de los polígonos podrá acometer a este eje central de distribución.

El diseño de estos ejes de servicios urbanos que discurren a lo largo del Sistema General, así como la conexión de estos ejes a las redes generales de infraestructuras, quedará definido en un Proyecto de Urbanización de la estructura principal del Sector. Posteriormente, se redactarán los Proyectos de Urbanización de cada uno de los tres polígonos delimitados, en los que deberá justificarse la conexión con la red básica del sector.

Todas las líneas de energía eléctrica existentes deberán ser enterradas como parte de las obras de urbanización del sector.

Los esquemas de diseño propuestos para todas estas redes están reflejados en los planos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6.

1.5.4.1. Red de alcantarillado

Se establece un sistema separativo de alcantarillado, que permita el vertido controlado al río Chico de las aguas pluviales y de escorrentía, mientras que las aguas fecales serán conducidas hasta la red de alcantarillado municipal y, a través de ésta hasta la estación depuradora de aguas residuales.

Los esquemas propuestos para las redes de saneamiento (aguas fecales) y de recogida de aguas pluviales son los representados en los planos 3.1 y 3.2.

Se han previsto pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante y, en todo caso, a distancias no superiores a 50 metros.

1.5.4.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

La red de abastecimiento de agua potable se dimensionará en los correspondientes Proyectos de Urbanización, sobre la base de los criterios siguientes:

a) Se deberá garantizar una dotación mínima de agua para uso doméstico en cada edificio de 200 litros por habitante y día.

b) El número de habitantes se justificará en función del número de viviendas y en base a la composición media familiar.

c) La capacidad de los depósitos deberá calcularse como mínimo para el consumo total de cinco días.

d) Toda la red de abastecimiento de agua potable deberá cumplir la normativa vigente.

Dado que la procedencia del agua es de la red general municipal, no se exigirá la incorporación de análisis que garanticen su potabilidad.

La red de agua prevista acometerá a la red general existente en la zona. Debido a la gran extensión de la actuación y al trazado de las vías urbanas, la red de distribución será de tipo mallado.

El esquema propuesto para la red de abastecimiento es el representado en el plano 3.3.

1.5.4.3. Red de distribución de energía eléctrica

La distribución en Baja Tensión se realizará a partir de los Centros de Transformación que serán definidos por el Proyecto de Urbanización global del Sector, una vez consultada la Compañía suministradora del servicio. En cualquier caso, se situará un Centro de Transformación por cada Unidad de Ejecución, situados sobre el eje del Sistema General de Ronda, y en parcela de titularidad privada, según el esquema indicativo del plano 3.4. Se prohíbe expresamente su ubicación en parcelas de uso dotacional o libres de uso público. La distribución se efectuará de manera subterránea hasta todas las manzanas edificables, de manera que las canalizaciones sigan el trazado viario propuesto en la ordenación.

En cualquier caso, todo el trazado y las canalizaciones se realizarán según las instrucciones y normas específicas establecidas en la legislación sectorial y por la Compañía suministradora de energía eléctrica.

Dada la gran extensión del sector, son posibles diversos esquemas de distribución, por lo que, no habiéndose pronunciado hasta la fecha la Compañía Suministradora, se considera más oportuno diferir el diseño de la red de suministro eléctrico a los Proyectos de Urbanización correspondientes.

1.5.4.4. Red de alumbrado público

El esquema correspondiente se ha representado en el plano 3.4. Este esquema se basa en la previsión de líneas de distribución subterránea en Baja Tensión hasta los armarios de distribución. Los puntos de luz previstos son de tipo báculo, situados en posición pareada o unilateral, dependiendo de la sección del vial y del tipo de luminaria adoptado. Para la iluminación de las zonas verdes, se prevé la instalación de farolas tipo Villa.

1.5.4.5. Red de distribución de gas natural

El esquema de distribución se ha representado en el plano 3.5. Tanto el trazado y como las secciones de canalización propuestas se han realizado según las instrucciones y normas específicas establecidas en la legislación sectorial y por la Compañía suministradora de gas natural.

1.5.4.6. Red de canalización telefónica

El esquema correspondiente se ha representado en el plano 3.6. Para el diseño de la red se han tenido en cuenta las normas sobre "Canalizaciones Telefónicas" facilitadas por la compañía suministradora del servicio telefónico.

1.5.5. Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes

La conexión del sector con las áreas colindantes está garantizada por su propia localización dentro de la estructura general viaria definida en el Plan General de Ávila.

Para no abundar en lo ya escrito en anteriores epígrafes, baste señalar la importancia de las dos vías que delimitan el sector y a las que la red viaria local tendrá acceso inmediato: el bulevar o ronda sur-este de la ciudad, virtual eje estructurador de todo el crecimiento futuro de Ávila en este entorno y la carretera N-403 a Toledo.

1.5.6. Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

El Sector podrá ser desarrollado en sus Sistemas Generales (Paseo del Valle Amblés, y Parque del río Chico) en una Primera Etapa. El resto del Sector (Segunda Etapa, dividida a efectos de ejecución en tres Polígonos o Unidades de Ejecución) podrá ser desarrollado una vez sea ejecutado el Proyecto de Mejora del río Chico, y el colector de desagüe del sur.

La propiedad del Sector, que incluye algunas de las sociedades y promotores de mayor actividad

urbanística e inmobiliaria de Ávila, tiene capacidad reconocida en sus actuaciones pasadas y actuales para promover y desarrollar el Sector Valle Amblés, tanto en la Primera Etapa como en la posterior de desarrollo de Unidades de Ejecución.

1.5.7. Justificación de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la subzonificación

De acuerdo con lo establecido en el Art. 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, se exige a los Planes Parciales el establecimiento de la ponderación relativa de los usos lucrativos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que establezca el Plan Parcial, con referencia, igualmente, al uso y tipología edificatoria característicos del sector.

La gran variedad tipológica contemplada en la ordenación propuesta, la inexistencia –por su propia singularidad– de un mercado inmobiliario de características comparables, así como la dificultad por establecer la evolución futura de este mercado, aconsejan equiparar los distintos usos y tipologías propuestos en el Plan.

Por tanto, en la distribución del aprovechamiento total del sector entre las diferentes zonas ordenadas por el Plan Parcial se ha considerado un Coeficiente de homogeneización igual a la unidad para todos los usos y tipologías pormenorizados definidos, o lo que es lo mismo, su equivalencia con respecto al uso global del sector (uso multifamiliar de densidad media) asignado por el PGOU.

1.5.8. Gestión del desarrollo del Sector

1.5.8.1. Sistemas Generales Adscritos al sector

De acuerdo con el PGOU y con los criterios expuestos más arriba, se ha adscrito al sector un total de 23.136 metros cuadrados de suelo que permitirá la ejecución de los viales de conexión con el resto de la ciudad, y cuya ejecución hasta la línea del cauce del río Chico está incluida dentro del programa de desarrollo del propio sector.

Dentro de la ordenación propuesta, estos terrenos se compensan por 11.471 metros cuadrados edificables con el uso y tipología característicos, de acuerdo con la distribución del aprovechamiento urbanístico entre los propietarios del sector, los propietarios de estos terrenos de Sistema General y el Ayuntamiento.

Estos terrenos pertenecen a dos únicos propietarios, ya incluidos en el ámbito del sector, por lo que su compensación se realizará mayoritariamente dentro del Polígono Este, en el que ambos propietarios están incluidos, hasta alcanzar el total de los 9.974

metros cuadrados de cesión de aprovechamiento correspondientes a este polígono. Los restantes 1.497 metros cuadrados edificables se materializarán en el Polígono Centro, por motivos de proximidad.

Si bien en los Cuadros de Ordenación se han asignado determinadas parcelas a la compensación de estos Sistemas Generales, esta asignación no tiene carácter vinculante, ya que tanto la asignación de estas parcelas como las del resto de propietarios del sector será objeto de los Proyectos de Compensación correspondientes.

1.5.8.2. Sistema General interno

El PGOU clasifica como Sistema General interno al sector una banda de 18,00 metros de anchura a lo largo de todo el viario de ronda. El diseño de este eje viario propuesto en el Plan Parcial, con rotondas cerradas, aconseja incluir también como Sistema General los terrenos necesarios para la ejecución de dichas rotondas, ya que de otro modo, el propio viario quedaría interrumpido. La superficie total de Sistema General interno así definida es de 11.300 metros cuadrados.

De acuerdo con la distribución del aprovechamiento urbanístico establecida en el Plan Parcial, estos terrenos se compensarán con 5.789 metros cuadrados edificables con el uso y tipología característicos.

Puesto que esta compensación es unitariamente equivalente al aprovechamiento urbanístico correspondiente al resto del suelo incluido en el sector, no se ha efectuado una asignación específica de aprovechamiento urbanístico a estos terrenos de Sistema General interno, ya que es posible distribuir el aprovechamiento total del sector entre toda la superficie de suelo del mismo, incluidos los Sistemas Generales internos, simplificando así tanto el cálculo de la distribución del aprovechamiento del sector como los mecanismos de gestión de su desarrollo.

Por los mismos motivos, en los Cuadros de Ordenación no se han definido manzanas específicas para la compensación de este Sistema General interno.

1.5.8.3. División en polígonos

Para el desarrollo de este Plan Parcial se han definido tres Unidades de Ejecución o Polígonos, cuya denominación corresponde a su situación relativa dentro del ámbito del sector. Así, estas tres Unidades de Ejecución dividen el territorio en tres bandas de orientación norte-sur, denominadas Polígono Oeste, Polígono Centro y Polígono Este.

Esta división responde, como es habitual, a la agrupación de fincas catastrales. La propuesta ha

intentado –objetivo que se ha conseguido en gran medida– distribuir el aprovechamiento global del sector, el número total de viviendas y la superficie total de cesión (viario y dotaciones públicas) entre los tres polígonos, proporcionalmente a la superficie de suelo de cada una de ellas. Obviamente, no se han distribuido homogéneamente cada una de estas cesiones, pero sí el conjunto de ellas, lo que facilitará enormemente la redacción del Proyecto de Compensación del Sector.

Igualmente, y a pesar de la asimetría que –a escala global– caracteriza a la ordenación, se ha tratado de que en cada polígono estén presentes con un peso similar, las distintas tipologías de vivienda propuestas en el Plan General.

1.5.8.4. Cesiones al Ayuntamiento de Ávila

De acuerdo con la distribución del aprovechamiento urbanístico establecida en el Plan Parcial, será de cesión para el Patrimonio Municipal de suelo un total de 22.971 metros cuadrados edificables con el uso y tipología característicos. Este aprovechamiento corresponde a una capacidad residencial máxima de 199 viviendas.

Espacialmente, el aprovechamiento municipal se ha localizado en los Polígonos Oeste y Centro, en ubicaciones de centralidad, con buena capacidad de acceso (a través de la carretera de Toledo) y/o en proximidad con las dotaciones del sector.

Además de las parcelas correspondientes al exceso de aprovechamiento, el desarrollo del sector supondrá la obtención por parte del Ayuntamiento de 91.980 metros cuadrados de suelo con uso dotacional de carácter local y 120.316 metros cuadrados de viales, incluyendo la superficie total correspondiente al viario de ronda de Sistema General.

DOCUMENTO II ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

El Plan Parcial Valle Amblés se atiene a la terminología, definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones del Plan General.

Los usos urbanísticos señalados son los definidos por el Plan General de Ávila, estableciendo las Ordenanzas que siguen, el régimen particular de compatibilidades de usos.

Las Ordenanzas aplicadas se han seleccionado entre las que indica la Ficha del Plan General para este Sector: Manzana Libre, Bloque Abierto,

Residencial Unifamiliar, Dotación Comunitaria, y Libre de Uso Público.

2.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

2.2.1. Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila establece que “cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo. En tal caso, el Plan Parcial deberá establecer la infraestructura básica del Plan Parcial que haya de realizarse conjuntamente para todas las Unidades de Ejecución, y la infraestructura y urbanización que corresponde al desarrollo de cada Unidad de Ejecución, que podrán ejecutarse por separado conforme a las prioridades o condiciones del Plan Parcial. No obstante, las cesiones de suelo previstas para el sector habrán de realizarse en su totalidad y urbanizadas, en la primera fase de desarrollo del sector. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, Proyecto de Compensación o de Reparcelación, deberán también redactarse para el conjunto del sector. No obstante, es posible la redacción de un Proyecto de Urbanización de la estructura principal del Sector y la redacción posterior del Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución en que se hubiera dividido el Sector, y de acuerdo con los plazos que estableciese el Plan Parcial”.

El Sector se divide a efectos de gestión en tres unidades de ejecución, que podrán desarrollarse directamente si cumplen con la ordenación del Plan Parcial. No obstante, de acuerdo con el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, esa ordenación podrá variarse redactando y tramitando el correspondiente Estudio de Detalle. En tal caso, el Estudio de Detalle deberá justificar la distribución de aprovechamientos y viviendas para no exceder del total asignado a la manzana de que se trate.

2.2.2. Proyectos de Urbanización

De acuerdo con lo indicado más arriba, el desarrollo del Sector requerirá un Proyecto de Urbanización único para los Sistemas Generales y la conexión de la infraestructura local a las redes municipales. En ese caso, previamente al desarrollo de cada Unidad de Ejecución deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización de la misma, que entronque con el resto de infraestructuras según el esquema general establecido por el Plan Parcial.

Estos Proyectos de Urbanización contendrán el diseño detallado de la urbanización y de las zonas libres de uso público que estén incluidas en su ámbito.

2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Se establecen como Normas Urbanísticas Generales las propias del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, definidas bajo los epígrafes de Normas Generales de la Edificación; Condiciones Generales de Volumen, Higiénicas y de Calidad; y Condiciones Estéticas Generales, del Volumen II de dicho Plan.

2.4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN: ORDENANZAS

A continuación se incluyen las Ordenanzas de Edificación trasladadas del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con las matizaciones precisas cuando ello ha sido necesario. Se ha mantenido la numeración original de las ordenanzas establecida en el PGOU, para facilitar su aplicación.

ORDENANZA N° 2. MANZANA LIBRE • ML

1. ÁMBITO

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

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos pero que en conjunto conforman manzanas con edificación o con cerramientos alineados a vial; y que, en particular, en el frente al viario general Paseo del Valle Amblés se ajustan a la alineación fija establecida en los planos. 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 sin limitaciones:

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

– Productivo de Talleres Artesanos:

Un máximo de uno por vivienda.

– Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja.

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:

Uso residencial:

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

Uso terciario: 1 plaza por cada 100 m² de establecimiento comercial.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 500 m², con frente mínimo de 10 metros.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

4.1.1. Fondo máximo

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

4.1.2. Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima en planta de pisos sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70% de la superficie de parcela.

4.1.3. Ocupación bajo rasante

La ocupación bajo rasante será como máximo superior en un 20% a la autorizada para planta de pisos, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 metros sobre la rasante ideal.

En el caso de que la planta bajo rasante se destine a garaje o instalaciones, podrá ocupar la totalidad de la parcela

4.2. Alineaciones y Retranqueos

4.2.1. Retranqueos a linderos frontales

Las alineaciones exteriores son máximas. En el frente al viario de sistema general conocido como Paseo del Valle Amblés, la alineación es fija de acuerdo con la ordenación grafiada en el Plano de Ordenación. En el resto de casos 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.

En caso de retranqueo frontal será obligatorio construir un cerramiento o valla de fábrica, de tratamiento similar al de fachada retranqueada, y de al menos 0,70 metros de alto, para señalar la alineación a vial.

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.

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.

4.2.3. Retranqueos a lindero posterior

Serán como mínimo de la mitad de la altura de la fachada posterior, y no inferior a 3,00 metros.

4.2.4. Transición entre alturas diferentes

Las transiciones entre ML III y ML II no exigen retranqueos laterales en ningún caso. La resolución

del cambio de altura en esquina ya está resuelta en la propia ordenación.

4.2.5 Entrantes o patios abiertos

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

4.2.6. 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.

4.2.7. 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 Parcial como LUP. No se permiten cuerpos volados 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.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será el que se especifica en el Plano de Ordenación, coincidente con lo señalado para cada manzana en los Cuadros de Ordenación.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso y 4,00 metros para la planta baja.

No obstante lo anterior, la altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

5.2. Pendiente de cubierta

La cubierta podrá tener un 70% de pendiente virtual máxima.

6. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

El Aprovechamiento Patrimonializable será el que se indica para cada manzana o submanzana en los Cuadros de Ordenación. En caso de actuar por parcelas inferiores a estos ámbitos, deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle que justifique la dis-

tribución de volúmenes y/o de aprovechamientos, y del número de viviendas sin superar en ningún caso el total asignado al ámbito anterior.

ORDENANZA Nº 3 BLOQUE ABIERTO • BA

1. ÁMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de ordenación como **BA**.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el Residencial Multifamiliar

Usos compatibles sin limitaciones:

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

– Productivo de Talleres Artesanos:

Un máximo de uno por vivienda.

– Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja.

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:

Uso residencial:

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

Uso terciario: 1 plaza por cada 100 m² de establecimiento comercial.

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

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 metros ni superficies de parcela menores de 1.000 m².

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela o polígono edificable por la edificación será del 50% de la superficie del mismo.

La ocupación bajo rasante será como máximo superior en un 20% a la autorizada para cada planta de pisos, salvo que se destine a garaje o instalaciones, en cuyo caso podrá alcanzar el 100% de la parcela de propiedad privada.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en el plano de ordenación son alineaciones de vial.

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

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo retranqueos de los linderos como mínimo iguales a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación correspondiente, con un retranqueo mínimo absoluto de 5,00 metros. No obstante, se permite que coincida con la alineación de vial un único lado de una nueva edificación, y en todo caso dos cuando se trate de viales con esquina intermedia.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela o polígono edificable cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

- Que la parcela o los polígonos edificables estén enclavados en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

- Cuando exista acuerdo entre propietarios de par-

celas o polígonos edificables 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.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 24,00 metros. La longitud máxima de los bloques será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud del bloque.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será del 50% de la semisuma de ambas alturas.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y PENDIENTE DE CUBIERTA

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, que se corresponde con el señalado para cada manzana en los Cuadros de Ordenación.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 metros para la planta baja.

No obstante lo anterior, la altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

5.2. Pendiente de cubierta

La cubierta podrá tener un 70% de pendiente virtual máxima.

6. APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que se señala para cada manzana en los Cuadros de Ordenación. En caso de actuar por parcelas inferiores a estos ámbitos, deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle que justifique la distribución de volúmenes y/o de aprovechamientos y del número de viviendas, sin superar en ningún caso el total asignado al ámbito anterior.

**ORDENANZA Nº 4:
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR • RUI**

1. ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en el plano de ordenación como RUI, Unifamiliar Intensiva.

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico será 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.

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

En promociones conjuntas dentro de esta ordenanza 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.

Usos compatibles sin limitaciones:

Alojamiento Comunitario, Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional.

Usos compatibles con limitaciones:

– Terciario despacho Profesional:

Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.

– Productivo de Talleres Artesanos:

Solo en planta baja.

Usos complementarios obligados:

– Aparcamiento:

Solo en Planta Baja, Sótano o en parcela, con un mínimo obligatorio, de:

1 plaza por vivienda para parcelas de menos de 300 m²,

2 plazas para el resto de parcelas.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6,50 metros ni a superficies de parcela menores de 125 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 peatonales internos a la urbanización.

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

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

La ocupación bajo rasante será como máximo superior en un 20% a la autorizada para cada planta de pisos, salvo que se destine a garaje o instalaciones. En ningún caso la ocupación bajo rasante podrá ser superior al 90% de la superficie de parcela.

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 como mínimo de 3,00 metros.

El retranqueo mínimo posterior será de 3,00 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 24,00 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 24,00 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.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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

5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, y 7,00 metros para dos plantas.

No obstante lo anterior, la altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Es el señalado en los Cuadros de Ordenación para cada manzana o submanzana. En caso de actuar por parcelas inferiores a estos ámbitos, deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle que justifique la distribución de volúmenes y/o de aprovechamientos y del número de viviendas, sin superar en ningún caso el total asignado al ámbito anterior.

En el caso de promociones unitarias 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. No computará a este efecto, sin embargo el espacio viario privado.

ORDENANZA N° 6: **DOTACIÓN COMUNITARIA • DC**

1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como:

DC: Dotación comunitaria común o genérica (Servicios de Interés Público y Social)

DC.e: Escolar

DC.d: Deportivo

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafiada en los Planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica DC (sin letra minúscula a continuación), Dotación Comunitaria genérica.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas 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.

Usos compatibles sin limitaciones:

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

Usos compatibles con limitaciones:

En DC, cualquiera de las categorías de uso dotacional, siempre que el Ayuntamiento lo admita.

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.

3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

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

La ocupación bajo rasante será como máximo superior en un 20% a la autorizada para cada planta de pisos, salvo que se destine a garaje o instalaciones.

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

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 4,00 metros.

c) El retranqueo a lindero posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4,00 metros.

d) El retranqueo frontal de la dotación escolar será como mínimo de 20,0 metros.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas dependerá del tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m²: 2 plantas

Parcela igual o mayor de 1000 m²: 3 plantas

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.

No obstante lo anterior, la altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

6. 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 m²: 3,0 m²/m²

Parcela entre 1000 y 2.500 m²: 2,5 m²/m²

Parcela entre 2501 y 5000 m²: 2,0 m²/m²

Parcela mayor de 5.000 m²: 1,0 m²/m²

La parcela señalada como DC para Servicios de interés público y social, tiene como edificabilidad 1,2 m²/m².

ORDENANZA N° 12.

ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO • LUP

1. ÁMBITO

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

2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de 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.

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

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 Característico; o bien bajo rasante, pudiendo entonces ocupar la totalidad de la parcela.

– Infraestructuras:

Las necesarias de acceso a la dotación.

– Terciario de restauración:

Quioscos de expedición de bebidas y complementos, con superficie cubierta inferior a 25 m².

3. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

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

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 6,00 metros a todos los linderos.

La ocupación bajo rasante será como máximo superior en un 20% a la autorizada para cada planta de pisos, salvo que se destine a garaje o instalaciones.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4,00 metros, y una altura máxima de cumbre de 7,00 metros.

No obstante lo anterior, la altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

6. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

2.5. CUADROS DE ORDENACIÓN

A continuación se incluyen los Cuadros de Ordenación, en los que se define la calificación urbanística de cada una de las manzanas o sub-man-

zanas en que queda dividida la totalidad del territorio ordenado como consecuencia de la consideración simultánea de la red viaria y de la división en polígonos de actuación. Para facilitar la lectura de estos Cuadros, se adjuntan también esquemas de la ordenación.

A cada una de las manzanas o sub-manzanas se le asignan los siguientes parámetros:

- a) Identificador, correspondiente con el representado en el plano de Ordenación 2.1
- b) Superficie neta de suelo
- c) Ordenanza de aplicación y, en su caso, altura máxima de la edificación, correspondientes con los representados en el plano de Ordenación 2.1. En aquellos casos en los que se indican dos ordenanzas, la edificación podrá regularse por cualquiera de ellas. El Proyecto de Edificación deberá señalar la ordenanza por la que se opte y justificar si cumplimiento.
- d) Capacidad residencial máxima, establecida con carácter vinculante. En el caso de que el Proyecto de Edificación no contemple la totalidad de una manzana o sub-manzana completa de las definidas en el Cuadro, deberá redactarse previamente un Estudio de Detalle que justifique la distribución del aprovechamiento urbanístico y de la capacidad residencial asignados a la totalidad de la manzana o sub-manzana entre las distintas parcelas.
- e) Aprovechamiento residencial. Corresponde al aprovechamiento destinado a usos residenciales y

localizado en planta baja, superiores a la baja o espacios bajo cubierta, que previsiblemente podría materializarse en la manzana o sub-manzana. Tiene carácter indicativo y no vinculante.

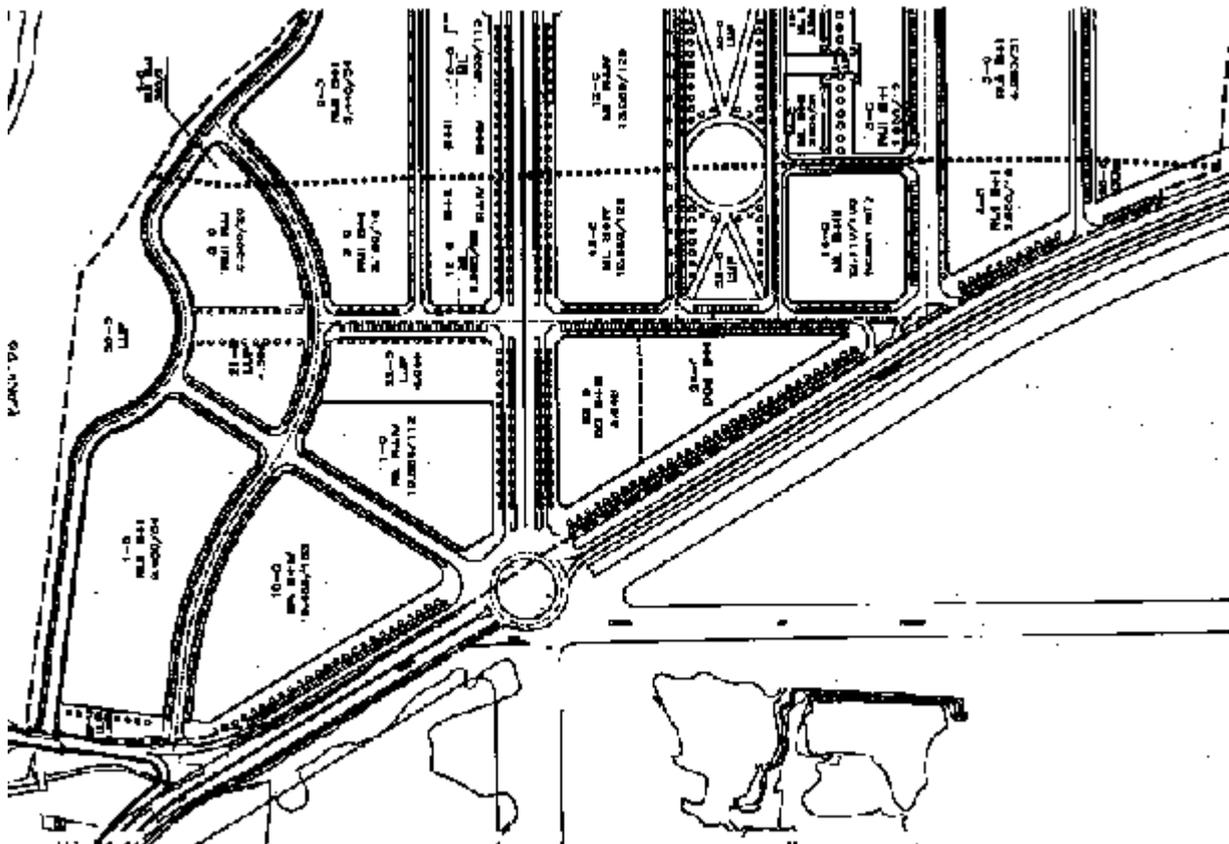
f) Superficie construida media por vivienda. Corresponde al cociente entre el aprovechamiento residencial propuesto y el número de viviendas asignado. Tiene carácter indicativo y no vinculante.

g) Aprovechamiento con usos complementarios. Corresponde a la previsión de localización en planta baja de usos complementarios al residencial. Tiene carácter indicativo y no vinculante.

h) Aprovechamiento total máximo. Corresponde al aprovechamiento lucrativo total asignado a la parcela. Tiene carácter vinculante y su cómputo se efectuará de acuerdo con las Normas Generales de la Edificación y de Protección del PGOU.

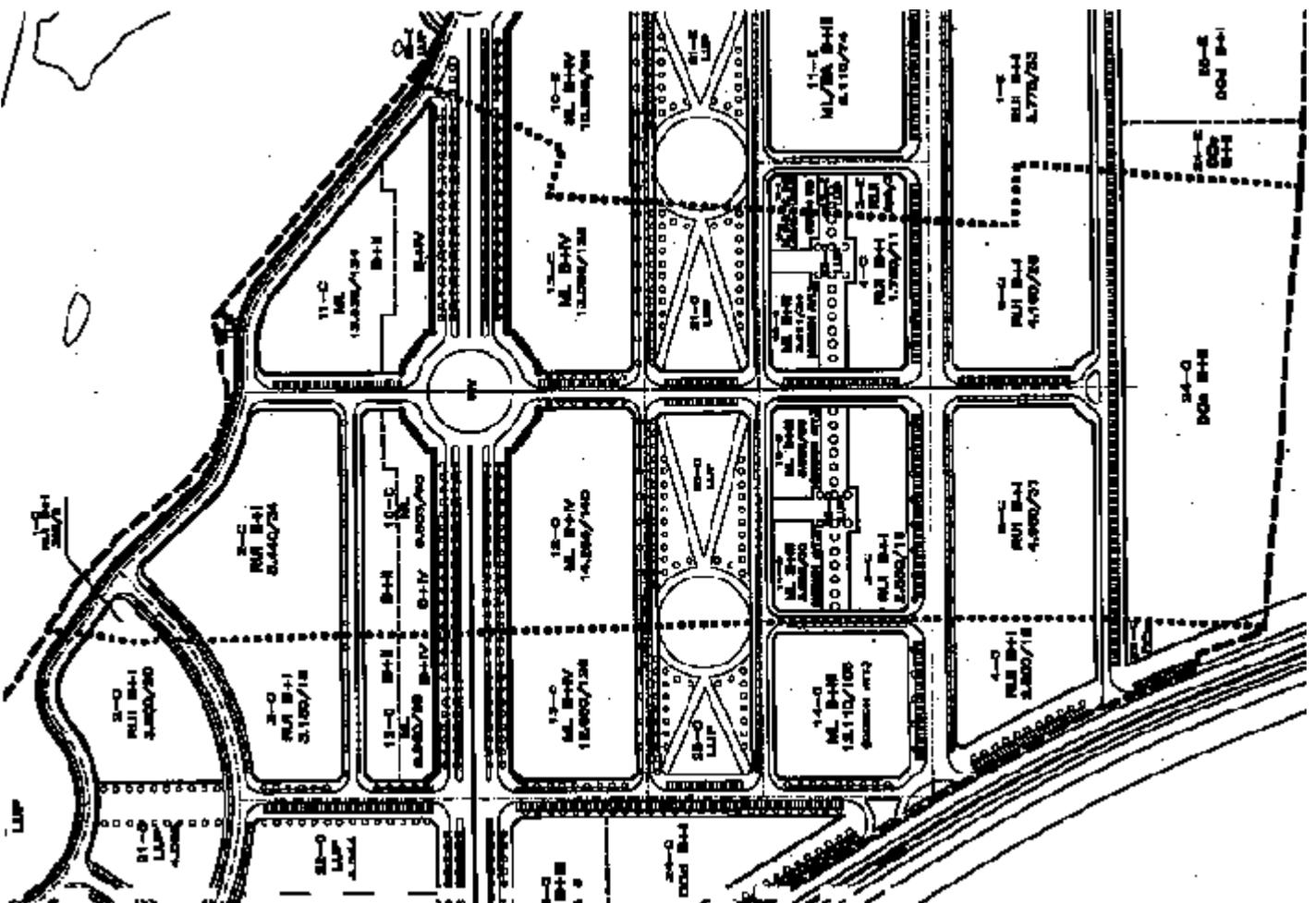
En el caso de que el Proyecto de Edificación no contemple la totalidad de una manzana o sub-manzana completa de las definidas en los Cuadros de Ordenación, deberá redactarse con carácter previo a la edificación un Estudio de Detalle que justifique la distribución del aprovechamiento lucrativo y de la capacidad residencial asignados a la totalidad de la manzana o sub-manzana entre las distintas parcelas.

i) Edificabilidad máxima. Corresponde al cociente entre el aprovechamiento total máximo asignado y la superficie neta de la manzana o sub-manzana. Tiene carácter vinculante.



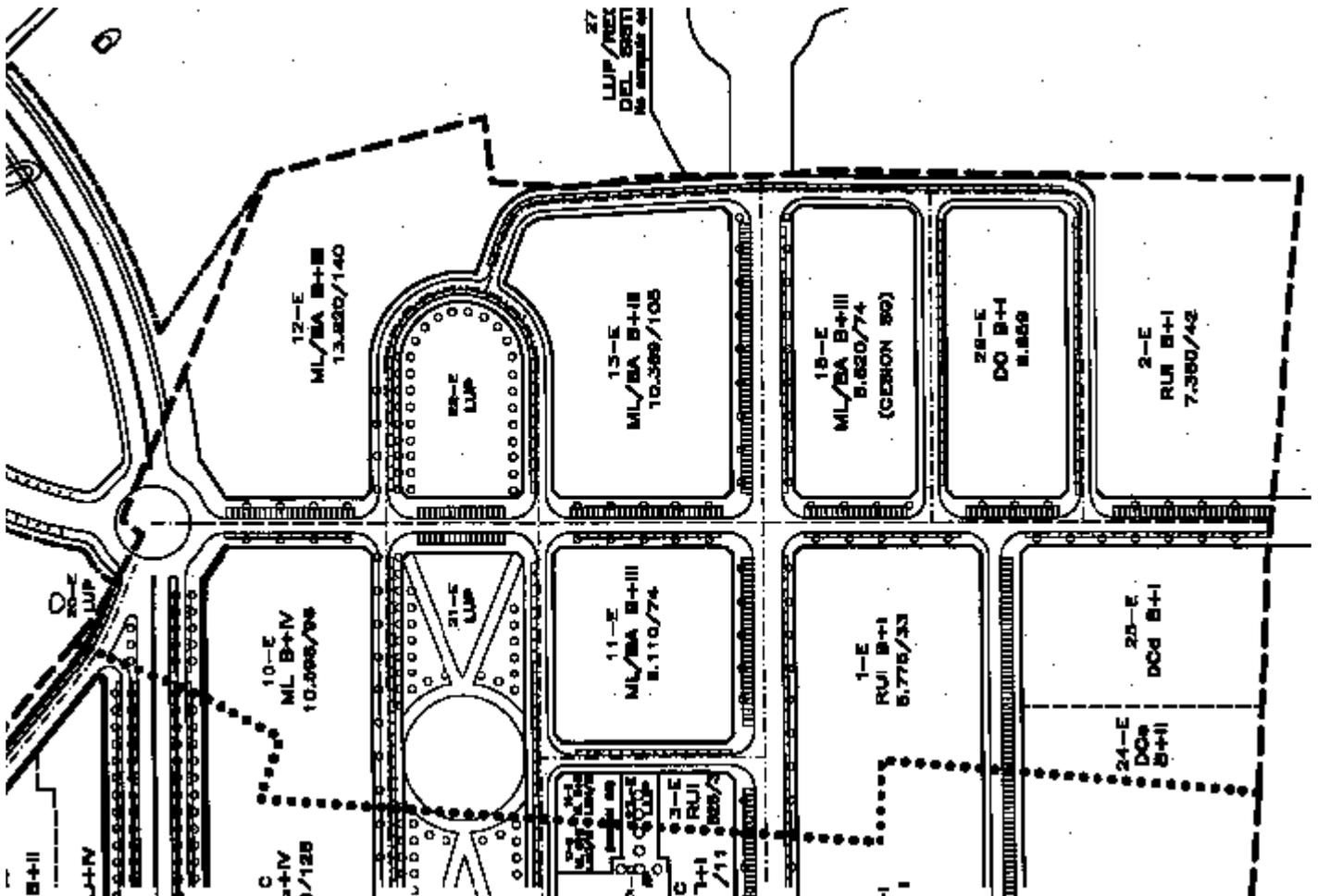
UNIDAD DE EJECUCIÓN CENTRO

IMPONER	USO Y ESPECIES	CIENSIÓN	SUPERFICIE	PLANTACIONES	(%)	IMP. VAL.	APROX. PER.	APROX. COM.	APROX. TOTAL	EDIFIC.
1-0	PERMISO LINDA	PLA	0,40	0		0,00	0,00		0,00	0,00
2-0	PERMISO LINDA	PLA	0,40	0		0,00	0,00		0,40	0,00
3-0	PERMISO LINDA	PLA	0,40	0		0,00	0,00		0,80	0,00
4-0	PERMISO LINDA	PLA	0,40	0		0,00	0,00		1,20	0,00
5-0	PERMISO LINDA	PLA	0,40	0		0,00	0,00		1,60	0,00
6-0	PERMISO LINDA	PLA	0,40	0		0,00	0,00		2,00	0,00
SUBTOTAL PER. LINDA			2,40	0	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
10-0	PERMISO MULT. B+N	ML	4,00	0		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
11-0	PERMISO MULT. B+N	ML	4,00	0		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
12-0	PERMISO MULT. B+N	ML	7,00	0		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
13-0	PERMISO MULT. B+N	ML	7,00	0		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
14-0 (CONCH. AY)	PERMISO MULT. B+H	ML	1,00	0		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15-0 (CONCH. AY)	PERMISO MULT. B+H	ML	1,00	0		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16-0 (CONCH. AY)	PERMISO MULT. B+H	ML	1,00	0		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17-0 (CONCH. B+N)	PERMISO MULT. B+H	ML	0,00	0		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL PER. MULT.			21,00	0	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00
TOTAL US-C			23,40	0	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	0,00



UNIDAD DE EJECUCIÓN IDENTIFICADA

MÁQUINA	USO Y ESPECIES	CATEGORÍA	SUPERFICIE	DETERMINADA	(%)	IMP. VAL.	APROX. PER.	APROX. COM.	APROX. TOTAL	EDIFIC.
1-0	FERRAL. LIMP.	FRL	848	8		100	0,00		100	0,00
2-0	FERRAL. LIMP.	FRL	848	8		100	0,00		100	0,00
3-0	FERRAL. LIMP.	FRL	848	8		100	0,00		100	0,00
4-0	FERRAL. LIMP.	FRL	848	8		100	0,00		100	0,00
5-0	FERRAL. LIMP.	FRL	848	8		100	0,00		100	0,00
6-0	FERRAL. LIMP.	FRL	848	8		100	0,00		100	0,00
SUBTOTAL FERR. LIMP.			5136	48	0,7%	600	0,00	0,00	600	0,00
10-0	FERRAL. MULT. B+IV	ML	4.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
11-0	FERRAL. MULT. B+IV	ML	8.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
12-0	FERRAL. MULT. B+IV	ML	7.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
13-0	FERRAL. MULT. B+IV	ML	7.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
14-0 (GERSON AY)	FERRAL. MULT. B+II	ML	1.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
15-0 (GERSON AY)	FERRAL. MULT. B+II	ML	1.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
16-0 (GERSON AY)	FERRAL. MULT. B+II	ML	1.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
17-0 (GERSON B0)	FERRAL. MULT. B+II	ML	1.000	10		0	0,00	1,000	0,00	0,00
SUBTOTAL FERR. MULT.			31.000	70	23,7%	0	0,00	6.000	0,00	0,00
TOTAL USC			36.136	78	24,4%	600	0,00	6.000	0,00	0,00



UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA

UNIDAD	IND Y TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	SUPERFICIE	INTENSIDAD	PG	SUP. INC.	APROX. MIL.	APROX. CDM	APROX. TOTAL	IMPACTO
1-E	PERM. UNIF.	PLA	7.778	88		178	8.778		8.778	0,24
2-E	PERM. UNIF.	PLA	10.000	40		178	7.820		7.820	0,21
3-E	PERM. UNIF.	PLA	778	3		178	88		88	0,24
SUBTOTAL PERM. UNIF.			18.556	131	13,5%	178	8.686		8.686	0,29
10-E	PERM. MULT. B+H	ML	8.000	98		80	8.180	1.400	9.580	1,24
11-E	PERM. MULT. B+H	ML / BA	8.000	74		80	7.820	1.000	8.820	1,16
12-E	PERM. MULT. B+H	ML / BA	11.000	140		80	10.820	300	11.120	1,46
13-E	PERM. MULT. B+H	ML / BA	8.000	88		80	8.078	304	8.382	1,10
14-E (CONDOM. IND)	PERM. MULT. B+H	ML	800	18		80	1.104	200	1.304	0,16
15-E (CONDOM. IND)	PERM. MULT. B+H	ML / BA	8.000	74		80	8.078	1.000	9.078	1,16
SUBTOTAL PERM. MULTIF.			42.800	492	36,5%	320	47.458	3.904	51.362	1,86
TOTAL PERM.			61.356	623	100,0%	508	56.144	5.308	61.452	1,91

DOCUMENTO III
PLAN DE ETAPAS

3.1. INTRODUCCIÓN

La importancia del desarrollo inmediato del Paseo del Valle Amblés y de una parte considerable del Parque del río Chico, hace conveniente establecer una primera etapa que garantice la ejecución de al menos estos elementos. La gran dimensión del Sector refuerza la conveniencia de establecer una primera etapa de desarrollo de elementos básicos, para después acomodar el desarrollo del Sector en tres “paquetes” o Unidades de Ejecución cuyas etapas podrán ser simultáneas o no, pero en cualquier caso determinadas por el correspondiente Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución.

Esta estrategia, en parte derivada del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad (Anexo al Documento de Plan Parcial) al convenir en la ejecución por la propiedad, de una parte sustancial de elementos básicos de Sistema General, permitirá acomodar el desarrollo de esta pieza fundamental del sur de la ciudad, a la demanda inmobiliaria y dotacional de Ávila.

3.2. ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

De acuerdo con esta estrategia, y con las determinaciones del Plan General para este Sector, deberán realizarse con carácter previo a la ejecución de la edificación privada:

a) El deslinde y cesión de todos los terrenos de Sistema General.

b) La ejecución de la banda central de Sistema General del Paseo del Valle Amblés, desde la carretera de Toledo (N-403) hasta el borde sur del nuevo trazado del río Chico, incluidas todas las canalizaciones necesarias, previstas en el Paseo.

c) La conexión de infraestructuras del conjunto del Sector, a las redes municipales correspondientes.

d) La urbanización del área de cesión del Sistema General Parque del río Chico, entre las dos calles (una de ellas el Paseo del Valle Amblés) que conectarán el Sector con el resto de la ciudad por el nordeste.

e) De acuerdo con las Condiciones Específicas de Actuación de la Ficha del Plan General para este Sector, no podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico en tanto no haya sido ejecutado el “proyecto de mejora del río Chico”, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirve a este Sector.

3.3. PLAN DE ETAPAS

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila establece que “cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo. En tal caso, el Plan Parcial deberá establecer la infraestructura básica del Plan Parcial que haya de realizarse conjuntamente para todas las Unidades de Ejecución, y la infraestructura y urbanización que corresponde al desarrollo de cada Unidad de Ejecución, que podrán ejecutarse por separado conforme a las prioridades o condiciones del Plan Parcial. No obstante, las cesiones de suelo previstas para el sector habrán de realizarse en su totalidad y urbanizadas, en la primera fase de desarrollo del sector. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, Proyecto de Compensación o de Reparcelación, deberán también redactarse para el conjunto del sector. No obstante, es posible la redacción de un Proyecto de Urbanización de la estructura principal del Sector y la redacción posterior del Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución en que se hubiera dividido el Sector, y de acuerdo con los plazos que estableciese el Plan Parcial”.

De acuerdo con lo anterior se establecen dos etapas de desarrollo, la primera dirigida a la ejecución de los elementos básicos del Sector, y la segunda englobando el desarrollo independiente de tres Polígonos, delimitados como Unidades de Ejecución. Cada Unidad de Ejecución deberá realizar, en una única etapa y previamente a su desarrollo, todas las infraestructuras internas correspondientes a la misma, para lo cual deberá redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Primera Etapa

a) Proyecto de Urbanización de los elementos básicos del Sector descritos más abajo, y Proyecto de Compensación de esta ejecución entre todos los propietarios del Sector.

b) El deslinde y cesión de todos los terrenos de Sistema General.

c) La ejecución de la banda central de Sistema General del Paseo del Valle Amblés, desde la carretera de Toledo (N-403) hasta el borde sur del nuevo trazado del río Chico, incluidas todas las canalizaciones de la red de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y telefonía, aceras con alcorques y ajardinamiento previsto, báculos de alumbrado público, aparcamientos y calzada previstos en el Paseo. Está señalado en los Planos de Infraestructuras como Calle WE-3.

d) La conexión de infraestructuras del conjunto del Sector, con las redes municipales correspondientes. Para ello deberá ejecutarse el sistema de saneamiento (pluviales y aguas sucias) de la denominada Calle Perimetral, Tramo 1, así como la parte norte de la Calle NS-3, entre puntos 1 y 15 (Planos de Infraestructuras del Plan Parcial).

e) La urbanización del área de cesión del Sistema General Parque del río Chico, entre las dos calles (Paseo del Valle Amblés, y Calle NS-3 entre puntos 1 y 15) que conectarán el Sector con el resto de la ciudad por el nordeste.

Segunda Etapa

Se divide en la ejecución de la urbanización (previa o simultánea a la edificación) de cada uno de los tres Polígonos denominados Oeste, Centro y Este. Cada uno de ellos corresponde a una Unidad de Ejecución para reparto de cargas y beneficios, y requiere:

a) Proyecto de Urbanización del Polígono, justificando el acuerdo y conexión con el resto de infraestructuras del Sector.

b) Proyecto de Compensación de los propietarios afectados.

c) Urbanización previa o simultánea a la edificación, de la infraestructura y sistema viario del

Polígono, en la forma que determine el Proyecto de Urbanización. En cualquier caso, será obligatoria la ejecución completa, en primer lugar, de la calle o espina dorsal en sentido norte-sur de cada Polígono (calles NS-1, NS-2 y NS-3, respectivamente, según los Planos de Infraestructuras del Sector), así como del acceso e infraestructuras correspondientes a cualquier área de dotación pública incluida en el Polígono.

DOCUMENTO IV ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.1. JUSTIFICACIÓN

Dadas las características del desarrollo de este Sector, convenidas previamente mediante Convenio Urbanístico por el que la propiedad se obliga a la ejecución de los Sistemas Generales internos o de conexión del Sector, el estudio económico se ha realizado conjuntamente para toda la urbanización, con una asignación ponderada del 40% destinado a la ejecución de Sistemas Generales, y del 60% a Sistemas Locales. Esta asignación es determinante para la redacción y gestión del Proyecto de Compensación correspondiente a la Primera Etapa, precisamente destinada a la ejecución de los elementos básicos o Sistemas Generales del Sector.

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El Estudio Económico, realizado por unidades de obra e incluido a continuación, determina un Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) de 879.974.934 pesetas, que se desglosa en las cantidades siguientes:

P.E.M. del SISTEMA GENERAL: 329.900.854 PTS.

P.E.M. de la Urbanización Local y Sistemas Locales: 550.074.080 PTS., que deberá ser distribuido por el Proyecto de Compensación del Sector (Primera Etapa) entre los tres Polígonos Oeste, Centro y Este de que se compone el Sector. Una vez realizada esa primera distribución, cada Presupuesto Parcial de Ejecución Material de la urbanización de cada Unidad de Ejecución deberá a su vez ser calculado en detalle por el respectivo Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución, y repartido por un nuevo Proyecto de Compensación entre los propietarios de dicha Unidad de Ejecución.

4.3. FINANCIACIÓN

La financiación de la primera etapa correrá a cargo del conjunto de propietarios del Sector y de los Sistemas Generales adscritos al mismo, en relación directa a la superficie de terreno que aportan al Sector y a los referidos Sistemas Generales.

La financiación del resto de la urbanización y de sistemas locales, será a cargo de los propietarios de cada Polígono o Unidad de Ejecución, en relación directa a la superficie de terreno que aportan al mismo.

4.4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

La propiedad del Sector, que incluye algunas de las sociedades y promotores de mayor actividad urbanística e inmobiliaria de Ávila, tiene capacidad reconocida en sus actuaciones pasadas y actuales para promover y desarrollar el Sector Valle Amblés, tanto en la Primera Etapa como en la posterior de desarrollo de Unidades de Ejecución.

Con los datos consignados en esta Memoria del Sector 1/6 Valle Amblés, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se considera suficientemente definido el Plan Parcial.

La Propiedad, Andrés Brea Rivero,
arquitecto

**ANEXO PRIMERO
RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

1. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

Este Plan Parcial desarrolla el sector ARUP 1/6 de acuerdo con las determinaciones establecidas por el PGOU de Ávila.

La ordenación propuesta es de carácter casi exclusivamente residencial, en el que la especialización funcional se complementa con los usos dotacionales exigidos por el Reglamento de Planeamiento y por el propio PGOU.

Territorialmente, la ordenación se basa en una fuerte formalización y una estructura reticular, rígida en la zona central y que progresivamente se flexibiliza hacia los bordes de la superficie ordenada.

Se propone una oferta variada de tipologías edificatorias, con objeto de dar respuesta a un amplio espectro del mercado inmobiliario, actual y futuro.

A continuación se recogen los cuadros que describen la ordenación en sus parámetros básicos.

2. RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

En el cuadro adjunto se recogen datos sobre las superficies ordenadas, los parámetros básicos de la ordenación, la distribución de suelo y la distribución del aprovechamiento asignado

RESUMEN DE LA ACTUACION

P.G.O.U.	PLAN PARCIAL			TOTAL SECTOR
	U.E. CENTRO	U.E. CENTRO	U.E. ESTE	

SUPERFICIES DE SUELO

FINCAS AFECTADAS (m ²)		104.000	20%	141.000	20%	114.141	20%	259.141
SISTEMA GENERAL INTERNO (m ²)	11.000	4.700		2.000		1.000		11.000
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	277.000	104.000		104.000		114.141		595.141
SUPERFICIE SISTEMA GENERAL EXTERNO (m ²)	20.000							20.000
TOTAL ACTUACION (m ²)	411.000							411.000

PARAMETROS BASICOS DE LA ORDENACION

CAPACIDAD RESIDENCIAL (nº viviendas)	2.000	700	20%	710	20%	870	20%	2.580
VIVIENDA COLECTIVA		300				201		1.000
VIVIENDA UNIFAMILIAR		100		100		70		200
APROVECHAMIENTO (m ²)	220.700	60.700	20%	61.017	20%	61.000	20%	343.417
RESERVA (m ²)	50							50
NO APROVECHABLE (m ²)	5.000	0,00		0,01		0,00		5.001

APROVECHAMIENTO

PROPIETARIOS TERRENOS SECTOR	107.000	61.700		47.017		61.000		170.717
COMPENSACION SISTEMA GENERAL INTERNO	0,000	7.000		0,000		0,000		7.000
TOTAL PROPIETARIOS FINCAS		61.700	20%	47.017	20%	61.000	20%	170.717
COMUN AYUNTAMIENTO	0,000	12.000		10,000		0,000		22.000
COMPENSACION SISTEMA GENERAL EXTERNO	11.000			1.000		0,000		12.000
TOTAL COMUN + COMPENSACION EXTERNO		12.000	20%	11.000	20%	0,000	20%	23.000
APROVECHAMIENTO TOTAL	220.700	60.700		58.017		61.000		343.417

3. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

En el cuadro adjunto se identifican las distintas reservas dotacionales previstas en la ordenación, distribuidas por Unidades de Ejecución, y el total de las mismas para el conjunto del sector.

PROY.	PLAN PARCIAL			
	U.E. OESTE	U.E. CENTRO	U.E. ESTE	TOT. SECTOR

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS

RESERVA	U.E. OESTE	U.E. CENTRO	U.E. ESTE	TOT. SECTOR
RESERVA GENERAL				
MULTIFAMILIAR	11.201	11.201	11.201	33.603
UNIFAMILIAR	17.201	17.201	17.201	51.603
Dotacional				
ESCOLAR	11.201	11.201	11.201	33.603
OTRAS EDUCACIONES	11.201	11.201	11.201	33.603
LIBRO DE LIBRO PUBLICO				
LIBRO DE LIBRO PUBLICO	11.201	11.201	11.201	33.603
TIPO (Libro de Libro)				
TIPO (Libro de Libro)	11.201	11.201	11.201	33.603
TOTAL	42.803	42.803	42.803	128.409

RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS

UNIDAD DE EJECUCION OESTE

MANZANA	U.P.	ESCOLAR	DEPORTIVA	EQ. SOCIAL	EDIFIC.	APROV.	TOTAL SUELO CEMENTO
20-O	7.201						
21-O	4.201						
22-O	4.544						
23-O				4.701	1.201	8.201	
24-O			4.201				
25-O	4.021						
26-O		801					
27-O	1.021						
TOTAL U.E.-O	20.991	801	4.201	4.701		8.201	38.771

UNIDAD DE EJECUCION CENTRO

MANZANA	U.P.	ESCOLAR	DEPORTIVA	EQ. SOCIAL	EDIFIC.	APROV.	TOTAL SUELO CEMENTO
20-C	5.701						
21-C	4.201						
22-C	2.110						
23-C	1.740						
24-C		20.427					
25-C	1.170						
TOTAL U.E.-C	16.942	20.427					37.369

UNIDAD DE EJECUCION ESTE

MANZANA	U.P.	ESCOLAR	DEPORTIVA	EQ. SOCIAL	EDIFIC.	APROV.	TOTAL SUELO CEMENTO
20-E	40						
21-E	6.270						
22-E	6.720						
23-E	910						
24-E		2.240					
25-E			6.547				
26-E				6.710	1.201	8.201	
27-E (1)	80						
TOTAL U.E.-E	13.970	2.240	6.547	6.710		8.201	37.668

(1) La parcela 27-E no se ha considerado en el cómputo de la superficie total de espacios libres

TOTAL PLAN PARCIAL

TOT. SECTOR	46.963	24.868	11.472	11.411		12.802	111.800
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--	---------------	----------------

4. JUSTIFICACIÓN DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICABLE

El aprovechamiento reconocido por el PGOU a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector es de 187.365 u.a., o lo que es lo mismo, 187.365 m² del uso y tipología propios del sector, al ser el coeficiente de homogeneización igual a la unidad.

El aprovechamiento total del sector es el resultado de referir a su superficie el coeficiente de edificabilidad bruta asignado por el PGOU (0,6 m²/m²).

La superficie real del sector, obtenida a partir del levantamiento planimétrico efectuado para el Plan Parcial, asciende a 382.852 metros cuadrados, superior a la supuesta por el PGOU de Ávila. Por tanto, el aprovechamiento urbanístico total correspondiente al sector será

$382.852 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 229.711$ metros cuadrados edificables, cifra superior a los 226.740 metros cuadrados asignados inicialmente por el Plan.

De acuerdo con lo establecido en la Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable del propio PGOU,

este incremento de aprovechamiento urbanístico se ha distribuido proporcionalmente entre el correspondiente a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector, el destinado a compensar a los propietarios de terrenos calificados como Sistema General adscritos al sector y el destinado a cesión municipal.

De esta manera, el aprovechamiento reconocido a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector asciende a 189.480 metros cuadrados edificables. 11.471 metros cuadrados edificables se destinan a compensar Sistemas Generales externos y 5.789 metros cuadrados a la compensación del Sistema General interno. Los restantes 22.971 metros cuadrados edificables serán de cesión al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

A continuación se recogen cuadros en los que se indica la distribución de aprovechamientos entre los distintos usos pormenorizados definidos; los aprovechamientos asignados a cada una de las Unidades de Ejecución propuestas; y los asignados a cada una de las zonas de ordenación.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A CADA UNIDAD DE EJECUCION

UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE NETA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
UE-OESTE	134.888	80.788	0,60
UE-CENTRO	136.632	82.421	0,61
UE-ESTE	112.453	68.521	0,59
TOTAL	382.852	229.711	0,60

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A CADA USO PORMENORIZADO

USO	SUPERFICIE NETA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	104.308	177.961	1,71
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	77.848	51.760	0,67
DOTACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO	46.961		
SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	46.015		
SISTEMA VIARIO LOCAL	108.018		
TOTAL	382.852	229.711	0,60

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS ADOBADOS A CADA ZONA DE OPERACION

UNIDAD DE EJECUCION OESTE

USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE NETA (m ²)	APROVECHAMIENTO (ml cons. litro/m ³)	COEFICIENTE NOMINALEL	APROVECHAMIENTO (ml cons. litro/m ³)	CAPACIDAD RESERVAZAL (P ³ viviendas)	ORDENANZA
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE	14.200	21.780	1,0	21.780	200	ML
RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO	19.856	28.148	1,0	28.148	285	BA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO	27.206	18.800	1,0	18.800	108	RLI
EQUIPAMIENTO LOCAL SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO	23.145					LUP
EQUIPAMIENTO LOCAL CENTROS DOCENTES	809					DC.e
EQUIPAMIENTO LOCAL PARKS DEPORTIVO	4.025					DC.d
EQUIPAMIENTO LOCAL SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	4.706					DC
RED VIARIA LOCAL	48.828					
TOTAL	134.866	88.788		88.788	708	0,80

UNIDAD DE EJECUCION CENTRO

USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE NETA (m ²)	APROVECHAMIENTO (ml cons. litro/m ³)	COEFICIENTE NOMINALEL	APROVECHAMIENTO (ml cons. litro/m ³)	CAPACIDAD RESERVAZAL (P ³ viviendas)	ORDENANZA
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE	21.204	62.221	1,0	62.221	608	ML
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO	21.288	10.200	1,0	10.200	120	RLI
EQUIPAMIENTO LOCAL SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO	16.188					LUP
EQUIPAMIENTO LOCAL CENTROS DOCENTES	20.487					DC.e
EQUIPAMIENTO LOCAL PARKS DEPORTIVO						DC.d
EQUIPAMIENTO LOCAL SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL						DC
RED VIARIA LOCAL	82.710					
TOTAL	182.880	82.421		82.421	728	0,81

UNIDAD DE EJECUCION ESTE

USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE NETA (m ²)	APROVECHAMIENTO (ml cons. litro/m ³)	COEFICIENTE NOMINALEL	APROVECHAMIENTO (ml cons. litro/m ³)	CAPACIDAD RESERVAZAL (P ³ viviendas)	ORDENANZA
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE	6.666	11.022	1,0	11.022	100	ML
RESIDENCIAL MANZANA LIBRE / BLOQUE ABIERTO	92.475	40.818	1,0	40.818	300	ML / BA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO	18.054	12.800	1,0	12.800	75	RLI
EQUIPAMIENTO LOCAL SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO	9.372					LUP
EQUIPAMIENTO LOCAL CENTROS DOCENTES	2.848					DC.e
EQUIPAMIENTO LOCAL PARKS DEPORTIVO	8.547					DC.d
EQUIPAMIENTO LOCAL SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	5.719					DC
RED VIARIA LOCAL	28.876					
TOTAL	112.489	66.641		66.641	478	0,88

¡¡ OJO TABLAS-18-19-20-21-22 !!

ANEXO SEGUNDO URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

A los efectos del cumplimiento de los arts. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento para urbanizaciones de iniciativa particular, se indican los siguientes datos:

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

El Plan Parcial desarrolla los criterios del PGOU de potenciar los crecimientos residenciales al sur de Ávila y de facilitar la creación de suelo para nuevas viviendas.

2. Relación de propietarios afectados

Se adjunta relación de los propietarios de los terrenos incluidos tanto en el propio sector como en los Sistemas Generales interno y externo adscrito al mismo. Se ha de señalar que varias fincas pertenecen a un conjunto –en ocasiones elevado– de propietarios en régimen de pro-indiviso.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SECTOR ARUP 1/6 VALLE AMBLÉS

UNIDAD DE EJECUCIÓN OESTE

1. D. ANTONIO ORTIZ ABOÍN
C/ Santi Espiritu, s/n
05004 ÁVILA
2. COEXA, S.A.
CONSTRUCCIONES Y EXPLOTACIONES
ABULENSES, S.A.
C/ Padre Victoriano, 2 2º B
05005 ÁVILA
Presidente y Consejero Delegado:
D. Darío Benito García
3. D.^a CARMEN NÚÑEZ RIVILLA
Avda. José Antonio, 18

- 05001 ÁVILA
4. D. MARIANO MARTÍN JIMÉNEZ
Ctra. Vieja de Sonsoles, s/n
05002 ÁVILA
5. D. VALENTÍN JIMÉNEZ NIETO
Ctra. de Burgohondo, 5 Esc.2 3º8
05002 ÁVILA
6. D. VICENTE ALEJANDRO VILLAMÓN
Urbanización Parque Collado, núm. 86
28450 Collado Mediano (Madrid)

UNIDAD DE EJECUCIÓN CENTRO

7. D. MANUEL SILVELA SILVELA
Pza. del Ejército, 8
05001 ÁVILA
8. D.^a SONSOLES SILVELA SILVELA
P.º de la Castellana, 68
Madrid
9. D. FELIPE SILVELA SILVELA
C/ Príncipe de Vergara, 2
Madrid
10. D. MARIANO SILVELA SILVELA
Finca de Ajates.
Cardeñosa, ÁVILA
11. BARSIL, S.L.
C/ Príncipe de Vergara, 113 3ºF
28006 Madrid
Administrador:
D. César Barba
12. D.^a ANA TERESA DEL ALCÁZAR SILVELA
LA
C/ José Abascal, 61 1º
28003 Madrid
13. D. DIEGO DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Claudio Coello, 65
Madrid
14. D. MARIANO DE LAS MERCEDES DEL
ALCÁZAR SILVELA
C/ General Arrando, 13
Madrid
15. D. JOSÉ DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Padilla, 20
Madrid
16. D. CÉSAR DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Hortaleza, 104
Madrid
17. D. ISIDRO DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Alcalá, 70
Madrid
18. D. JAIME DEL ALCÁZAR SILVELA
C/ Claudio Coello, 3
Madrid
19. PROBARTRA, S.L.

- C/ Lagasca, 74 2ºB
28001 Madrid
20. HERMANOS CREPI DE VALDAURA
D. Manuel Crespí de Valdaura
Avda. de Nazaret, 6
28007 Madrid
21. JOSÉ MARÍA TRAVESEDO JIMÉNEZ
ARENAS
C/ Fernández de la Hoz, 10
Madrid
22. D. CÉSAR TRAVESEDO JIMÉNEZ ARENAS
C/ Caracas, 6
Madrid
23. D. JAVIER TRAVESEDO JIMÉNEZ ARENAS
C/ Casado del Alisal, 12
Madrid
24. D.ª MARÍA ROCÍO TRAVESEDO
JIMÉNEZ ARENAS
C/ Santa Engracia, 10
Madrid

UNIDAD DE EJECUCIÓN ESTE

25. D. MANUEL HERNÁNDEZ JIMÉNEZ
Avda. José Antonio, 14 3ªA
05001 ÁVILA
26. D. ÁLVARO ABOÍN ABOÍN
Pza. Claudio Sánchez Albornoz, 4
05001 ÁVILA
27. D.ª MERCEDES ABOÍN ABOÍN
C/ Castelló, 39
Madrid
28. PROMOAVILA, S.A.
C/ San Miguel, 1 2º-2
05001 ÁVILA
Consejero Delegado:
D. Miguel Ángel Jiménez Herrero.
29. TESEFON, S.L.
P.º Don Carmelo, 26-1º
05001 ÁVILA
Apoderado:
D. Joaquín Ortega Herrera
30. D. DIÓGENES MARTÍN CARRERA
C/ Burgohondo, 9 2º-2
ÁVILA

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SECTOR:

**FIRMA DE PROPIETARIOS DEL SECTOR
“VALLE AMBLÉS” QUE SOLICITAN LA
APROBACIÓN POR ESE EXCMO. AYUNTA-
MIENTO DE LOS ESTATUTOS POR LOS QUE**

HA DE REGIRSE LA FUTURA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

1.º D. ANTONIO ORTIZ ABOÍN, mayor de edad, casado, vecino de Ávila-05004, con domicilio en la Calle Santi Espíritu s/n, estando provisto del D.N.I./N.I.F. núm 6.359.449-H.

2.º COEXA, S.A. Representada en este acto, por D. DARÍO BENITO GARCÍA, mayor de edad, vecino de Ávila, con domicilio en Avda. de Santa Cruz de Tenerife núm 11, estando provisto del D.N.I. núm 7.698.402, quien actúa en nombre y representación y como Consejero Delegado de la Compañía Mercantil “COEXA, S.A.”, con domicilio fiscal en Ávila-05005, Calle Padre Victoriano núm 2-2º-B, encontrándose provista del C.I.F.núm A-05003819.

3.º D.ª CARMEN NÚÑEZ RIVILLA, mayor de edad, vecina de Ávila-05001, con domicilio en la Avda. de José Antonio núm 18, estando provista del D.N.I./N.I.F. núm 6.351.877-J.

4.º D. MARIANO MARTÍN JIMÉNEZ, mayor de edad, casado, vecino de Ávila-05002, con domicilio en la Crtra. Vieja de Sonsoles s/n, estando provisto del D.N.I./N.I.F. núm 6.347.022-B.

5.º D. LEÓN MUÑOZ REDONDO, mayor de edad, casado, vecino de Ávila-05001, con domicilio en la Avda. José Antonio número 19-1.6º B, estando provisto del D.N.I./N.I.F. núm 6.487.101-C.

6.º D. VICENTE ALEJANDRO VILLAMÓN, mayor de edad, casado, Industrial, vecino de Madrid, con domicilio en la Urbanización “Parque Collado” núm 86, Collado Mediano-28450- Madrid, estando provisto del D.N.I./N.I.F. núm 538.094-D.

7.º D. MANUEL SILVELA SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Ávila-05001, con domicilio en la Plaza del Ejército núm 8, provisto del D.N.I./N.I.F. núm 647.862-X.

8.º D.ª SONSOLES SILVELA SILVELA, mayor de edad, casada, vecina de Madrid-28046, con domicilio el Pº de la Castellana núm 68, estando provista del D.N.I. núm 2.190.514.

9.º D. FELIPE SILVELA SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28001, con domicilio en la Calle Príncipe de Vergara núm 2, estando provisto del D.N.I. 6.532.175.

10.º D. MARIANO SILVELA SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Ávila, con domicilio en la Finca de Ajates-Cardenosa, provisto del D.N.I. núm 6.554.207.

11.º BARSIL, S.L.- Representada en este acto, por D. CÉSAR FRANCISCO BARBA SILVELA, mayor de edad, provisto del DNI/NIF núm 6.553.782-R, quien actúa en nombre y representación y como Administrador Solidario de la

Compañía Mercantil "BARSIL, S.L", con domicilio en Madrid-28006, Calle Príncipe de Vergara núm 113, 3º-F –Madrid– encontrándose provista del C.I.F. B- 79795415. Dicha titularidad, no coincidente con la registral, sin perjuicio de posterior acreditación.

12.º D.ª ANA TERESA DEL ALCÁZAR SILVELA, mayor de edad, casada, vecina de Madrid-28003, con domicilio en la Calle José Abascal núm 61-1º, provista del D.N.I/N.I.F. 6.536.981-X.

13.º D. DIEGO DEL ALCÁZAR SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28001, con domicilio en la Calle Claudio Coello núm 65, provisto del D.N.I/N.I.F. 6.515.035-D.

14.º D. MARIANO DE LAS MERCEDES DEL ALCÁZAR SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28010, con domicilio en la Calle General Arrando núm 13, provisto del D.N.I/N.I.F. núm 6.517.652-G.

15.º D. JOSÉ DEL ALCÁZAR SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28001, con domicilio en la Calle Núñez de Balboa núm 61, provisto del D.N.I/N.I.F. 6.522.251-B.

16.º D. CÉSAR DEL ALCÁZAR SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28004, con domicilio en la Calle Hortaleza núm 104, provisto del D.N.I/N.I.F. 50.281.612- R.

17.º D. ISIDRO DEL ALCÁZAR SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28014, con domicilio en la Calle de Alcalá núm 70, provisto del D.N.I/N.I.F. núm 2.194.236 -J.

18.º D. JAIME DEL ALCÁZAR SILVELA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28001, con domicilio en la Calle Claudio Coello núm 3, provisto del D.N.I/N.I.F. 50.282.037-N.

19.º PROBARTRA,S.L. Representada en este acto, por D. ANTONIO MARÍA BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, provisto del DNI/NIF nº 6.556.738-J, como Administrador Solidario de la Compañía Mercantil PROBARTRA, S.L., con domicilio en Madrid-28001, Calle Lagasca, núm 74-2º-B –encontrándose provista del C.I.F. núm B-81994865.

20.º D. MANUEL CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, vecino de El Escorial, (Madrid)-28600, con domicilio en la Cl. Tres, Urbanización Los Arroyos, 102 , provisto del D.N.I/N.I.F. número 1.489.882-B.

Dicho señor actúa en su propio nombre y derecho, y en nombre y representación de sus hermanos, también propietarios:

1. D. JUAN JOSÉ CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en Av. de Nazaret, núm. 3, con D.N.I. y N.I.F. núm. 5.211.389-A.

2. D. PABLO CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Miguel Ángel, núm.4, con D.N.I. y N.I.F. núm. 691.525-F.

3. D. CARLOS CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, soltero, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Hermosilla, núm. 57, con D.N.I. y N.I.F. núm. 5.389.620-F.

4. D. SANTIAGO CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, soltero, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Hermosilla, núm. 57, con D.N.I. y N.I.F. núm. 5.389.621-P.

5. Y D. CRISTÓBAL CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Hermosilla, núm. 57, con D.N.I. y N.I.F. núm. 411.928-K.

21.º D. MANUEL DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en la Calle Fernández de la Hoz núm 10, provisto del DNI/NIF nº 276.426-N;

22.º D. GABRIEL DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en la Calle Fernández de la Hoz núm 10, estando provisto del DNI/NIF nº 5.212.469-W, y

23.º D. BORJA DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en la Calle Fernández de la Hoz núm 10, estando provisto del DNI/NIF nº 5.238.343-R.

24.º D.ª Mª ROCÍO TRAVESEDO JIMÉNEZ-ARENAS, mayor de edad, casada, vecina de Madrid-28010, con domicilio en la Calle Santa Engracia núm 10-6º Dcha, provista del D.N.I. núm 505.750.

25.º D. JAVIER TRAVESEDO JIMÉNEZ ARENAS en nombre y representación de todos sus hijos, ha transmitido su participación indivisa, a favor de la Sociedad Mercantil PROBARTRA,S.L, pendiente en el día de hoy de su formalización notarial..

26.º D. MANUEL HERNÁNDEZ JIMÉNEZ, mayor de edad, casado, vecino de Ávila-0001, con domicilio en la Avda. de Jose Antonio núm 14-3º-A, provisto del D.N.I/N.I.F. núm 7.788.214-T.

27.º D. ÁLVARO ABOIN ABOIN, mayor de edad, casado, vecino de Ávila-05001, con domicilio en la Calle Claudio Sánchez Albornoz núm 4, provisto del D.N.I. 6.505.659.

28.º D.ª MERCEDES ABOÍN ABOÍN, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, con domicilio en la Calle Castelló núm 39-28001, provista del D.N.I/N.I.F. núm 6.509.849-K.

29.º PROMOAVILA, S.A. Representado en este acto, por D. MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ HERREIRO, mayor de edad, vecino de Ávila, provisto del DNI nº 6.533.709, quien actúa en nombre y representación y como Administrador Solidario de la

Compañía Mercantil PROMOAVILA S.A., con domicilio en Ávila-05001, Calle San Miguel núm 1-2º-2, prevista del C.I.F nº A-78827300.

30.º TESEFON, S.L. Representada en este acto por D. JOSÉ HERRANZ GARCÍA, mayor de edad, vecino de Ávila, provisto del DNI/NIF nº 6.513.457-H, y D.ª MARÍA DE LA VICTORIA HERRANZ GARCÍA, mayor de edad, casada, vecina de Ávila, provista del DNI/NIF nº 6.512.144-Q, quienes actúan en nombre y representación y como Administradores Mancomunados de la Compañía Mercantil TESEFON,S.L., con domicilio en Ávila-05001, en el Paseo Don Carmelo núm 26-1º, encontrándose provista del C.I.F. núm B-05146089.

31.º D. JULIÁN JIMÉNEZ GARCÍA, mayor de edad, casado, vecino de Ávila-05002, con domicilio en la Pl. de Ocaña núm 1, provisto del D.N.I/N.IF. núm 6.516.089-M.

32.º D. CÉSAR TRAVESEDO JIMÉNEZ-ARENAS, mayor de edad, casado, vecino de Madrid-28010, con domicilio en la Calle Caracas núm 6, provisto del D.N.I. núm 609.740.

33.º D. ANTONIO MARÍA BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en Calle Lagasca, núm. 74-2º-B, provisto del D.N.I y N.I.F. núm. 6.556.738-J.

Dicho señor actúa en su propio nombre y derecho, y en nombre y representación de sus hermanos, también propietarios:

1. D.ª MIRIAM TERESA BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, con domicilio en Calle Lagasca, núm. 74, 2ºB, provista del D.N.I. y N.I.F. núm. 6.555.044-K.

2. D.ª MARÍA DEL ROCÍO BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, con domicilio en Calle Lagasca, núm. 74-2º-B, provista del D.N.I. y N.I.F. núm. 6.561.495-B.

3. Y D.ª MARÍA PALOMA BARBA TRAVESEDO, mayor de edad, casada, vecina de Madrid, con domicilio en Calle Lagasca, núm. 74, 2ºB, provista del D.N.I. núm. 6.573.608.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN DEL SECTOR «VALLE AMBLÉS», ARUP 1/6

Porcen-	Total	
	Suelo (m ²)	taje (%)
PROPIETARIO		
1. D. ANTONIO ORTIZ ABOIN	59.249,27	
14,224		

2. COEXA, S.A.	22.481,70
5,397	
3. D.ª CARMEN NÚÑEZ RIVILLA	3.990,60
0,958	
4. D. MARIANO MARTÍN JIMÉNEZ	14.837,78
3,562	
5. D. LEÓN MUÑOZ REDONDO	8.103,64
1,945	
6. D. VICENTE ALEJANDRO VILLAMÓN	29.925,25
7,184	
7. D. MANUEL SILVELA SILVELA	5.892,65
1,415	
8. D.ª SONSOLES SILVELA SILVELA	5.892,65
1,415	
9. D. FELIPE SILVELA SILVELA	5.892,65
1,415	
10. D. MARIANO SILVELA SILVELA	5.892,65
1,415	
11. BARSIL, S.A.	23.570,58
5,659	
12. D.ª ANA TERESA DEL ALCÁZAR SILVELA	3.367,23
0,808	
13. D. DIEGO DEL ALCÁZAR SILVELA	3.367,23
0,808	
14. D. MARIANO DE LAS M. DEL ALCÁZAR SILVELA	3.367,23
0,808	
15. D. JOSÉ DEL ALCÁZAR SILVELA	3.367,23
0,808	
16. D. CÉSAR DEL ALCÁZAR SILVELA	3.367,23
0,808	
17. D. ISIDRO DEL ALCÁZAR SILVELA	3.367,23
0,808	
18. D. JAIME DEL ALCÁZAR SILVELA	3.367,23
0,808	
19. PROBARTRA, S.L.	27.044,88
6,493	
20. D. MANUEL CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO	741,49
0,178	
1. D. JUAN JOSÉ CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO	741,49
0,178	
2. D. PABLO CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO	741,49
0,178	
3. D. CARLOS CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO	741,49
0,178	
4. D. SANTIAGO CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO	741,49
0,178	
5. D. CRISTÓBAL CRESPI DE VALLDAURA TRAVESEDO	741,49

0,178	
21. D. MANUEL DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA	3.928,43
0,943	
22. D. GABRIEL DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA	3.928,43
0,943	
23. D. BORJA DE TRAVESEDO RUIZ DE ARANA	3.928,43
0,943	
24. D.ª M.ª ROCÍO TRAVESEDO JIMÉNEZ ARENAS	3.862,04
0,927	
25. D. JAVIER TRAVESEDO JIMÉNEZ-ARENAS (TRANSMITIDO A PROBARTRA, S.L. PTE. FORMALIZACIÓN NOTARIAL)	
26. D. MANUEL HERNÁNDEZ JIMÉNEZ	7.818,52
1,877	
27-28. D. ÁLVARO Y D.ª MERCEDES ABOIN ABOIN	35.482,69
8,519	
29. PROMOAVILA, S.A.	48.235,94
11,580	
30. TESEFON, S.L.	39.566,71
9,500	
31. D. JULIÁN JIMÉNEZ GARCÍA	5.420,70
1,301	
32. D. CÉSAR TRAVESEDO JIMÉNEZ-ARENAS	11.785,29
2,829	
33. D. ANTONIO MARÍA BARBA TRAVESEDO	2.946,32
0,707	
1. D.ª MIRIAM T. BARBA TRAVESEDO	2.946,32
0,707	
2. D.ª MARÍA DEL ROCÍO BARBA TRAVESEDO	2.946,32
0,707	
3. D.ª MARÍA PALOMA BARBA TRAVESEDO	2.946,32
0,707	

3. Determinaciones para urbanizaciones de iniciativa particular

3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización

El sistema se ejecutará por el sistema de compensación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila establece que “cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarro-

llo. En tal caso, el Plan Parcial deberá establecer la infraestructura básica del Plan Parcial que haya de realizarse conjuntamente para todas las Unidades de Ejecución, y la infraestructura y urbanización que corresponde al desarrollo de cada Unidad de Ejecución, que podrán ejecutarse por separado conforme a las prioridades o condiciones del Plan Parcial. No obstante, las cesiones de suelo previstas para el sector habrán de realizarse en su totalidad y urbanizadas, en la primera fase de desarrollo del sector. El Proyecto de Urbanización y, en su caso, Proyecto de Compensación o de Reparcelación, deberán también redactarse para el conjunto del sector. No obstante, es posible la redacción de un Proyecto de Urbanización de la estructura principal del Sector y la redacción posterior del Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución en que se hubiera dividido el Sector, y de acuerdo con los plazos que estableciese el Plan Parcial”.

De acuerdo con lo anterior, se establecen dos etapas de desarrollo, la primera dirigida a la ejecución de los elementos básicos del Sector, y la segunda englobando el desarrollo, independiente o simultáneo, de tres Polígonos, delimitados como Unidades de Ejecución.

Corresponderán a la Primera Etapa de urbanización:

a) La ejecución de la banda central de Sistema General del Paseo del Valle Amblés, desde la carretera de Toledo (N-403) hasta el borde sur del nuevo trazado del río Chico, incluidas todas las canalizaciones de la red de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas y telefonía, aceras con alcorques y ajardinamiento previsto, báculos de alumbrado público, aparcamientos y calzada previstos en el Paseo. Está señalado en los Planos de Infraestructuras como Calle WE-3.

b) La conexión de infraestructuras del conjunto del Sector, con las redes municipales correspondientes. Para ello deberá ejecutarse el sistema de saneamiento (pluviales y aguas sucias) de la denominada Calle Perimetral, Tramo 1, así como la parte norte de la Calle NS-3, entre puntos 1 y 15 (Planos de Infraestructuras del Plan Parcial).

c) La urbanización del área de cesión del Sistema General Parque del río Chico, entre las dos calles (Paseo del Valle Amblés, y Calle NS-3 entre puntos 1 y 15) que conectarán el Sector con el resto de la ciudad por el nordeste.

La segunda etapa de las obras de urbanización consistirá en la ejecución de las obras de urbanización (previa o simultánea a la edificación) de cada uno de los tres Polígonos denominados Oeste, Centro y Este. Las obras de urbanización e implantación de

los servicios correspondientes a los tres polígonos podrán ejecutarse de manera simultánea o independiente en el tiempo. Estas obras incluirán, para cada uno de los polígonos delimitados:

a) conexión con el resto de infraestructuras del Sector.

b) Urbanización previa o simultánea a la edificación, de la infraestructura y sistema viario del Polígono, en la forma que determine el Proyecto de Urbanización. En cualquier caso, será obligatoria la ejecución completa, en primer lugar, de la calle o espina dorsal en sentido norte-sur de cada Polígono (calles NS-1, NS-2 y NS-3, respectivamente, según los Planos de Infraestructuras del Sector), así como del acceso e infraestructuras correspondientes a cualquier área de dotación pública incluida en el Polígono.

3.2. *Compromisos entre Promotores y Ayuntamiento*

a) Plazos de ejecución de la urbanización e implantación de usos: el Promotor se compromete a urbanizar los sistemas locales que le correspondan más los elementos de Sistema General descritos en el convenio anexo.

b) Urbanización de las dotaciones públicas de acuerdo con la legislación aplicable.

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.

EJECUCIÓN MATERIAL

1 Viales	497.845.510
2 Pluviales	25.895.501
3 Saneamiento	25.319.968
4 Abastecimiento	49.995.839
5 Alumbrado	124.570.100
6 Fuerza	38.953.400
7 Telefonía	32.096.816
8 Gas	30.075.000
9 Jardinería	55.222.800
SUMA	879.974.934

Presupuesto estimado de Ejecución Material:
Ochocientos setenta y nueve millones novecientas setenta y cuatro mil novecientas treinta y cuatro pesetas

ANEXO TERCERO ANÁLISIS DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

ii OJO TABLAS 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 !!