



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles 24 de julio de 2002

FASCÍCULO I

Número 136

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

Depósito Legal: AV-1-1958

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.270

Excmo. Ayuntamiento de Ávila

ANEXO

DON AGUSTÍN DÍAZ DE MERA Y GARCÍA CONSUEGRA, quien interviene en calidad de Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE AVILA**, y en representación del mismo en virtud de las facultades que tiene conferidas, y de lo acordado por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 19 de abril de 2001.

Y de otra parte,

a) **DON JAVIER RUIZ LARREA MARTÍN SACRISTÁN**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Villanueva del Gállego (Zaragoza), calle Albert Einstein nº 9 y provisto del D.N.I. nº 50.017.456 T, actuando en su calidad de representante legal de la Sociedad Mercantil **SABECO**, con domicilio social en el polígono industrial de Villanueva de Gallego, DP 50830 (Zaragoza), calle Albert Einstein 9, con C.I.F. nº A. 50008150, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al Tomo 960, General número 614, sección 3º, Folio 166, Hoja número 2154 N, inscripción 31 a, cuya representación ostenta el compareciente en virtud de escritura notarial de apoderamiento otorgada en fecha 22 de febrero de 2002, ante el notario de Madrid, Don Gerardo Muñoz de Dios.

Tiene capacidad jurídica suficiente para obligarse en la calidad que interviene, y cuyas facultades constan en la escritura antes referida, manifestando estar vigentes los poderes ante indicados y que tiene autorización expresa para la firma del presente convenio.

b) **DON CESAR FRANCISCO BARBA SILVELA**, mayor de edad, vecino de Madrid, mayor de edad, con domicilio en calle Telémaco nº 5, Majadahonda (Madrid) y provisto del D.N.I. nº 6.553.782 R, actuando en representación de la Sociedad Mercantil **BARSIL, S.L.**, con domicilio social en calle Príncipe de Vergara 113, 28006 Madrid, con C.I.F. nº B 79795415, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 685, folio 220, sección 81, hoja M.14090.

Interviene como administrador solidario de la citada mercantil, con capacidad jurídica suficiente para obligarse en la calidad que actúa, y cuyas facultades dimanar de la escritura de protocolización de acuerdos sociales de fecha 15 de abril de 1996, manifestando estar vigentes los poderes que le autorizan para la firma del presente Convenio.

De todo lo cual, el Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, Don Francisco Javier Sánchez Rodríguez, da fe pública en todo lo que sea de su competencia en relación con el presente convenio, firmando al final del mismo.

Manifiestan

I.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Ávila tiene especial interés en potenciar el libre mercado dentro de la legalidad vigente, evitando situaciones de monopolio y favoreciendo la competencia mercantil, pues entiende que esa idea es beneficiosa para el ciudadano y las propias empresas mercantiles.

Que dentro de esa idea genérica, existe el objetivo de promover la satisfacción de las necesidades de los consumidores armonizando los nuevos sistemas de venta con la estructura comercial existente, de tal forma que se potencie la actividad comercial en la ciudad, pero consciente también de las nuevas técnicas de venta

y comerciales que redundan en un beneficio social para todos los ciudadanos de la capital, incluidos los propios empresarios del sector.

Que los dos intereses anteriormente expuestos, correctamente desarrollados, beneficiarán a todos los ciudadanos de la ciudad de Avila, tanto consumidores como empresarios.

II.- Que por la entidad mercantil SABECO, S.A., empresa especializada en el desarrollo y explotación de centros comerciales, se han realizado estudios que le llevan a determinar la conveniencia en la ciudad de Avila de contar con un centro comercial en la zona Sur que integre equipamientos multifuncionales, tanto de comercio, como dotacionales de ocio y esparcimiento.

III.- Que la Sociedad SABECO, S.A. y la sociedad BARSIL son propietarios en distinta proporción de unos terrenos situados en la carretera de Sonsoles, clasificados en el Plan General de Avila como urbanizable programado con aptitud para su uso comercial y residencial, concretamente el sector conocido como ARUP 1/4 CERÁMICA, habiéndose presentado para aprobación municipal Plan Parcial redactado por el arquitecto Don Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, actualmente en tramitación ante el Ayuntamiento de Avila.

IV.- Qué el Excmo. Ayuntamiento, la sociedad SABECO y la sociedad BARSIL consideran conveniente la urbanización del sector del suelo calificado urbanísticamente como urbanizable programado denominado ARUP 1/4 para promover el desarrollo urbano de Avila y para atender a los intereses anteriormente expresados, por lo que vienen a suscribir el presente convenio sujeto a las siguientes,

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Excmo. Ayuntamiento de Avila impulsará conforme a Derecho el desarrollo del sector urbanizable programado situado en la carretera de Sonsoles, y denominado ARUP 1/4 CERÁMICA, destinado a albergar un centro comercial de hasta 12.450 m² de superficie edificada y una zona residencial. El centro comercial podrá albergar una sala de ventas para Hipermercado, con las autorizaciones correspondientes de otras Administraciones Públicas competentes y el resto de la superficie edificada del centro comercial será destinado a establecimientos comerciales menores, cuyo número y superficie será fijada libremente por los promotores conforme a la edificabilidad disponible, así como a zonas de equipamiento, ocio y esparcimiento, como por ejemplo pudieran ser parques temáticos, juegos, restauración, estación de servicio, etcétera, que igualmente se determinarán por la parte promotora oportunamente.

SEGUNDA.- El Excmo. Ayuntamiento de Avila, de conformidad con la legislación aplicable, se compromete a tramitar los instrumentos urbanísticos precisos y las licencias de obra y apertura que fueren necesarias para la construcción de dicho centro comercial con la mayor celeridad posible, no siendo responsable el Excmo. Ayuntamiento de las demoras que fueren imputables a los solicitantes de las mismas, o a los organismos ajenos al Ayuntamiento que tuvieren que intervenir por razón legal de su tramitación.

TERCERA.- La sociedad SABECO, S.A. y BARSIL, se comprometen a tramitar también los Proyectos de Urbanización y de Edificación, que fuesen necesarios para el desarrollo de dicho sector conforme a la normativa en vigor, así como todo lo demás que venga impuesto por el PGOU y ordenamiento jurídico aplicable.

CUARTA.- En el Plan Parcial objeto del presente convenio (ARUP 1/4) concurre la especial circunstancia de que la superficie de parcela destinada a centro comercial es de 14.678,14 metros cuadrados, mientras que la superficie de parcela destinada a uso residencial esta prevista en 10.536,79 metros cuadrados, lo que denota que el uso predominante es claramente comercial.

Esa circunstancia que acabamos de destacar, unida al reducido número de viviendas proyectadas (160), determina el sistema de dotaciones, contemplándose en el Plan Parcial todas aquellas que, ajustándose a la legalidad vigente, son precisas para el desarrollo del sector, estableciéndose a continuación las siguientes indicaciones.

El terreno para dotaciones y equipamientos de carácter público, conforme a lo dispuesto en el PGOU, asciende a un total de 2.511,45 metros cuadrados, estando tal dotación perfectamente prevista, recogida y detallada en el Plan Parcial, cumpliéndose de esa forma con la norma aplicable al presente supuesto. La superficie prevista para Libre de Uso Público (LUP) es de 5.558 metros cuadrados.

Ahora bien, con la entrada en vigor de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León antes citada, de la que interesa citar los artículos 38 y 42, se ha producido una modificación en el concepto que venimos estudiando, estableciendo un régimen de reservas en cuanto a dotaciones, por lo cual, a través del presente convenio, se viene a completar esa previsión de la forma que se establecerá a continuación, significando que conforme a Ley y normas aplicables la dotación referida puede ser de carácter privado y en consecuencia sin cesión de terreno.

Por lo anterior, al haberse adjudicado a la mercantil SABECO en el Proyecto de Actuación la parcela 4 resultante (Parcela Comercial COM), además de obligarse a respetar las dotaciones a que nos referimos ante-

riormente, también se obliga a disponer una reserva dotacional de naturaleza privada en la parcela con ordenanza COM, a los efectos de cumplir con la legislación aplicable citada en el párrafo precedente.

Y como quiera que en aplicación de la ordenanza COM del PGOU, existen entre los usos compatibles, sin limitaciones, el dotacional, ello permite ubicar en la parcela comercial las dotaciones suficientes para cumplir con esa normativa.

Igualmente es de tener en cuenta que en la categoría del uso dotacional, definido como "cultural recreativo de la ordenanza COM del PGOU, se incluyen los centros e instalaciones de uso y difusión de la cultura; y de ocio y entretenimiento, para lo cual se adscriben 3.047 metros cuadrados de la edificabilidad de la parcela destinada a Centro Comercial.

El sistema de dotaciones se verá además incrementado con las cesiones a favor del Ayuntamiento de Ávila que se concretan en las siguientes estipulaciones.

QUINTA.- La mercantil SABECO se compromete a construir y ceder el pleno dominio al Ayuntamiento de Avila de un local diáfano de 200 metros cuadrados de superficie en la zona comercial, que será destinado preferentemente a actividades municipales, valorándose el citado local en la suma de 15 millones de pesetas.

No obstante, el Ayuntamiento podrá optar hasta antes de comenzar las obras del citado local por el pago de su equivalente en metálico, si así conviniese a los intereses municipales en cualquier momento desde la firma del presente convenio y hasta el momento mismo del comienzo de las obras del referido local. En tal caso, la mercantil SABECO se obliga a pagar la citada suma en el plazo de un mes desde la decisión municipal, quedando consecuentemente liberados de la construcción del repetido local.

SEXTA.- La sociedad SABECO, S.A., se obliga a satisfacer al Ayuntamiento de Ávila la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS. CON OCHO CÉNTIMOS DE EUROS (450.759,08 Euros), para infraestructuras y dotaciones en la zona, aplicándose la citada suma de la forma que tenga por convenio ente el Ayuntamiento.

El pago de la citada suma se hará efectivo de la siguiente forma: a) El 50% de la cantidad convenida, o sea, doscientos veinticinco mil trescientas setenta y nueve euros con cincuenta y cuatro céntimos de euro (225.379,54 euros) a los diez días de la aprobación definitiva del Plan Parcial. b) El otro 50% de la cantidad convenida, o sea, doscientos veinticinco mil trescientas setenta y nueve euros con cincuenta y cuatro céntimos de euro (225.379,54 euros) al día siguiente de concederse la licencia de obras de construcción del Centro Comercial.

SÉPTIMA.- El presente convenio queda condicionado a la aprobación definitiva del Plan Parcial y a la concesión de todas aquellas licencias y autorizaciones que sean de competencia municipal, no surtiendo efectos en caso contrario.

Y para que conste y surta plenos efectos jurídicos, se firma por duplicado ejemplar, una vez leído y hallado conforme, el lugar y fecha al principio consignados.

ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 27 junio de dos mil dos, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal: ,

"APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL ARUP 1/4 "CERAMICA"

PROMOTOR: HIPERMERCADOS SABECO. Polígono Industrial. C/ Albert Einstein nº 9. 50830 Villanueva de Gallego (Zaragoza). BARSIL, S.L. C/ Alférez Provisional nº 2. Avila.

OTROS INTERESADOS: D. Alfonso Terceño Hernando, en representación de "Estación de Servicios Sonsoles, S.L."

TECNICO REDACTOR: D. JUAN JOSE VENTURA POU Y D. GUSTAVO ADOLFO VAZQUEZ SANCHEZ.

SITUACION: ANTIGUAS CERAMICAS, CTRA. DE TOLEDO N-403.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: - Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Avila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Avila).- Diputación Provincial de Avila.- Registro de la Propiedad de Avila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.- Confederación Hidrográfica del Duero.

Examinado el expediente, del que resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 1/4 denominado "Cerámica" previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, 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 los Arquitectos D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez y D. Juan José Ventura Pou, visado por el COACYLE el 20 de julio de 2000, 21 de agosto de 2000, 1 de febrero de 2001 y 11 de junio de 2002, y se promueve a iniciativa particular por el propietario de los terrenos afectados.

II.- TRAMITACION INICIAL DEL EXPEDIENTE.

II.1.- SOLICITUD DE TRAMITACION DE EXPEDIENTE DE CONSTRUCCION DE CENTRO COMERCIAL.- El 18 de octubre de 1999 (nº. de registro 12209), la entidad Supermercados SABECO, S.A., solicitó la incoación y consiguiente tramitación de expediente para la construcción y apertura de un centro comercial en el sector ARUP 1/a "Cerámica" del PGOU. Todo ello sin perjuicio del proyecto definitivo que se recogerá en los instrumentos de planeamiento que próximamente serán presentados.

Sobre dicha solicitud, la Dirección General de Consumo de la Junta de Castilla y León, en escrito que tuvo entrada el 18 de noviembre de 1999 (nº. de registro 13.860), informó que con carácter previo a la tramitación de la licencia comercial debe aportarse el instrumento urbanístico habilitante a tales efectos.

II.2.- PRESENTACION DEL PRIMER PLAN PARCIAL (VISADO 4/11/99).- El 5 de noviembre de 1999 (nº. de registro 13.199) los promotores del expediente presentaron el correspondiente proyecto del Plan Parcial ARUP 1/a, redactado por los arquitectos reseñados, y visado por el COACYLE el 4 de noviembre de 1999.

Junto al Plan Parcial se acompaña en escrito aparte presentado el 5 de noviembre de 1999 (nº. de registro 13.215) escritura pública sobre cesión al Ayuntamiento de terrenos correspondiente al sistema general externo del sector 1/a.

De la documentación anterior tomó conocimiento la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 15 de noviembre de 1999.

II.3.- DOCUMENTACION.- La documentación aportada entonces en el proyecto presentado responde a los siguientes contenidos (Art.57 RPU):

TITULO 1. MEMORIA DE LA ORDENACION. CAPITULO 1. Justificación de la Ordenación. 1.1. Adecuación de las directrices del Plan General. 1.2. Procedencia de la formulación del Plan Parcial. 1.3. Información Urbanística. 1.4. Objetivos y Criterios de la Ordenación. 1.5. Análisis del Trazado. **CAPITULO 2.** Descripción de la Ordenación. 2.1. Red de Comunicaciones; Conexión con sistema general. Análisis de circulaciones y de transporte público. 2.2. Sistema viario, alienaciones y rasantes. 2.3. Supresión de Barreras urbanísticas. 2.4. Dotación de aparcamientos. 2.5. Espacios libres públicos y equipamientos. 2.6. Dotación Comercial. 2.7. Cesiones de suelo edificable para compensar sistemas generales externos. 2.8. Suelo edificable público. 2.9. División del sector en polígonos. Ponderaciones.

ANEXO 1. Síntesis y cuadros de características. Usos y superficies en el Plan Parcial. Esquema de Plan Parcial. **ANEXO 2:** Urbanización de iniciativa particular.

TITULO 2. NORMATIVA. CAPITULO 1. Generalidades y Terminología. **CAPITULO 2.** Ordenanzas de Edificación

TITULO 3. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS. CAPITULO 1. Explanación y pavimentación. **CAPITULO 2.** Red de Saneamiento. **CAPITULO 3.** Red de Abastecimiento de Agua. **CAPITULO 4.** Redes de energía eléctrica y alumbrado público. **CAPITULO 5.** Red de Telefonía. **CAPITULO 6.** Urbanización.

TITULO 4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. CAPITULO 1. Evaluación Económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

TABLAS COMPARATIVAS. PLANOS.

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

III.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.- Según lo informado en la Comisión Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de 15 de noviembre de 1999, las determinaciones del Plan General establecidas para el suelo urbanizable que se incluye en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes (pág. 171, B.O.P. nº. 187, fasc. 4º de 16/12/98):

1) **SECTOR:** Suelo Urbanizable Programado de la Etapa 1. Arup 1/4 Cerámica. Superficie aproximada: 44.300,00 m². 2) **USO Y TIPOLOGIA:** Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial a nivel de barrio y de ciudad. 3) **ORDENANZAS:** Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Centro Comercial. 4) **CONDICIONES DE DISEÑO:** Altura máxima, de cinco plantas en edifi-

cación de uso multifamiliar, de dos plantas en la de uso familiar y de tres plantas para el resto de usos admitidos. Al menos un 20% de la superficie residencial se destinará al uso y tipología unifamiliar, preferentemente en la zona suroeste del Sector, colindando con el Convento de Santa Teresa. 5) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m². 6) DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 Vdas./Ha. 7) APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 21.964,00 m². 8) CESIONES: - Suelo para edificar el 10% del aprovechamiento total del sector de cesión al Ayuntamiento. - Suelo para edificar 1.958,00 m² para compensación de Sistemas Generales externos. - 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, según el Reglamento de Planeamiento. - Viario Local. 9) SISTEMA DE ACTUACION: Compensación. 10) CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION. - La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 40 metros del Convento de Santa Teresa. - El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del sur. - La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie n.º.3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja. 11) PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial, en la 1ª etapa del Plan General.

III.2.- INFORME SOBRE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS. Por parte del Ingeniero Técnico Municipal se informa lo siguiente, el 14 de diciembre de 1999, según tomó conocimiento la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de 22 de diciembre de 1999:

A) VIALES.- La red trazada se encuentra correcta, siendo su imbricación con el futuro desdoblamiento de la N-403 la adecuada, no obstante en el PU se deberán graficar los aparcamientos individualizados y los pasos de peatones. - El firme mínimo será de 20 cm. de hormigón H-100 y 5 cm. de aglomerado asfáltico S-12. - Los bordillos serán de granito labrado con 12 cm. de tizón labrado mínimo. - Se dispondrán imbornales de rejilla en número suficiente para evacuar la tormenta con 20 años de PR, del modelo aprobado por este Ayuntamiento.

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

C) AGUA POTABLE.- El diseño de la red es correcto, deberá cumplir además lo siguiente: - La valvuería, piezas especiales y bocas de riego e incendio serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal. (Aquí hay que tener en cuenta que la tubería deberá ser de hierro).

D) ALUMBRADO.- Doble circuito 4x6 mm² de Cu encamisado en tubo ~ 100 mm. mínimo. Fustes en función de doble brazo con penacho central. - Dos faroles modelo Palacio o similar en cada punto de luz, con lámpara de 250 w, balasto, condensador y reductor de flujo. - En calles de hasta 16 m. de anchura se dispondrán puntos cada 25 m. al tresbolillo, de forma que el flujo lumínico sea siempre superior a 25 lúmenes y además uniforme. Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Ingeniero Municipal de Caminos C. y P. y el Ingeniero Municipal Industrial informan favorablemente el expediente.

Por todo ello, concluye el Ingeniero Municipal, procede continuar la tramitación del Plan Parcial referenciado.

III.3.- INFORME DE ARQUITECTURA. Por el Arquitecto Municipal se emite el correspondiente informe el 21 de diciembre de 1999, el cual fue puesto en conocimiento en la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de 19 de enero de 2000, en los siguientes términos:

A) DETERMINACIONES DE PLAN GENERAL PARA EL SECTOR

1) SUPERFICIE.- 44.300 m². 2) USO Y TIPOLOGIA.- Multifamiliar de densidad media, Servicios como compatible, Terciario y Comercial. 3) ORDENANZAS: Manzana Cerrada y Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar y Dotación Comunitaria. - Condiciones de diseño: Edificación Residencial con Cinco -5- plantas máximas en Ordenanza Multifamiliar, de dos plantas en Ordenanza Unifamiliar y de tres plantas en el resto de usos admitidos. 4) EDIFICABILIDAD BRUTA.- 0,60 m²/m². 5) DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS.- 50 Viv./Ha. 6) APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible apropiación 21.964 m². 7) CESIONES: Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del Sector. - Suelo para edifi-

car 1.958 m² para compensar 3.949 m² de Sistemas Generales Externos. - Cesiones de Zona Verde. Dotacional del R^o.P^o. - Sistema viario local y aparcamientos. 8) SISTEMA DE ACTUACION.- Compensación. 9) CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ACTUACION: Edificación de más de dos plantas distante al menos 40 metros del Noviciado Teresiano. - Respetar la rasante mínima de inundación en período de retorno de 500 años, con protección de acceso a nivel de planta baja y ventilación de sótanos, con estanqueidad. - PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización en la la Etapa del Plan General.- No ocupación de zona interior de a línea de retorno de 500 años, hasta realización del "Proyecto de Mejora del Río Chico".- Construcción del Colector de desagüe propio.

B) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.- El Plan Parcial presentado está visado el día 4 de noviembre de 1999, desarrolla el sector correspondiente al ARUP 1/a dentro de la Primera Etapa del Suelo Urbanizable.

Del examen de la documentación y de las normas del PGOU, resultan las siguientes deficiencias, que deberán subsanarse de forma previa a la aprobación del Plan Parcial.

C) CORRECCIONES A REALIZAR

1.- Deben contemplarse como autorizaciones previas, las siguientes: - Con respecto a las instalaciones de tendidos aéreos deben-suprimirse dentro de las áreas edificables y dotacionales. - En cuanto al sistema de vías, deberá aportarse informe de la Jefatura de Carreteras acerca de la autorización de la conexión de las mismas y características de la vía de servicio. - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.

2.- Dotaciones.- Debe contemplarse el trazado y urbanización de parques y dotaciones. Deberán ajustarse sus superficies a las condiciones de la Ley 5/99, con las reservas señaladas como mínimas por el PGOU de acuerdo al Reglamento de Planeamiento y su categoría por número de viviendas. - Las cesiones de acuerdo al Reglamento de Planeamiento, de acuerdo a lo señalado por el PGOU: EGB= 252 X 12= 3.024. PD= 252 X 6= 1.512. ES=3 X 252= 756. La cesión de Zona Verde no puede ser zona de afección de viario y aparcamientos.

3.- Ordenanzas.- Las ordenanzas de edificación se ajustarán a las condiciones establecidas en el Plan General y dentro de sus parámetros máximos y mínimos, por ejemplo, la ocupación máxima de parcela bajo rasante en zona de ordenanza COM, o la edificabilidad máxima del área comercial, que deberá ser de 0,40 m²/m². Altura máxima de tres plantas en Comercial (Resto de usos admitidos).

4.- Viario.- Acuerdo con los propietarios colindantes. - En cuanto a reserva de aparcamientos se deberán suprimir plazas por acceso garajes, cuyas entradas deberán preverse y reservarse. Cumplimiento expreso de las condiciones de planta sótano y su acceso, sobre cota de retorno de avenida de 500 años. - Pendiente de ocupación en tanto se ejecute el "Proyecto de mejora del Río Chico".

5.- Deberá aportarse la localización de la cesión del Sistema General Externo.

III.4.- INFORME DE INFRAESTRUCTURA ELECTRICA.- Examinado el proyecto por el Ingeniero Industrial Municipal, con fecha 29 de marzo de 2000, se emite informe favorable.

IV.- SEGUNDO PROYECTO DE PLAN PARCIAL (VISADO 14/02/2000).- A la vista de los informes técnicos emitidos hasta la fecha, los interesados presentaron un nuevo proyecto de Plan Parcial elaborado por los mismos técnicos redactores y visado por el COACyLE el 14 de febrero del 2000, de cuyo contenido quedó enterada la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo en sesión celebrada el 1 de marzo de 2000.

V.- TERCER PROYECTO DEL PLAN PARCIAL :- Con fecha 20 de junio de 2000 se presenta un nuevo proyecto sin visar del Plan Parcial modificado del anterior, al que se adjunta un borrador de convenio urbanístico, en virtud del cual se produce una compensación económica a favor del Ayuntamiento para compatibilizar el desarrollo urbanístico del sector con las necesidades dotacionales e infraestructuras del mismo.

VI.- CUARTO PROYECTO DEL PLAN PARCIAL (VISADO 20/06/2000).- Con fecha 20 de junio de 2000 se presenta un nuevo proyecto del Plan Parcial modificado del anterior, donde se establece una nueva ubicación y dimensionamientos de las zonas Libres de Uso Público y los Equipamientos, el cual es complementado respecto a las tablas n^os. 3 y 4 en documento visado el 21 de agosto de 2000. Igualmente se acompañan las bases para el desarrollo del sector que serán objeto del correspondiente convenio urbanístico.

VII.- TRAMITE DE INFORMES SOBRE EL PROYECTO DEL PLAN PARCIAL (VISADO 20/07/2000 Y 21/08/2000).

VII.1.- INFORME URBANISTICO DE ARQUITECTURA.- Por el Arquitecto Municipal se emite el correspondiente informe en agosto de 2000, en los siguientes términos:

A) DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SECTOR Aquí se dan por reproducidas las denominaciones recogidas en informe emitido el 21 de diciembre de 1999, el cual ha quedado reseñado en el apartado 111.3 de los antecedentes expuestos.

B) DOCUMENTACION PRESENTADA.- El Plan Parcial objeto de informe está visado el día 20 de julio de 2000, con tablas 3 y 4 visadas el 21 de agosto de 2000. El sector presenta en los planos tramitados por la propiedad, una superficie corregida de 46.319,95 m², frente a la de 44.300 m² que se le atribuían en el PGOU. Con estos datos se realiza el ajuste correspondiente de edificabilidades y cesiones.

1) Edificabilidad: -Propia del Sector.- $46.319,95 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 27.791,97 \text{ m}^2$ edificables. -De sistemas Generales, por proporcionalidad con la superficie real del sector, deben asignarse 2.047,05 m², correspondientes a una cesión de suelo de Sistema General Externo de 4.128,73 m²., a localizar en la margen del río Chico, con plano acotado y superficiado. - De cesión al Ayuntamiento. El 10% del aprovechamiento del sector, 2.779 m², localizados en la parcela -0- de 1.159,46 m².

2) N° de viviendas, con la proporción de 50 viviendas por Hectárea, resulta un máximo de 252 viviendas, que se reducen a 160, al destinarse parte del suelo edificable a Centro Comercial.

3) Dotaciones:

3.1)- Espacios Libres Públicos: Reserva según Plan General: 10% de la superficie del sector. $46.319,95 \text{ m}^2 \times 10\% = 4.631,99 \text{ m}^2$ x vivienda.- $18 \text{ m}^2 \times 252 = 4.356 \text{ m}^2$. $18 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2$ edificación residencial $18 \times 14.841,79 = 2.671,52$. - Reserva según Ley: 20% de metros cuadrados edificables $20\% \times 27.791,97 \text{ m}^2 = 5.558 \text{ m}^2$.

3.2)- Equipamiento: - IPS En zona residencial 2 m² por vivienda.- $2 \times 160 = 320$. En zona terciaria 4% de la superficie $(16.216) = 648,64$. Total IPS 968,64 m². - Comercial.- Ordenanza COM. Escolar.- $10 \text{ m}^2 \times$ vivienda.- $160 \times 10 = 1.600$. Total suelo equipamiento según PGOU.- $1.600 + 968,64 = 2.568,64 \text{ m}^2$. Según Ley 5/99 la previsión de equipamiento será del 20% de la edificabilidad total del sector, es decir 20% de 27.791,97 = 5.558 m², cantidad asimismo superior a los 2.406 m², que figuran en el Plan Parcial, que sólo se cumplirían en el supuesto de considerar equipamiento las zonas privadas.

3.3)- Aparcamientos. Ley 5/99. 1 plaza cada 100 m² de edificación en zona de uso público. $27.791,97 \times 1/100 = 278$ plazas de aparcamiento, se proyectan 298 plazas. Incluidas las situadas en superficie del Centro Comercial.

C) CORRECCIONES A REALIZAR

1) DOCUMENTACION Y AUTORIZACIONES. - Falta paginación de texto. - Deberá incluir en el plano de ordenación los datos siguientes: Ordenanzas de aplicación, superficies de parcela y edificable, índice de edificabilidad, alturas, número máximo de viviendas por manzana, y retranqueos de ordenanza y reserva de aparcamientos por manzana. - Documentación digitalizada.

2) AUTORIZACIONES PREVIAS.- Se requieren como autorizaciones previas, las siguientes:

- En cuanto al sistema de vías, deberá aportarse informe de la Unidad de Carreteras, acerca de la autorización de la conexión de las mismas y características de la vía de servicio, tanto para la N403, como para la de Burgohondo. - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. El sector estará pendiente de ocupación en tanto se ejecute el "Proyecto de mejora del Río Chico". Informe de afección de Cañadas en el ámbito del Plan Parcial, y consecuencias de la misma.

3) ORDENANZAS.- Las ordenanzas grafiadas con duplicidad, se entenderán optativas y nunca simultáneas, deberá por tanto marcar el ámbito de cada una de ellas o aplicarlas en exclusividad. - En la Ordenanza COM se respetarán las determinaciones de la ordenanza. Se suprimirán los áticos en todo el ámbito del Plan Parcial. En ordenanza RUI, se autorizan solamente II plantas - n° 3, artº.5.2. La ocupación bajo rasante en ordenanza COM, no podrá realizarse en zonas de obligado retranqueo. La altura máxima y demás condiciones serán las del PGOU. Barreras en el COM de acuerdo a la normativa de Castilla y León. En la Ordenanza Dotacional DC, la altura máxima II plantas, por afección del noviciado. - Se computarán los espacios con la ordenanza general del PGOU. Ocupación. Por aplicación, en su caso, del Arto 4.1.3. de Ley 5/99, se incorporará a la ordenanza la ocupación en sótano que será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

4) APARCAMIENTO Y VIARIO.- Deberá estudiar las alineaciones y rasantes en acuerdo con los propietarios colindantes.

5) CESIONES Y DOTACIONES: - Las previsiones Dotacionales de cesión, son inferiores a las señaladas por la Ley 5/99 y a las establecidas por el PGOU. - Deberán corregirse las ordenanzas en los aspectos señalados. - Deberá aportarse la localización y cesión del Sistema General Externo, con plano acotado y superficiado.

Deberá rectificarse el Plan Parcial presentado en los extremos antes indicados y figurar las autorizaciones referidas para su tramitación.

VII.2.- INFORME ARQUEOLOGICO.- Por la Arqueóloga Municipal se informa el 1 de septiembre de 2000 que en el ámbito del Plan Parcial reseñado no existe ningún yacimiento arqueológico, ni documentado ni inventariado, por lo que no existe inconveniente para la realización de las obras proyectadas.

VIII.- APROBACION INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Examinado el expediente, la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión celebrada el 7 de septiembre de 2000, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"Visto el Proyecto del Plan Parcial ARUP 1/4 Cerámicas, promovido por los propietarios de los terrenos afectados, y redactado por los Arquitectos D. Juan José Ventura Pou y D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, visado por el C.O.A.C.y.L.E. el 20 de julio de 2000 y el 21 de agosto de 2000.

Vistos los informes técnicos emitidos al efecto, de donde resulta que deben efectuarse las siguientes correcciones: a) Se paginará el texto. b) Deberá incluir en el plano de ordenación los datos siguientes: Ordenanzas de aplicación, superficies de parcela y edificable, índice de edificabilidad, alturas, número máximo de viviendas por manzana, y retranqueos de ordenanza y reserva de aparcamientos por manzana. c) Se aportará documentación digitalizada. d) Se requieren como autorizaciones previas, las siguientes: - En cuanto al sistema de vías, deberá aportarse informe de la Unidad de Carreteras, acerca de la autorización de la conexión de las mismas características de la vía de servicio, tanto para la N-403, como para la de Burgohondo. - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. - El sector estará pendiente de ocupación en tanto se ejecute el "Proyecto de mejora del Río Chico". - Informe de afección de Cañadas en el ámbito del Plan Parcial, y consecuencias de las mismas. f) Las ordenanzas grafiadas con duplicidad, se entenderán optativas y nunca simultáneas, deberá por tanto marcar el ámbito de cada una de ellas o aplicarlas en exclusividad. g) En la Ordenanza COM se respetarán las determinaciones de la ordenanza. h) Se suprimirán los áticos en todo el ámbito del Plan Parcial. i) En ordenanza RUI, se autorizan solamente II plantas - nº 3, art. 5.2. j) La ocupación bajo rasante en ordenanza COM, no podrá realizarse en zonas de obligado retranqueo. k) La altura máxima y demás condiciones serán las del PGOU. l) Barreras en el COM de acuerdo a la normativa de Castilla y León. II) En la Ordenanza Dotacional DC, la altura máxima II plantas, por afección del noviciado. m) - Se computarán los espacios con la ordenanza general del PGOU. - Ocupación. Por aplicación, en su caso, del Art. 4.1.3. de Ley 5/99, se incorporará a la ordenanza la ocupación en sótano que será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes. n) Deberá estudiar las alineaciones y rasantes de acuerdo con los propietarios colindantes. ñ) Deberán justificarse las previsiones dotacionales conforme lo previsto en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. o) Deberá aportarse la localización y cesión del sistema general externo con plano acotado y superficializado.

Vistas las bases que han de servir para formalizar el correspondiente convenio entre el Ayuntamiento y los promotores del expediente en desarrollo del Plan Parcial.

Y considerando lo establecido en los artículos 33.3.b, 46, 50 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (arts. 45 a 64, 115 a 121 y 136.10, y anexo) conforme lo establecido en el Decreto 223/1999, de 5 agosto (B.O.C.y.L. 10.08.99), por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos.

LA COMISION DE GOBIERNO, POR MAYORIA ABSOLUTA, ACORDO: Primero: Aprobar inicialmente el proyecto del Plan Parcial del Sector 1/4, promovido por los propietarios de los terrenos afectados, y redactado por los Arquitectos D. Juan José Ventura Pou y D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez, visado por el C.O.A.C.y.L.E. el 20 de julio de 2000 y el 21 de agosto de 2000. Todo ello en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en las páginas 171 y 172 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos emitidos y los que sean necesarios, así como a las correcciones que deberán introducirse en el documento inicial. Igualmente dicha aprobación queda condicionada a la firma del correspondiente convenio urbanístico.

Tercero: Dar traslado del acuerdo de aprobación inicial a las Administraciones interesadas para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitir informe la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento.

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

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

IX.- TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, Confederación Hidrográfica del Duero, Servicio Territorial de Fomento, Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento y ala Comisión Territorial de Urbanismo. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 2 de octubre de 2000, en el Diario de Avila de 16 de septiembre de 2000, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 26 de septiembre de 2000. Durante dicho trámite se formularon alegaciones por Don Mariano Terceño Hernando con el contenido que obra en el expediente.

X.- TRAMITE DE INFORMES Y ALEGACIONES.

X.1.- INFORME DE LA UNIDAD DE CARRETERAS DE AVILA.- Con fecha 6 de octubre de 2000, la Unidad de Carreteras de Avila informó que " examinado el expediente se observaron las siguientes anomalías que debían corregirse:

a) En el Capítulo 2 del Título 1. Memoria de la Ordenación, en su apartado 2.2, Sistema Viario, alineaciones y rasante, punto b.4, se habla de una Vía de Servicio paralela a la carretera N-403 con una sección total de 9,50 m repartidos en una calzada de 7,00 m y una acera de 2,50 m, lo cual no es correcto puesto que la sección total de la Vía de Servicio paralela a la CN-403 debe ser de 14,50 m, con una acera exterior de 2,50 m, colindante con la urbanización y el resto repartido entre zona de aparcamiento, calzada y mediana.

b) En concordancia con lo anterior, los planos en planta se deberán corregir con arreglo a los anteriores parámetros. En particular se deberá corregir el plano 6.4 secciones tipo sección 4, en el que si bien está reflejada correctamente la sección de la carretera N-403 con sus aceras, ya no lo está a partir de la acera del margen izquierda de la carretera es decir en el sentido de los kilómetros.

Hay que tener en cuenta que por la existencia de la curva y el parque de maquinaria de la Diputación Provincial de Avila, el eje de la carretera prevista (desdoblada) no coincide con el eje actual existente. Entre ambos existe un desplazamiento de 4,00 metros".

Subsanadas las deficiencias reseñadas, la Unidad de Carreteras de Avila emite un nuevo informe con carácter favorable haciendo constar que "si bien en el proyecto de la Urbanización que deberá en su momento presentarse en esta Unidad para su aprobación en lo que respecta a las vías de Servicio, deberán recogerse las siguientes prescripciones:

1. La Vía de Servicio deberá ser de una sola dirección por la dificultad que supone el giro de los vehículos desde la propia glorieta a la vía de servicio en sentido contrario al de la marcha, lo que podría incidir en una deficiencia de la seguridad vial.

2. Del terreno previsto en el Plan Parcial para la Vía de Servicio deberá reservarse al menos una franja de un metro de anchura como parterre, destinado a absorber las diferencias de cota que sin duda se producirán entre la Vía de Servicio a ejecutar en el proyecto de urbanización y la rasante de la carretera, cuando se ejecute el proyecto previsto de ampliación".

X.2.- DICTAMEN DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de noviembre de 2000, dictaminó: "Informar favorablemente el Plan ARUP 1/4 "Cerámica" de Avila, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: La parcela que se ha de liberar de 3949 m² como Sistema General Externo, deberá pertenecer a alguno de los terrenos asignados por el Plan a la primera etapa de éste. La dotación comunitaria no deberá ser genérica, sino que según el art. 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento debe preverse un servicio de interés público y social y un centro escolar, debiendo calcular los metros cuadrados construibles, dotaciones y no su superficie de parcela".

X.3.- ALEGACIONES.- Con fecha 25 de octubre de 2000 (nº registro 15.426), D. Mariano Terceño Hernando, en representación de la Compañía Mercantil "Estación de Servicio Sonsoles, S.L." formuló escrito de alegaciones sobre el expediente tramitado donde concluye:

- 1.- No se puede aprobar el Plan Parcial hasta que no se ejecute el Proyecto de Mejora del Río Chico.
- 2.- No se plantea dentro del Plan Parcial la solución al problema de conexión con la Red General de Saneamiento -colector de desagüe del sur-, ni quién y con qué dinero va a realizar esa conexión.
- 3.- Las cesiones de suelo edificable y dotaciones son menores que las que exige la legislación urbanística aplicable, como así ponen de manifiesto los propios Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- 4.- Cuando se compensan cesiones de suelo por su valor en dinero, se hace sin realizar ninguna Tasación documentada, y los valores que se admiten parecen claramente menores que los de mercado.
- 5.- Se admite un estudio de implantación comercial fundamentado en la no existencia de ningún otro Centro Comercial en Avila, olvidando que existe una licencia concedida para un Centro de 5.342 m² de sala de ventas, actualmente en construcción, y que la zona donde se pretende esta implantación es la mejor dotada de supermercados.
- 6.- Las previsiones de superficie para el Centro Comercial son desmesuradas, y no se ajustan a la legislación sobre la materia emanada de la Junta de Castilla y León.
- 7.- En el Convenio Urbanístico y tramitación de la licencia comercial, se incluye documentación sobre un nuevo uso -estación de servicio-, que no se define en el Plan Parcial, y que no es compatible con los usos característicos incluidos en el mismo."

Las citadas alegaciones fueron debidamente contestadas por los promotores del expediente en el documento visado el 1 de febrero de 2001, no estimándose las mismas a la vista de los acuerdos adoptados por la Comisión de Gobierno Municipal el 19 de abril de 2001 relativos a los trámites que se siguieron sobre la concesión de licencia comercial y formalización del convenio urbanístico propuesto.

XI.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA Y NUEVO PROYECTO DE PLAN PARCIAL.- En relación con las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial del expediente, así como respecto a las alegaciones formuladas, y alas condiciones establecidas por la Unidad de Carreteras y por la Comisión Territorial de Urbanismo, los promotores presentaron un nuevo proyecto del Plan Parcial visado el 1 de febrero de 2001. Dicho proyecto aporta las siguientes modificaciones:

1) DOCUMENTACION. Se incluye en el plano de ordenación (plano 8 AVANCE) y en la memoria del Plan Parcial los siguientes datos: - Ordenanzas de aplicación (Tabla 5- pág.43). Superficies de parcela (Tabla 5 - pág. 43). - Superficies edificables (Tabla 5- pág.43). - Altura máxima (pág. 43). - Número máximo de viviendas por manzana (Tabla 5 - pág.43). - La reserva de aparcamientos (pág. 18). Los retranqueos se especifican en las ordenanzas particulares (pág.50). Se aporta la documentación digitalizada.

2) AUTORIZACIONES PREVIAS.- Se aportan informes de los organismos titulares de las carreteras afectadas, acerca de la autorización de la conexión de las mismas, retranqueos y características de la vía de servicio, así como de la Confederación Hidrográfica del Duero: - El sector no está afectado por la AV 900 Carretera de Burgohondo por lo que no se incluye informe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León. - La Dirección General de Carreteras emite informe favorable (ANEXO 4 A LA MEMORIA: AUTORIZACIONES Y ANUNCIO DE APROBACIONES pág.92) una vez que se ha fijado la distancia de las parcelas al eje de la nueva carretera en 25 metros (acotado en plano 8 AVANCE). - La Confederación Hidrográfica del Duero emite informe favorable (ANEXO 4 A LA MEMORIA: AUTORIZACIONES Y ANUNCIOS DE APROBACIONES - pág.92). - El sector estará pendiente de ocupación en tanto se ejecute el "Proyecto de mejora del Río Chico" según el Plan General de Ordenación Urbana. - Según la Comisión Provincial de urbanismo el sector no está afectado por ninguna cañada.

3) ORDENANZAS (plano 8 AVANCE - página 50 ORDENANZAS DE APLICACIÓN).- El proyecto de ejecución será el que determine en cada una de las zonas con exclusividad y no con simultaneidad la Ordenanza a aplicar. En todo el ámbito existen parcelas con distintas ordenanzas de aplicación (TABLA 5 - pág.43). En la ordenanza COM (pág.59) se respetan las determinaciones que establece la ordenanza en el Plan General de Ordenación Urbana. La edificabilidad y la ocupación se establecen sobre la parcela bruta que define el polígono del sector terciario. La ocupación bajo rasante en ordenanza COM (pág.59) no podrá realizarse en zonas de obligado retranqueo.

Por aplicación del artículo 4.1.3. de Ley 5/99 la ocupación en sótanos será como máximo un 20% más que la de planta, salvo par uso de garaje (ORDENANZAS DE EDIFICACION - pág.50). Se han suprimido los áticos en todo el ámbito. En la ordenanza RUI se autorizan solamente II plantas (pág.56). En el proyecto de eje-

cución se deberá tener en cuenta lo contemplado en la Normativa de Castilla y León sobre supresión de barreras (pág. 59). En la Ordenanza DC la altura máxima es II plantas (pág. 66) por afección del noviciado de Santa Teresa.

4) APARCAMIENTO Y VIARIO.- Se complementa el proyecto mediante acuerdo sobre el trazado viario con el Plan colindante ARUP 1/3: SANTA TERESA (plano de CORRESPONDENCIA DEL VIARIO CON LOS SECTORES COLINDANTES pág. 45). Con respecto al Plan ARUP 1/5: BRASERO solo tienen en común la sección que marca el Plan General de Ordenación Urbana. Se tiene en cuenta en los accesos a garaje la cota de planta sótano.

5) CESIONES Y DOTACIONES.- La cesión al Ayuntamiento del 10% del sector en parcela edificable está marcada en el plano 8 AVANCE y en la memoria (pág. 37). La cesión de Libre de Uso Público se establece en 5.558,00 m² según plano 8 AVANCE y memoria (pág. 19).

La cesión de terreno para equipamientos se justifica en plano 8 AVANCE y en la memoria (pág.19), se materializa en la cesión de una parcela de 2.363,59 m², de los cuales 467,86 m² se destinarán a Servicio de Interés Público y Social y el resto para equipamiento escolar. Según se establece en el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6) CONTESTACION A ALEGACIONES.- Se contesta a la alegación presentada por D. Mariano Terceño Hernando en representación de la compañía mercantil "Estación de Servicios Sonsoles, S.L." A tal efecto, dicha contestación queda incorporada como anexo 6 del nuevo proyecto presentado".

XII.- LICENCIA COMERCIAL.

XII.1.- TRAMITACION MUNICIPAL.- Simultáneamente a la tramitación del Plan Parcial, sus promotores interesaron igualmente del Ayuntamiento la concesión de la correspondiente licencia comercial para la instalación de un centro, justificándose su implantación en el proyecto del Plan Parcial y en la documentación anexa, la cual se completó mediante escrito de 17 de abril de 2001 (nº. de registro 5.745). Todo ello según lo interesado por la Dirección General de Comercio y Consumo en escrito que tuvo entrada el 5 de febrero de 2001 (nº. 1.583), y conforme se dio cuenta en la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de 28 de marzo de 2001.

A la vista de los antecedentes expuestos, la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión celebrada el 19 de abril de 2001, acordó:

"Dada cuenta de los antecedentes obrantes en el expediente, así como la documentación complementaria remitida por el promotor bajo el epígrafe "ESTUDIO DE MERCADO Y VIABILIDAD DEL DEL REY

PROYECTO COMERCIAL EN AVILA", cuyo contenido analiza los siguientes apartados: I. REPERCUSION SOCIAL: - Castilla León. Datos significativos. - Avila. Datos significativos. - Comercio y Sociedad. - El sector servicios y el comercio. - Nuevas tendencias. II. REPERCUSION ECONOMICA: - Estructura comercial en Castilla y León. - La oferta comercial en Avila. - Area de influencia del proyecto. - El consumo en Avila. - Mercado Potencial en Avila y su comarca. - Estimación ventas: Supermercados y comercio minorista. III. REPERCUSION AMBIENTAL: - Emplazamiento del proyecto. - Accesos al proyecto. IV. CARGAS ESPECIFICAS QUE LA INSTALACION IMPLIQUE PARA LA COLECTIVIDAD: Consecuencias directas. - Mejoras del Sector Comercial. V. EL PROYECTO SABECO.

Considerando que el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Avila, aprobado mediante Orden de 19 de octubre de 1998 (BOCyL de 27/10/1998), prevé la implantación del Centro Comercial referenciado tal y como se contempla en el Plan Parcial tramitado al efecto.

Considerando que la Orden de 13 de agosto de 1999 de la Consejería, Industria, Comercio y Turismo, por la que se resolvió la solicitud de licencia comercial en Avila formulada por "Centros Comerciales PRYCA, S.A.". posibilita la instalación de un segundo gran establecimiento, distribuyéndose entre ambos de una forma equilibrada la superficie máxima disponible, a fin de salvaguardar de esta manera la existencia de competencia.

Y considerando que el expediente reúne los requisitos objetivos necesarios a los efectos previstos en el art.10 de la Ley 2/1996, de 18 de junio, Equipamientos Comerciales de Castilla y León, sin que las alegaciones formuladas en el trámite de información pública del Plan Parcial se encuentren suficientemente justificadas, tal y como se recoge en la documentación obrante en el expediente.

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISION DE GOBIERNO ACORDO: Primero.- Informar favorablemente el expediente a los efectos previstos en el artículo 10 de la Ley 2/1996, de 18 de junio, conforme las determinaciones obrantes en el mismo, así como en los estudios aportados por el promotor, donde se analizan suficientemente los extremos exigidos al efecto.

Segundo.- Informar negativamente las alegaciones formuladas en período de información pública del Plan Parcial relativas á la implantación del Centro Comercial, teniendo en cuenta que las mismas carecen de fundamento y justificación.

Tercero.- Remitir copia del expediente tramitado hasta la fecha a la Dirección General de Comercio y Consumo de la. Consejería de Industria, Comercio y Turismo de la Junta de Castilla y León, al objeto de continuar su tramitación."

XII.2.- CONCESION DE LICENCIA COMERCIAL.- Mediante Orden de 14 de mayo de 2002, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, se resolvió el expediente relativo a la solicitud de licencia comercial específica para la instalación de un gran establecimiento comercial en el término municipal de Avila, a instancia de Supermercados SABECO, S.A. En su virtud se resolvió:

"Conceder la licencia comercial específica a SUPERMERCADOS SABECO, S.A., para la instalación de un gran establecimiento polivalente, en el término municipal de Avila, con una superficie de sala de venta de 3.500 m², que coincide con la máxima disponible. Dicha autorización se encuentra sujeta a las siguientes condiciones:

a) Cualquier ampliación de la superficie neta de venta al público dará lugar a la necesidad de obtener nueva licencia comercial específica. De conformidad con la legislación autonómica, tendrá la consideración de superficie neta de venta al público, aquella destinada a la actividad de comercio en la que se almacenan artículos directamente expuestos al público, esté o no cubierta, y asimismo la que sea utilizable efectivamente por el consumidor dentro del establecimiento, excluyéndose los aparcamientos.

b) La sustitución en la titularidad del establecimiento y cualquier alteración de la sociedad adjudicataria que pudiese implicar variación del régimen de competencia existente en el momento de la solicitud dará lugar a la necesidad de obtener nueva licencia comercial.

c) La eficacia de la presente licencia queda condicionada al comienzo efectivo de la actividad. La licencia comercial caducará si transcurrido dos años desde la notificación de la Orden de su otorgamiento, el titular de la misma no hubiese obtenido la licencia de actividad para el ejercicio de la comercial en los términos establecidos en la presente Orden, o transcurrido idéntico plazo desde la obtención de la licencia municipal de apertura sin que tenga lugar el comienzo efectivo de la actividad comercial.

Igualmente, la declaración formal de caducidad de cualquiera de las preceptivas licencias municipales o, en su caso prórrogas que pudieran concederse, implicará automáticamente la de la presente licencia comercial.

d) La concesión de la licencia comercial específica, implicará la inscripción provisional en el Registro Inventario de Establecimientos, existente en la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, debiendo la Sociedad concesionaria poner en conocimiento de esta Consejería la apertura efectiva del establecimiento, a los efectos de adquirir la inscripción de su carácter definitivo".

XIII.- CONVENIO URBANISTICO.- Conjuntamente con el procedimiento que sigue la aprobación del expediente, los promotores del mismo tramitaron también un convenio urbanístico que posibilitara el desarrollo efectivo del Plan Parcial. A tal efecto, la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 19 de abril de 2001 acordó:

"Dada cuenta del borrador de convenio incluido en el Plan Parcial de referencia, el cual resultó aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 7 de septiembre de 2000, sobre el que debía estudiarse y concretarse la aportación económica a la que se comprometía el promotor con destino a actuaciones de infraestructuras y dotaciones de la zona.

Y considerando la propuesta presentada al efecto, en virtud de la cual la Sociedad SABECO, S.A. se compromete al pago de la suma de setenta y cinco millones de pesetas, así como ala cesión de un local diáfano de 200 m² de superficie en la zona comercial, valorado en quince millones de pesetas. LA COMISION DE GOBIERNO ACORDO:

Primero.- Aceptar el compromiso formulado por la Sociedad SUPERMERCADOS SABECO, S.A., en virtud del cual aportará al Ayuntamiento de Avila la cantidad de setenta y cinco millones de pesetas, y un local comercial de 200 m² valorado en quince millones de pesetas como condición convenida para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial ARUP 1/4 "CERAMICA".

Segundo.- Establecer los plazos en los que se producirá el pago de la cantidad convenida, la cual se hará efectiva en su 50% una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, y el 50% restante una vez otorgada la licencia urbanística correspondiente para la construcción del Centro Comercial.

Tercero.- Aprobar la formalización del correspondiente convenio urbanístico, facultando para ello al Sr. Alcalde, teniendo en cuenta que dicha formalización se realizará de acuerdo con el compromiso anteriormente reseñado, y en los términos contenidos al efecto en las bases para el desarrollo del Plan Parcial que obran

en el expediente, así como según las determinaciones incluidas en citado Plan Parcial.

Cuarto.- La eficacia del convenio urbanístico que se formalice según lo previsto en desarrollo del Plan Parcial queda condicionada a la correspondiente aprobación definitiva de este plan, la cual deberá producirse por el Pleno Municipal una vez concluida su tramitación".

A la vista entonces de los datos obrantes en el expediente debe tenerse en cuenta que la superficie de parcela destinada a centro comercial es de 14.678,14 m², mientras que la superficie destinada a uso residencial es de 10.536,79 m². El número de viviendas proyectadas es de 160, los terrenos dotacionales y de equipamiento público suman 2.511,45 m², lo que se completa con 3.047 m² de suelo adscritos a usos dotacionales de carácter cultural y recreativo (art. 38.1.d LUCyL) incluidos en la parcela destinada a uso comercial, mientras que la superficie prevista para espacios libres de uso público asciende a 5.558 m².

XIV.- PROYECTO DEFINITIVO DEL PLAN PARCIAL.- Al objeto de concluir la tramitación del expediente, se presenta proyecto definitivo del Plan Parcial visado por el COACyLE el 11 de junio de 2002. Así mismo, se presenta escrito complementario con el contenido que se recoge en el apartado XI de los antecedentes que han quedado expuestos.

XV.- EXAMEN DE LA DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.- La documentación presentada da cumplimiento a las determinaciones que se habían formulado en el acuerdo de aprobación inicial, ajustándose el resto a la normativa del PGOU. El proyecto definitivo aportado refunde todos los anteriores que fueron visados por el COACyLE el 20 de julio de 2000, el 21 de agosto de 2000 y el 1 de febrero de 2001, y su contenido es suficiente para resolver sobre la aprobación definitiva del mismo. A este respecto, no existe inconveniente en completar dicho proyecto con las prescripciones establecidas en la aprobación inicial.

En cualquier caso debe tenerse en cuenta lo siguiente: a) Se ha paginado el texto. b) Se incluye plano de ordenación con indicación de condiciones urbanísticas. c) La documentación digitalizada se aportará para su publicación. d) Se aportan las autorizaciones correspondientes, estándose en lo demás a lo dispuesto en el art. 52.4 LUCyL. f) Las ordenanzas grafiadas, y las denominadas COM, RUI y DC, así como las condiciones particulares sobre áticos, ocupación bajo rasante, altura, barreras arquitectónicas, ocupación, alineaciones y rasantes, se mantendrán conforme resultaron informadas para la aprobación inicial. g) En cuanto a las previsiones dotacionales y de equipamiento, se contempla que los terrenos dotacionales y de equipamiento público suman 2.511,45 m², lo que se completa con 3.047 m² de suelo adscritos a usos dotacionales de carácter cultural y recreativo (art. 38.1.d LUCyL) incluidos en la parcela destinada a uso comercial, lo cual se contempla igualmente en el borrador del convenio urbanístico aportado. h) La localización del sistema general externo de cesión consta recogida en la pág. 36 bis y en el proyecto de actuación que se tramita simultáneamente en expediente aparte.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Ordenación presentado tiene por objeto el desarrollo de las previsiones del proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, aprobado definitivamente mediante Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP y BOCyL 27/10/98 y 16/12/98), siguiendo para ello el procedimiento establecido en el art.52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15.04.99), en relación con el art. 136 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (BOCYL 10/08/99).

SEGUNDO.- DETERMINACIONES. Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General (Volumen IV. Título 1.) según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP n.º.187, de 16/12/98, fascículo quinto, página 171, ARUP 1/4 "CERAMICA") 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 46.319,95 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).

En cuanto a las alegaciones presentadas por Don Mariano Terceño Hernando, éstas deben resolverse en los términos alegados por los promotores del expediente, y en consecuencia desestimar las mismas, conforme ya resolvió la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 19 de abril de 2001. Así pues, nada impide la aprobación del Plan Parcial incluyendo en la misma las condiciones específicas establecidas en el Plan General relativas al saneamiento y las posibles crecidas del río Chico, considerando además que se están ejecutando las obras de mejora del cauce del río Chico, que se ha emitido informe favorable por el Ingeniero Municipal en materia de infraestructura viaria y de saneamiento, que el expediente ha sido informado favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo, que las reservas para equipamiento están justificadas al amparo de las determinaciones establecidas por el PGOU y del artículo 38.d LUCyL, y que ha sido concedida la oportuna licencia comercial.

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 sin perjuicio de su complementación en los instrumentos de gestión urbanística, teniendo en cuenta lo establecido al efecto en el precepto citado, cuyo tenor literal es el siguiente:

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

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

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a: 10. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso. 20. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. 30. 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.- DOCUMENTACION. 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 que la misma es suficiente a los fines previstos en el PGOU.

Igualmente, se encuentra aportado al expediente la Orden de 14 de mayo de 2002, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, por la que se resuelve la solicitud de licencia comercial interesada para la instalación de un gran establecimiento comercial.

Así mismo, también queda incorporado al expediente el borrador de convenio urbanístico en virtud del cual se instrumentalizará el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial y del Plan General.

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

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Comisión de Gobierno, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía (B.O.P. 14 de agosto de 1996) de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.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 Avila (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 quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL).

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO POR MAYORIA ABSOLUTA ACORDO:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector ° CERAMICA" ARUP 1/4, promovido por los propietarios de los terrenos afectados, presentado por D. Gustavo Adolfo Vázquez, redactado por el mismo y D. Juan José Ventura Pou, visado por el COACYL el 11 de junio de 2002, y donde quedan refundidos los proyectos visados el 20 de julio de 2000, 21 de agosto de 2000 y 1 de febrero de 2001 conforme las prescripciones establecidas en la tramitación del expediente. En consecuencia se establecen las siguientes: a) Las ordenanzas grafiadas con duplicidad, se entenderán optativas y nunca simultáneas. b) En la Ordenanza COM se respetarán las determinaciones de la ordenanza. c) Se suprimirán los áticos en todo el ámbito del Plan Parcial. d) En ordenanza RUI, se autorizan solamente II plantas. e) La ocupación bajo rasante en ordenanza COM, no podrá realizarse en zonas de obligado retranqueo. f) La altura máxima y demás condiciones serán las del PGOU. g) En materia de barreras arquitectónicas en el COM se estará a o dispuesto en la normativa de Castilla y León. h) En la Ordenanza Dotacional DC, la altura máxima II plantas, por afección del edificio del Unoviciado de Santa Teresa". i) Se computarán los espacios con la ordenanza general del PGOU. j) Por aplicación, en su caso, del Arto 4.1.3. LUCyL 5/99, la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 171 y 172 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998, así como en el correspondiente convenio urbanístico que una vez suscrito queda incorporado al expediente, cuyas determinaciones resultan aplicables directamente.

Asimismo, el citado Plan Parcial debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos y dictámenes emitidos al efecto, así como con las disposiciones aplicables contenidas en el planeamiento urbanístico y en la Legislación y normativa que resulte aplicable. Todo ello sin perjuicio, además, de lo establecido en la legislación sectorial aplicable en materia de aguas y vías pecuarias, en su caso.

Segundo.- Condicionar la eficacia del acto de aprobación definitiva a la presentación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos derivados de la ejecución del Plan Parcial por importe de 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los Servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación del propio Plan Parcial (Art. 139,30 R.P.U., en relación con la D.T. 60 Ley 5/1999). Dicha garantía asciende ala cantidad de 33.476,61 euros (5.570.040 pesetas).

Tercero.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia una vez se haya prestado la garantía mencionada (Art. 138.30 RPU y Art. 70,2 LBRL), así como en el Boletín Oficial de Castilla y León en extracto, para su publicación se adjuntarán dos ejemplares completos y paginados del Plan Parcial aprobado en formato din-A4. Los costes de publicación serán asumidos por el promotor del expediente (artículo 61 RGU). Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados."

Y habiéndose prestado el correspondiente aval que garantiza la actuación urbanística proyectada, procede su publicación.

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

Ávila, 16 de julio de 2002.

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

TÍTULO I. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila (en adelante, Plan General), aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 19 de octubre de 1998.

El Plan Parcial se aplica al Sector denominado ARUP 1/4: CERÁMICA, con las variaciones que más adelante se indican en el presente Plan Parcial.

La redacción del Plan Parcial intenta solucionar los problemas de escasez de suelo edificable en Ávila que permita la edificación de vivienda, así como la creación de un Centro Comercial que palie la escasez de dotaciones de la zona sur y que a su vez sirva al conjunto de la ciudad de Ávila.

El presente Plan Parcial, junto al ARUP 1/18: ZURRA 2, es el único que permite la ordenanza COM, posibilitando la instalación de un centro comercial. Es por tanto, por lo que en este Plan Parcial se desarrolla una actuación mixta y aún siendo el uso característico del sector, el residencial; éste pierde importancia frente al uso terciario, puesto que la integración en el sector de un centro comercial consume gran parte del aprovechamiento urbanístico y, sobre todo, necesita una gran extensión de terreno para la ubicación de dicha instalación. Así pues, el sector se dividirá en dos polígonos, uno con uso característico residencial y el otro con uso característico terciario.

El Plan Parcial se atiene a la legislación vigente, constituida por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LS99), complementada por el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, y en lo que no dispone ésta, por la Ley del Suelo de 1976 (en adelante LS76) y sus Reglamentos, la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como otras legislaciones de la Junta de Castilla y León y del Estado aplicables.

1.1. ADECUACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL

El Plan General presenta como Criterio General de Estructura y Desarrollo Urbano “Potenciar crecimientos residenciales al Sur de Avila”.

Como Criterio de Planeamiento se presenta un Modelo Territorial con la implantación de un Centro Comercial (actuación que es posible porque el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, autoriza en este sector la ordenanza COM) que sirva para dotar del equipamiento adecuado tanto a la realidad de la población actual de la zona sur como al conjunto de población de la ciudad; así mismo para la implantación de este Centro se han tenido en cuenta las perspectivas de crecimiento de la ciudad y en concreto de la Zona Sur.

A nivel de infraestructura viaria se contempla el proyecto de desdoblamiento de la carretera a Toledo y la conexión de esta zona de expansión con la ciudad existente mediante una Red Viaria adecuada a la nueva situación.

Todo ello garantiza la adecuación de este Plan Parcial a las directrices del Plan General y de las más recientes decisiones del Ayuntamiento sobre el desarrollo de este área de la ciudad.

A continuación se incluyen las determinaciones específicas del Plan General para este Sector, y se describe su cumplimiento por el Plan Parcial.

1.1.1. Determinaciones del Plan General

El Volumen IV, NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE del Plan General, contiene la siguiente Ficha de Características del Sector ARUP 1/ 4: Cerámica.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1**ARUP 1/4: CERÁMICA**

SUPERFICIE APROXIMADA: 44.300,00 m²

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

ORDENANZAS: Bloque Abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Centro Comercial.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima, de cinco plantas en edificación de uso multifamiliar, de dos plantas en la de uso familiar y de tres plantas para el resto de usos admitidos.

Al menos un 20% de la superficie residencial se destinará al uso y tipología unifamiliar, preferentemente en la zona suroeste del Sector, colindando con el Convento de Santa Teresa.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 21.964,00 m²

CESIONES:

- Suelo para edificar el 10% del aprovechamiento total del sector de cesión al Ayuntamiento.
- Suelo para edificar 1.958,00 m² para compensación de Sistemas Generales externos.
- 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, según el Reglamento de Planeamiento.

- Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION.

- La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 40 metros del convento de Santa Teresa.
- El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del sur.
- La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie nº3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

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.

1.1.1.1. Justificación de la nueva Superficie del Sector

De acuerdo con el Plan General, Apartado 1.1.2., DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES (Volumen IV del Plan General), la dimensión real del Sector responde a la medición sobre el terreno, que arroja una superficie total para la finca de 46.319.95 m².

SUPERFICIE DEL SECTOR SEGÚN EL PLAN GENERAL	SUPERFICIE DEL SECTOR EN ESTE PLAN PARCIAL	% VARIACIÓN
44.300,00m ²	46.319.95m ²	4,56%

La variación es del 4,56%, esta variación está causada por un error en la medición del Sector estimada en el Plan General. La medición real se ha obtenido ajustándose a los límites, los cuales se encuentran perfectamente definidos y delimitados materialmente.

1.1.1.2. Justificación del Aprovechamiento propio del Sector

De acuerdo con el Apartado 1.1.2., DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES antes citado, la variación de la superficie del Sector se traduce en la misma variación porcentual del aprovechamiento propio del Sector, de Sistemas Generales y de aprovechamiento municipal, así como del número de viviendas admitido:

1.1.1.3. Cesiones de Suelo

La superficie total de Sistema General Externo asignado para compensación al Sector se varía al establecer la dimensión real del Sector en la misma proporción que aumenta la dimensión de éste.

Las cesiones de suelo para dotaciones públicas (suelo libre de uso público y equipamiento público) son las mayores derivadas de la aplicación conjunta de la LS 99 (Ley de Urbanismo de Castilla y León), del Decreto 223/1999 y del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Las cesiones se han referido tanto al número máximo de viviendas previsto, como a la nueva superficie del Sector y a los dos polígonos previstos con sus distintos usos.

1.1.1.4. Condiciones específicas de la actuación

El Plan Parcial recoge el desdoblamiento de la carretera N-403, con la cesión de los terrenos necesarios para la ampliación de la calzada y de la ejecución de las rotondas proyectadas en ésta, así como una franja de 9,50 m destinada a Vía de Servicio que discurre paralela a dicha carretera.

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

SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS	SEGÚN PLAN GENERAL	SEGÚN PLAN PARCIAL
1. SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR	44.300,00 m² TERRENO	46.319,95 m² TERRENO
2. SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTOS	44.300,00 m² TERRENO	46.319,95 m² TERRENO
3. APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	$44.300,00 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$ 26.580,00 m²	$46.319,95 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$ 27.791,97 m²
4. APROVECHAMIENTO PRIVADO DE PROPIETARIOS	21.964,00 m²	$46.319,95 \text{ m}^2 \times 0,550895894$ (AT) x 90% / / 1,0 coef. Homog. = 22.965,72 m²
5. APROVECHAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.958,00 m²	$4.128,73 \text{ m}^2 \times 0,550895894$ (AT) x 90% / / 1,0 coef. Homog. = 2.047,05 m²
6. APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO	2.658,00 m² (10% del aprovechamiento total del Sector)	2.779,20 m² (10% del aprovechamiento total del Sector)
7. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS INCLUIDO SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL EXTERNO	$50 \text{ vdas/ha} \times (4,4300 + 0,3949 \text{ ha.}) =$ 241 vdas.	$50 \text{ vdas/ha} \times (4,6320 + 0,4129 \text{ ha.}) =$ 252 vdas.

1.2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

1.2.1. Programación:

El Plan General programa la tramitación de este Plan Parcial para la Primera Etapa y cita como Condiciones Específicas de la Actuación:

- La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 40 metros del convento de Santa Teresa.
- El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del sur.
- La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie nº3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

1.2.2. Promoción privada. Capacidad:

El Plan General determina que el sistema de actuación es el de Compensación, con iniciativa por tanto de la propiedad.

Las sociedades Supermercados Sabeco, S.A. y Barsil, S.L., propietarias del terreno, tienen experiencia y recursos propios suficientes para la promoción de este Sector, según consta por su historial de realizaciones, tanto en Ávila como en otras localidades.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística está representada gráficamente en los planos:

1.- INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD Y CON EL PLAN GENERAL DE ÁVILA.

2.- INFORMACIÓN: LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO.

3.- INFORMACIÓN: INFORMACIÓN CLINOMÉTRICA.

4.- INFORMACIÓN: ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.3.1. Características naturales del territorio (topográficas, geológicas, etc.)

1.3.1.1. Topografía

El Sector presenta una topografía prácticamente plana.

1.3.1.2. Geología

La zona está formada por depósitos aluviales, compactados con sílices y minerales arcillosos, que junto a una capa freática alta, han facilitado el uso agrícola hasta la actualidad. La cimentación en este terreno deberá tener en cuenta este dato, aún cuando pueda encontrar estratos graníticos a cierta profundidad.

1.3.2. Vegetación, Usos y Edificaciones e Infraestructuras existentes

La zona ha sido usada tradicionalmente para cultivos herbáceos de secano.

El terreno presenta algunas edificaciones que en su momento se destinaron a fábrica de productos cerámicos, estando en desuso en la actualidad.

Paralela al lindero sur discurre una línea eléctrica que daba servicio, junto con un transformador, a la antigua industria de la Cerámica.

1.3.3. Estructura de la propiedad del suelo

El terreno es propiedad de las sociedades Supermercados Sabeco S.A. y Barsil, S.L., concretamente las superficies de cada propiedad son:

SUPERMERCADOS SABECO, S.A. - 28.610,43 m² - 61,7669708%

Domicilio: Autovía de Huesca, Km. 12.200

Villanueva de gallego, (ZARAGOZA).

D.N.I./N.I.F: A 50008150

BARSIL, S.L. - 17.709,52 m² - 38,2330292%

Domicilio: Calle Principe de Vergara, nº 113 - 3ºF

28006 MADRID.

D.N.I./N.I.F: B- 79795414

1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con las determinaciones del Plan General y de la aptitud del terreno, son objetivos y criterios de la ordenación los siguientes:

1. Ordenar el terreno para posibilitar su transformación a los usos residencial y terciario para completar la ciudad en estos ámbitos.

2. Desdoblamiento del Sector en dos Polígonos en función de los distintos usos previstos, residencial y terciario.

3. Crear una dotación de equipamiento comercial tanto a nivel de barrio como de ciudad mediante la implantación de un Centro Comercial.

4. Facilitar el desdoblamiento de la carretera N-403.

5. Establecer una reserva de terreno para la realización de una Vía de Servicio que discurra paralela a la carretera N-403.

6. Ceder los terrenos que integren el sistema de dotaciones urbanísticas públicas (vías públicas, servicios urbanos públicos, espacios libres públicos y equipamientos públicos) según la LS 99 de la Junta de Castilla y León y el Reglamento de Planeamiento.

1.5. ANÁLISIS DEL TRAZADO

El Plan Parcial Propone en el Plano nº 6.1. de la RED VIARIA, un trazado a nivel de terreno en función del Sistema Local marcado por el Plan General. Al discurrir este Sistema a nivel de terreno son escasos los movimientos de tierra y permiten su acceso desde la futura edificación colindante. Esta solución garantizará la conexión con los Sectores 1/3: Santa Teresa y 1/5: Brasero, situados al oeste y al sur, respectivamente.

CAPITULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

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

El Sector tiene acceso pavimentado y con servicios, desde la carretera N-403, si bien se prevé en el Plan Parcial el desdoblamiento de la citada carretera, así como la cesión de una franja de terreno libre que discurre paralela a ésta.

El Sector no presenta un volumen residencial de importancia para el citado acceso, sobre todo pensando en el desdoblamiento de la carretera. La implantación del Centro Comercial si que producirá un incremento en el volumen de tráfico, que será totalmente absorbido por la mencionada carretera y por el Sistema Local que partiendo de la carretera discurre en dirección norte-sur.

En cuanto al transporte colectivo, el volumen residencial del Sector no requiere en un primer periodo conexión directa; no obstante, esta ampliación comportará previsiblemente una extensión del autobús urbano, que redundará en beneficio de esta urbanización.

2.2. SISTEMA VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES

El plano de Sistema Viario establece las alineaciones y rasantes del sistema viario general y principal del Sector.

El Sector consta de dos tipos de calles:

a) Sistema General Viario (carretera N-403):

Está propuesto en el Plan General como una banda que discurre por el lindero norte/noreste del Sector.

La sección total del viario es de 21,00 metros, y está formada por una mediana de 1,00 metros, dos calzadas de 7,50 metros de anchura cada una y dos aceras laterales de 2,50 metros.

b) Sistema Local Viario:

Existen cuatro Viarios propuestos en el Plan Parcial:

b.1.-El Sistema Local Principal marcado por el Plan General, consiste en una calle con sección Tipo D, de 20,00 metros de ancho formada por una calzada de 6.0 m, aparcamiento en línea de 2,00 m a ambos lados y aceras de 5,00 en sus dos laterales. Este vial se modifica de tal modo que en sus laterales se proyectan aparcamientos en batería de 4,50 m y aceras de 2,00 m, en el Plan Parcial se nombra como Sección Tipo 1. Este vial cruza el Sector de norte a sur y une la rotonda de la carretera N-403 con el Sector 1/5: Brasero.

b.2.-Se proyecta otro vial, Sección Tipo 2, con una anchura total de 12,00 m, que consta de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00 m de anchura en uno de sus laterales y dos aceras de 2,00 m cada una.

b.3.-Se proyecta un tercer vial, Sección Tipo 3, con una anchura de 14,00 m, que consta de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00m de anchura en sus laterales y dos aceras de 2,00 m de anchura cada una.

b.4.-Se proyecta una Vía de Servicio paralela a la carretera N-403, con una sección total de 14,50 m, repartidos en una calzada de 7,50 m, un aparcamiento en batería de 4,50m y una acera de 2,50 m.

La sección de las calles está señalada en el Plano 6.1 de Red Viaria y 6.4 de Secciones Tipo.

Los aparcamientos se ubican en las calles, en unos casos se disponen en batería y en otros en línea.

Las secciones de los aparcamientos están señaladas en el Plano 6.4 de Secciones Tipo.

A parte de los aparcamientos en las calles se prevén los aparcamientos de la Zona Comercial.

2.3. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

La urbanización deberá establecer accesos sin barreras para personas que se desplacen en silla de ruedas, desde la calzada del viario principal hasta cualquiera de los bloques de residencia multifamiliar que se proyectan; y a un 2% de la vivienda unifamiliar que se proyecta. Se cumplirá en toda la urbanización la Ley 3/98 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

2.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En cumplimiento de las nuevas determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 42.2.b) exige prever al menos una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² edificables para los distintos usos definidos en el Sector. Para un total de 27.791,97 m² edificables (nº mínimo de plazas de aparcamiento 278) se diseñan los aparcamientos en línea o en batería a lo largo de las calles, totalizando 363 plazas, ocho de ellas para minusválidos (2% del total de aparcamientos). De la totalidad de las plazas proyectadas (363 plazas), se prevén 105 plazas de aparcamiento público dentro de la Zona del Centro Comercial.

Por exigencia de las ordenanzas residenciales de aplicación, deberá reservarse además un número de plazas de aparcamiento privado siempre superior al número de viviendas, que supera la proporción establecida por la citada Ley relativa a 100 m² edificables.

En el Plano 5.2 de Zonificación se encuentran situadas todas las plazas de aparcamiento.

2.5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

Este Plan desarrolla una actuación mixta, en que se prevén tanto usos residenciales como usos de carácter terciario. Por ello, y efectos de la previsión de reservas de suelo para dotaciones urbanísticas públicas exigidas por el artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y por la Ley LS 99 de la Junta de Castilla y León, habrán de contemplarse tanto las exigidas para suelos destinados a usos terciarios (art. 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento) como las correspondientes a aquellas áreas con usos residenciales (art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento), en todo caso se deberá recoger lo especificado en la Ley LS 99 de la Junta de Castilla y León.

El número de viviendas previsto en este Plan Parcial es de 160, por lo que la actuación constituye una Unidad Elemental (art. 9 del Anexo al Reglamento de Planeamiento).

La superficie total ordenada destinada a usos terciarios corresponden a una superficie de 14.678,14 m², teniendo como uso característico el resto de la superficie ordenada, alguno de los usos residenciales previstos en el Plan General.

Los módulos de reserva exigidos por el Reglamento de Planeamiento, en el caso del polígono residencial, se aplican a la capacidad residencial total de la actuación prevista en el Plan Parcial (160 viviendas) y en el caso del polígono de uso terciario se aplican sobre la superficie ordenada destinada a tal uso (14.678,14 m²).

En cuanto a la Ley LS 99 de la Junta de Castilla y León los módulos de reservas se aplican sobre la superficie edificable destinada a los distintos usos.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO:

El sistema local de Espacios Libre de dominio y uso públicos definido en este Plan Parcial integra diferentes parcelas con una superficie total de 5.558,00 m². Esta reserva es superior a:

a) La fijada por el Plan General que supone un 10% de 46.319,95 m², es decir 4.631,99 m² de suelo.

b) La resultante de la suma de los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para zonas de jardines y áreas de juego, que aplicados en la actuación de uso residencial resulta una proporción de 18 m² de suelo por vivienda (160 viviendas x 18 m² = 2.880,00 m²) y aplicados en la actuación de uso terciario está cuantificada en una proporción de 10 m² por cada 100 m² de superficie ordenada destinada a tal uso (14.786,36 m² x 10 m² / 100 = 1.478,64m²) con lo que se obtendría un total de 4.358,64 m².

c) La establecida en la Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León, que se materializa en una superficie total de 5.558,00 m², superficie que resulta de los siguientes cálculos:

1) Para zona de uso residencial 15.341,91 m² edificables de uso residencial x 20 m² / 100 m² = 3.068,00 m² de cesión.

2) Para zona de uso terciario 12.450,00 m² edificables de uso residencial x 20 m² / 100 m² = 2.490,00 m² de cesión.

En total, según la Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León se deberá establecer una cesión de 5.558,00 m², igual a la prevista en el Plan Parcial.

La cesión se ubica en distintas zona que cumplen las condiciones geométricas establecidas en la Ley 5/199, los artículos del Reglamento de Planeamiento en vigor según el Decreto 223/1999 de 5 de agosto y el Plan General. También se ha tenido en cuenta lo especificado en la Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León en lo relativo a la formalización de cinturones perimetrales en los sectores de uso no residencial.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El Plan Parcial destina a este uso un total de 2.511,45 m² ubicados en una parcela Esta reserva cumplimenta lo establecido por la legislación vigente que se fija de la siguiente manera,

1) Según el Reglamento de Planeamiento:

1.a) La reserva resultante de la suma de los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento en áreas residenciales resulta:

- Para enseñanza infantil una proporción de 10 m² de suelo por vivienda con lo que se obtiene una superficie de 160 viviendas x 10 m² = 1.600,00m².

- Para servicios de interés público y social la cesión está cuantificada en una proporción de 2 m² por cada vivienda con lo que se obtiene una superficie de 2 m² x 160 viviendas = 320,00 m².

La superficie total para dotaciones en áreas residenciales será de 1.920,00 m², de la cual 467,86m² se destinarán a servicios de interés público y social, y 1.452,14m² a uso escolar.

1.b) La reserva resultante de la suma de los estándares fijados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento en áreas de uso terciario resulta:

1.b.1) Para dotaciones de parque deportivo la cesión está cuantificada en una proporción de 2 m² por cada 100 m² de suelo ordenado destinado a uso terciario con lo que se obtiene una superficie de 2 m² x 14.786,36 m² / 100 = 295,73 m².

1.b.2) Para dotaciones de equipamiento social la cesión está cuantificada en una proporción de 1 m² por cada 100 m² de suelo ordenado destinado a uso terciario con lo que se obtiene una superficie de 1 m² x 14.786,36 m² / 100 = 147,86 m².

La superficie total para dotaciones en áreas de uso terciario será de 443,59 m².

El Plan Parcial asigna el uso comercial a un total de 12.450,00 m² edificables, correspondiente al Centro Comercial, por lo que ha de considerarse satisfecha la reserva de equipamiento comercial exigida por el Reglamento.

Por consiguiente la superficie destinada a dotaciones públicas según el Reglamento de Planeamiento supone un total de 2.511,45 m².

2) La Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León establece una reserva de dotaciones urbanísticas, que son el conjunto de elementos destinados a satisfacer las necesidades de la población en cuanto a calidad urbana y cohesión social. La Ley propone una clasificación en cuatro grupos: las vías públicas, los servicios urbanos, los espacios libres y los equipamientos. Es decir, los equipamientos son tan solo una parte. Además, dentro de las dotaciones urbanísticas, no todos sus elementos han de ser públicos. Las vías públicas y los espacios libres públicos (que ya han sido cuantificados con anterioridad) si han de serlo por definición, pero no necesariamente los equipamientos y los servicios urbanos, es por tanto que mientras no se apruebe el desarrollo reglamentario de la Ley, puede decirse que la reserva de equipamientos se encuentra liberalizada, ya que la Ley no dice que los equipamientos deban ser obligatoriamente públicos. La estimación de la reserva de equipamientos será:

2.a) La Ley prevé una reserva de equipamientos en áreas de uso residencial de 20 m² por cada 100 m² edificables, lo que supone una reserva de 20 m² x 15.341,97 m² / 100 = 3.068,39 m².

2.b) En áreas de uso terciario la Ley prevé una reserva de equipamientos, igualmente, de 20 m² por cada 100 m² edificables, lo que supone una reserva de 20 m² x 12.450,00 m² / 100 = 2.490,00 m².

Según las anteriores consideraciones será obligatoria la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, puesto que son las únicas dotaciones fijadas

de carácter público, estas cesiones se concretarán en una parcela de 2.511,45 m² que limita con el convento de Santa Teresa y con el ARUP 1/3: SANTA TERESA. El resto de la reserva de equipamientos prevista por la Ley se materializa dentro de la parcela con ordenanza COM, como un equipamiento de titularidad privada destinado a ocio y entretenimiento. Dicha reserva se corresponderá con una superficie de 3.046,55 m² para equipamiento cultural con destino a ocio y entretenimiento; no obstante y al objeto de preservar el cumplimiento de la ley, este aspecto se recoge en el Convenio Urbanístico establecido entre los propietarios y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

CUADRO DE JUSTIFICACIÓN DE CESIONES PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER PÚBLICO CONSTITUIDAS POR:

- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

POLÍGONO SEGÚN USO	CESIONES SEGÚN PLAN GENERAL (M ²) (Reglamento de Planeamiento) > 10% S/46.319,95 m ² = 4.631,99 m ²		CESIONES SEGÚN LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL DE 1999 (M ²)		CESIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL (M ²)	
	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	EQUIPAMIENT PÚBLICOS.	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	EQUIPAMIENT PÚBLICOS.	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	EQUIPAMIENT PÚBLICOS.
RESIDENCIAL	2.880,00	1.920,00	3.068,00	----	5.558,00	2.511,45
TERCIARIO	1.478,64	443,59	2.490,00	----		
TOTAL EXIGIBLE AL SECTOR	4.358,64	2.363,59	5.558,00	----	<u>5.5580,00</u>	<u>2.511,45</u>

2.6. DOTACIÓN COMERCIAL.

Se proyecta un polígono destinado en su totalidad al uso de Equipamiento Comercial y de Aparcamiento. En este polígono se levantará un Centro Comercial, de nivel de barrio y ciudad.

2.7.-JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

1. La Población

Castilla y León es una comunidad autónoma poco poblada y con escasa densidad con relación al promedio español. Tiene 2,5 millones de habitantes, es decir poco más del 6% de la población española.

Según el último censo oficial del Instituto Nacional de Estadística (INE) de enero de 1998, Ávila cuenta con 47.650 habitantes.

De las 9 provincias que conforman la Comunidad, solo la de León sobrepasa, por muy poco, el medio millón de habitantes.

La población de esta comunidad ha descendido cerca del 1,5% en los últimos cinco años. Todas las provincias han perdido población, salvo Segovia.

Su nivel de renta es igual al promedio español. Las provincias de Avila, Salamanca y Zamora lo tienen inferior en 4 puntos.

El promedio de edad es sensiblemente superior al español. Esto ocurre en todas las provincias, salvo en Valladolid. Más del 36% de la población de Soria y Zamora tiene más de 54 años.

La tasa de actividad es casi 3 puntos inferior al promedio español. Esto ocurre en todas las provincias, salvo Valladolid, que casi sobrepasa en 3 puntos la media nacional. En Zamora sólo alcanza el 38,6%.

Las cifras del paro son mejores que el promedio español en casi un punto. Son peores en Salamanca (21%), Zamora (20%) y Valladolid (19%). En el resto de provincias son mejores, especialmente en Soria, con solamente un 9% de parados.

Predominan los cuadros intermedios (25%) respecto al promedio español (16%). En cambio hay menor proporción de obreros, 31% frente a la media española de 35,7% y de administración -servicios, 26% frente al 30%.

2.- El Consumo

El consumo per cápita castellano-leonés es inferior al español, 97 sobre 100. Los castellano-leoneses, con relación al promedio español, gastan más en alimentación-bebidas, en vestido-calzado, vivienda, muebles... y menos en servicios médicos, transporte-comunicaciones, esparcimiento y otros bienes.

Por provincias podríamos encontrar 3 grandes grupos:

1. Aquellas en que su consumo es significativamente inferior al promedio español en todos los segmentos: Salamanca y Segovia.

2. Aquellas con consumos per cápita inferiores al promedio español entre el 90 y el 99%, pero que lo superan en alimentación-bebidas, vestido y viviendas y son menores en servicios médicos, transportes y esparcimiento y cultura: Zamora, Palencia y Valladolid; también Ávila. Esta última presenta comportamientos más urbanos que las anteriores; es la única provincia con un mayor gasto en esparcimiento, y en cambio es de las pocas con menor consumo per cápita que el español en alimentación y vestido-calzado entre las citadas provincias castellano-leonesas.

3. Aquellas con consumos superiores al promedio a nivel general: Soria, Burgos y León.

2.1 Mercado potencial de alimentación en Ávila y su comarca

Tomando como referencia el Atlas Comercial de España del Instituto Lawrence R. Klein de 1999, el área comercial que gravita directamente sobre la ciudad de Ávila llega a los 93.748 habitantes.

Se estima que el gasto en alimentación por persona y año en dicho área comercial asciende a 199.901 pts, lo cual genera un mercado potencial de 16.740 millones de ptas. para el componente alimentación.

Este potencial de consumo se desplaza en muchas ocasiones para realizar parte de sus compras a otros municipios que aportan una oferta más completa y con precios más atractivos, en detrimento de las poblaciones con menor capacidad de atracción al tener limitada su oferta comercial. Collado Villalba, por ejemplo, dista de Ávila 73 Km. y dispone de un hipermercado Pryca. La vecindad de la comunidad madrileña, importante polo de atracción comercial, explica parcialmente la escasa presencia y desarrollo de la distribución moderna y grandes superficies.

Esto significa que existe una evasión del gasto en alimentación hacia otros municipios con mayor equipamiento que Ávila y que la estructura comercial del municipio no es lo suficientemente completa para satisfacer a todos los clientes potenciales.

Por este motivo, Supermercados Sabeco quiere proponer la implantación de un centro comercial que cree un efecto positivo sobre la ciudad y su comarca para que se minimice el gasto comercial evadido, contribuyendo a completar la estructura comercial de Ávila.

* Los castellano-leoneses, con relación al promedio español, gastan ligeramente más en alimentación-bebidas en vestido-calzado, vivienda, muebles-enseres y otros no mencionados. Gastan proporcionalmente un poco menos en servicios médicos, transporte-comunicaciones, esparcimiento y otros bienes.

* Ávila es la única provincia con un mayor gasto en esparcimiento, y en cambio es de las pocas con menor consumo per cápita que el español en alimentación y vestido-calzado entre las provincias castellano-leonesas.

* El consumo per capita castellano-leonés es ligeramente inferior al español (97% sobre 100%).

* La proximidad de la Comunidad de Madrid y su importancia como polo de atracción comercial, explica en parte la evasión del gasto comercial y la escasa presencia y desarrollo de la distribución moderna y de las grandes superficies.

3. La oferta comercial

La distribución comercial se adapta, siempre, a medio y largo plazo, a los hábitos de compra de los consumidores, siendo determinantes los cambios en los estilos de vida, el crecimiento del mercado de deseos, los cambios en la estructura del gasto y los niveles de formación e información de la clientela.

Los indicadores básicos del nivel de la renta familiar disponible, la capacidad de compra global y los presupuestos familiares señalan un aumento en la capacidad de compra, con un cambio sustancial en el tipo de consumo y la transformación del sector. El empresario se enfrenta pues, a un mercado potencial en crecimiento, altamente desvertebrado y centrado en un nuevo consumidor con una capacidad mayor de gasto.

Castilla León es una de las Autonomías más interesantes desde el punto de vista de la distribución. En ella se ha visto una rápida concentración y, a pesar de haber un líder absoluto como es el Grupo Unigro, quizá porque están desapareciendo muchas empresas, no dejan de llegar operadores de todas partes.

Castilla León ha sido uno de los mercados donde se han concentrado y desaparecido más empresas, creándose un vacío que prácticamente sólo llenan Unigro y las grandes superficies, que tienen su cuota. Este hueco está siendo cubierto poco a poco por empresas de otras autonomías. Ahí está el caso de Supermercados Champion, que está abriendo sus primeras tiendas. También entraba el año pasado en Ávila la madrileña Superficies de Alimentación de Madrid, y las también madrileñas Alcosto y Ahorramás están haciendo estudios de mercado para ir entrando poco a poco. Pero el abordaje lo va a hacer Mercadona, que tiene previsto estar en todas las provincias en tres años.

3.1 Tiendas de alimentación (gran formato)

En Castilla y León hay 102 tiendas de gran formato, con 241.000 m² de sala de ventas, 14 hipermercados (118.000 m²), 79 supermercados de gran formato (>600 m²), (100.000 m²) y 31 “discounts” (22.000 m²). Comparativamente por tipos de establecimiento el mix de sala de ventas se reparte como sigue: predominan los hipermercados con un 49% de la superficie de ventas, los supermercados disponen del 42% y los discounts grandes obtienen un 9%. La sala de ventas de los hipermercados es superior a la de los super en todas las provincias, (salvo en las de Ávila y Segovia, donde no hay ningún hiper), y Salamanca.

Las provincias de Castilla y León cuentan cada una con un discount como mínimo.

La provincia con mayor superficie de sala de ventas es Valladolid, con 60.000 m², seguida de cerca por Burgos con 54.000 m². Entre las dos tienen el 50% de los metros comerciales de gran formato de la comunidad. En el extremo opuesto quedan Ávila y Segovia con alrededor de 10.000 m² cada una.

En Castilla y León, la proporción de habitantes por superficie es algo inferior a la española: hay 10 habitantes/m² de sala de ventas, mientras que la media nacional es de 9 hab./m². Aunque Burgos con 6 habitantes/m², Soria con 7 y Valladolid con 8, tienen mayor equipamiento comercial per cápita que el promedio español, debido fundamentalmente a los hipermercados.

3.1.1 Hipermercados:

Pryca es el líder en Castilla y León, con 5 tiendas y 47.000 m²; seguido de cerca por Continente con 4 tiendas, pero sólo 36.000 m². Eroski tiene dos que suman 15.600 m². A gran distancia le siguen Alcampo, con una tienda de 8.000 m², Sabeco con 2 establecimientos y un total de 6.100 m² y Leclerc con uno de 4.500 m². Hay otros 4 hipermercados más que suman 20.000 m². Pryca tiene 2 tiendas grandes en Valladolid y las 3 restantes se reparten entre Burgos, Palencia -el único hiper de la provincia- y Salamanca.

Continente sólo está presente en 3 provincias: León (con 2 establecimientos y sin la competencia de Pryca), Burgos y Valladolid. Eroski en Zamora (único hiper de la provincia) y Valladolid. Por su parte Alcampo sólo está presente en Burgos y Sabeco tiene una tienda en Burgos y otra en Soria.

Por provincias, Pryca es el líder en Palencia al 100% y en Valladolid, donde tiene el 55% de la sala de ventas de los hiper; Continente lo es en León (65%), Eroski obviamente en Zamora (sólo hay un hiper) y Sabeco en Soria (42%). Burgos está bastante repartida entre Pryca, Continente y Alcampo.

Ávila y Segovia son las únicas provincias que no cuentan con ningún hipermercado.

3.1.2 Supermercados:

Castilla y León tiene 79 supermercados mayores de 600 m², que suponen casi 100.000 m² de sala de ventas.

Respecto a las principales cadenas españolas, Unigro, que opera bajo la enseña "El Árbol", es la líder con diferencia: tiene 18 supermercados, con 22.000 m² y un 22% de cuota de sala de ventas. A continuación, le siguen Sabeco con 6 tiendas y 11.000 m² (11%), y Simago con 4 tiendas y 8.000 m² (8%). El resto de la sala de ventas está en manos de operadores menores a nivel español.

Unigro centra su dominio en Salamanca, con un monopolio en este formato del 72% -7 tiendas y 10.500 m²- y con cifras alrededor del 20% en Valladolid, Palencia y Zamora.

Sabeco tiene una cuota en este formato del 79% en Soria (con sólo 1 tienda), y en Burgos del 31%. Caprabo, con una tienda en cada provincia de esta comunidad, tiene una cuota de poco más del 20% en Segovia y Soria.

3.1.3 "Discounts"

A principios del año 2000, en Castilla y León, Día tenía 13 tiendas, Lidl, 12 y Tengelmann 6.

* Hay una oferta de superficie comercial per cápita algo inferior a la española, 10 habitantes/m² de sala de ventas frente a la media nacional de 9 hab/m².

* La provincia con mayor superficie de sala de ventas es Valladolid, con 60.000 m², seguida de cerca por Burgos con 54.000 m². Entre las dos, tienen el 50% de los metros comerciales. En el extremo opuesto quedan Avila y Segovia con 8.000 m² cada una.

* Pryca es el líder en hipermercados, con 5 tiendas y 47.000 m², seguido de cerca por Continente, con 4 tiendas y 36.000 m².

* Unigro ("El Arbol") es el líder en supermercados con 18 tiendas, 22.000 m² y una cuota de sala de ventas del 22%. A distancia le siguen Sabeco con 6 tiendas 11.000 m² y una cuota del 11% y Simago con 4 establecimientos, 8.000 m² y el 8% de la superficie comercial de este tipo de formato en Castilla y León.

3.2 Centros comerciales

La concentración de centros comerciales en esta comunidad es pequeña e inferior al promedio español. Sobre un total nacional de 383 áreas comerciales y una superficie de 5,8 millones de metros cuadrados, Castilla y León tiene 20 centros y 238.000 m².

Los centros se concentran en Valladolid, con 6 que suponen 82.000 m² (un 30% y 35% respectivamente del total de la comunidad). En Burgos, con 3 centros y 63.000 m² (un 15% y un 26%), y en León, con 4 centros y 35.000 m² (un 20% y un 15%). Estas tres provincias concentran el 65% de los centros de la comunidad y el 76% de la superficie (180.000 m²). Ni Segovia ni Soria tienen centros comerciales.

En Castilla y León no hay ningún centro regional. En cambio, hay 6 centros grandes que suponen 136.000 m²: 2 en Valladolid, uno de ellos un Eroski de reciente inauguración; 2 en Burgos, con unos 100.000 m² totales; uno en Zamora y otro en Palencia. Los centros de Valladolid y Burgos suponen conjuntamente el 42% de la oferta de superficie de centros comerciales de la comunidad. Asimismo hay 6 galerías comerciales, que suman 13.000 m²; 7 centros que se basan en hipermercados y que suponen 72.000 m², y un parque comercial en Burgos, con 17.000 m².

De los 93 centros con apertura prevista en España entre 1.999 y el 2.000, 6 están en esta comunidad y suponen una superficie total de 135.000 sobre los casi 2 millones de nuevos metros cuadrados. Tres están en Salamanca y suman 35.000 m² (un centro regional, un centro comercial grande y otro pequeño, además de un Leclerc en Santa María de Torres). Uno en Valladolid, con 52.000 m², El Parque Comercial Zaratán. Otro en León, un proyecto grande con 33.000 m², y un Pryca. Y por último un pequeño centro de 14.000 m² en Segovia.

* Hay una menor concentración de centros y superficie comercial, siendo inferiores en número a la media nacional.

* Los centros se concentran en Valladolid, en Burgos y León. Estas 3 provincias concentran el 65% de los centros y el 76% de la superficie.

* En Castilla-León no hay ningún centro regional.

* Hay 6 centros grandes que suponen 136.000 m², 2 se encuentran en Valladolid, otros 2 en Burgos y 1 en Zamora y Palencia respectivamente. Asimismo hay 6 galerías comerciales (13.000 m²), 7 centros basados en hipermercados (72.000 m²) y un parque comercial en Burgos (17.000 m²).

* Está prevista la apertura de 6 centros (un total de 135.000 m²) en esta comunidad entre 1999 y el 2000. De los 93 centros con apertura prevista en España entre 1.999 y el 2.000, 6 están en esta Comunidad, 135.000 de los casi 2 millones de nuevos metros cuadrados. Hay que destacar que tres de ellos estarán en Salamanca y que el mayor será el parque Zaratán en Valladolid (52.000 m²).

3.3 Grandes superficies especializadas

Este tipo de establecimientos cuenta con una baja presencia en Castilla y León. En el ámbito provincial, estas superficies se concentran en Valladolid y, en menor medida, en Burgos y León. Respecto a equipamiento personal hay que mencionar las 2 tiendas C&A. En grandes almacenes, El Corte Inglés tiene 4 centros: 2

en Valladolid y 1 en Burgos y en León.

Sólo hay 4 tiendas especializadas en equipamiento del hogar, concentradas en Valladolid y Zamora, que tienen una superficie total de 6.600 m², sobre un total a nivel español de 133 establecimientos y 402.000 m².

En cultura y ocio, la proporción es más equilibrada, gracias a las 3 tiendas de Toys'R'Us. Sólo Decathlon tiene también presencia.

En el sector del automóvil, el equipamiento es también inferior a la media, con 3 tiendas y 2.500 m², sobre el total español de 100 tiendas y 108.000 m².

* Esta comunidad tiene una baja oferta de superficies especializadas.

Estos establecimientos se concentran, sobre todo, en Valladolid y, en menor medida, en Burgos y León.

4. El proyecto SABECO

Queda patente en el presente informe, que la estructura comercial de Ávila se resiente en cuanto a su capacidad de atracción por la falta de equipamientos de mayor entidad. El establecimiento tipo hiper, tiene un efecto positivo sobre la ciudad de ubicación y su comarca y dota a la ciudad de un mayor peso específico dentro de su comunidad.

Ávila es la provincia que obtiene un ratio de habitantes por superficie comercial más bajo de la comunidad Castellano-Leonesa, la cual también está por debajo de la media nacional.

Es interés de Supermercados Sabeco, ampliar su participación en el conjunto de Castilla y León con la implantación de un centro comercial en la ciudad de Ávila, cuyas características quedan resumidas en el cuadro anexo.

Area	Sup. (m ²)
Centro comercial	10.659
Sala de Ventas	4.865
Reservas-Oficinas	495
Galería Comercial	649
Mall	1.303
Obradores	488
Cafeterías (4)	573
Cines (2)	2.286

Plazas de parking	626
Cota + 0,00 Zona 1	111
Cota + 0,00 Zona 2	82
Cota - 3,40 Zona 3	206
Cota - 3,40 Zona 4	227

2.8. CESIONES DE SUELO EDIFICABLE PARA COMPENSAR SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

De acuerdo con la Ficha del Sector 1/4 contenida en el Plan General, el Sector debería ceder 1.958,00 m² susceptibles de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo asignado a este Sector (90% del Aprovechamiento Tipo del Sector AT=0,550895894, por la superficie del Sistema General Externo asignado por el Plan General S=3.949,00 m², y dividida por el coeficiente de ponderación 1,0 de ese Sector).

SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS	SEGÚN PLAN GENERAL	SEGÚN PLAN PARCIAL
1. SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR	44.300,00 m² TERRENO	46.319,95 m² TERRENO
2. SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTOS	44.300,00 m² TERRENO	46.319,95 m² TERRENO
3. APROVECHAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	1.958,00 m²	4.128,73 m ² x 0,550895894 (AT) x 90% / / 1,0 coef. Homog. = 2.047,05 m²

2.8.1. TERRENO QUE SE LIBERA DEL SISTEMA GENERAL EXTERNO



2.9. SUELO EDIFICABLE PÚBLICO

Según el artículo 18, apartado 3.b) de la Ley 5/1999 los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios (el 10% del aprovechamiento total del Sector).

Concurren en el Sector una serie de aspectos concretos que reducen notablemente la superficie para edificar, ya que además de las cesiones de suelo libre público y cesiones para dotaciones, previstas por la Ley, el Sector se ve muy gravado por:

- a) Cesión para posibilitar el desdoblamiento de la carretera N-403.
- b) Cesión para realizar la Vía de Servicio paralela a la carretera.
- c) Obligatoriedad de disponer el 20% del aprovechamiento del Sector en vivienda de tipología unifamiliar.
- d) Obligatoriedad de reservar una franja paralela al Convento de Santa Teresa para edificación de dos plantas de altura máxima.

2.10. DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS. PONDERACIONES

El Plano nº 7 de GESTIÓN establece una única fase de ejecución de la infraestructura que debe estar en funcionamiento para poder usar la edificación. En cualquier caso, la urbanización de los sistemas locales del Sector debe ser previa o simultánea a la edificación.

En la distribución del aprovechamiento total del Sector entre las diferentes zonas ordenadas por el Plan Parcial se considerarán los coeficientes de homogeneización fijados por el Plan General en función de los distintos usos y tipologías definidos en ella, con respecto al uso global del Sector (USO MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA) asignado por el Plan General.

Estos coeficientes se han establecido en función del beneficio que podrían obtener los promotores por unidad de aprovechamiento de cada uso y tipología edificatoria.

El valor en venta de cada uno de los distintos usos y tipologías se ha estimado a través del método residual establecido en la normativa de valoración catastral Norma 16 del Anexo al Decreto 1020/1993.

Teniendo en cuenta las condiciones anteriores el terreno para edificar queda notablemente reducido por lo que no cabe más aprovechamiento que el correspondiente a los propietarios (el 90% del aprovechamiento total del Sector), por lo que no hay exceso para ceder al Ayuntamiento.

TABLA 2 COMPARACIÓN DE SUPERFICIES INDICATIVAS DEL PLAN GENERAL Y LAS SUPERFICIES REALES DEL PLAN PARCIAL

SUPERFICIE	ESTIMACIONES DEL PLAN GENERAL,	MEDICIÓN REAL DE PLAN PARCIAL
Superficie del Sector	44.300,00 m ²	46.319,95m ²
Superficie del Sistema General Externo	3.949,00 m ²	4.128,73 m ²

ANEXO 1 A LA MEMORIA: SÍNTESIS Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS USOS Y SUPERFICIES EN EL PLAN PARCIAL

TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR POR USOS DEL SUELO

USO	SUPERFICIE ASIGNADA (Terreno)	PORCENTAJE (%)
CESIÓN DOTACIONES	2.511,45 m ²	5,4220%
CESIÓN DE SUELO LIBRE	5.558,00 m ²	11,9991%
SISTEMA VIARIO LOCAL Y GENERAL (Calles, Vía de Servicio, Desdoblamiento N -403)	Total: 13.035,57m ²	28,1425%
TOTAL CESIONES	21.105,02m²	45,5636 %

USO	SUPERFICIE ASIGNADA (Terreno)	PORCENTAJE (%)
POLÍGONO EDIFICABLE DE USO COMERCIAL	14.678,14m ²	31,6886%
POLÍGONOS EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL	Total: 10.536,79 m ²	22,7478%
TOTAL POLÍGONOS EDIFICABLES	25.214,93 m²	54,4364%
TOTAL SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	46.319,95 m²	100,0000%

La superficies son aproximadas y podrían sufrir pequeñas modificaciones.

Las superficies exactas se recogerán en el Proyecto de Actuación

TABLA 4. COMPARACIÓN DE SUPERFICIES ASIGNADAS A RESERVAS Y DOTACIONES, CON EL MÓDEULO LEGAL MÍNIMO REQUERIDO

USO	SUPERFICIE ASIGNADA	MODULO LEGAL MÍNIMO
CESIÓN DOTACIONES	2.511,45 m ²	Dotaciones de carácter público recogidas en el Plan General, según Anexo al Reglamento de Planeamiento
CESIÓN SUELO LIBRE	5.558,00 m ²	LS99[(15.341,91/100)x20m ² +(12.450,00/100)x20m ²]= 5.558,00 m ² de suelo libre Mínimo 10% sup. ord. = 4.631,99 m ²

TABLA 5. ORDENANZAS, ALTURAS EDIFICABILIDADES POR POLÍGONOS EDIFICABLES

POLÍGONO EDIFICABLE/ ORDENANZA Y ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE PARCELA NETA M ²	SUPERFICIE EDIFICABLE M ²	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
0.- ML V	1.159,46	2.779,20	25
1.- RUI II	1.375,20	1.049,60	8
2.1.-RUI II	3.837,00	1.705,60	13
2.2.-ML-V	1.135,06	3.078,27	35
3.- ML V	3.030,07	6.729,30	79
4.- *COM III PK – SER II	14.678,14	12.450,00	-
TOTAL	25.214,93	27.791,97	160

ML = ORDENANZA MANZANA LIBRE

RUI = ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (obligatoria dentro del área de 40,00 metros de distancia al Convento de Santa Teresa.

Altura máxima II plantas)

COM = ORDENANZA CENTRO COMERCIAL

PK = ORDENANZA DE APARCAMIENTO

DC = ORDENANZA DE DOTACIÓN COMUNITARIA

LUP = ORDENANZA DE ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO

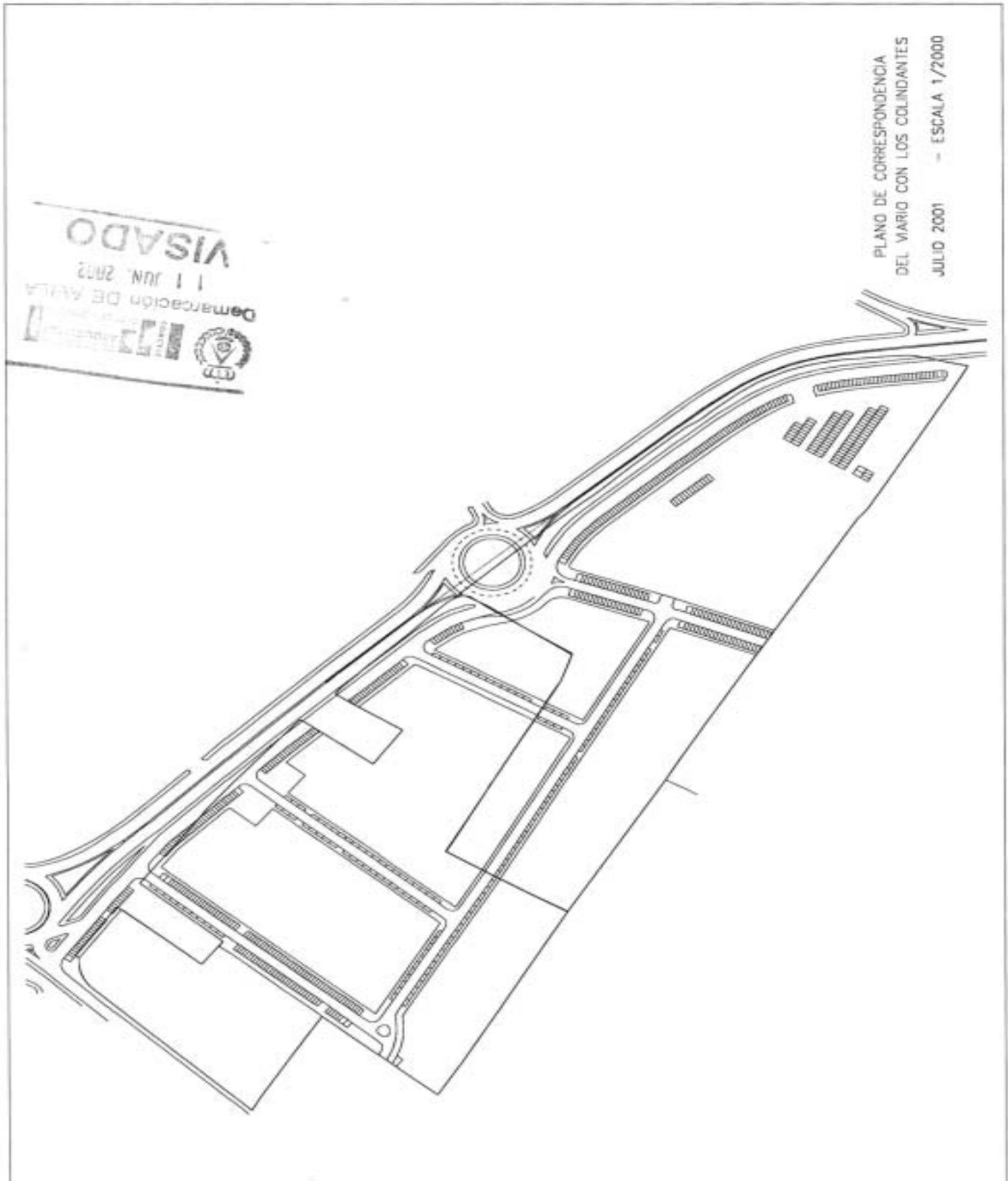
II,III,V = ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

* SERÁ EN EL PROYECTO DE EJECUCIÓN EN EL QUE SE OPTÉ POR LAS ORDENANZAS A APLICAR

ANEXO 2 A LA MEMORIA: CORRESPONDENCIA DEL VIARIO CON LOS SECTORES COLINDANTES.

Se aporta plano de correspondencia con el sector ARUP 1/3: SANTA TERESA.

Con el sector ARUP 1/5: BRASERO, solo tiene en común el vial que marca el Plan General.



(Pasa a fascículo siguiente)



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles 24 de julio de 2002

Y FASCÍCULO II

Número 136

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

Depósito Legal: AV-1-1958

(Viene de fascículo siguiente)

ANEXO 3 A LA MEMORIA: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

El Plan Parcial desarrolla los criterios del Plan General de potenciar los crecimientos residenciales al sur de Ávila, y de completar la dotación Comercial a nivel de equipamiento de barrio y ciudad.

El Plan Parcial pondrá nuevo suelo residencial en el mercado inmobiliario.

2. Relación de propietarios afectados

El terreno es propiedad de las sociedades Supermercados Sabeco S.A. y Barsil, S.L., concretamente las superficies de cada propiedad son:

SUPERMERCADOS SABECO, S.A. - 28.610,43 m² - 61,7669708%

Domicilio: Autovía de Huesca, Km. 12.200

Villanueva de gallego, (ZARAGOZA).

D.N.I./N.I.F: A 50008150

BARSIL, S.L. - 17.709,52 m² - 38,2330292%

Domicilio: Calle Principe de Vergara, nº 113 - 3ºF

28006 MADRID.

D.N.I./N.I.F: B- 79795414

Así mismo BARSIL, S.L. ostente la propiedad del Sistema General Externo.

3. Determinaciones:

3.1. - Modo de ejecución de las obras de urbanización: El sistema será por compensación con propietario único.

3.2.- Compromisos entre propiedad y Ayuntamiento:

a) Plazos de ejecución de urbanización e implantación de usos: La propiedad se compromete a urbanizar los sistemas locales del Sector que le corresponda, dentro de los cuatro primeros años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) La implantación de usos se realizará a tenor de la respuesta del mercado a la promoción inmobiliaria.

c) Construcción de dotaciones cuando fuesen responsabilidad de la propiedad.

d) 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.

e) Garantías del cumplimiento de compromisos: El promotor, o promotores que se hicieran cargo de esta obra, aportarán al Ayuntamiento en el momento de solicitud de licencia de obra, garantía por el 6% del coste de implantación de servicios y de urbanización previamente a la concesión de licencia.

f) Los medios económicos de la propiedad son suficientes para afrontar los gastos de promoción, construcción y distribución de la obra.

TITULO 2 NORMATIVA

CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

El Plan Parcial 1/4: Cerámica se atiene a la terminología general y determinaciones del Plan General, con las especificaciones que se indican a continuación.

Las definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones (alturas de edificación, etc.) y de cómputo de edificabilidades, son los del Plan General.

Las Ordenanzas aplicadas se han seleccionado entre las que indica la Ficha del Plan General para este Sector. Son de aplicación las Ordenanzas de MANZANA LIBRE(ML) y RESIDENCIAL UNIFAMILIAR(RUI) para edificación residencial, CENTRO COMERCIAL(COM) y APARCAMIENTO(PK) en el polígono comercial; y de DOTACIÓN COMUNITARIA(DC) y ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP) para los terrenos de cesión.

CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

A continuación se incluyen las Ordenanzas aplicables del Plan General, con las definiciones señaladas en el párrafo anterior.

ORDENANZA MANZANA LIBRE

ML

1.- ÁMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación 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 cerramientos alineados a vial. Integran espacios libres traseros de parcela en patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m², con frente mínimo de 8 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

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

2.- La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100% de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50% de la del patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza y para estancia, tal como plaza transitable.

4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal, y para los usos señalados en el Epígrafe F/3.1.1. de este Volumen. Según Artículo 4.1.3. de Ley 5/99 la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

4.2.1. Retranqueos a linderos frontales

Las alineaciones exteriores son máximas. Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros. En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación.

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. Este retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.

4.2.4. Entrantes o patios abiertos

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

4.2.5. Distancia entre ventanas en patios y entrantes

Toda abertura de habitaciones vivideras que den a patios y entrantes, dispondrá delante de la misma de un espacio libre mínimo de 4,00 metros medidos perpendicularmente a la fachada. Esta dimensión condicionará las de retranqueo cuando existan puertas o ventanas de fachada interior o de patio abierto y entrantes.

4.2.6. Fachadas a Espacio Libre de Uso Público.

No se exige retranqueo, que podrá ser nulo o libre, respecto a los espacios calificados en el Plan General 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, en cada polígono edificable, el que se especifica en la Tabla 5 del Plan Parcial, reflejado en el Planos de Zonificación.

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

5.2. Altura aparente de Planta Baja

La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros.

6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad especificado en la Tabla 5 del Plan Parcial.

7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA

RUI

1.- ÁMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación como RUI.

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

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

En promociones conjuntas no se exigirá el patio-jardín delantero o 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.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m². A estos efectos, el espacio común proindiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el proindiviso.

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

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima de parcela

La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Según Artículo 4.1.3. de Ley 5/99 la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

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

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

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos dividiéndoles en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 12 metros. El tratamiento y la composición diferenciados en 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 será, en cada polígono edificable, el que se especifica en la Tabla 5 del Plan Parcial, reflejado en el Planos de Zonificación.

5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 4,00 metros para una planta 7,00 metros para dos plantas y 9,00 metros para tres plantas.

6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad especificado en la Tabla 5 del Plan Parcial.

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

ORDENANZA CENTRO COMEMRCIAL COMERCIAL**COM****1.- ÁMBITO**

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación como E-COM.

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el Comercial en su categoría de Hipermercado o de Grandes Establecimientos Comerciales.

Corresponde a construcciones exentas de superficie edificada mayor de 1.500 m², de las que al menos un 80% se dedica a la edificación para uso comercial minorista, de ocio, o de restauración. Admite el uso terciario en un máximo del 30% de su superficie y el uso de dotación comunitaria sin limitación.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 10.000 m² para uso de Hipermercado y de 2.500 m² para el resto de usos compatibles con el uso característico comercial.

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**4.1. Ocupación máxima de parcela**

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

La ocupación máxima bajo rasante será el 100% de la parcela y no podrá realizarse en zonas de obligado retranqueo. Según Artículo 4.1.3. de Ley 5/99 la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

Toda edificación deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela o del límite exterior de la vía pública un retranqueo mínimo de 5 metros.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**5.1. Número máximo de plantas sobre rasante**

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas, con un máximo de 15,00 metros. Sobre esta altura y para usos que exijan alturas libres superiores (espectáculos, etc.) se permitirán elevaciones hasta 6,00 m. en una proporción del 25% en planta de la superficie cubierta, como máximo.

Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de cuatro metros sobre la altura del alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de fachada.

Se admitirán antepechos decorativos, con una altura máxima de tres metros sobre la del alero.

Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 15 metros medidos desde el terreno, o de 6,00 metros medidos desde el alero de la edificación principal si se instalasen sobre un edificio.

La altura máxima de cumbre será de 5,00 metros, admitiéndose 2,00 metros más en su parte translúcida.

5.2. Altillos

En los locales comerciales interiores al Centro Comercial, se permiten altillos únicamente en plantas baja y primera, y con una ocupación máxima del 40% del local en que se encuentren. Los altillos no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad); y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso.

6.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad especificado en la Tabla 5 del Plan Parcial, con un máximo absoluto para uso principal (Hipermercado, incluidos locales comerciales y otros usos alojados en la misma parcela) de 24. 000,00 m².

A estos efectos, las superficies edificadas computarán edificabilidad según la siguiente relación:

- Locales comerciales y de ocio en cualquier planta y todos los usos compatibles: 100%.

- Altillos definidos en el Apartado anterior: no computarán edificabilidad.
- Las calles peatonales interiores al centro comercial no computarán edificabilidad. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y de ancho superior a seis metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar también como no computables, zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero manteniendo las calles peatonales un ancho libre agregado de 6,00 metros.

7.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

8.- OTRAS CONDICIONES

8.1.- Aparcamiento

El uso comercial requerirá la provisión de seis plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta, o de tres plazas por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial, tomándose el concepto que genere mayor número de plazas de aparcamiento y con dimensión media de plazas (incluidos los accesos propios interiores a la edificación) de 30 m² por plaza.

El uso de ocio requerirá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de aforo máximo, o por cada 25 m² de superficie de espectáculo o de uso de ocio cuando no existiese aforo determinado.

El Proyecto de Edificación deberá justificar la cuantificación y dotación correspondiente de plazas de aparcamiento para visitantes y para empleados.

El resto de los usos admitidos por compatibilidad con el uso característico requerirá la provisión de plazas de aparcamiento que determina el apartado correspondiente a usos en la Normativa General del Plan General.

El aparcamiento podrá ser descubierto, bajo rasante o en planta baja.

El aparcamiento descubierto deberá diseñarse con espacios de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie destinada a aparcamiento descubierta (calculada como el número de plazas de aparcamiento descubierta por 30 m²).

8.2.- Suministros

El uso comercial en edificio exclusivo de superficie superior a 1.000,00 m² requerirá disponer al menos una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para camiones. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 500 m² para aparcamiento y maniobra.

8.3.- Supresión de Barreras Arquitectónicas

Al menos el 75% de la superficie de venta del Centro Comercial será accesible por ascensor capaz para silla de ruedas, y/o por rampa con pendiente o mecanismo de agarre suficiente para el acceso en silla de ruedas.

8.4.- Aprobación Administrativa

Para la concesión de licencia de uso y edificación, el Proyecto deberá cumplir los artículos 9 a 12 de la Ley 2/1996, de 18 de junio, de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, y la base 14 y concordantes del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, y los artículos 6.1 y 2 y 7 de la Ley 7/1996, de 15 de enero.

ORDENANZA APARCAMIENTO

PK

1.- ÁMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación como PK.

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el de Aparcamiento.

La tipología es de espacios abiertos o cerrados destinados a la detención prolongada de vehículos a motor, incluyendo servicios de control, seguridad y mantenimiento que sean complementarios a ese fin.

3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100% de la parcela cuando en los Planos de Ordenación se indique más de una planta de altura. En caso de que no se indique la altura por ser aparcamiento

en superficie, la ocupación máxima por edificación sobre rasante será del 20% de la parcela. La ocupación máxima bajo rasante será en todos los casos del 100%. Según Artículo 4.1.3. de Ley 5/99 la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

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 exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.

4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en una planta con una altura máxima de la edificación de 4,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

5.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación de las anteriores condiciones de ocupación máxima y de altura máxima.

6.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

ORDENANZA: DOTACIÓN COMUNITARIA

DC

1.- ÁMBITO

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

DC.s Dotación comunitaria común o genérica

DC.e Escolar

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico será 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.

2.1.- Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400 m² o que tenga menos de 15 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela. Según Artículo 4.1.3. de Ley 5/99 la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación 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 medianerías al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.
- b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos sean como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros.
- c) El retranqueo a lindero posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 m.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1.- Número máximo de plantas

El número máximo de plantas es 2 plantas

No obstante, en todos los casos, el Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

5.2.- Altura máxima de edificación

La altura máxima será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 5,00 metros para la planta baja.

6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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 2500 m²: 2,5 m²//m²/

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

Parcela mayor de 5000m²: 1,0 m²/m²

La edificabilidad en parcelas de dotaciones públicas regulará la edificación a realizar, pero no computará a efectos de cálculo de Aprovechamiento Tipo.

7.- OTRAS CONDICIONES

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan General.

ORDENANZA ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO

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.

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

Esta Ordenanza comprende:

Grado 1. Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

Grado 2. Paseos y Plazas Peatonales. Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

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

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, según el uso a que se destinen.

4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En los Grados 1º y 2º se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, etc.

5.- 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 metros a todos los linderos.

6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

7. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable en los Grados 1º y 2º resultará de aplicar una ocupación máxima del 20 % a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

8.- APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento urbanístico es cero a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo.

ORDENANZA: SERVICIOS

SER

1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como SER.

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el Terciario en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles; y generalmente representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario.

Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, las estaciones de servicio o gasolineras, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

En particular: 1) para parcelas incluidas en manzanas desde el Plan General admite simultáneamente las Ordenanzas INDE y SER, o INDI y SER, no se admitirán como usos compatibles los usos Comercio en sus niveles de Barrio (excepto Establecimiento Tradicional, que si se admite), ni de Ciudad; y se admiten como compatibles los usos de Comercio de Apoyo a la Producción.

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

3.- TAMAÑO DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m².

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 70% de la parcela, o la ocupación actual si ésta fuese mayor. Según Artículo 4.1.3. de Ley 5/99 la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

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

a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existe acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:

- Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.
- Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.
- Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.

b) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 2 plantas con una altura máxima de la edificación de 8,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

En actuaciones de renovación, sustitución o ampliación, el número máximo de plantas y la altura máxima podrán igualar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye.

6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,6m²/m², o el señalado en los Planos de Ordenación si fuera diferente.

7.- NORMATIVA ESPECÍFICA

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio - gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

TITULO 3 MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

CAPITULO 1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

1.1. GENERALIDADES

El sistema viario previsto para el Sector en estudio en el presente Plan Parcial consta de:

1.- Sistema Local, con costo y ejecución a cargo de la Propiedad.

El sistema local está constituido por los viales propios de la urbanización, y que completan mediante la construcción de aceras, aparcamientos y servicios, será el equipamiento urbano del Sector en estudio.

Para su diseño y construcción se tendrán en cuenta en su totalidad las Normas para Proyectos de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Ávila redactadas para el Plan General.

1.2.- VIALES DEL SISTEMA LOCAL

Existen cuatro Viarios propuestos en el Plan Parcial:

b.1.- El Sistema Local Principal marcado por el Plan General, consiste en una calle con sección Tipo D, de 20,00 metros de ancho formada por una calzada de 6.0 m, aparcamiento en línea de 2,00 m a ambos lados y aceras de 5,00 en sus dos laterales. Este vial se modifica de tal modo que en sus laterales se proyectan aparcamientos en batería de 4,50 m y aceras de 2,00m, en el Plan Parcial se nombra como Sección Tipo 1. Este vial cruza el Sector de norte a sur y une la rotonda de la carretera N-403 con el Sector 1/5: Brasero.

b.2.- Se proyecta otro vial, Sección Tipo 2, con una anchura total de 12,00 m, que consta de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00 m de anchura en uno de sus laterales y dos aceras de 2,00 m cada una.

b.3.- Se proyecta un tercer vial, Sección Tipo 3, con una anchura de 14,00 m, que consta de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00m de anchura en sus laterales y dos aceras de 2,00 m de anchura cada una.

b.4.- Se proyecta una Vía de Servicio paralela a la carretera N-403, con una sección total de 14,50 m, repartidos en una calzada de 7,50 m, un aparcamiento en batería de 4,50 m y una acera de 2,50 m.

La sección de las calles está señalada en el Plano 6.1 de Red Viaria y 6.4 de Secciones Tipo.

Podría existir además un sistema local secundario, en el interior de cada polígono, que no es objeto de la presente urbanización, el cual se desarrollaría si fuese necesario, con las edificaciones de cada parcela.

Las calzadas se pavimentarán con dos capas, una base de 20 cm de hormigón y una capa de rodadura de aglomerado asfalto en caliente.

Las aceras se pavimentarán con baldosas de cuatro pastillas sobre solera de hormigón de 15 cm, estas llevarán bordillo de granito.

CAPITULO 2. RED DE SANEAMIENTO

2.1.- GENERALIDADES

Se ha elegido para la evacuación de las aguas pluviales y residuales un sistema unitario, puesto que es el sistema tradicionalmente utilizado en la ciudad.

El diseño y construcción de las redes será acorde con lo dispuesto en las normas para Proyectos de Urbanización previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

2.2.-AGUAS PLUVIALES

La evacuación de aguas de lluvia se prevé mediante la colocación de sumideros, situados en las calzadas a distancias regulares y en los lugares precisos como vaguadas, cruces, etc.

El cálculo de los caudales el agua de lluvia se realizará mediante la fórmula racional:

$$Q = \frac{C \times I \times S}{0,3}$$

donde:

C = Coeficiente de escorrentía medio

I = Intensidad de lluvia expresada en l/seg/Ha correspondiente a la precipitación para un periodo de retorno de 10 años duración correspondiente el tiempo de concentración.

S = Superficie en Ha de la zona afluente.

2.3.- AGUAS RESIDUALES

La evacuación de aguas residuales se realiza como ya hemos dicho por el mismo sistema de tubería que discurrirán por las calles de la urbanización y recogerá también las aguas pluviales.

Los caudales a evacuar serán los previstos para abastecimiento considerando los correspondientes coeficientes punta.

2.4.- CARACTERISTICAS DE LA RED Y TRAZADO

El trazado de la red, que se adaptará a las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, discurre por el eje de las calzadas en zanjas, a una profundidad mínima que asegure el correcto desagüe de las edificaciones y nunca inferior a 1,50 m.

Se dispondrán pozos de registro o de resalto a distancias inferiores a 50 m. Y en todos los quiebros y cambios de dirección de manera que la pendiente longitudinal no sea superior al 5 % ni inferior al 1 %.

La canalización será de hormigón centrifugado con junta de enchufe y campana de goma asentada sobre soleira de hormigón.

Toda la red converge en un punto situado en la intersección del Sistema Local con la carretera nacional N-403, para desde allí conectar con el sistema general de la ciudad, concretamente con la arteria de la Venta San José.

2.5.- TUBERÍAS EXISTENTES

No existen colectores que discurran por los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial.

CAPITULO 3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

3.1.- GENERALIDADES

El abastecimiento de agua a la urbanización está asegurado mediante la conexión con la red general de agua de la ciudad.

La conexión a la red se realizará en la arteria Noviciado Teresiano.

El diseño y construcción de la red será acorde con lo establecido en las normas para Proyectos de Urbanización previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

3.2.- DOTACIÓN

La dotación necesaria nos viene establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila donde se recomienda una dotación de 400 l/habitantes/día para usos domésticos, completándose aparte la dotación para riego, piscinas y otros usos.

El número máximo de viviendas a construir es de 252 por lo que estimaremos una población de 1.008. Teniendo en cuenta la dotación recomendada supone 403.200 l/día.

Para equipamientos públicos y sociales consideraremos 40 l/hab/día y para riego, piscinas y otros usos 20 l/hab/día por lo que tendremos:

Consumo doméstico	403.200 l/día
Equipamiento Público	40.320 l/día
Riegos y otros usos	20.160 l/día

463.680 l/día

que representa un caudal medio de 5,37 l/seg y punta de 22 l/seg para el correcto funcionamiento de la red.

La potabilidad del agua queda garantizada por tratarse de la red municipal, no siendo preciso tratamiento adicional para su consumo.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

Se proyecta una red de tuberías de Fundición Dúctil con J.A.F., colocada en zanja sobre lecho de arena y con un recubrimiento mínimo de 1 m. Se dispondrán anclajes de hormigón en codos, tes, llaves, etc. Para evitar que los esfuerzos engendrados por las presiones rompan las tuberías.

El trazado se realiza por el centro de los viales.

La tubería se montará con los elementos precisos tales como válvulas, codos, tes, reducciones, etc. Las secciones del conducto variarán de 150 a 250 mm en el viario local. Se dispondrán así mismo hidrantes y bocas de riego.

Se dotará de sistema de riego por goteo conectado a la red pública.

La colocación de válvulas y desagües permite aislar tramos en caso de avería para no cortar el suministro en toda la urbanización.

CAPITULO 4. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

4.1.- GENERALIDADES

El suministro de energía eléctrica queda garantizado mediante la contratación a la empresa IBERDROLA de los servicios y la instalación de dos Centros de Transformación, de tal forma que uno garantice el suministro a las viviendas y al alumbrado público, y el otro al Centro Comercial.

La conexión con la red se efectuará en el lugar donde en la actualidad acomete una línea en desuso que discurre por el lindero sur del sector.

El servicio eléctrico a suministrar supone disponer de las instalaciones necesarias para asegurar a la urbanización la potencia eléctrica necesaria a la tensión de servicio, que es de baja tensión.

Necesitamos disponer por tanto de:

- 1.- Líneas de media tensión.
- 2.- Centros de transformación.
- 3.- Líneas de baja tensión.
- 4.- Red de alumbrado público.

Para el desarrollo de todo este conjunto de instalaciones se tendrá en cuenta la normativa vigente, así como lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

4.2.- MODIFICACIÓN DE LÍNEAS EXISTENTES

La zona está flanqueada en su parte sur por una línea de media tensión. Dicha línea se anulará, pero será en el punto de acometida de esta línea donde se realizará la acometida, su trazado discurrirá bajo tierra.

4.3.- RED DE MEDIA TENSIÓN

La conexión de los transformadores a la red de la compañía eléctrica se hará mediante canalización subterránea que se realizará según normas de la compañía y se señalará convenientemente. Consta de un ramal a cada transformador.

Los conductores serán de aluminio homogéneo unipolares y con aislamiento. Se construirán cuantas arquetas de cambio de dirección sean necesarias para el tendido de los conductores.

4.4.- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Se dispone de dos centros de transformación colocados en parcela del Centro Comercial, lo más estratégicamente colocados para minimizar el conjunto del coste de las Redes de Baja y Media Tensión, siempre buscando el centro de gravedad de los centros de consumo.

La potencia de los transformadores vendrá determinada de manera que sea suficiente para la alimentación de las edificaciones públicas y privadas así como la red de alumbrado público de viales.

Se prevé una potencia de instalación de 5.500 Watios por vivienda correspondiente a un grado de electrificación medio.

Para el Centro Comercial se estima una potencia de instalación de 100 Watios por m².

4.5.- REDES DE BAJA TENSIÓN

Se previene una red de distribución subterránea de 380-220 V que partiendo del transformador atenderá a las diversas edificaciones de viviendas. La red se ha dispuesto en forma ramificada.

Los conductores serán de aluminio homogéneo, unipolares y con aislamiento.

Se dispondrán armarios para salida y entrada de conductores subterráneos a líneas con el fin de derivar a los conductores de las diversas acometidas.

Para los cálculos se considera un coeficiente de simultaneidad de 0,40 salvo justificación en contra, según el Reglamento de Baja Tensión.

La red irá enterrada bajo las aceras o zonas de dominio público a una profundidad mínimo de 0,80 m. En los puntos de cruce de calzada se reforzará mediante entubado y blindado con hormigón.

4.6.- RED DE ALUMBRADO

Se prevé una red de distribución subterránea para alumbrado de viales, zona verde y deportiva de 220 V. que discurrirá por debajo de las aceras y que suministrará a los puntos de luz dispuestos a lo largo de los viales.

Se consideran un único tipo de punto de luz, siendo báculos dobles modelo Bailén II con luminarias a distancias de 50.0 m. colocadas a tresbolillo en los viales del Sistema Local.

Los niveles de iluminación media de los viales serán:

- Viales del Sistema Local 12 lux

Se dispone una única red con su correspondiente cuadro de mandos. Los conductores serán de cobre electrolítico con una sección mínima de 6 mm² debiéndose disponer bien 4 unipolares con su aislamiento 0,6/1 Kv ó manguera, serán alojados en tuberías de PVC de 90 mm de diámetro, enterrada en zanja a 0,80 m de profundidad mínima.

CAPITULO 5. RED DE TELEFONÍA

5.1.- GENERALIDADES

Se prevé la canalización enterrada para el tendido de las redes telefónicas a toda la urbanización.

Para su desarrollo se tendrá en cuenta la normativa al respecto de la Compañía Telefónica así como lo presente en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

En ningún caso se permitirán tendidos aéreos.

5.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

La red se construirá en tuberías de PVC de diámetro 63 y 110 colocadas en prismas hormigonados, en zanja a una profundidad mínima de 40 cm.

Así mismo se disponen arquetas de tipo D y H para efectuar las conexiones pertinentes y los correspondientes armarios de conexión.

CAPITULO 6. URBANIZACIÓN

6.1. URBANIZACIÓN DE LUP

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de la zona verde, está consistirá en pavimentación del camino peatonal, jardinería, etc.

6.2. URBANIZACIÓN DE DC

El proyecto de urbanización a desarrollar una vez aprobado el Plan Parcial, contendrá todas las especificaciones de las obras a ejecutar en la zona deportiva, consisten estas principalmente, en pistas deportivas.

Ávila, junio de 2002.

Firmas, *Ilegibles*.

TITULO 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

CAPITULO 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con la legislación aplicable Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, se pasa a continuación a elevar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en la provincia de Ávila.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector ARUP 1/4: CERÁMICA, ascenderá a la cifra de NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL (92.834.000.-) Pesetas, conforme al desglose siguiente:

RESUMEN DE PRESUPUESTO.

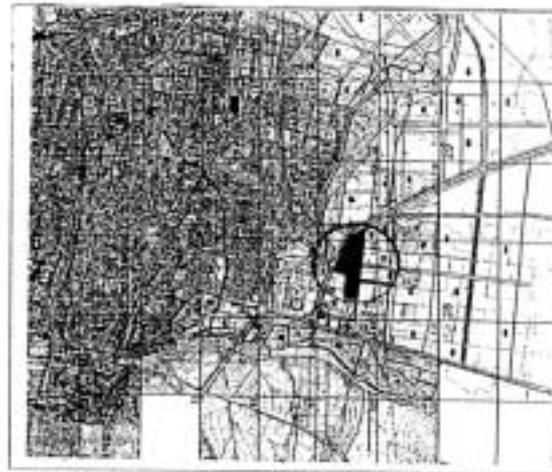
Descripción	
01 VIALES	32.023.000.-
02 RED DE SANEAMIENTO	11.964.000.-
03 RED DE ABASTECIMIENTO	10.521.000.-
04 RED DE ALUMBRADO	13.163.000.-
05 LINEA TENSIÓN MEDIA	10.902.000.-
06 RED DE DISTRIBUCIÓN ELECTRICA CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	11.311.000.-
07 RED DE TELEFONÍA	3.120.000.-
08 URBANIZACIÓN DE CESIONES	5.812.000.-

ESTIMACIÓN DE EJECUCIÓN MATERIAL	98.816.000.-
GASTOS GENERALES 16 %	15.810.560.-
BENEFICIO INDUSTRIAL 6 %	5.928.960.-
TOTAL	----- 120.555.520.-
I.V.A. 16 %	19.288.883.-
TOTAL CONTRATA	----- 139.844.403.-

Asciende la presente Estimación de Presupuesto por Contrata, a expresada cantidad de CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTAS CUARENTA Y CUATRO CUATROCIENTAS TRES pesetas.

Ávila, junio de 2002.

Firmas, *Ilegibles*.

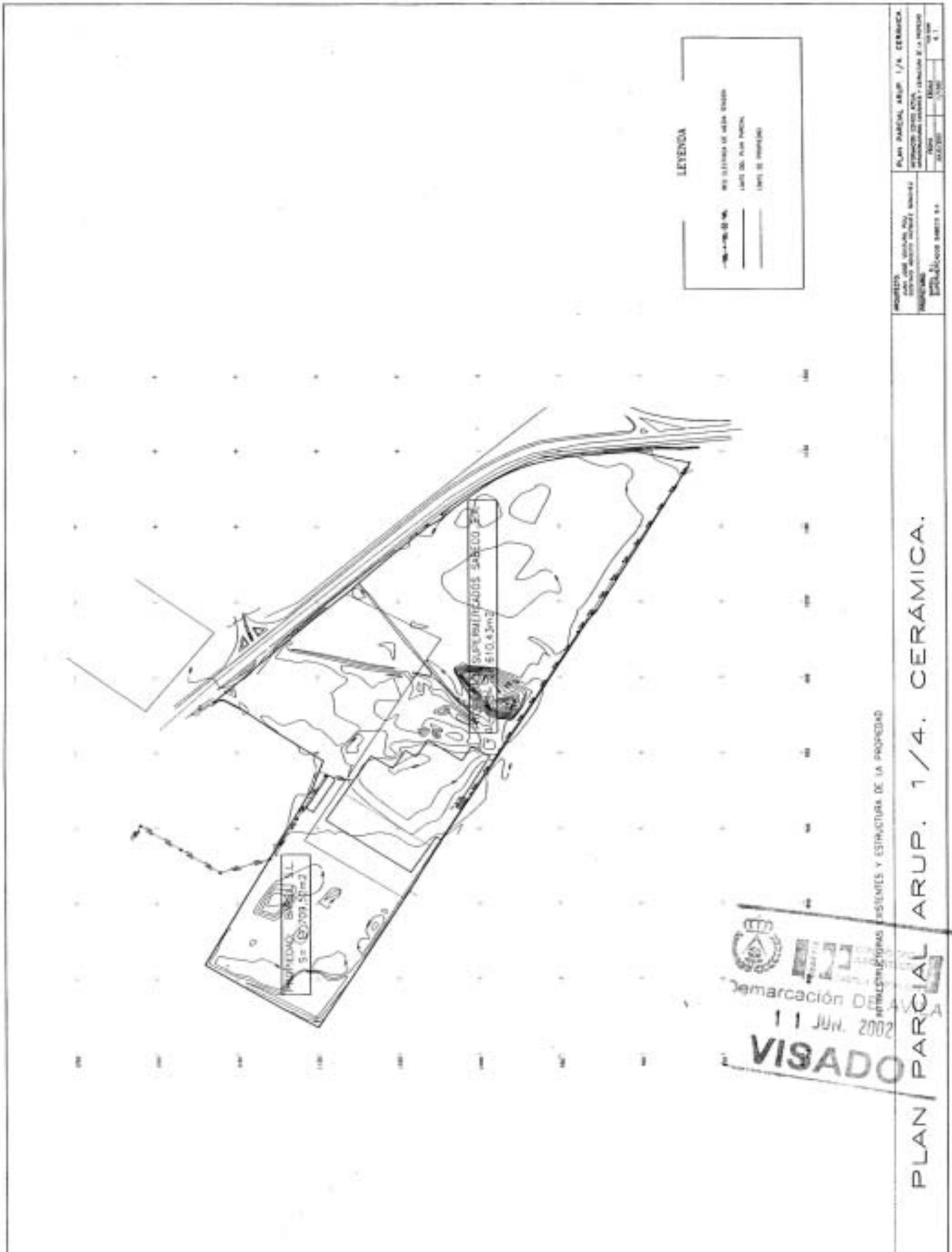


SITUACIÓN EN LA CIUDAD

RELACION CON LA CIUDAD Y EL PLAN GENERAL.

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.

PROYECTO	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA
OBJ. DEL PROYECTO	REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL
FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN	2002
FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN	2002
FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN	2002
FECHA DE APROBACIÓN DEL PLAN	2002



LEYENDA

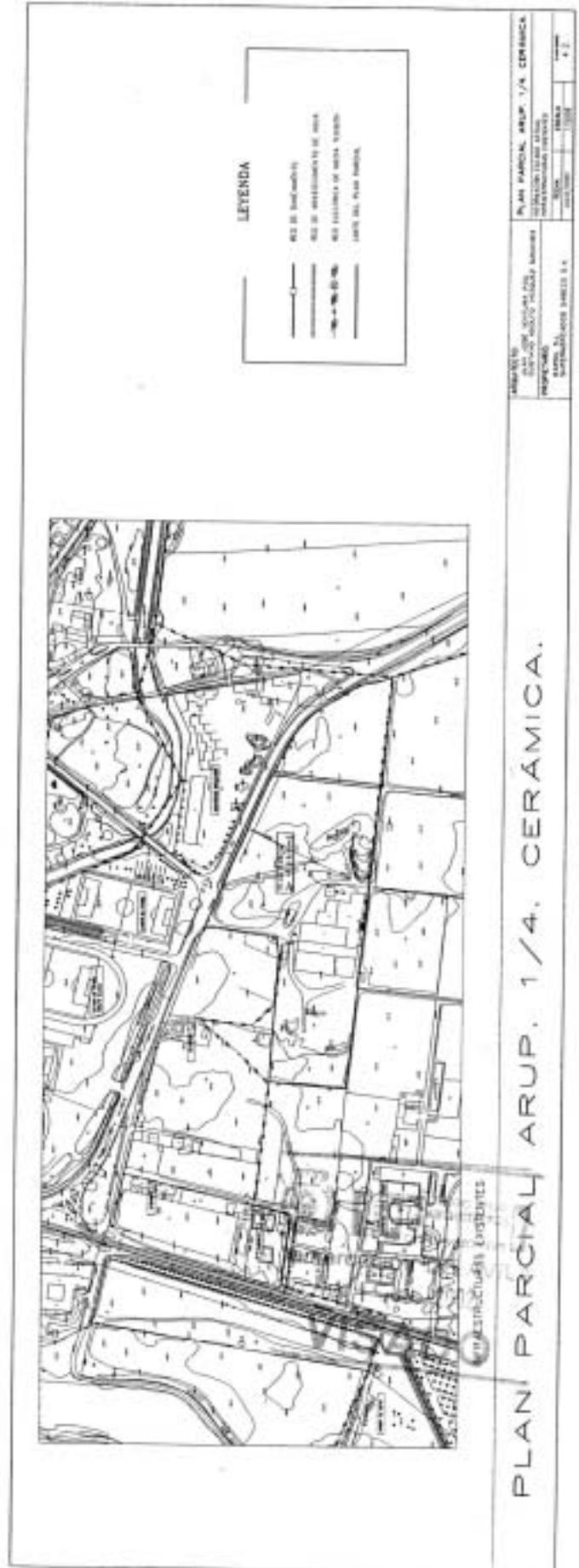
- - - - - LÍNEA DE VERTICIDAD
- LÍNEA DE PLANO
- LÍNEA DE MUESTRA

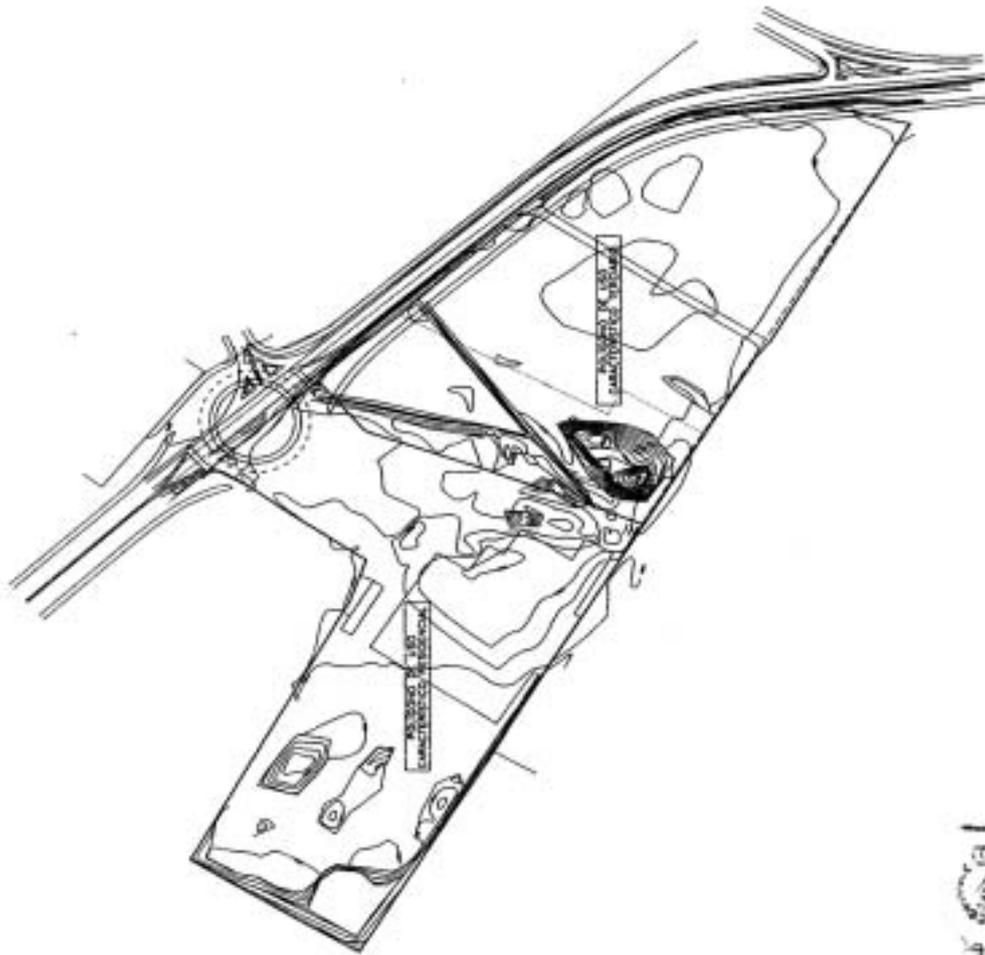
RESÚMENES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.

Demarcación de Avila
 11 JUN. 2002
VISADO

PROYECTO	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA
PROYECTANTE	INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL
PROYECTADO POR	INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL
PROYECTADO POR	INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL
PROYECTADO POR	INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL



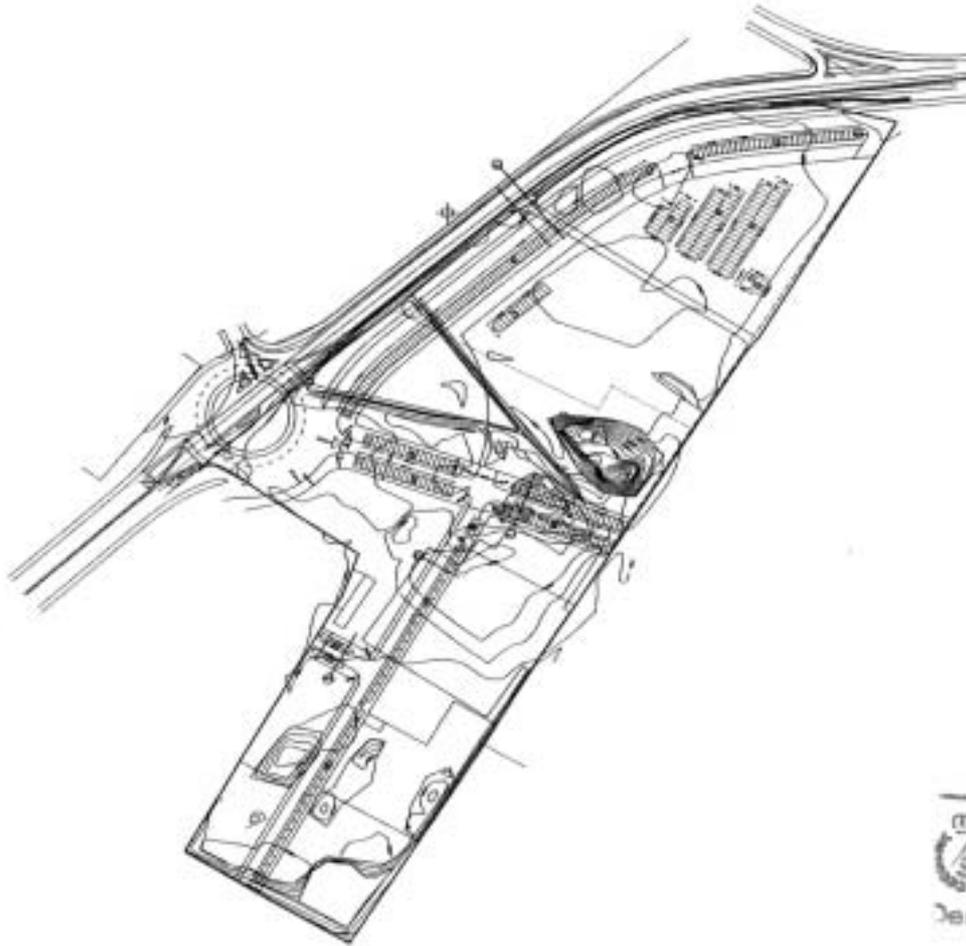


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
DIRECCIÓN DE CARRETERAS DE ESPAÑA
DIRECCIÓN DE CARRETERAS DE ÁVILA
11 JUN. 2002
VISADO

ZONIFICACIÓN DE POLÍGONOS SEGUN USO CARACTERÍSTICO

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.

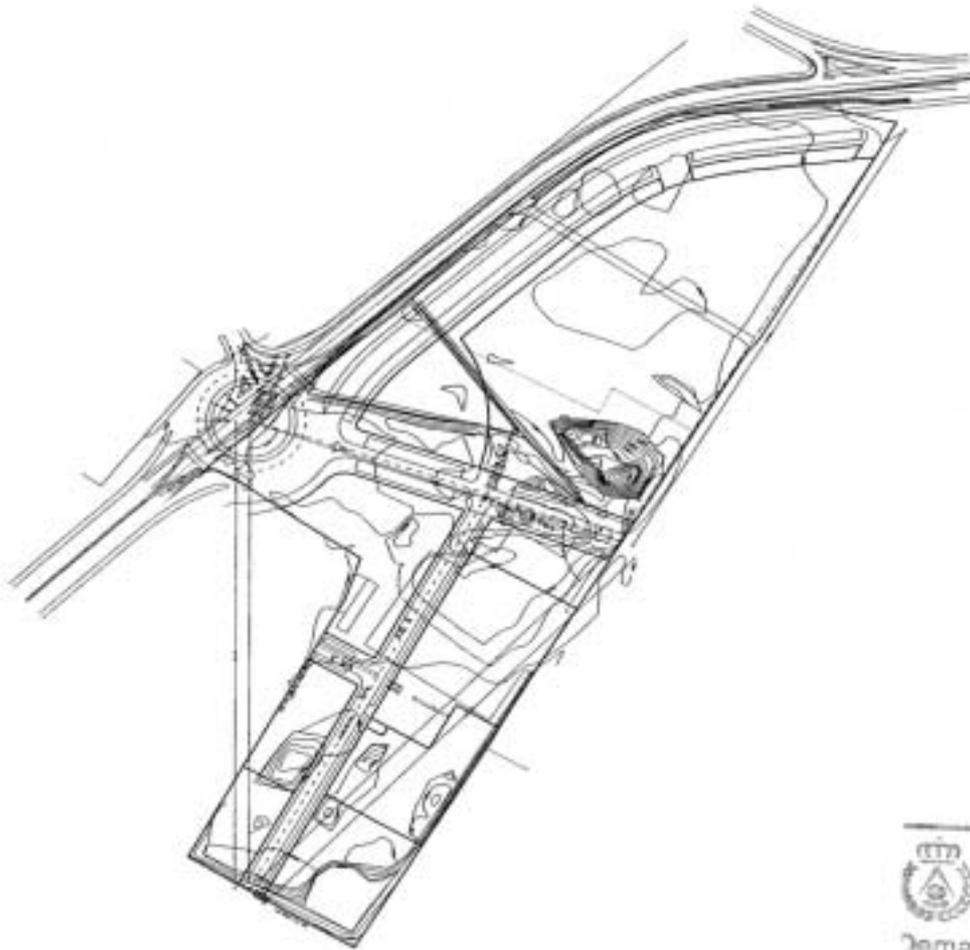
PROYECTO: PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.
AUTOR: ESTUDIO ARUP S.L.
FECHA: 11 JUN. 2002
Escala: 1:1000




Demarcación DE AVILA
11 JUN. 2002
VISADO

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.

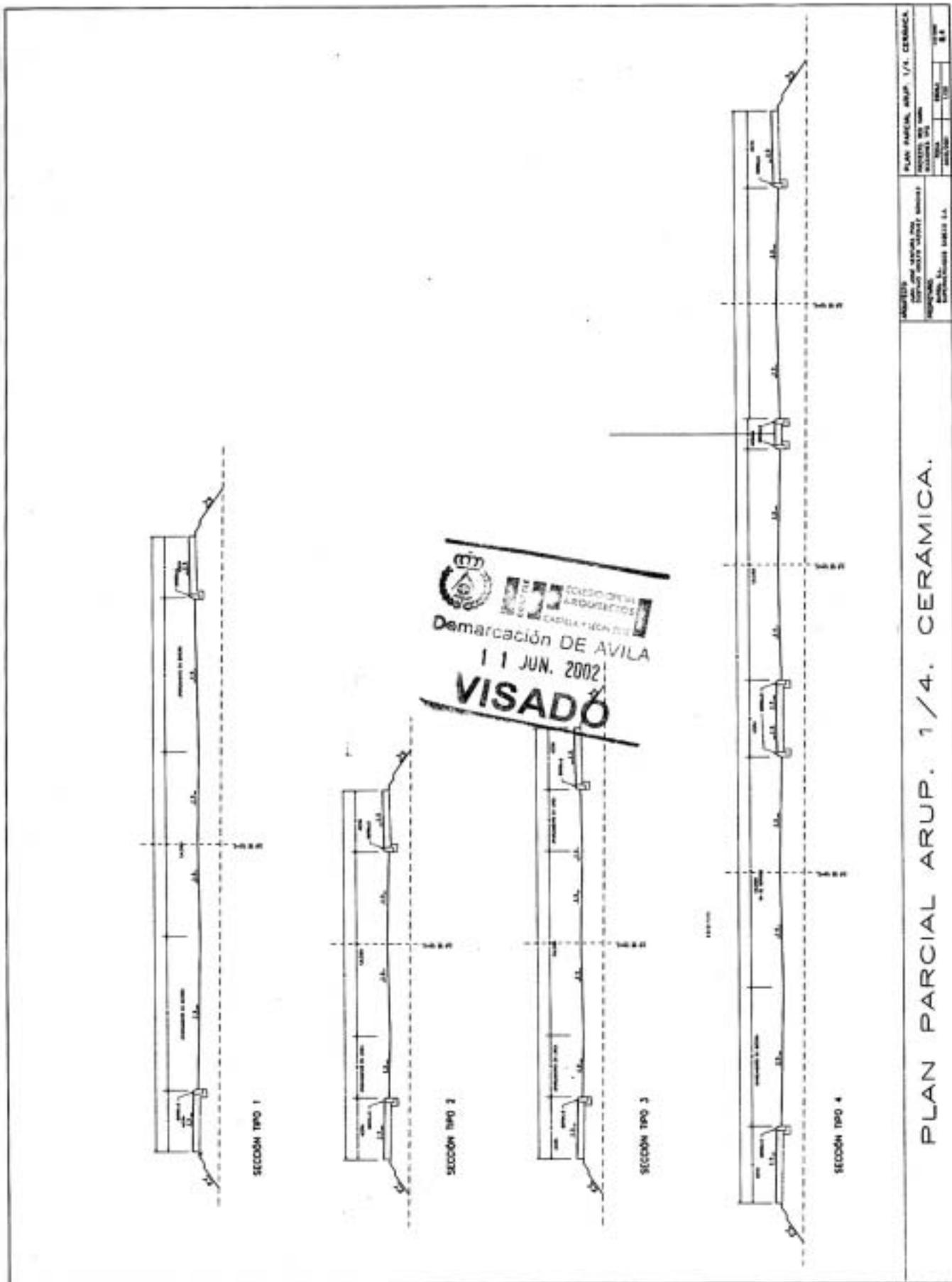
PROYECTISTA:	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.
CLIENTE:	CONSEJO REGULADOR DE CERÁMICA DE AVILA
PROYECTO:	PROYECTO DE PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.
FECHA:	2002
ESCALA:	1:1000
HOJA:	1

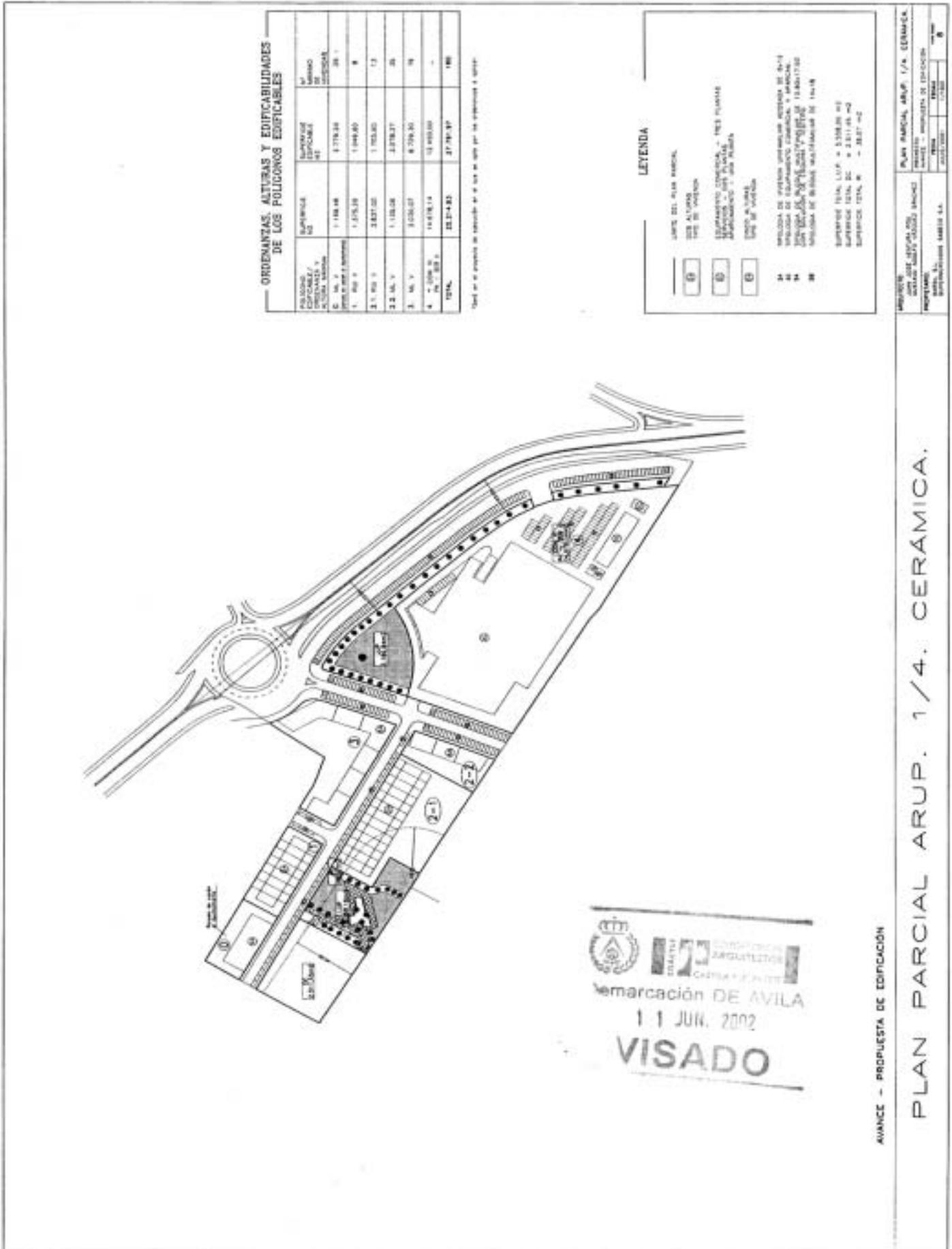


REPARTIDO DE LUCES DE CALLES
Demarcación DE AVILA
11 JUN. 2002
VISADO

PROYECTE	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA
PROYECTISTA	INTECERAMICA S.L.
PROYECTO	REPARTIDO DE LUCES DE CALLES
FECHA	1/1/2002
ESCALA	1/10
HOJA	8.2

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.





ORDENANTAS, ALTURAS Y EDIFICABILIDADES DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES

POLÍGONO ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS	SUPERFICIE DE ORDENANTE (M ²)	SUPERFICIE DE ORDENANTE (M ²)	ALTURA MÁXIMA (M)
1. M. 1	1.158,46	1.719,34	10
1. M. 2	1.276,39	1.044,65	8
3. 1. M. 3	3.877,02	1.703,85	13
3. 2. M. 3	1.188,08	2.278,37	10
3. M. 3	3.026,07	8.754,35	10
4. M. 3	14.478,14	13.493,00	-
TOTAL	25.274,82	27.793,57	100

Nota: en el supuesto de tenerse en el uso se aplican por las superficies a aplicar.

LEYENDA

- 1 LINEA DE LÍMITE DEL PLAN PARCIAL.
- 2 LÍMITE ALTIÉRNO DEL PLAN PARCIAL.
- 3 SUPLENIMIENTO DE ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES.
- 4 LÍMITE DE ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES.
- 5 LÍMITE DE ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES.
- 6 LÍMITE DE ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES.

PROYECTANTE	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.
PROYECTADO	PROYECTO DE ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES.
PROYECTADO	PROYECTO DE ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES.
PROYECTADO	PROYECTO DE ORDENANTE Y ALTURAS MÁXIMAS DE LOS POLÍGONOS EDIFICABLES.

Ayuntamiento de AVILA

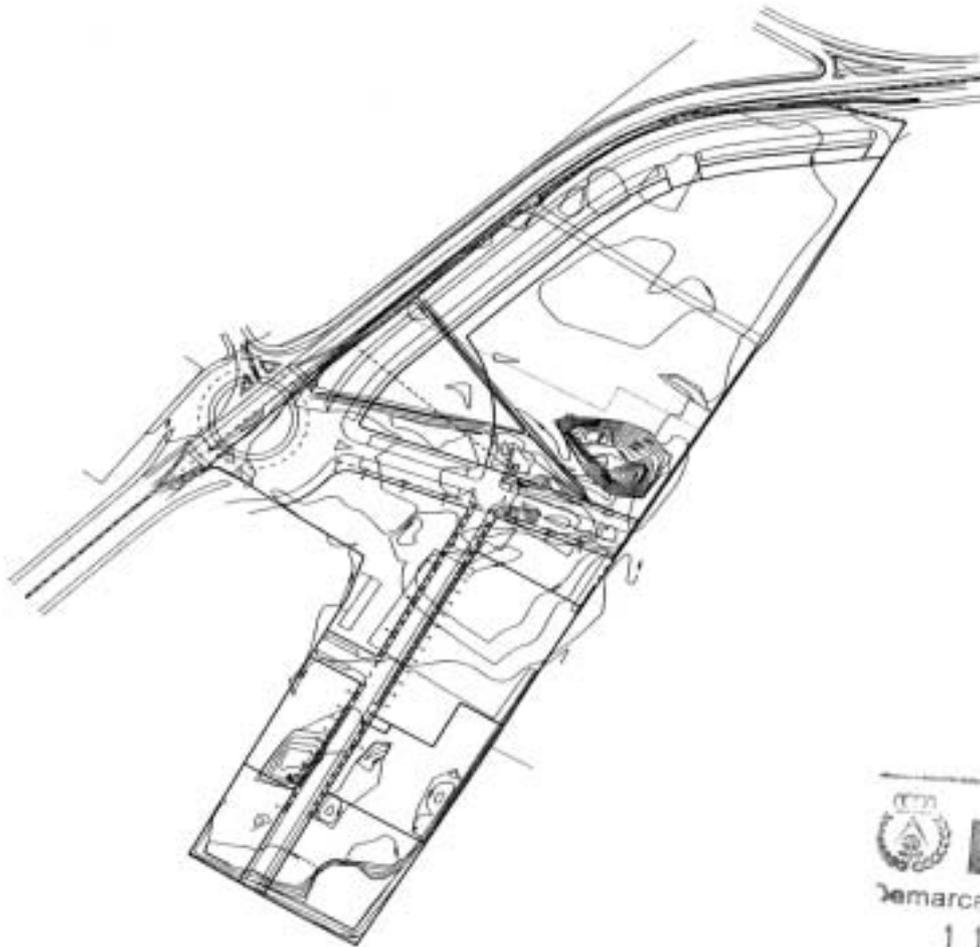
 Colegio de Arquitectos de AVILA

 11 JUN. 2002

VISADO

AVANCE - PROPUESTA DE EDIFICACIÓN

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.

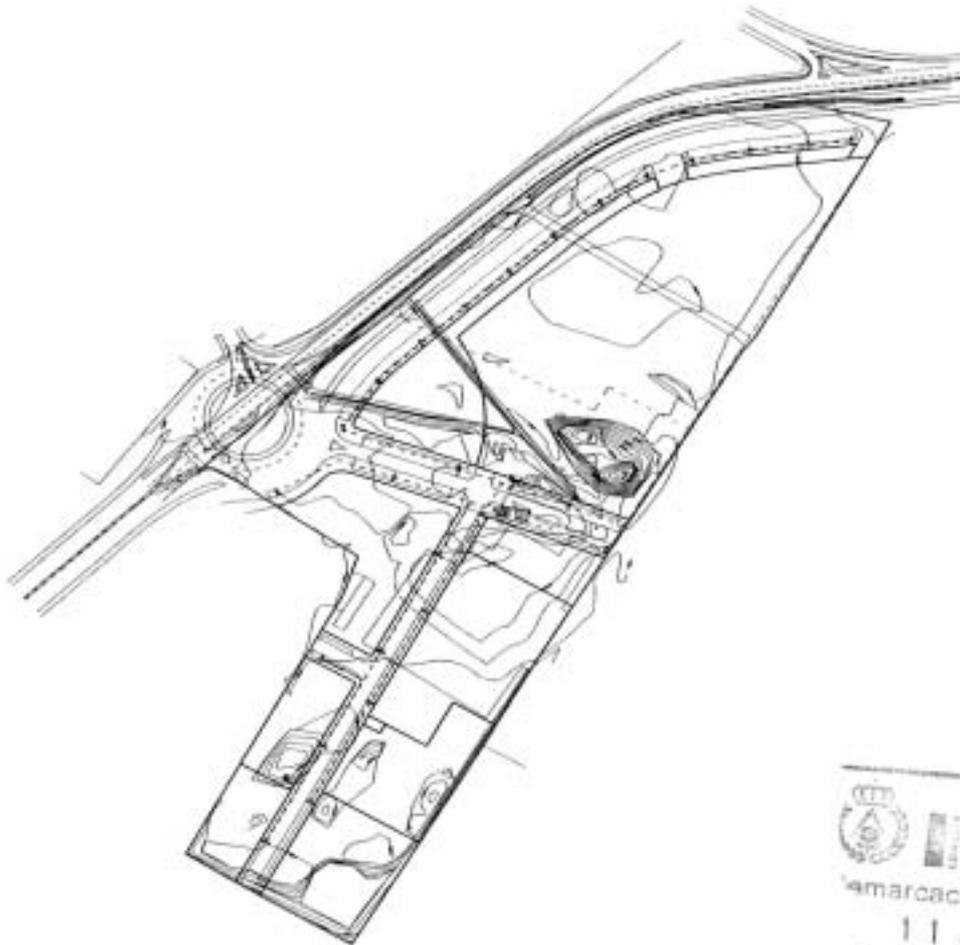



Demarcación DE AVILA
11 JUN. 2002
VISADO

REDO DE MEDIA TENSIÓN Y BAJA TENSIÓN

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.

PROYECTISTA	ING. JOSÉ ANTONIO DE LOS RÍOS, SÁNCHEZ DE MENDOZA	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA
PROYECTO	REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN	PROYECTO DE EJECUCIÓN
FECHA	11 JUN 2002	10
ESCALA	1:1000	10
HOJA Nº		



LEYENDA

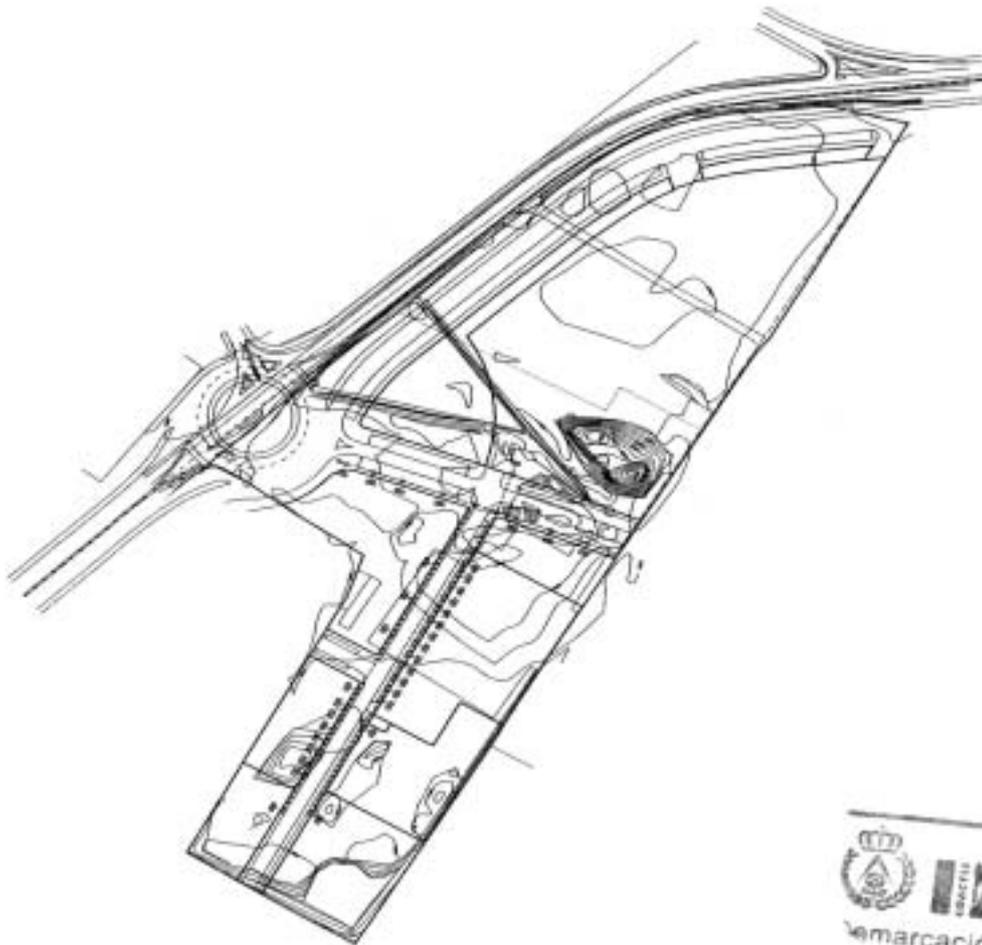
-----	separación aguas
⊗	valvula de compuerta
□	puerto para control remoto
▣	puerto de inspeccion

PROYECTISTA	ING. JOSÉ ANTONIO GARCÍA
PROYECTO	RECONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE DEL BARRIO DE CERÁMICA
ESCALA	1:500
FECHA	11 JULIO 2002
HOJA	11

REDO DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.


Ayuntamiento de Avila
Inspección de Obras
11 Julio 2002
VISADO



LEYENDA

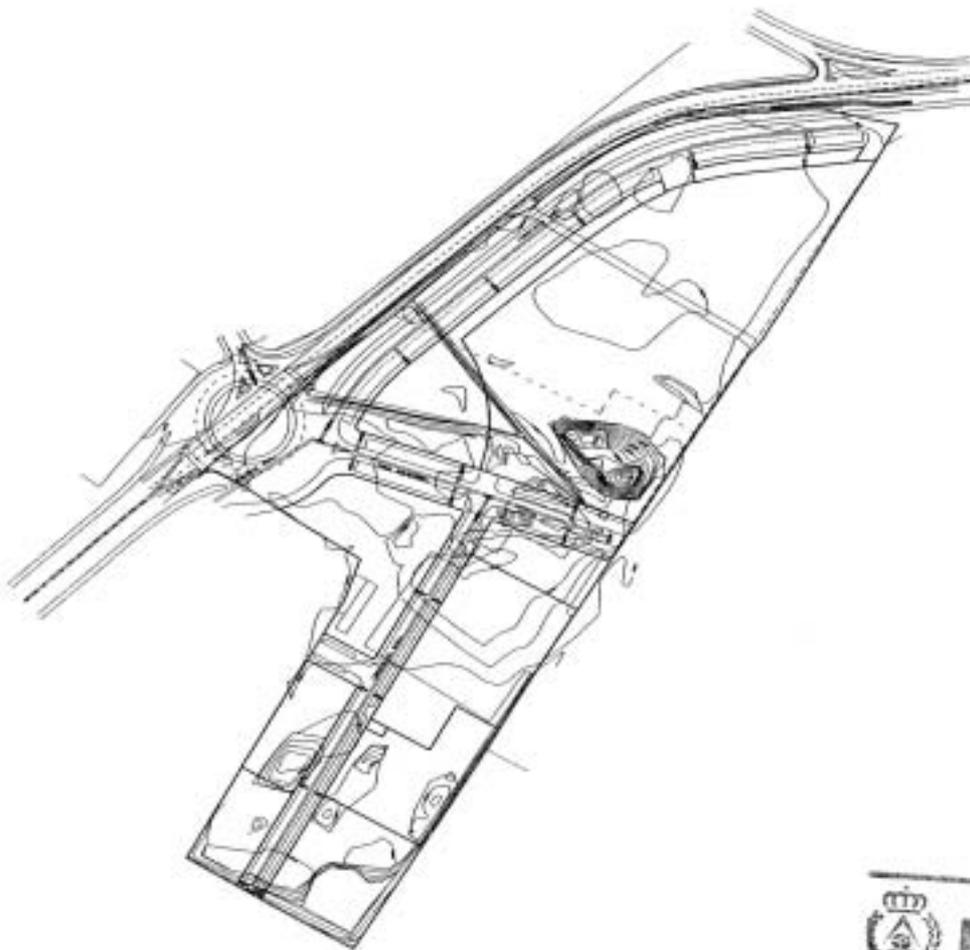
-----	SEPARACIONES
○	ÁREAS DE CONEXIÓN
■	ÁREAS DE SERVIDOR
□	ÁREAS DE SERVIDOR
⊗	ÁREAS DE CONEXIÓN


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE AVILA
11 JUN. 2002
VISADO

RED DE TELEFONIA

PROYECTO	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA
PROYECTANTE	ING. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
PROYECTO	PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA ZONA DE LA CERÁMICA
FECHA	11 JUN 2002
ESCALA	1:1000
HOJA	13

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.



LEYENDA

 HIDRANTE
 VALVULA DE TAPONADO DE CERRO (LUGAR)
 RED DE ABASTECIMIENTO
 CALZADA
 LÍNEA DE LÍMITE


 Demarcación de AVILA
 11 JUN. 2002
VISADO

ABASTECIMIENTO DE AGUA. HODRANTES

PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.

PROYECTO:	PLAN PARCIAL ARUP. 1/4. CERÁMICA.
PROYECTANTE:	INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE BARRIO
ESCALA:	1:1000
FECHA DE ELABORACIÓN:	13