



# DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

## BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.  
Depósito Legal: AV-1-1958  
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136  
e-mail: bop@diputacionavila.es

Lunes, 9 de Febrero de 2004

Número 26

Fascículo primero

### S U M A R I O

#### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ecmo. Ayuntamiento de Ávila . . . . . 1 a 75

Diversos Ayuntamientos . . . . . 75 a 80

#### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgado de Primera Instancia . . . . . 80

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 264/04

#### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### A N U N C I O

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

**PLAN PARCIAL "TIRO DE PICHÓN" ARUP 3/9. TRAMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**PROMOTORES: CONJUNTO DE PROPIETARIOS.** Rpte. Doña Rosario Varas de Vega. Paseo San Roque nº 7, 30 G. 05003 Ávila.

**SECTOR.- TIRO DE PICHÓN - ARUP 3/9.**

**TÉCNICO REDACTOR:** D. MIGUEL ÁNGEL MEDRANO RIVILLA.

**INTERESADOS:** D. JULIO DE VEGA LAORDEN. C/ Abedul nº 23. 28036 Madrid.- Dña. MERCEDES DE VEGA LAORDEN. C/ Abedul nº 15-40. 28036 Madrid.- D. JERONIMO DE VEGA LAORDEN. C/ Capitán Peñas nº 2. 05003 Ávila.- Dña. MARÍA DE LA O DE VEGA LAORDEN. C/ San Juan de la Cruz nº 20. 05001 Ávila.- Dña. AMELIA DE VEGA LAORDEN. C/ Esquiroz nº 4, 40 A. Pamplona. 31007 Navarra.- Dña. SONSOLES DE VEGA LAORDEN. C/ Bristol nº 10. 28028 Madrid.- Dña. TERESA DE VEGA LAORDEN. C/ Andrés Torrejón nº 26. 28014 Madrid.- D. JUAN ANTONIO LÓPEZ DE VEGA. C/ Alfonso de Montalvo nº 26. 05001 Ávila.- D. JULIO CALDERON MARTI. Alcalá nº 187. 28009 Madrid.- D. MANUEL CRESPO DE VEGA. Paseo de Cervantes nº 7. Vitoria. 01007 Álava.- Dña. MARÍA LUISA MERINO DE VEGA. C/ Juan Bravo nº 46-40 C. 28006 Madrid.- D. RAFAEL VASCO CAMACHO. C/ Orense nº 51-10 Esc.3-B. 28020 Madrid.- D. ÁNGEL BOBO DE VEGA. Plaza de los Cientos nº 4-P.4-1º C. 49001 Zamora.- ARQUIS, S.L. C/ San Pedro Bautista nº 5. 05005 Ávila. D. ANTONIO SADA CALDERON. Bolivia nº 17. 28016 Madrid. PISCINAS ÁVILA, S.A. C/ Hornos Caleros nº 2. 05001 Ávila. Dña. CECILIA CABALLERO DE RODAS. C/ Jorge Juan nº 34, 20 Izda. 28001 Madrid. Dña. GUILLERMINA CORRALES

SÁNCHEZ DE LA PARRA. C/ Castelló nº 93, 20 D. 2806 Madrid.- D. GREGORIO CORRALES SÁNCHEZ DE LA PARRA. Ctra. Tiro de Pichón s/n. 05004 Ávila.- D. FRANCISCO JAVIER PASCUAL JIMÉNEZ Y Dña. Mª FERNANDA HORAS MARTINEZ. Concentración Parcelaria nº 2. Muñogalindo-05530 Ávila.

#### ADMINISTRACIONES INTERESADAS Y OTROS:

- Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila).- Diputación Provincial de Ávila.- Registro de la Propiedad de Ávila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.- Servicio Territorial de Fomento (Sección de Carreteras).- Servicio Territorial de Medio Ambiente (Sección de Vías Pecuarias).- RENFE. Delegación Patrimonio y Urbanismo. C/ Legión VII, 5. 24003 León.- IBERDROLA. Paseo de la Estación nº 7. 37004 Salamanca.

Examinado el expediente, conforme quedó reseñado en la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de 28 de octubre de 2003, del que resultan los siguientes:

#### ANTECEDENTES

**1.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.-** El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 3/9 denominado "TIRO DE PICHÓN" previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, cuyo proyecto de revisión fue aprobado definitivamente por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP Y BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

El proyecto del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por el Arquitecto D. Miguel Ángel Medrano Rivilla visado por el COACyLE el 29 de octubre de 2002, complementado en documentos visados el 18 de febrero de 2003, 11 de septiembre de 2003 y 14 de noviembre de 2003, promoviéndose por iniciativa particular por el conjunto de propietarios de los terrenos afectados.

**II.- DOCUMENTACIÓN.-** El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 4 de noviembre de 2002 (nº. registro 19.783), el 18 de febrero de 2003 (nº. registro 2.765) y 11 de septiembre de 2003 (nº registro 14.495). La documentación aportada entonces en el proyecto presentado responde a los siguientes contenidos (Art. 57 RPU):

MEMORIA. 1.- Introduccción. 1.1. Promoción. 1.2. Justificación de la ordenación. 1.3. Adecuación a las directrices del Plan General. 2.- Información Urbanística. 3.- Ordenación propuesta. 3.1. Introducción y descripción de la actuación. 3.2. Planeamiento anterior al que se ejecuta. 3.3. Densidad de viario. 3.7. Abastecimiento de eléctrica y alumbrado público. 3.10. Red de telecomunicaciones. 3.11. Red de gas natural. 3.12. Recogida de basuras. 3.13. Protección arqueológica. 3.14. Compensación parcela equipamiento. 4.- Ejecución de las obras. 5.- Estudio económico-financiero. 6.- Sistema de actuación. 7.- Conclusión.

ANEXO 1. Ordenanzas de aplicación. ANEXO 2. Fichas elementos arqueológicos a conservar. ANEXO 3. Tasación equipamientos "Piscinas Ávila, S.A." ANEXO 4. Vía pecuaria "Cordel de las Moruchas".

PLANOS: 1.- Situación. 2.- Topográfico. 3.- Estructura de la propiedad. 4.- Zonificación y usos. 5.- Ordenanzas. 6 a 9.- Sistema viario. 10.- Saneamiento. 11.- Abastecimiento. 12 y 13.- Distribución eléctrica. 14.- Alumbrado. 15.- Telecomunicaciones. 16.- Distribución del gas. 17 y 18.- Vía pecuaria. 19.- Sistemas Generales Externos.

**III.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.** Las condiciones asignadas por el P.G.O.U. son las siguientes (. 187 del 16/12/98, fascículo IV. Pág. 209 y 210):

A) SUPERFICIE: 263.300 m2. B) USO Y TIPOLOGÍA: Unifamiliar de densidad media-baja. - ORDENANZAS: Unifamiliar. C) CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de dos plantas como máximo. D) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m2/m2 - E) DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 30 vdas./Ha. F) APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 89.888 m2. Aprovechamiento Privado Asignado a Sistema General Interno: 3.568 m2. G) CESIONES: - Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 1.333 m2, para compensar 3.904 m2 de terreno de Sistemas Generales externos. -Tramo de Sistema General del Paseo de Valle Amblés, de aproximadamente 10.450 m2 sobre banda de

18 m. de ancho. - Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector. - Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.- Viario local, incluyendo sendas bandas de 11 metros de ancho laterales al Sistema General del Paseo de Valle Amblés. H) SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación. I) CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACIÓN:

Deberá respetar la franja de afección del ferrocarril. J) PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial y Cesiones en la tercera etapa.

#### IV.- TRAMITE DE INFORMES.

**IV.1.- INFORME URBANÍSTICO.-** A la vista de la documentación presentada, el Arquitecto Municipal informó lo siguiente, en los mismos términos en que fue dictaminado por la Comisión Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de 8 de enero de 2003:

A) CARACTERISTICAS DEL SECTOR: El sector tiene según el PGOU 98 las siguientes características: - Superficie.- 263.300 m<sup>2</sup>. - Uso y Tipología.- Unifamiliar de densidad baja. - Ordenanzas.- Unifamiliar.- -C. Diseño.- Edificación con 2 plantas como máximo.- Edificabilidad 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. -Densidad máxima de Viviendas. 30viv. / Ha. X Ha = viviendas. - Edificabilidad del sector. 0,40 M<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> = M<sup>2</sup>. Aprovechamiento Privado según medición real del Plan Parcial pasa a 89.988 M<sup>2</sup>. - Aprovechamiento privado asignado al S.G.I.- 3.568 M<sup>2</sup>. Correspondientes a un suelo de 10.450 m<sup>2</sup>.

B) CESIONES.- Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del Sector, suelo para edificar 1.333 M<sup>2</sup> correspondientes a 3.904 m<sup>2</sup> de suelo de Sistemas Generales Externos. Sistema General Interno - Paseo Valle Amblés 18 m - 10.450 m<sup>2</sup>. Aprovechamiento Urbanístico Total privado con la agregación S.G.E.- 62.059 M<sup>2</sup>

C) Zona Verde.- Ley 5/99. - Con la proporción de 20 m<sup>2</sup> cada 100 de edificación, siendo mayor del 10% y del ratio de 18 m<sup>2</sup>/ Vivienda, es decir  $68.954 \times 20\% = 13.790$  m<sup>2</sup> en proyecto. 10% superficie del sector 17.238, proyecto. R ° Planeamiento.- 18 m<sup>2</sup> x 344 vivienda = 6.192 m<sup>2</sup>.

D) Zona Equipamiento Dotaciones.- 20 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, según Ley 5/99 del R ° Planeamiento, EGB.- 10 m<sup>2</sup> x vivienda 3.450 = m<sup>2</sup>. Equipamiento.- 10m<sup>2</sup> x vivienda = 3,450 m<sup>2</sup>. Total 6.900 m<sup>2</sup>. Ley 5/99, con la proporción de 20m<sup>2</sup> / 100 M<sup>2</sup> edificación = 68.954 m<sup>2</sup>, en proyecto 13.378,35 m<sup>2</sup> (13.790,80)

E) Sistema viario local y aparcamientos en superficie, con cesión de bandas de 11 m a cada lado del Paseo del Valle Amblés. m<sup>2</sup> x1% 689 Uds., con su parte proporcional de 2% de minusválidos. Sistema de Actuación.- Compensación. Condiciones Específicas de la Actuación.- Respetar la franja de afección del ferrocarril.

F) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.- La documentación presentada establece los siguientes parámetros: Superficie Total del ámbito.- 283.210 m<sup>2</sup>. Superficie de afección de Vías Pecuarias.- 19.910 m<sup>2</sup>. Superficie computable de aprovechamiento urbanístico.- 263.300 m<sup>2</sup>. Aprovechamiento total del sector.- 263.300 x 0,40 M<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- 105.320 M<sup>2</sup>. Aprovechamiento de la Propiedad del Sector.- 89.988 M<sup>2</sup>. Aprovechamiento de S.G.I.- 3.568 M<sup>2</sup>, correspondientes a 10.450 m<sup>2</sup> de suelo de paseo central. Aprovechamiento de S.G.E. 1.333 M<sup>2</sup>, correspondientes a 3.904 m<sup>2</sup> de suelo de L.U.P. de Tercera Etapa. Aprovechamiento del Ayuntamiento.- 10.532 M<sup>2</sup>. Número máximo de viviendas, 30/Ha.- 790 Ud. Sistema Local de Espacios Libres.- El mínimo establecido por la Ley 5799 es de 1.053,20 M<sup>2</sup> x 20m<sup>2</sup>/100 M<sup>2</sup> = 21.064 m<sup>2</sup>. La propuesta del Plan asigna a este fin 30.277 m<sup>2</sup>, que cumplen los requeridos por la ley y por el PGOU, ( $18 \times 790 = 14.220$  m<sup>2</sup>) y 10% de la superficie ( 26.330 m<sup>2</sup>). Sistema Local de Equipamientos.- 21.064 m<sup>2</sup>. Aparcamientos.- 1.053,20 m<sup>2</sup> x 2 = 2.106, de los que serán de uso público 1.053 uds.

G) OBSERVACIONES. La documentación presentada deberá corregirse en los siguientes aspectos: 1.- Observaciones: - Los aparcamientos deben considerar el acceso a las parcelas, debiendo preverse. - El viario debe confrontarse con el Arup colindante Cerro Hervero 1. - Falta determinar la asignación de suelo de Sistema General Externo de Tercera Etapa, imprescindible para la aprobación definitiva. - No se incluye en la cesión dotacional las construcciones existentes, por lo que el terreno asignado a dotaciones no puede considerarse cedido. Por otra parte la valoración de las construcciones del recinto deportivo, no está justificada, careciendo de: - Estudio de superficies. - Planos de la finca y de las edificaciones. - Estado de conservación. - Características de las instalaciones. -

Justificación de los valores adoptados. - Las parcelas de cesión municipales, deben contener igual porcentaje que el resto en cuanto a vivienda de protección oficial, es decir 8 viviendas de V.P.O.

H) AUTORIZACIONES PREVIAS.- Deberá aportarse informe favorable previo a la aprobación definitiva de: Afección de línea Ferroviaria. Afección de Vías Pecuarias -Medio Ambiente. -Afección y conexión de la carretera Ávila - El Espinar. - Informe arqueológico de arcas madre en traída de aguas.

I) APARCAMIENTO Y VIARIO.- Deberá ejecutar las alineaciones y rasantes en acuerdo con los propietarios colindantes y señalar los aparcamientos mínimos exigibles con la previsión de pasos a parcelas.

De lo expuesto se informa desfavorablemente en Plan Parcial, con el obligado cumplimiento de las prescripciones señaladas, que deberán subsanarse antes de la aprobación definitiva, así como las observaciones que puedan formularse en el plazo de información pública y las dictadas por la Comisión Territorial de Urbanismo y demás organismos consultados.

**IV.2.- INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.-** Sobre el proyecto de referencia, el Ingeniero Industrial Municipal informó lo siguiente, en los mismos términos en que fue dictaminado por la Comisión Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de 8 de enero de 2003:

“En el Proyecto de Ejecución que se presentará en su momento, se deberán contemplar los distintos tipos de luminarias. También se contemplará la canalización de las diversas redes de instalaciones con que debe de contar la citada zona y los Centros de Mando con su reducción de flujo. Así mismo, se contemplarán las redes de Media y Baja tensión de conformidad con las prescripciones de la Compañía Suministradora de Energía, y el soterramiento de las líneas aéreas que atraviesan el sector”

**IV.3.- INFORME ARQUEOLÓGICO.-** La Arqueóloga Municipal, con fecha 14 de febrero de 2003, informó lo siguiente:

“Este Plan Parcial se encuentra afectado por la presencia de un yacimiento arqueológico catalogado con nivel de protección A-3, o yacimientos arqueológicos de existencia probada en suelo urbano de Ávila, por lo que está sometido a intervención arqueológica previa a cualquier tipo de movimiento de tierras.

Por otro lado en este Plan parcial se encuentran ubicadas dos casetas de agua de la primitiva conducción de agua de las Hervencias, catalogadas con protección integral. Las únicas actuaciones permitidas serán el mantenimiento, la consolidación y la recuperación. No se pueden acondicionar parcialmente, ni de forma general, ni reestructurar, ni ampliar, ni segregar la parcela. Por lo que se deberán conservar en su lugar de origen las mencionadas casetas”.

Así mismo, con fecha 10 de julio de 2003 (nº de registro 11.630) se aporta al expediente informe sobre la prospección arqueológica efectuada en el ámbito del Plan Parcial, el cual se completa con el correspondiente proyecto de intervención arqueológica presentado el 18 de noviembre de 2003 (no registro 19.068). Respecto a lo anterior, la Arqueóloga Municipal informa que cualquier actuación que se desarrolle en el citado ámbito del Plan Parcial queda condicionada a la realización de la correspondiente excavación arqueológica, cuya intervención no se considerará finalizada hasta que así resulte acreditado por la Junta de Castilla y León.

**IV.4.- INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS.-** Por el Ingeniero Municipal de C.C. y P. Se emite el correspondiente informe conforme se recoge a continuación:

A) VIALES.- La red trazada se encuentra correcta y se grafían en ella los aparcamientos y 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, siendo la sección mínima 20 cm de diámetro.

- 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.

- Se calculará como sistema separativo y la evacuación se hará: de las pluviales a la tubería que discurre paralela a la C-505 en su margen izquierda y de las fecales a la red del campus.

C) AGUA POTABLE.- El diseño de la red es correcto, deberá cumplir además lo siguiente:

- La valvulería, piezas especiales y bocas de riego e incendio serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal.

D) ALUMBRADO.- Doble circuito 4x6 mm<sup>2</sup> de CU. Encamisado en tubo 100 mm. mínimo de diámetro.

- Fustes en fundición de doble brazo con penacho central.

- Dos faroles modelo Miranda 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 SE PROPONE la aprobación del Plan Parcial".

## V.- DOCUMENTACIÓN INICIAL COMPLEMENTARIA.-

V.1.- Con fecha 18 de febrero de 2003 (nº registro 2.765) se presenta documento visado por el COACyLE con la misma fecha donde se detallan las plazas de aparcamiento y se corrige el plano nº 4, se manifiesta que el viario de conexión con el Sector colindante del Cerro Hervero 1 ha sido debidamente confrontado, se detalla la propiedad del Sistema General Externo y se aporta plano nº 19, se remite a la correspondiente valoración sobre los equipamientos existentes, y se modifica la tabla 5 sobre reservas para viviendas protegidas.

V.2.- En relación con la documentación anterior, se informa por el Arquitecto Municipal que las reservas de aparcamiento proyectadas son correctas, mientras que la valoración de las edificaciones existentes se considera excesiva, al igual que la reserva de viviendas protegidas reseñadas para las parcelas municipales.

VI.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Visto el Proyecto del Plan Parcial "TIRO PICHÓN" ARUP 3/9, promovido por el Conjunto de Propietarios de los terrenos afectados presentado por Doña Rosario Varas de Vega, y redactado por el Arquitecto D. Miguel Ángel Medrano Rivilla. Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.b, 46, 50 y la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (arts. 45 a 64, 115 a 121 y 136.1º, y anexo) conforme lo establecido en el Decreto 223/1999, de 5 agosto (B.O.C.y.L. 10.08.99), por el que se aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos Urbanísticos, procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente incluyendo aquí las prescripciones derivadas de los informes ya emitidos en materia urbanística, arqueología y de infraestructuras, y a resultados del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el mismo.

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN DE GOBIERNO, en sesión celebrada el 20 de febrero de 2003 acordó:

Primero: Aprobar inicialmente el Plan Parcial ARUP 3/9 "TIRO PICHÓN", promovido por el Conjunto de Propietarios de los terrenos afectados presentado por Doña Rosario Varas de Vega, y redactado por el Arquitecto D. Miguel Ángel Medrano Rivilla visado por el COACyLE el 29 de octubre de 2002. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.P. 16/12/98, y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 209 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultados del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos al objeto de que se realicen las correspondientes correcciones derivadas de los mismos.

Tercero: Remitir una copia de la aprobación inicial a la Subdelegación del Gobierno en Ávila, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad y demás 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 vigente. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Ávila, y notificar este acuerdo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza del Mercado Chico, 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 personaran durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.

**VII.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-** 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 y a la 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 18 de marzo de 2003, en el Diario de Ávila de 15 de marzo de 2003, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 31 de marzo de 2003. Durante dicho trámite se formularon alegaciones por RENFE, IBERDROLA y por la Sociedad ARQUIS, S.L.

**VIII.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.-** Con fecha 6 de marzo de 2003, la Subdelegación del Gobierno en Ávila informa que "dada la situación del instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe, se comprueba que no afecta a la infraestructura energética básica, competencia de la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Economía, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica, por lo que no resulta necesario recabar informes a las empresas prestadoras de los servicios".

**IX.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.-** La Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, en sesión celebrada el 30 de abril de 2003, acordó lo siguiente, conforme fue dictaminado por la Comisión Municipal Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 14 de mayo de 2003:

"1.- Según la Tabla de Aprovechamientos del Área de Reparto de la tercera etapa la superficie de este sector está constituida por 263.300 m<sup>2</sup> de terreno que genera aprovechamiento lucrativo, más 10.450 m<sup>2</sup> correspondientes a un Sistema General Interno que circula por el interior del Sector, y que no genera aprovechamiento: 263.300 m<sup>2</sup> + 10.450 m<sup>2</sup> = 273.750 m<sup>2</sup> totales.

Según el documento presentado a informe la superficie total del sector es de 283.210 m<sup>2</sup> (es decir, un 3,5% más). Dentro de este sector circula una vía pecuaria de 19.910 m<sup>2</sup> y por otro lado circula el Sistema General Interno, y por tanto, 283.210 m<sup>2</sup> - 19.910 m<sup>2</sup> - 10.450 m<sup>2</sup> = 252.850 m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup> que son los que generan aprovechamiento.

Por tanto, con estos datos el cuadro de aprovechamientos sería: Sector Sup. M2: 252.850; Sgint. Sup.M2: 10450.; Edif. Bruta: 0,4; Coef. 1.2; Apluc. Sec.: 101.140; Aphom. Sec.: 121.368; Apsap. Luc.: 86.321; Apayt. Luc. 10.114; Apsap. Sgi. Sgint.: 3.568; Apasap. Sge.: 1.137; Suelib.Sge.: 3.330.

Que no coincide con el aportado por el Plan Parcial, ya que en éste nos e ha excluido de aprovechamiento los terrenos del sistema general interno.

2.- En el art. 3.14 relativo a Compensación parcela equipamiento se explica que como compensación a los propietarios de las instalaciones del club deportivo del Tiro de Pichón (club social, una vivienda, una piscina grande, otra piscina pequeña, vestuarios, almacenes y otras edificaciones vinculadas a dichas instalaciones) una de las parcelas de aprovechamiento municipal (Parcela 23-B) es cedida a dichos propietarios.

Los arts. 18, 19 y 20/L.U.C. y L. Establecen que en Suelo Urbanizable Delimitado los propietarios deben ceder al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

El art. 68.1.e)/L.U.C. y L. Relativo a Gastos de Urbanización establece que las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamientos, etc. son gastos de urbanización. Por tanto, puesto que el art. 20 establece que las cesiones al Ayuntamiento son ya urbanizadas, debe ser los propietarios los que procedan a las indemnizaciones que procedan, no debiendo correr el Ayuntamiento con gastos de urbanización.

3.- Existe un Centro de Transformación dentro del nuevo trazado de la vía pecuaria, por lo que sería necesario modificar dicha ubicación para liberar la vía en todo su desarrollo.

4.- Antes de la aprobación definitiva del expediente deberán estar incorporados los terrenos del Sistema General Externo adscrito a este Sector, de los correspondientes a la 3ª Etapa del Plan. Asimismo deberá enviarse el presente Plan Parcial al Servicio Territorial de Medio Ambiente así como al Servicio Territorial de Cultura”.

**X.- INFORME SOBRE CARRETERAS.-** Mediante escrito de 3 de junio de 2003 del Servicio Territorial de Fomento informó el expediente en los siguientes términos:

“El Plan Parcial ARUP 3/9 “TIRO PICHÓN” afecta a la carretera AV-500, tramo: Avila-L.P. Segovia por Bernuy Salinero en su margen derecha entre el P.K. 0,225 y el P.K. 0,640 (comienzo del Plan Parcial Cerro Hervero).

La carretera AV-500 pertenece a la Red Complementaria, Tramo de Interés Local.

**ALINEACIONES PARA EDIFICACIÓN Y CERRAMIENTO.**

Se fija la línea de edificación a una distancia no menor a 18,00 metros del eje de la calzada de la carretera.

Se podrán construir cerramientos a una distancia no menor de 14,00 metros del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde) o lo que es lo mismo a 16,50 metros del eje de la calzada de la carretera.

**ACCESOS.-** El acceso a la urbanización tanto de entrada como de salida se realizará por el P.K. 0,370, donde desemboca la calle a través de una rotonda central.

La calle C tal y como se encuentra proyectada en el SISTEMA VIARIO únicamente se autoriza para entrada a la urbanización no permitiéndose la salida hacia la carretera AV-500, por lo que habrá que adaptar los planos a esta situación.

No se autoriza el acceso directo a la carretera de la calle M, debiendo de realizarse el acceso a la carretera AV-500 por la calle B que tiene su salida a la carretera por el Plan Parcial Cerro Hervero o bien por la calle A.

En estos momentos se está redactando el Proyecto “Mejora de Plataforma y Firme de la carretera AV-500”, con Clave: 2.1-AV-18, por lo que si fuera necesario alguna consulta técnica habrá que dirigirse al Jefe de la Sección de Proyectos y Obras, D. Jesús María Bueno Vargas.

**RED DE SANEAMIENTO.-** Habrá que dejar previsto en el tubo de saneamiento de 500 m/m de diámetro que atraviesa la carretera AV-500 en el P.K. 0,370 dos pozos de registro para en su día conectar el drenaje longitudinal de la carretera”.

**XI.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.-** La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, en sesión celebrada el 29 de julio de 2003, acordó: “Teniendo en cuenta los resultados de la prospección arqueológica superficial realizada en la zona del proyecto y siendo evidente su incidencia sobre el Patrimonio Arqueológico, informar favorablemente el Plan Parcial siempre que se lleve a cabo una fase previa de sondeos arqueológicos en las áreas marcadas como positivas como consecuencia de la prospección. De su resultado dependerá la planificación de una excavación más amplia o un seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra”.

**XII.- ALEGACIONES.-** Las alegaciones presentadas dentro del trámite de información pública lo fueron en los siguientes términos:

**XII.1.-** La Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León de RENFE, en escrito presentado el 26 de marzo de 2003 (nº registro 4.814), solicita lo siguiente: 1) Se rectifique el límite del ámbito del Plan Parcial ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", excluyendo los suelos de titularidad RENFE del desarrollo del mismo, por los motivos que se concretan en la Alegación SEGUNDA (2.238 m<sup>2</sup> con los límites de titularidad del plano adjunto), continuando éstos con uso ferroviario. 2) Se tenga en cuenta el contenido de la Alegación TERCERA, en cuanto a limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril, a no ser que se realicen las obras necesarias para la modificación de la arista exterior de la explanación y por lo tanto de la zona de dominio público, previa autorización de Renfe (Un Mantenimiento de Infraestructura). 3) Se tenga en cuenta el contenido de la Alegación TERCERA, en cuanto a bandas de protección (Servidumbre y Afección), siendo necesaria la solicitud de autorización a Mantenimiento de Infraestructura de RENFE previamente a la ejecución de las obras necesarias para la urbanización del sector.

**XII.2.-** La compañía IBERDROLA, en escrito presentado el 3 de abril de 2003 (nº registro 5.446), solicita que el Proyecto de Urbanización que se redacte se ajuste a las previsiones legales en materia de distribución de energía eléctrica, a la vez que interesa se la tenga como parte interesada en el expediente.

**XII.3.-** La sociedad ARQUIS, S.L., en escrito presentado el 21 de abril de 2003 (nº registro 6.538), manifiesta su oposición a las reservas de suelo para viviendas con algún tipo de protección que se contemplan en el Plan Parcial, entendiendo que la Ley autonómica 10/2002, de 10 de julio, que regula dichas reservas no es de aplicación, ya que el Plan General no está adaptado a la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León. En cualquier caso, añade, dicha reserva debería localizarse en el suelo municipal de cesión obligatoria.

**XIII.- MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE VIA PECUARÍA.-** Mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente 951/2002, de 13 de junio, publicada en el BOCyL nº 147 de 31 de julio de 2003, fue aprobada la modificación de trazado de la vía pecuaria "Cordel de las Merinas", a su paso por el sector de suelo urbanizable ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", con lo que se da cumplimiento a las previsiones establecidas al efecto por el propio Plan General.

**XIV.- INFORME DE VALORACIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EXISTENTES QUE SE CEDEN AL AYUNTAMIENTO.-** En los terrenos destinados por el Plan Parcial a dotación comunitaria de carácter público existen una serie de construcciones compatibles con el planeamiento consistentes en dos piscinas con sus correspondientes vestuarios y servicios de depuración, y una edificación destinada a club social con una pequeña dependencia destinada a vivienda y unos anejos.

Considerando entonces que dichas construcciones deben ser objeto de cesión a favor del Ayuntamiento, se ha emitido el correspondiente informe de valoración al objeto de proceder a su compensación. Como resultado de todo ello, el Arquitecto Municipal propone un valor neto de 289.390,92 euros (48.150.598 pts), lo que significa un valor de 180,30 euros/m<sup>2</sup>, por lo que la compensación en suelo supone 1.605,05 m<sup>2</sup> correspondientes a 12 unidades de vivienda.

**XV.- INFORME SOBRE JARDINERÍA.-** Con fecha 1 de septiembre de 2003 se emite informe por el Aparejador Municipal sobre las obras de jardinería proyectadas en el Plan Parcial, quien hace constar:

"En la documentación presentada en este Ayuntamiento, la única mención que se hace a la jardinería a realizar es la enumeración de las distintas zonas que quedarán como zona verde.

Por tanto, no se puede hacer un estudio detallado de los trabajos de jardinería que se pretenden ejecutar. Para poder realizar el informe se deberá presentar en esta unidad la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de todas las zonas verdes a realizar donde se señalará, y justificará el diseño, especies a implantar, sistema de riego a utilizar y todos los datos necesarios para la correcta descripción de las zonas verdes.

- Medición y valoración de las obras de jardinería.
- Planos suficientemente detallados donde se refleje el diseño de las zonas verdes, la instalación de riego automático en todas las zonas con indicación exacta y detallada de tuberías, piezas especiales, llaves, mecanismos de automatización del riego, situación y área de barrido de aspersores y difusores y todos los elementos que se crea conveniente para el correcto diseño de las zonas verdes.
- Las glorietsas proyectadas deberán incluirse como zonas verdes totalmente ajardinadas”.

**XVI.- SISTEMA GENERAL INTERNO.-** Sobre el Sistema General Interno previsto por el Plan General el Servicio Municipal de Infraestructuras ha realizado el correspondiente Proyecto del “Vial de Conexión Fuente de la Alpargata-Carretera del Espinar” cuyo presupuesto total asciende a 1.549.132,43 euros, al objeto de definir las obras que deberán ser realizadas por los promotores del Plan Parcial Fuente la Alpargata (pág. 185 BOP 16/12/98), por los promotores del presente Plan Parcial Tiro de Pichón, en la parte equivalente al carácter local de dicha vía es de 22 m. de sección, y por el propio Ayuntamiento en la parte que le pudiera corresponder, en su caso.

**XVII.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-** A la vista de las alegaciones presentadas en la tramitación del expediente, así como los informes emitidos al efecto, el arquitecto redactor del proyecto presenta nueva documentación visada por el COACyLE el 11 de septiembre de 2003, la cual da respuesta a las siguientes cuestiones:

- 1.- Alegación de RENFE.- Se estima lo alegado trazándose con exactitud la linde entre las propiedades de RENFE y Hervencias Bajas, quedando dicha entidad fuera del perímetro del ARUP tal como solicita.
- 2.- Informe Comisión de Urbanismo Junta Castilla y León.- Se rectifica error en la delimitación del ARUP, de forma que la superficie de actuación y los aprovechamientos sean coincidentes y ajustados a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila
- 3.- Informe Carreteras Junta Castilla y León.- Se recoge lo indicado en el informe, y relativo a las alineaciones, accesos y red de saneamiento.
- 4.- Valoración de las instalaciones del Tiro de Pichón del Excmo. Ayuntamiento de Ávila. Aceptada por los propietarios de dichas instalaciones, “Piscinas Ávila, S.A.”, se rectifica el Plan Parcial en dichos términos.
- 5.- Informe Aparejador Municipal sobre jardinería.- Todo lo solicitado por dicho técnico municipal entendemos que no es objeto del Plan Parcial, no obstante deberá tenerse en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización.
- 6.- Otros conceptos.- Se rectifica el reparto de vivienda protegida, realizándose proporcional a todas las propiedades aportadas.

**XVIII.- INFORME SOBRE DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-** A la vista de la documentación complementaria presentada, el arquitecto municipal, con fecha 21 de octubre de 2003, informó:

“El Plan Parcial presentado a su aprobación definitiva, define la ordenación del ARUP 3/9 de acuerdo a las determinaciones establecidas en el PGOU para el Sector. En consecuencia la edificabilidad máxima otorgada es de 105.320 m<sup>2</sup> edificables, correspondientes al índice de edificabilidad otorgado por el Plan de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El sector incluye un Sistema General Interno, correspondiente a la vía de circunvalación de la ciudad, en la proporción establecida en la memoria del Plan y que supone una superficie de 10.450 m<sup>2</sup> a los que corresponden 3.568 m<sup>2</sup> edificables. Además se liberan de acuerdo a lo establecido en la normativa, 3.904 m<sup>2</sup> de parque de ribera del río Adaja del Sistema General Externo a los que corresponden 1.333 m<sup>2</sup> edificables.

Dentro de las cesiones señaladas por la Norma del Plan y la propia Ley 5/99 se establecen las siguientes:

Espacios Libres públicos: 30.066 m<sup>2</sup>.

Equipamientos Comunitarios: 21.065 m<sup>2</sup>.

Parcelas edificables números 4, 5, 20, 23-B a compensar por convenio con la propiedad, 31-b, 31-c, con una superficie total de parcela de 13.770 m<sup>2</sup> y edificable total de 10.532 correspondientes al 10% del aprovechamiento total del sector. Y de la que la 31-c se dedica a vivienda protegida.

Las actuaciones de edificación tendrán las limitaciones derivadas de la afección de protección arqueológica y de las establecidas por la colindantes carretera a El Espinar, así como de las que pueda señalar la Junta de Castilla y León con relación a la vía pecuaria que delimita el linde norte del sector.

De acuerdo con todo lo anteriormente señalado se informa favorablemente, debiendo presentarse la documentación aprobada en ejemplar único visado y en soporte digital”.

#### **XIX.- MODIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**

**XIX. 1.-** Examinado el expediente por esta Comisión en sesión celebrada el 28 de octubre de 2003, en la que se dio cuenta de todos los antecedentes que han quedado expuestos, por la Presidencia se decidió dejar el asunto sobre la mesa para su estudio y reconsideración del diseño de las calles que acaban en fondo de saco.

**XIX. 2.-** En contestación a lo anterior los promotores del expediente presentan una nueva propuesta modificando la documentación complementaria presentada con anterioridad, lo que hacen en documento presentado el 14 de noviembre de 2003 (nº de registro 18.370) visado por el COACyLE el 13 de noviembre de 2003, con el siguiente contenido:

“Se rediseñan las calles que acababan en fondo de saco en las manzanas 24 y 30, eliminándose los mismos y proyectándose sendas calles, denominadas en el modificado como calle O y calle P, y que discurren entre las calles B y Ñ. En consecuencia, la manzana 24 se desdobra en 24-A y 24-B, y la manzana 30 en 30-A y 30-B, no alterándose en conjunto la edificabilidad total ni el número de viviendas.

En cumplimiento de lo expuesto se aportan los siguientes documentos modificados:

MEMORIA: - Página 21. Punto 3.4.1.1.- Página 22. Punto 3.4.1.4.- Página 24. Tabla 3, Parcelas y superficies.- Página 25. Tabla 4, Parcelas de cesión, superficies y aprovechamientos.

PLANOS: - Plano 4-2. Zonificación y usos.- Plano 5-2. Ordenanzas.- Plano 6-2. Sistema viario. Plano 7-1. Sistema viario.- Plano 9-2. Sistema viario.- Plano 10-2. Red de saneamiento.- Plano 11-2. Red de abastecimiento de agua.- Plano 12-2. Red de distribución eléctrica Media Tensión.- Plano 13-2. Red de distribución eléctrica Baja Tensión.- Plano 14-2. Red de Alumbrado público.- Plano 15-2. Red de Telecomunicaciones.- Plano 16-2. Red de distribución de Gas natural.

**XIX. 3.-** A la vista de la documentación reseñada, el Arquitecto Municipal emitió el correspondiente informe del siguiente tenor literal:

“El Plan Parcial presentado a aprobación definitiva, define la ordenación del ARUP 3/9 de acuerdo a las determinaciones establecidas en el PGOU para el Sector. En consecuencia la edificabilidad máxima otorgada es de 105.320 m<sup>2</sup> edificables, correspondientes al índice de edificabilidad otorgado por el Plan de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El sector incluye un Sistema General Interno, correspondiente a la vía de circunvalación de la ciudad, en la proporción establecida en la memoria del Plan y que supone una superficie de 10.450 m<sup>2</sup> a los que corresponden 3.568 m<sup>2</sup> edificables.

Además se liberan de acuerdo a lo establecido en la normativa, 3.904 m<sup>2</sup> de parque de ribera del río Adaja del Sistema General Externo a los que corresponden 1.333 m<sup>2</sup> edificables. Dentro de las cesiones señaladas por la Norma del plan y la propia Ley 5/99 se establecen las siguientes: Espacios Libres Públicos: 30.066 m<sup>2</sup>. Equipamientos Comunitarios: 21.065 m<sup>2</sup>.

Parcelas edificables números 4, 5, 20, 23-B a compensar por convenio con la propiedad, 31-b, 31-c, con una superficie total de parcela de 13.770 m<sup>2</sup> y edificable total de 10.532 correspondientes al 10% del aprovechamiento total del sector. Y de la que la 31-c se dedica a vivienda protegida. Se eliminan los fondos de saco de la anterior ordenación.

Las actuaciones de edificación tendrán las limitaciones derivadas de la afección de protección arqueológica y de las establecidas por la colindante carretera a El Espinar, así como las que pueda señalar la Junta de Castilla y León con relación a la vía pecuaria que delimita el linde norte del sector.

De acuerdo con todo lo anteriormente señalado se informa favorablemente, debiendo presentarse la documentación aprobada en refundido único, visado y con soporte digital.”

**XX.- INFORME JURIDICO.** Los fundamentos jurídicos tenidos en cuenta en la tramitación del expediente son los que se relacionan en el apartado siguiente.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

**SEGUNDO.- DETERMINACIONES.** Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General (Volumen IV. Título 1.) según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº.187, de 16/12/98, fascículo V, página 209-210, ARUP 3/9 ), 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 263.300 m2, 10.450 m2 del sistema general interno y 3.904 m2 de sistema general externo.

Así mismo, el proyecto contempla básicamente 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).

Dichas determinaciones se completan a su vez con lo establecido en los informes técnicos emitidos sobre arqueológica, jardinería, electricidad, carreteras, vías pecuarias, ferrocarril e infraestructuras. En consecuencia deberá realizarse la correspondiente prospección arqueológica como trámite previo a la realización de cualquier actuación urbanizadora, e igualmente el Proyecto de Urbanización deberá contemplar el soterramiento de la totalidad de las líneas eléctricas que se vean afectadas por el Plan Parcial. Así mismo, se observarán las condiciones específicas de actuación contenidas en el Plan General y en los informes técnicos emitidos al efecto.

**TERCERO.- CONTESTACIÓN Y EXAMEN DE INFORMES Y ALEGACIONES.** En cuanto a los informes recabados y las alegaciones presentadas, reseñados todos ellos en los antecedentes expuestos, debe considerarse que el documento definitivo que se somete a aprobación da debida respuesta a las distintas cuestiones planteadas. Así, se han observado las prescripciones realizadas en materia de carreteras, arqueología, jardinería, e infraestructuras ferroviarias, se han cumplimentado las observaciones realizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, y se tiene por parte interesada a la compañía eléctrica Iberdrola.

En cuanto a la alegación de la Sociedad Arquís, cabe decir que la misma carece de todo fundamento, por cuanto el Ley autonómica 10/2002, de 10 de julio, es de plena aplicación, en relación con los dispuesto en la disposición transitoria sexta de la Ley 5/1999, de 8 de abril, donde se establece que no podrá aprobarse planes parciales que no se ajusten a la citada Ley. Por ello, resulta indiferente si el Plan General está adaptado o no a la mencionada Ley 5/1999 tal y como alega la sociedad ARQUIS. En consecuencia la reserva para viviendas protegidas debe corresponderse con el 10% del aprovechamiento lucrativo total, lo que así se realiza en el expediente que nos ocupa (art. 38.2.b.10. Ley 5/1999, según redacción dada por Ley 10/2002.

**CUARTO.- 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, siendo suficiente en la medida en que lo no establecido al efecto por el Plan Parcial queda completado por el propio Plan General, sobre todo en la parte de obras de infraestructura, y la Legislación Urbanística aplicable.

**QUÍNTO.- DOCUMENTACIÓN.** Las determinaciones de los Planes Parciales (Arts. 45 a 56 RPU) se desarrollarán en los documentos previstos en el artículo 57 RPU, a saber: 1) Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, 2) Planos de Información. 3) Planos de Proyecto. 4) Ordenanzas reguladoras. 5) Plan de Etapas, 6) Estudio Económico Financiero y 7) Anexo. Previsión de gastos de urbanización. A los cuales se sumarán los establecidos para los proyectos de iniciativa particular (Art.64 RPU).

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos en el PGOU, considerando además que la misma se completa con lo establecido en los informes emitidos al efecto y en el Plan General en el volumen anexo relativo a las obras de urbanización y de infraestructura (pág. 218 a 245 BOP 16/12/98).

**SEXTO.- 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.i).

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

**POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO POR MAYORÍA ABSOLUTA ACORDÓ:**

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 3/9 "Tiro de Pichón" promovido por iniciativa particular por, el conjunto de propietarios de los terrenos afectados, y redactado por el Arquitecto D. Miguel Ángel Medrano Rivilla visado por el COACyLE el 29 de octubre de 2002, complementado en documento visado el 11 de septiembre de 2003, y 14 de noviembre de 2003, cuyo documento definitivo deberá refundirse en un solo proyecto en cuyos planos se grafiará el número máximo de dos plantas permitido.

Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.P. 16/12/98, y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 209 y 210 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

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 general y en la legislación y normativa que resulte aplicable, y concretamente deberán observarse las prescripciones establecidas sobre arqueología, jardinería, electricidad, carreteras, vías pecuarias, ferrocarril e infraestructuras, dichas determinaciones deberán observarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, donde igualmente se definirán las características de todas las infraestructuras proyectadas, y a cuyo amparo deberá realizarse también el cerramiento de los terrenos dotacionales cedidos con similares características a las existentes.

**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). Considerando entonces que el presupuesto de las obras de urbanización proyectadas asciende a 4.963.374 €, dicha garantía asciende a la cantidad de 297.802,44 euros.

**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. 138.3º 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 la correspondiente garantía sobre la actuación urbanística proyectada, procede la publicación de este acuerdo.

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, 23 de enero de 2004

El Alcalde, Miguel Ángel García Nieto

## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ARUP 3/9 - TIRO DE PICHÓN ÁVILA

### INDICE GENERAL

#### 0. GENERALIDADES Y DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN

La presente memoria corresponde al proyecto del Plan Parcial, del ARUP (Área de Reparto de Suelo Urbanizable Programado de la 3era etapa) 3/9 "Tiro de Pichón", del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

Las determinaciones del mismo son las que establece el Artículo 46 de la Ley 5/1999, del 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que el presente proyecto de Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

#### I. MEMORIA

##### 1.- INTRODUCCIÓN

##### 1.1. PROMOCIÓN

##### 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

##### 1.3. ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL

##### 1.3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

##### FICHA ARUP 3/9: TIRO DE PICHÓN

##### 1.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PROPIO DEL SECTOR

##### TABLA 1- COMPARATIVO SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

##### TABLA 2- COMPARATIVO CESIONES

##### 1.4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

#### 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### 2.1. SUPERFICIE

##### 2.2. DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA

##### 2.3. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA

##### 2.4. HIDROLOGÍA

##### 2.5. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

##### 2.6. VEGETACIÓN EXISTENTE

##### 2.7. ACCESOS Y COMUNICACIONES

##### 2.8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

##### 2.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### 3.- ORDENACIÓN PROPUESTA

##### 3.1. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

##### 3.2. PLANEAMIENTO ANTERIOR AL QUE SE EJECUTA

##### 3.3. DENSIDAD DE POBLACIÓN

##### 3.4. ZONIFICACIÓN

##### 3.4.1. USOS - SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

##### 3.4.1.1. Viales y Aparcamientos

##### 3.4.1.2. Espacios Libres

##### 3.4.1.3. Equipamiento

##### 3.4.1.4. Suelo Residencial

- 3.4.1.5. Espacios Reservados para Infraestructuras
- 3.4.2. RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
  - 3.4.2.1. Superficie de Suelo Ámbito del Plan Parcial
  - 3.4.2.2. Edificabilidades máximas públicas y privadas
- TABLA 3- Parcelas - Superficies y Aprovechamientos
- 3.4.3. CESIONES
  - TABLA 4- Parcelas Cesión - Superficies y Aprovechamiento
- 3.4.4. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA
  - TABLA 5- Parcelas Cesión Municipal Exceso Aprovechamiento
- 3.5. PARCELACIÓN
- 3.6. SISTEMA VIARIO
  - 3.6.1. VÍA DEL SISTEMA GENERAL - CALLE A
  - 3.6.2. VIARIO PRINCIPAL - CALLE B
  - 3.6.3. VIARIO SECUNDARIO - CALLES C a P
  - 3.6.4. VÍAS PEATONALES
  - 3.6.5. APARCAMIENTOS
- 3.7. ABASTECIMIENTO DE AGUA
  - 3.7.1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS
  - 3.7.2. DOTACIÓN NECESARIA
- 3.8. SANEAMIENTO
  - 3.8.1. GENERALIDADES
  - 3.8.2. AGUAS PLUVIALES
  - 3.8.3. AGUAS RESIDUALES
- 3.9. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
  - 3.9.1. GENERALIDADES Y MEDIA TENSIÓN
  - 3.9.2. RED DE BAJA TENSIÓN
  - 3.9.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 3.10. RED DE TELECOMUNICACIONES
- 3.11. RED DE GAS NATURAL
- 3.12. RECOGIDA DE BASURAS
- 3.13. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- 3.14. COMPENSACIÓN PARCELA EQUIPAMIENTO
- 3.15. SISTEMA GENERAL INTERNO

#### **4.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

#### **5.- ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO**

- 5.1. INTRODUCCIÓN
- 5.2. ESTRUCTURA DE COSTOS

#### **6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN**

#### **7.- CONCLUSIÓN**

**ANEXO 1 - ORDENANZAS APLICACIÓN**

ORDENANZA 4- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - RUI - RUS - RUE

ORDENANZA 6- DOTACIÓN COMUNITARIA - D.C.

ORDENANZA 7- SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS - S.P.

ORDENANZA 12- ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO - L.U.P.

ANEXO 2 - FICHAS ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS A CONSERVAR

FICHA 1

FICHA 2

FICHA 3

ANEXO 3 - TASACIÓN EQUIPAMIENTOS "PISCINAS ÁVILA, S.A."

CERTIFICADO TASACIÓN

ANEXO 4 - VÍA PECUARIA "CORDEL DE LAS MORUCHAS"

INFORME FAVORABLE SERVIC. TERRIT. MEDIO AMBIENTE JUNTA CyL, A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL TRAZADO APROBADO ORDEN MAM/951/2003.

**II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

PLANO 1- SITUACIÓN - RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE O.U. DE ÁVILA

PLANO 2- PLANO TOPOGRÁFICO

PLANO 3- ESTRUCTURA PROPIEDAD DEL SUELO

PLANO 4- ZONIFICACIÓN Y USOS - PLAZAS APARCAMIENTO

PLANO 5- ORDENANZAS-SUPERF.-APROVECH.-CESIONES EXCESO APROV.-V.PROT.

PLANO 6- SISTEMA VIARIO - PLANTA GENERAL

PLANO 7- SISTEMA VIARIO - SECCIONES TRANSVERSALES TIPO

PLANO 8- SISTEMA VIARIO - PERFILES LONGITUDINALES I

PLANO 9- SISTEMA VIARIO - PERFILES LONGITUDINALES II

PLANO 10- RED DE SANEAMIENTO

PLANO 11- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO

PLANO 12- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA - MEDIA TENSIÓN

PLANO 13- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA - BAJA TENSIÓN

PLANO 14- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO 15- RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANO 16- RED DISTRIBUCIÓN GAS NATURAL

PLANO 17- TRAZADO ORIGINAL VÍA PECUARIA (Cordel de las Merinas)

PLANO 18 - PLANO VÍA PECUARIA MODIFICADA - CONSJ. MEDIO AMBIENTE

PLANO 19 - SITUACIÓN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (Pendiente)

**I.- MEMORIA****1. INTRODUCCIÓN****1.1. PROMOCIÓN**

La presente memoria forma parte de los documentos que constituyen el Plan de Ordenación Urbana del ARUP (Área de Reparto de Suelo Urbanizable Programado de la 3era etapa) 3 / 9 "Tiro de Pichón", sector clasificado

como Suelo Urbanizable por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente el 19 de Octubre de 1.998.

La promoción del Plan Parcial se realiza por iniciativa de los propietarios de los terrenos que constituyen el sector.

Se propone a D. Miguel Ángel Medrano Rivilla como Arquitecto redactor, según acuerdo de los propietarios, los cuales se enumeran a continuación:

**Relación de propietarios:**

- 1.- Julio de Vega Laorden
- 2.- Mercedes de Vega Laorden
- 3.- Jerónimo de Vega Laorden
- 4.- María de la O de Vega Laorden
- 5.- Amelia de Vega Laorden
- 6.- Sonsoles de Vega Laorden
- 7.- Teresa de Vega Laorden
- 8.- Juan Antonio López de Vega
- 9.- Julio José Calderón Martí
- 10.- Abilio José Calderón Martí
- 11.- M<sup>a</sup> Nuria Calderón Martí
- 12.- Juan Vicente Calderón Martí
- 13.- José Julio Calderón Martí
- 14.- Pilar Gracia Calderón Martí
- 15.- Jorge Pedro Calderón Martí
- 16.- Antonio Sada Calderón
- 17.- Francisco Javier Sada Calderón
- 18.- Martín Sada Calderón
- 19.- Juan Ignacio Sada Calderón
- 20.- M<sup>a</sup> José Sada Calderón
- 21.- M<sup>a</sup> Milagrosa Sada Calderón
- 22.- Manuel Crespo de Vega y M<sup>a</sup> Paz C.
- 23.- M<sup>a</sup> Teresa Crespo de Vega
- 24.- Antonio Crespo de Vega y Flora M.
- 25.- José Luis Crespo de Vega y M<sup>o</sup> J.L.V.
- 26.- M<sup>a</sup> Sonsoles Merino de Vega
- 27.- M<sup>a</sup> Luisa Merino de Vega
- 28.- M<sup>a</sup> Concepción Vasco Merino
- 29.- M<sup>a</sup> Caridad Vasco Merino
- 30.- M<sup>a</sup> Isabel Vasco Merino
- 31.- Antonio José Vasco Merino
- 32.- Luis Antonio Vasco Merino
- 33.- M<sup>a</sup> del Pilar Vasco Merino
- 34.- M<sup>a</sup> Sonsoles Vasco Merino
- 35.- Miguel Ángel Vasco Merino
- 36.- M<sup>a</sup> Luisa N. Bobo de Vega

- 37.- Ángel Bobo de Vega
- 38.- M<sup>º</sup> Teresa Bobo de Vega
- 39.- M<sup>º</sup> Ángeles Bobo de Vega
- 40.- Arquis S.L.
- 41.- Piscinas Ávila S.A.
- 42.- Guillermina Corrales y Sánchez de la Parra
- 43.- Gregorio Corrales y Sánchez de la Parra
- 44.- María Cecilia Caballero de Rodas Fuster

## 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

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

El Plan Parcial se ajusta a la legislación vigente, constituida por las disposiciones de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1998 de 5 de Diciembre, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de Abril, y del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992 no derogadas por la sentencia del Tribunal Constitucional publicada en el BOE de fecha 25 de abril de 1.997, y complementariamente por la Ley del Suelo de 1.976 (en adelante Ley del Suelo) 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.

El desarrollo del suelo urbanizable, prevé el futuro asentamiento de, fundamentalmente, viviendas de caracteres diversos, vivienda estable y permanente, vivienda transeúnte y segunda residencia, y se justifica como cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila como desarrollo de la ciudad por la escasez de suelo urbano en general que ha creado la necesidad de programar el suelo urbanizable, así como el desarrollo de la propia ciudad como consecuencia de unas necesidades de alojamiento motivadas por el aumento de la población y renovación del parque inmobiliario.

Por todo lo expuesto, y teniendo en cuenta que los terrenos objeto de este Plan Parcial reúnen los requisitos para dar respuesta a la demanda real de suelo urbanizado, es por lo que los promotores toman la iniciativa para la urbanización de dichos terrenos, amparados en la clasificación administrativa del suelo, junto con la facilidad de dotarlo de los servicios urbanísticos necesarios.

## 1.3. ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL

El Plan General presenta como Criterio General de Estructura y Desarrollo Urbano "Potenciar crecimientos residenciales al Nordeste de Ávila@, y de Accesibilidad "Permeabilizar barreras", en este caso el cierre de la Avda. Juan Pablo II con Avda. Ruiz Ayucar.

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

### 1.3.1. 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 3.9; a continuación (Puntos 1.3.2. a 1.3.3) se justifica su cumplimiento por el Plan Parcial.

Ficha del Plan General para: ARUP 3/9: TIRO DE PICHÓN.

SUPERFICIE: 263.300 m<sup>2</sup>

USO Y TIPOLOGÍA: Unifamiliar de densidad media y baja.

ORDENANZAS: Unifamiliar.

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de dos plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 30 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO- Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 89.888 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Privado asignado a Sistema General Interno: 3.568 m<sup>2</sup>

CESIONES:

- Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.
- Suelo para edificar 1.333 m<sup>2</sup>, para compensar 3.904 m<sup>2</sup> de terreno de Sistemas Generales Externos.
- Tramo de Sistema General del Paseo de Valle Amblés, de aproximadamente 10.450 m<sup>2</sup> sobre banda de 18 m de ancho.
- Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, con un mínimo de un 10% de la superficie del Sector.
- Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.
- Viario local; incluyendo sendas bandas de 11 metros de ancho laterales al Sistema General del Paseo de Valle Amblés.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN: Deberá respetar la franja de afección del ferrocarril

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial y Cesiones en la tercera etapa.

1.3.2. Justificación del Aprovechamiento propio del Sector

TABLA 1. COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN GENERAL Y EN EL PLAN PARCIAL

| CONCEPTO                                                           | SEGÚN PLAN GENERAL                                                                     | SEGÚN PLAN PARCIAL                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS     | <b>263.300,00 m<sup>2</sup></b><br>+ <b>10.450,00 m<sup>2</sup> S.G.I.</b>             | <b>263.300,00 m<sup>2</sup></b><br>+ <b>10.450,00 m<sup>2</sup> S.G.I.</b><br><b>273.750,00 m<sup>2</sup></b> |
| SUPERFICIE VÍAS PECUARIAS                                          | -----                                                                                  | <b>19.910,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                |
| SUPERFICIE TOTAL DE LOS TERRENOS                                   | -----                                                                                  | <b>293.660,00 m<sup>2</sup></b>                                                                               |
| APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR                                   | 263.000 m <sup>2</sup> x 0,4 m/m <sup>2</sup> =<br><br><b>105.320,00 m<sup>2</sup></b> | <b>105.320,00 m<sup>2</sup></b>                                                                               |
| APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LA PROPIEDAD SECTOR | <b>89.888,00 m<sup>2</sup></b>                                                         | <b>89.888,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                |
| APROVECHAMIENTO PRIVADO ASIGNADO A S.G.INTERNOS                    | <b>3.568,00 m<sup>2</sup></b>                                                          | <b>3.568,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                 |
| APROVECHAMIENTO PRIVADO ASIGNADO A S.G.EXTERNOS                    | Suelo liberar: 3.904 m <sup>2</sup><br><b>1.333,00 m<sup>2</sup></b>                   | Suelo liberar: 3.904 m <sup>2</sup><br><b>1.333,00 m<sup>2</sup></b>                                          |
| APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO                                   | Exceso aprovechamiento del sector                                                      | <b>10.532,00 m<sup>2</sup></b>                                                                                |
| NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.                                        | 30 viv/Ha                                                                              | 30x27,375 = <b>821 und</b>                                                                                    |

TABLA 2 COMPARATIVO DE CESIONES LEY SUELO CASTILLA-LEÓN, REGLAMENTO PLANEAMIENTO, Y PLAN PARCIAL

| CONCEPTO                                     | LEY SUELO CASTILLA-LEÓN                                                         | REGLAMIENTO PLANEAMIENTO                                                                                                                                                             | PLAN PARCIAL                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 1.053,20X20=<br><b>21.064,00 m2</b>                                             | Unidad Integral entre 500 y 1.000 viviendas<br>Jardines<br>15x790= 11.850,00<br>Areas J. y R niños<br>6x790=4.740,00<br><br>TOTAL ESP.LIBRES=<br>Mínimo 10%= <b>27.375,00 m2</b>     | TOTAL ESPACIOS LIBRES<br><b>30.066,00 m2</b>                               |
| SISTEMAS LOCALES ESPACIOS EQUIPAMIENTOS      | 1.053,20X20=<br><b>21.064,00 m2</b>                                             | Preescolar y G.<br>2x790= 1.580,00<br>E.G.B. 10x790= 7.900,00<br>Deportivo 6x790= 4.740,00<br>Eq.social(1m2xm2)<br>4x790= 3.160,00<br><br>TOTAL EQUIPAMIENTO=<br><b>17.380,00 m2</b> | TOTAL EQ.<br><b>21.065,00 m2</b>                                           |
| APARCAMIENTOS                                | 1.053,20X2=<br><b>2.106,00 uds.</b><br>MIN.USO PÚBLICO=<br><b>1.053,00 uds.</b> | 1% S/105.320= <b>1.053,00 ud</b><br>AL AIRE LIBRE 50%=<br><b>527,00 uds</b><br>MIN.2% MINUSVÁLIDOS=<br><b>11,00</b><br>uds                                                           | USO PÚBLICO=<br><b>1.810,00 Und.</b><br>MINUSVÁLIDOS=<br><b>22,00 Und.</b> |

#### 1.4. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial , forman parte de la zona conocida como Hervencias Bajas y Tiro de Pichón, en el término municipal de Ávila.

El Sector está situado al nordeste del término municipal al que pertenece . Se encuentra comprendido entre las coordenadas 4140'0" - 4140'45" de longitud Oeste y 401 39'51" de latitud Norte.

La totalidad del terreno del Sector tiene una forma irregular con una longitud máxima en la dirección Norte - Sur de 500 metros y de 690 metros en la dirección Este - Oeste .

La altitud media del sector es aproximadamente 1.150 m sobre el nivel del mar, con topografía que la califica de monte bajo ligeramente accidentada, con zonas de suaves pendientes, que se acentúan en dirección sur hasta su encuentro con la línea del ferrocarril. La cota más elevada es de 1.168 m sobre el nivel del mar , en la zona Este junto a los depósitos de agua, y la más baja 1.120 en el Sur junto a las líneas del ferrocarril, con lo que el desnivel máximo existente es de 48 metros aproximadamente, con pendientes que oscilan entre el 6 y el 12 %, excepto en el sur , próximo a la vía del ferrocarril, donde los desniveles son mas importantes.

El terreno en su mayor parte, tiene vegetación típica de erial de monte bajo, con poca vegetación, escaso arbolado salvo los enclaves residenciales existentes y de las instalaciones del Tiro de Pichón, y sin cultivos, presentando el paisaje característico de la zona, con importantes afloraciones de roca granítica.

El terreno se encuentra prácticamente libre de edificaciones, únicamente existen tres viviendas unifamiliares a conservar, y las contenidas dentro del "Tiro de Pichón". Los terrenos están surcados por una serie de pequeños caminos de tierra, encontrándose así mismo cruzado por varios tendidos eléctricos aéreos de Media Tensión.

La totalidad de los terrenos son susceptibles de urbanizarse según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Avila .

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. SUPERFICIE

La superficie de los terrenos de la actuación es de 293.660 m<sup>2</sup>, deduciendo del mismo la superficie de ocupación de las vías pecuarias que discurren sobre el mismo obtenemos la superficie total del sector de actuación del ámbito del Plan Parcial que es de 263.300 m<sup>2</sup> mas 10.450 m<sup>2</sup> de sistema general interno, en total 273.750 m<sup>2</sup>.

### 2.2. DESCRIPCIÓN GEOGRAFÍA

El Sector se encuentra situado al nordeste del término municipal de Ávila, al que pertenece. Teniendo como límites al Norte, instalaciones de la Casa Cuartel de la Guardia Civil, Ctra de Ávila-Madrid por El Espinar, y ARUP 2/7 ACerro Hervero 1"; al Sur, la línea Norte del ferrocarril y Madrid-Salamanca; al Este, instalaciones de los depósitos de abastecimiento de agua de la ciudad y terrenos no urbanizables; y al Oeste, la línea Norte del ferrocarril y Madrid-Salamanca

### 2.3. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA

Topográficamente, la finca se encuentra calificada como monte bajo, con una ligera elevación en su zona central y pendientes con caídas a Norte, Sur y Este.

Las pendientes, tal como se ha indicado, oscilan entre un 6% en unas zonas y un 12% en otras, excepto en el sur en las proximidades de la vía del ferrocarril, tal como se refleja mediante la correspondiente documentación gráfica.

En cuanto a altimetría, la altitud media de la finca es de 1.150 metros sobre el nivel del mar, con un desnivel máximo de 48 metros, estando el punto más alto en la cota 1.168 m y el más bajo en la 1.120 m, tal como se refleja en la documentación gráfica mediante las correspondientes curvas de nivel.

### 2.4. HIDROLOGÍA

El terreno, situado en una zona alta de la cuerda montañosa donde se asienta la ciudad de Avila, no se encuentra afectado por ningún caudal importante de agua, existiendo una hidrografía superficial de poca consideración.

### 2.5. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

De los datos obtenidos del mapa geológico de España del Instituto Geológico y Minero de España, se resume la historia geológica del territorio: La sedimentación comienza ya en el Infracámbrico, con clima cálido y gradiente de la pendiente fuerte hacia el Sur, con actividad biológica intensa; En los tiempos del Cretácico se producen las primeras fases alpinas que fracturan el Paleozoico. En el Pontense el clima se hace menos árido con lo que se instala una red fluvial bien definida, que finalmente y durante el Cuaternario, se instala la red fluvial actual.

En concreto la finca, está compuesta por rocas ígneas y metamórficas, formado por granitos homogéneos, y según Fuster (1.970) más exactamente por granito adamellitico de dos micas.

En general estos terrenos son perfectamente aptos para cimentar, pudiéndose considerar resistencias características para el mismo por lo general superiores a 2'5 Kg/cm<sup>2</sup>, resistencia suficiente para el tipo de edificación que se prevé.

Existen al sur unas plataformas correspondientes a vertederos de inertes, de relativa reciente implantación, que presentan nula capacidad portante, por lo que la actuación edificatoria sobre los mismos, implicaría importantes movimientos de tierras o la realización de cimentaciones especiales

## 2.6. VEGETACIÓN EXISTENTE

La vegetación, esencialmente está constituida por la característica de monte bajo; con pequeños núcleos arbustivos; paisaje característico de la zona Este y Nordeste del Término Municipal de Ávila.

No existe actualmente aprovechamiento agrícola-ganadero de los citados terrenos.

## 2.7. ACCESOS COMUNICACIONES

El sector de actuación objeto del presente Plan Parcial, se encuentra perfectamente comunicado, los accesos se realizan directamente al sector desde la carretera Ávila-Madrid por El Espinar, sin olvidar que con la conclusión de las obras del nuevo puente sobre el ferrocarril, el sistema general que cruza el sector cierra la ronda o circunvalación interior, que proveniente de la Avda. Juan Pablo II enlazará con la rotonda en el cruce de la Avda. Juan Carlos I y carretera de Valladolid, este sistema general norte-sur completa la accesibilidad del sector.

A través de este sistema general se desarrollan los viales internos propios del sector, que se jerarquiza en dos tipos con sección transversal diferenciada, uno de veinticinco metros de ancho que enlaza, así mismo en dirección norte-sur, con el sector ARUP 2/7 ACerro Hervero 1", y los viales interiores de dieciséis metros de ancho

Es de notar una serie de caminos de tierra que atraviesan y recorren todo el sector los cuales desaparecerán y serán sustituidos por los nuevos viales, así como el nuevo trazado de la vía pecuaria "Cordel de las Merinas" que cruza el sector de este a oeste, y se desvía, según propuesta aprobada por la Delegación Territorial del Servicio de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en fecha marzo del 2001.

## 2.8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Actualmente el sector se encuentra atravesado, por varias líneas de media tensión propiedad de la compañía eléctrica Iberdrola, con derivaciones hacia diversos centros de transformación existentes. Estas líneas nos permitirán disponer del servicio de energía eléctrica preciso. Se enterrarán y acometeremos a ellas las derivaciones precisas a los centros de transformación necesarios para el suministro y abastecimiento de energía eléctrica a todo el sector de actuación.

En cuanto al abastecimiento de agua, queda garantizado por la proximidad de los depósitos municipales de agua. Según la documentación del Plan General de Ávila, discurre a través del sector cruzándole completamente en dirección este-oeste una línea de abastecimiento de agua potable de diámetro 250 mm en fibrocemento, suficiente según los servicios técnicos Municipales, para el abastecimiento del Sector sin necesidad de depósitos reguladores-acumuladores, así como, con origen en esos depósitos discurre otra línea en dirección sur de 400 mm de diámetro, por lo que en cualquier caso queda perfectamente garantizado un correcto suministro de agua.

Dadas las características topográficas de los terrenos del sector que presenta dos vertientes naturales, el saneamiento se resolverá con diversos colectores que evacuarán unos hacia el norte enlazando con la red municipal a través del sector "Hervencias Bajas" y hacia el sur a través del sector "Fuente de la Alpargata".

## 2.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran repartidos en 5 propiedades con grandes diferencias en su superficie tal como se detalla a continuación, y según medición real:

|              |                      |                 |
|--------------|----------------------|-----------------|
| Propiedad 1  | 247.085,00 m2        | 90,2594 %       |
| Propiedad 2  | 18.700,00 m2         | 6,8310 %        |
| Propiedad 3  | 3.620,30 m2          | 1,3224 %        |
| Propiedad 4  | 2.167,13 m2          | 0,7917 %        |
| Propiedad 5  | 2.177,57 m2          | 0,7955 %        |
| <b>Total</b> | <b>273.750,00 m2</b> | <b>100,00 %</b> |

Estas propiedades son las de origen; y su medición la real siendo conformes sus titulares, por lo que estos datos son los que se han utilizado a todos los efectos para el cálculo de los aprovechamientos, tanto en el Plan Parcial, como para la redacción del futuro proyecto de Actuación.

Los titulares de dichas propiedades y los datos registrales y catastrales de las fincas aportadas son los que se indican a continuación:

Propiedad 1: Propietarios Hervencias Bajas. Representante: Dña. Rosario Varas de Vega.

Domicilio: Paseo de San Roque nº 7, 3º G, 05003 - Ávila.

Datos registrales:

Finca nº 1.375, Tomo 1.734, Libro 460 de Ávila, Folio 219, Inscripción 400.

Datos Catastrales:

Referencia Catastral : 9008219505UL5081N

**Relación de propietarios:**

- 1.- Julio de Vega Laorden
- 2.- Mercedes de Vega Laorden
- 3.- Jerónimo de Vega Laorden
- 4.- María de la O de Vega Laorden
- 5.- Amelia de Vega Laorden
- 6.- Sonsoles de Vega Laorden
- 7.- Teresa de Vega Laorden
- 8.- Juan Antonio López de Vega
- 9.- Julio José Calderón Martí
- 10.- Abilio José Calderón Martí
- 11.- Mª Nuria Calderón Martí
- 12.- Juan Vicente Calderón Martí
- 13.- José Julio Calderón Martí
- 14.- Pilar Gracia Calderón Martí
- 15.- Jorge Pedro Calderón Martí
- 16.- Antonio Sada Calderón
- 17.- Francisco Javier Sada Calderón
- 18.- Martín Sada Calderón
- 19.- Juan Ignacio Sada Calderón
- 20.- Mª José Sada Calderón
- 21.- Mª Milagrosa Sada Calderón
- 22.- Manuel Crespo de Vega y M0 Paz C.
- 23.- Mª Teresa Crespo de Vega
- 24.- Antonio Crespo de Vega y Flora M.
- 25.- José Luis Crespo de Vega y M0 J.L.V.
- 26.- Mª Sonsoles Merino de Vega
- 27.- Mª Luisa Merino de Vega
- 28.- Mª Concepción Vasco Merino
- 29.- Mª Caridad Vasco Merino
- 30.- Mª Isabel Vasco Merino
- 31.- Antonio José Vasco Merino
- 32.- Luis Antonio Vasco Merino
- 33.- Mª del Pilar Vasco Merino

- 34.- M<sup>º</sup> Sonsoles Vasco Merino
- 35.- Miguel Ángel Vasco Merino
- 36.- M<sup>º</sup> Luisa N. Bobo de Vega
- 37.- Ángel Bobo de Vega
- 38.- M<sup>º</sup> Teresa Bobo de Vega
- 39.- M<sup>º</sup> Ángeles Bobo de Vega
- 40.- Arquis S.L.

Propiedad 2: "Piscinas Ávila" S. A.. Representante: Don Víctor Alcón Sáez.

Domicilio: Av. de los Hornos Caleros nº 2, Ávila.

Datos registrales:

Finca nº 4.688, Tomo 1.149, Libro 91 de Ávila, Folio 15, Inscripción 50.

Datos Catastrales:

Referencia Catastral : 9008219504UL5081N

Relación de propietarios:

- 41.- Piscinas Ávila S.A.

Propiedad 3: Doña Guillermina Corrales y Sánchez de la Parra.

Domicilio: Calle Castelló nº 93, 21 D, 28006 - Madrid.

Datos registrales:

Finca nº 9.495, Tomo 1.263, Libro 157, Folio 167, Inscripción 20.

Datos Catastrales:

Referencia Catastral : 9008219507UL5081N

Relación de propietarios:

- 42.- Guillermina Corrales y Sánchez de la Parra

Propiedad 4: Don Gregorio Corrales y Sánchez de la Parra.

Domicilio: Carretera Ávila - El Espinar s/n, Ávila.

Datos registrales:

Finca nº 9.497, Tomo 1.263, Libro 157, Folio 171, Inscripción 10.

Datos Catastrales:

Referencia Catastral : 9008219506UL5081N

Relación de propietarios:

- 43.- Gregorio Corrales y Sánchez de la Parra

Propiedad 5: Doña María Cecilia Caballero de Rodas Fuster.

Domicilio: Calle Jorge Juan nº 34, 21 Izq., 28001 - Madrid.

Datos registrales:

Finca nº 9.499, Tomo 1.263, Libro 157, Folio 175, Inscripción 10.

Datos Catastrales:

Referencia Catastral : 9008219508UL5081N

Relación de propietarios:

44.- María Cecilia Caballero de Rodas Fuster

A estos propietarios de los terrenos del sector se incorpora el propietario de los terrenos de los Sistemas Generales Externos que se liberan, en cumplimiento de lo estipulado en el Plan General de Ávila.

En la Tabla de Aprovechamientos del Área de Reparto 3 (Tercera Etapa) del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se establece para el Sector 9 "Tiro de Pichón", 1.333,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo, para compensar la superficie de este Sistema General a liberar y que se concreta para este Sector en 3.904 m<sup>2</sup>.

Propiedad 6: (Sistema General Externo) Don Francisco Javier Pascual Jiménez

Domicilio: Concentración Parcelaria nº 1, Muñogalindo (Ávila)

Datos registrales:

Finca nº 44.774, Tomo 2.020, Libro 608 de Ávila, Folio 158, Inscripción 10.

Datos Catastrales:

Referencia Catastral : 5808002UL5050N001FY

Relación de propietarios:

45.- Francisco Javier Pascual Jiménez, y María Fernanda Horas Martínez

### 3. ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 3.1. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El terreno objeto del presente Plan Parcial, estaba incluido, según el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en el ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", calificado de Urbanizable programado.

La extensión de los terrenos objeto de este Plan Parcial es, tal como se expone en la memoria informativa, de 263.300 m<sup>2</sup> mas 10.450 m<sup>2</sup> correspondientes al Sistema general Interno, total 273.750 m<sup>2</sup>.

Este Plan Parcial abarca la totalidad del ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", desarrollándose en una única etapa.

La ordenación general se desarrolla de forma intrínseca, los accesos se realizan directamente al sector, por el norte con varias conexiones con la carretera Ávila-Madrid por El Espinar, y por el sur a través del nuevo puente sobre el ferrocarril; el sistema general que le cruza de norte a sur sirve de colector al resto del viario interno. Salvo el sistema general, se han evitado las conexiones directas entre los diversos viales de forma que no se conviertan en vías rápidas o "atajos" con lo que la circulación y el tráfico que se dé por el interior del sector será de generación propia, excluyéndose el tráfico ajeno al mismo.

El mantenimiento de las instalaciones de "Piscinas Ávila" como equipamiento del sector, y su situación prácticamente en el centro geométrico de los terrenos, así como el mantenimiento integro de las parcelas correspondientes a tres viviendas unifamiliares enclavadas próximas al cuartel de la Guardia Civil, es junto con el sistema general que nos cruza, unos elementos que condicionan de forma importante la actuación que se proyecta, y que pretende su integración dentro del nuevo sistema viario.

#### SISTEMA VIARIO

El sistema de comunicación y viario interno del sector, como se ha indicado, se desarrolla principalmente a través de dos vías principales, la A correspondiente al sistema genera, y la B correspondiente a un vial que partiendo de una rotonda del sistema general en la salida del puente sobre el ferrocarril cruza el sector en dirección norte y enlaza con el ARUP 2/7 "Cerro Hervero 1", sirviendo ambas de colectores al sistema de viales internos propios del sector.

La solución adoptada presenta un esquema orgánico en su desarrollo con el fin de conseguir, así mismo, una mejor adaptación a la topografía y características del terreno.

El sistema viario interno, está formado por diversas calles con una sección transversal uniforme, con un mismo tratamiento y sin diferencias jerárquicas entre ellas. La sección transversal es igualmente uniforme en estas vías, con aceras de dos metros y medio a ambos lados que facilite el tránsito peatonal, una franja de aparcamiento en línea de dos metros a cada lado, y una calzada para tráfico rodado de siete metros de ancho.

No se ha olvidado la creación de itinerarios exclusivamente peatonales, que no solamente nos permiten acceder a los equipamientos y zonas verdes al margen del tráfico rodado, sino que se utilizan así mismo para acortar los itinerarios y las manzanas, con el fin de evitar un desarrollo edificatorio excesivamente prolongado.

#### EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos se concentran y agrupan en una única parcela que recoge prácticamente la totalidad de los terrenos correspondientes a las antiguas instalaciones de "Piscinas Ávila" dado el interés manifestado por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila en recibir dichas instalaciones y mantenerlas como equipamiento de la zona.

El volumen y la superficie del mismo que se concreta en 21.065 m<sup>2</sup>, se ajusta a los estándares establecidos en la Ley del Suelo de Castilla y León, y al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tal como se justifica en la Tabla 2 del Punto 1.3.2. de la presente memoria.

#### ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres y zonas verdes se encuentran distribuidas por todo el sector, aunque principalmente al sur en atención a su orientación en ladera soleada y con vistas a la sierra, sirviendonos, por otro lado, esta franja verde de protección y barrera natural contra el ruido que pueda generar el tráfico de la línea del ferrocarril que discurre por toda la margen sur del sector, proyectandose en total cinco espacios libres de mayor entidad.

Las denominadas ZV1 y ZV2, son las de mayor superficie y son las que se ubican al sur junto a la vía del ferrocarril., el resto de espacios libres son de menor entidad y se ubican repartidos por el sector E.L.-1, E.L-2 Y E.L.-3.

La superficie de todos los espacios libres es de 30.066 m<sup>2</sup>, y supera ampliamente los estándares establecidos en la Ley del Suelo de Castilla y León, y al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tal como se justifica en la Tabla 2 del Punto 1.3.2. de la presente memoria.

#### SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

Toda la urbanización se ajustará a la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas de la junta de Castilla y León, Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, modificado por Ley 11/2000, de 28 de Diciembre, y al Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

### 3.2. PLANEAMIENTO ANTERIOR AL QUE SE EJECUTA

El presente Plan Parcial desarrolla el ARUP (Área de Reparto de Suelo Urbanizable Programado de la 3era etapa) 3/9 "Tiro de Pichón" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente el 19 Octubre de 1.998.

### 3.3. DENSIDAD DE POBLACIÓN

Este núcleo de población se considera suficiente para asegurar el desarrollo de las zonas previstas de equipamiento, así como las ya existentes en las proximidades.

En base a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en el ARUP 3/9, y a los parámetros establecidos sobre cada parcela en este Plan Parcial se prevé un número máximo de viviendas de 790 unidades, considerando aproximadamente 3,5 habitantes por unidad familiar y vivienda, obtenemos una población máxima del sector de unos 2.874 habitantes, lo que nos supone, considerando un suelo total de 29,366 hectáreas incluyendo la superficie de la vía pecuaria que discurre por el sector, una densidad de 98 habitantes/Ha y de 28 viviendas/Ha.

### 3.4. ZONIFICACIÓN

En la solución adoptada, y en base a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, la Ley del Suelo de Castilla y León y el Reglamento de Planeamiento, se ha efectuado la zonificación del Sector de actuación en:

- Viales y Aparcamientos
- Suelo para espacios libres:
  - \*Áreas Peatonales y Zonas Verdes
- Suelo para equipamiento Cultural, Deportivo y general
- Suelo Residencial

El suelo destinado a viales y aparcamientos, a espacios libres, y a equipamientos, serán de Cesión Municipal Obligatoria y Gratuita, tal y como establece la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en sus Art. 18 - 20, no así las instalaciones y edificaciones existentes sobre la parcela de cesión para equipamiento y que recibirá junto con el suelo el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, estableciéndose que el Ayuntamiento cederá, a los propietarios del mismo (Piscinas Ávila S.A.) como compensación, una parte del suelo de cesión del 10% sobre el aprovechamiento que sea equivalente al valor en el que se han tasado dichas instalaciones.

El aprovechamiento correspondiente a los propietarios del sector es el establecido en la ficha del Plan General para el ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", incorporada en el punto 1.3.1. de esta memoria.

#### 3.4.1. Estudio de superficies y edificabilidades

##### 3.4.1.1.-Viales y aparcamientos:

Superficie total del viario incluidas zonas de aparcamientos: 89.058,00 m<sup>2</sup>

Lo que equivale al 32,53% s/total S.P.P.

Los aparcamientos, tal como se indica en la Tabla 2 de la memoria cumple con holgura el número mínimo de plazas de aparcamiento de uso público, concretándose en todo el ámbito del plan parcial en 1.806 unidades, de las cuales son específicas para minusválidos y conforme a la normativa 22 unidades perfectamente señalizadas y ubicadas tal como se puede ver en la documentación gráfica. Distribuidas según jerarquía de calles:

Calle A (Sistema general): 361 Plazas de aparcamiento

Calle B (Viario Principal): 329 Plazas de aparcamiento

Calles C a O (Viario secundario): 1.116 Plazas de aparcamiento

##### 3.4.1.2.- Espacios libres:

Superficie total para espacios libres y zonas verdes: 30.066,00 m<sup>2</sup>

Lo que equivale al 11,00% s/total S.P.P.

Que se distribuye en cinco espacios:

Zona Verde 1, (ZV1) con una superficie de 18.923,00 m<sup>2</sup>.

Zona Verde 2, (ZV2) con una superficie de 8.790,00 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre 1 (EL1) con una superficie de 921,00 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre 2 (EL2) con una superficie de 787,00 m<sup>2</sup>.

Espacio Libre 3 (EP3) con una superficie de 645,00 m<sup>2</sup>.

##### 3.4.1.3.- Equipamiento.

Superficie total de suelo para equipamientos: 21.065,00 m<sup>2</sup>

Lo que equivale al 7,69% s/total S.P.P.

Este suelo, como se ha indicado, cuenta con unas instalaciones y edificaciones que han estado en uso hasta fechas recientes y que son perfectamente reutilizables, y ampliables, al contar con mucho suelo libre, como equipamiento de barrio.

#### **3.4.1.4.- Suelo Residencial:**

Superficie total de suelo para uso residencial: 133.457,00 m<sup>2</sup>

Lo que equivale al 48,76% s/total S.P.P.

Asignandose para este suelo un aprovechamiento total de 105.321,00 m<sup>2</sup> y 821 viviendas, que se distribuye entre un total de 31 manzanas y 38 parcelas, quedando perfectamente definida la edificabilidad y el número máximo de viviendas de cada parcela.

Se establece para este suelo la Ordenanza de unifamiliar: Ordenanza 4 (O 4) en todos sus grados.

#### **3.4.1.5.- Espacios reservados para infraestructuras.**

Superficie total para ubicación de infraestructuras: 104,00 m<sup>2</sup>

Lo que equivale al 0,03% s/total S.P.P.

Son las zonas reservadas para ubicación de los servicios de necesidades colectivas o generales, en el presente caso solo es preciso para centros de transformación de Energía Eléctrica.

Para ello se han dejado previstos tres zonas, estratégicamente situadas en todo el ámbito del Plan Parcial, tal como queda reflejado en la documentación gráfica.

INFRAESTRUC.1 ..... 26 m<sup>2</sup>

INFRAESTRUC.2 ..... 26 m<sup>2</sup>

INFRAESTRUC.3 ..... 26 m<sup>2</sup>

INFRAESTRUC.4 ..... 26 m<sup>2</sup>

#### **3.4.2. Resumen superficies y edificabilidades**

##### **3.4.2.1.- Superficie de Suelo ámbito Plan Parcial.**

La superficie de suelo del ámbito del Plan Parcial, es de 293.660,00 m<sup>2</sup>, de los cuales son de computo dentro del aprovechamiento para el sector: 273.750,00 m<sup>2</sup> correspondientes a 263.300,00 m<sup>2</sup> mas 10.450,00 m<sup>2</sup> del sistema general interno, una vez deducido de la superficie total del perímetro la superficie ocupada por las vías pecuarias, que no participan de los aprovechamientos.

##### **3.4.2.2.- Edificabilidades máximas públicas y privadas.**

En base a la Ficha del ARUP3/9 "Tiro Pichón" del Plan General, los aprovechamientos son:

Aprovechamiento privado: 89.888 m<sup>2</sup>

Aprov. Privado S.G.Interno: 3.568 m<sup>2</sup>

Aprov. S.G. Externo: 1.333 m<sup>2</sup>

Exceso aprov. (10%) Ayunt.: 10.532 m<sup>2</sup>

Total aprovecham. del ARUP: 105.321 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento que se distribuye entre las distintas parcelas resultantes según el siguiente cuadro:

TABLA 3 - PARCELAS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

| PARCELA Nº    | ORDENANZA | SUPERFICIE PARCELA (M2) | SUPERFICIE EDIFICABLE (M2) | Nº Max. Viv. | USO         |
|---------------|-----------|-------------------------|----------------------------|--------------|-------------|
| PARCELA Nº1   | O.4- RU   | 2.177,00                | 250,00                     | 2            | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº2   | O.4- RU   | 3.620,00                | 350,00                     | 2            | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº3   | O.4- RU   | 2.167,00                | 256,00                     | 2            | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº4   | O.4- RU   | 2.441,00                | 2.179,00                   | 17           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº5   | O.4- RU   | 1.879,00                | 1.666,00                   | 13           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº6   | O.4- RU   | 2.160,00                | 1.923,00                   | 15           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº7   | O.4- RU   | 2.078,00                | 1.794,00                   | 14           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº8   | O.4- RU   | 1.942,00                | 1.538,00                   | 12           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº9   | O.4- RU   | 2.895,00                | 2.564,00                   | 20           | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº10-A  | O.4- RU   | 1.718,00                | 1.333,00                   | 11           | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº10-B  | O.4- RU   | 4.350,00                | 3.281,00                   | 25           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº11  | O.4- RU   | 5.541,00                | 4.999,00                   | 39           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº12  | O.4- RU   | 4.896,00                | 4.358,00                   | 34           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº13  | O.4- RU   | 5.064,00                | 4.486,00                   | 35           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº14  | O.4- RU   | 6.112,00                | 3.205,00                   | 25           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº15  | O.4- RU   | 4.137,00                | 3.845,00                   | 30           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº16  | O.4- RU   | 2.587,00                | 2.051,00                   | 16           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº17  | O.4- RU   | 5.819,00                | 5.255,00                   | 41           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº18  | O.4- RU   | 4.850,00                | 4.358,00                   | 34           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº19  | O.4- RU   | 4.745,00                | 4.102,00                   | 32           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº20  | O.4- RU   | 2.051,00                | 1.923,00                   | 15           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº21  | O.4- RU   | 4.145,00                | 3.589,00                   | 28           | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº22  | O.4- RU   | 6.256,00                | 5.640,00                   | 44           | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº23-A  | O.4- RU   | 2.808,00                | 2.642,00                   | 20           | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº23-B  | O.4- RU   | 1.819,00                | 1.605,00                   | 13           | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº23-C  | O.4- RU   | 717,00                  | 624,00                     | 5            | RESIDENCIAL |
| PAR.C. Nº24-A | O.4- RU   | 2.718,00                | 2.435,00                   | 19           | RESIDENCIAL |

|               |         |            |            |     |             |
|---------------|---------|------------|------------|-----|-------------|
| PARC. Nº24-B  | O.4- RU | 3.151,00   | 2.820,00   | 22  | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº25  | O.4- RU | 4.328,00   | 3.973,00   | 31  | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº26  | O.4- RU | 3.218,00   | 2.820,00   | 22  | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº27  | O.4- RU | 5.196,00   | 4.230,00   | 33  | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº28  | O.4- RU | 4.307,00   | 3.589,00   | 28  | RESIDENCIAL |
| PARCELA Nº29  | O.4- RU | 3.309,00   | 2.948,00   | 23  | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº 30-A | O.4- RU | 3.641,00   | 3.204,00   | 25  | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº30-B  | O.4- RU | 4.649,00   | 4.102,00   | 32  | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº31-A  | O.4- RU | 4.395,00   | 2.225,00   | 18  | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº31-B  | O.4- RU | 3.873,00   | 2.106,00   | 16  | RESIDENCIAL |
| PARC. Nº31-C  | O.4- RU | 1.698,00   | 1.053,00   | 8   | RESIDENCIAL |
| TOTAL         |         | 133.457,00 | 105.321,00 | 821 |             |

### 3.4.3. Cesiones.

En cumplimiento de la normativa vigente, las cesiones para equipamiento, espacios libres de uso público, dotaciones de infraestructuras, y sistema viario, así como las correspondientes a la cesión municipal sobre aprovechamiento, se detallan en el cuadro siguiente:

TABLA 4 - PARCELAS CESIÓN - SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

|                      |            |                   |       |                 |
|----------------------|------------|-------------------|-------|-----------------|
| EQUIPAMIENTO         | O 6 - D.C. | 21.065,00         | ----- | EQUIPAMIENTO    |
| INFRAESTRUC. 1       | O 7 - S.P. | 26,00             | ----- | INFRAESTRUC.    |
| INFRAESTRUC. 2       | O 7 - S.P. | 26,00             | ----- | INFRAESTRUC.    |
| INFRAESTRUC. 3       | O 7 - S.P. | 26,00             | ----- | INFRAESTRUC.    |
| INFRAESTRUC. 4       | O 7 - S.P. | 26,00             | ----- | INFRAESTRUC.    |
| ESP. LIBRE ZV 1      | O 12 - LUP | 18.923,00         | ----- | ESPACIO LIBRE   |
| ESP. LIBRE ZV 2      | O 12 - LUP | 8.790,00          | ----- | ESPACIO LIBRE   |
| ESP. LIBRE 1         | O 12 - LUP | 921,00            | ----- | ESPACIO LIBRE   |
| ESP. LIBRE 2         | O 12 LUP   | 787,00            | ----- | ESPACIO LIBRE   |
| ESP. LIBRE 3         | O 12 - LUP | 645,00            | ----- | ESPACIO LIBRE   |
| VIARIO               | -----      | 89.058,00         | ----- | CALLES Y APARC. |
| TOTAL CESIONES ..... |            | <u>140.293,00</u> |       |                 |

| <b>Parcelas cesión sobre aprovechamiento</b> |                 |                         |                         |                    |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>PARCELA 4</b>                             | <b>O 4 - RU</b> | <b>2.441,00</b>         | <b>2.179,00</b>         | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 5</b>                             | <b>O 4 - RU</b> | <b>1.879,00</b>         | <b>1.666,00</b>         | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 20</b>                            | <b>O 4 - RU</b> | <b>2.051,00</b>         | <b>1.923,00</b>         | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 23 -B</b>                         | <b>O 4 - RU</b> | <b>1.828,00</b>         | <b>1.605,00</b>         | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 31-B</b>                          | <b>O 4 - RU</b> | <b>3.873,00</b>         | <b>2.106,00</b>         | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 31-C</b>                          | <b>O 4 - RU</b> | <b>1.698,00</b>         | <b>1.053,00</b>         | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>TOTAL CESIÓN APROVECHAMIENTO</b>          |                 | <b><u>13.770,00</u></b> | <b><u>10.532,00</u></b> |                    |

| <b>Parcela cesión compensación Sistema General Externo</b> |                 |                        |                        |                    |
|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>PARCELA 10-A</b>                                        | <b>O 4 - RU</b> | <b><u>1.718,00</u></b> | <b><u>1.333,00</u></b> | <b>RESIDENCIAL</b> |

#### 3.4.4. Reservas de suelo para viviendas protegidas

La ley 10/2002, de 10 de julio del 2.002, AModificación de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, establece que el planeamiento incluirá obligatoriamente el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección.

En suelo urbanizable delimitado no podrá ser inferior al 10 % del aprovechamiento lucrativo, siendo este porcentaje del 10% el que se adopta como mínimo en este planeamiento, lo que implica una edificabilidad mínima para este tipo de viviendas de 10.532 m<sup>2</sup> y 79 viviendas, repercutiéndose entre los distintos receptores de la edificabilidad del sector.

En el siguiente cuadro se establece las parcelas en las que se ubican este tipo de viviendas protegidas:

TABLA 5 - PARCELAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

| <b>PARCELA</b>      | <b>SUPERF.(M2)</b>      | <b>EDIFICAB.(M2)</b>    | <b>Nº VIVIENDAS</b> | <b>USO</b>         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>PARCELA 6</b>    | <b>2.160,00</b>         | <b>1.923,00</b>         | <b>15</b>           | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 9</b>    | <b>2.895,00</b>         | <b>2.564,00</b>         | <b>20</b>           | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 16</b>   | <b>2.587,00</b>         | <b>2.051,00</b>         | <b>16</b>           | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 23-C</b> | <b>717,00</b>           | <b>624,00</b>           | <b>5</b>            | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 31-A</b> | <b>4.395,00</b>         | <b>2.225,00</b>         | <b>18</b>           | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>PARCELA 31-C</b> | <b>1.698,00</b>         | <b>1.053,00</b>         | <b>8</b>            | <b>RESIDENCIAL</b> |
| <b>TOTAL .....</b>  | <b><u>14.452,00</u></b> | <b><u>10.440,00</u></b> | <b><u>82</u></b>    |                    |

Lo que supone aprox. un 10,00 % sobre el aprovechamiento total del sector.

### 3.5. PARCELACIÓN

La parcelación del sector prácticamente se reduce a las manzanas resultantes de la ordenación, dejando libre la posterior parcelación interior de las manzanas a la iniciativa privada y a las actuaciones de promoción; los parámetros urbanísticos de la Ordenanza y del Plan Parcial son suficientes para evitar actuaciones discordantes a lo deseado.

La superficie de las manzanas y parcelas edificables resultantes son las que se recogen en el cuadro anterior y se encuentran situadas tal como se refleja en la documentación gráfica.

Los espacios libres para zonas verdes y parques se enumeran también en el cuadro anterior, y se encuentran situadas tal como se refleja en la documentación gráfica.

### 3.6. SISTEMA VIARIO

Se distinguen en el sistema viario proyectado, los siguientes tipo de vías:

Vía del Sistema General - Calle A

Viario Principal - Calle B

Viario Secundario- Calles C a O

Vías Peatonales

El trazado viene condicionado, principalmente, por una mejor adaptación al terreno, así como a los elementos ya mencionados y que condicionan la solución a adoptar como son el Sistema General, la parcela de equipamiento, y las parcelas enclavadas y que se mantienen en su integridad, todo ello con el objeto de que el sistema viario se desarrolle dentro de unas pendientes admisibles, que los movimientos de tierras se reduzcan lo más posible, así como para favorecer el acceso y edificabilidad a las parcelas; se pretende evitar grandes desmontes o terraplenados que puedan transformar excesivamente el paisaje.

Las características de los diferentes tipos de viales varían en función de la sección transversal de cada uno tal como se describen a continuación y se recoge en la documentación gráfica.

En lo relativo al trazado, se han proyectado unos amplios radios en los tramos curvos de todas las vías, evitando la utilización de "fondos de saco", desarrollandose el viario interno o secundario alrededor del viario principal y sistema general, el trazado intenta evitar circulaciones de tráfico rápido fuera de las vías principales.

En total el sistema viario proyectado tiene una longitud de unos 4.300 m/l, con una ocupación de 85.136 m<sup>2</sup>, lo que supone un 32,33% sobre el total de la superficie del Plan Parcial.

#### 3.6.1. Vía del Sistema General - Calle A

La calle A, que formará parte de la circunvalación interna de la ciudad, cierra la misma, por lo que su sección transversal preestablecida en 40 metros se proyecta como una vía desdoblada con dos carriles en cada dirección. Se desarrolla mediante la ejecución de aceras laterales de 7 metros de ancho, aparcamiento en batería a ambos lados de 5 metros, las dos calzadas dobles de 7,5 metros de anchura separadas por una mediana de 1 metro.

Su trazado discurre en dirección norte-sur, entre la carretera de Ávila-Madrid por El Espinar, y una rotonda que se realizará en el desembarco del nuevo puente sobre el ferrocarril.

Su estructura difiere del resto del viario de la zona, adquiriendo la jerarquía propia de vía rápida y colectora del resto del viario con una longitud de unos 760 mts, ocupando en total una superficie de unos 22.755 m<sup>2</sup>, dicha superficie supone un 26,75 % del total del sistema viario.

#### 3.6.2. Viario principal - Calle B

La calle B, vía principal de comunicación tras el sistema general, se desarrolla longitudinalmente a lo largo del sector en dirección norte-sur, mas al este del sistema general, partiendo de la misma rotonda al sur del sector y enlazando con el ARUP 2/7 ACerro Hervero 1".

Su sección transversal es de 25 metros y se desarrolla de la siguiente forma: una acera de 3,5 metros a ambos lados, zona de estacionamiento en batería de 5 metros de ancho en cada lado, y una calzada de 8 metros.



# DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

## BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.  
Depósito Legal: AV-1-1958  
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136  
e-mail: bop@diputacionavila.es

Lunes, 9 de Febrero de 2004

Número 26

Fascículo segundo

La longitud de esta vía es de unos 515 m/l, ocupando en total una superficie de unos 12.855 m<sup>2</sup>, lo que supone un 15,10 % del total del sistema viario.

### 3.6.3. Viario secundario - Calles C a O

Las calles denominadas entre las letras C y P tienen carácter secundario y resuelven el tráfico interno, su sección se ve reducida a 16 mts que se desarrolla de la siguiente forma; aceras de 2,5 mts., zona de estacionamiento en línea a ambos lados de 2 metros, y una calzada de 7 mts.

La longitud de todas estas calles es de unos 3.025 m/l, ocupando en total una superficie de aproximadamente 48.355 m<sup>2</sup>, lo que supone aproximadamente un 56,80% del total del sistema viario.

### 3.6.4. Vías peatonales

Estas vías para uso exclusivo del peatón, desarrollan circulaciones alternativas al margen de la circulación rodada, evitando largos recorridos y conectando una zona de uso público, zonas verdes y equipamientos con el resto de la urbanización.

Las calles peatonales tienen una sección transversal entre 6 y 12 mts. y una longitud variable, tal como se refleja en la documentación gráfica.

### 3.6.5. Aparcamientos

Estas zonas de aparcamientos se desarrollan vinculadas a las vías de circulación rodada, buscando un servicio más equitativo y evitando de esta forma las grandes superficies de aparcamiento; todas las calles de la urbanización tienen un espacio destinado al aparcamiento bien en línea, bien en batería, dependiendo de la sección de la calle.

Tal como establece el Anexo al Reglamento de Planeamiento, existe la obligación de disponer de al menos el 1% sobre el aprovechamiento total del sector (101.212 m<sup>2</sup>) de las cuales al menos el 50% serán de uso público, reservándose un 2%, como mínimo, para plazas de aparcamiento de usuarios minusválidos. Por otro lado la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es más restrictiva estableciendo un total 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de uso dominante, en este caso residencial, de las cuales al menos un 50% será de uso público, lo que supone un total de 1.053 plazas como mínimo, en el plan parcial se sitúan 1.759 plazas, por lo que cumplimos ampliamente lo requerido.

Las plazas para minusválidos tendrán una superficie mínima de 3,30 por 4,50 metros. Considerando que el reglamento establece para el total del ámbito del Plan Parcial un número aproximado de 1.053 plazas, se establecen un mínimo de 22 plazas, para usuarios minusválidos.

En total el sistema viario rodado alcanza una longitud de unos 4.300 m/l aproximadamente.

Con respecto al Plan Parcial, la superficie total destinada a viales y aparcamientos es de 85.136 m<sup>2</sup>, lo que supone aproximadamente un 32,33 % con respecto a la superficie total del mismo.

### 3.7. ABASTECIMIENTO DE AGUA

#### 3.7.1. Trazado y características

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

La conexión a dicha red se efectuará en la línea de abastecimiento que cruza transversalmente el sector en dirección Este-Oeste, línea de diámetro 250, según la documentación del Plan General. La acometida se hará en un único punto de la línea; a partir de esta acometida a la red general se distribuirá el agua siguiendo el sistema viario. Existe otra línea de diámetro 400 mm, que discurre desde los depósitos acumuladores de agua de la ciudad en dirección sur, al este y próxima al sector

Se prevé un sistema de distribución reticulado en general en anillo, con lo que las conducciones forman circuito cerrado, asegurando la posibilidad de suministro de agua a las parcelas por diferentes caminos, y un mayor equilibrio de la presión de suministro en los distintos puntos, con ramales que dispondrán de válvula de cierre en cabecera.

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

Las tuberías recorren las calles de la urbanización fuera de las calzadas, por la acera o espacios libres. Será de fundición dúctil cincada con junta automática flexible o junta mecánica, con válvulas en los puntos precisos, codos, desviaciones en T y piezas especiales, etc..., que serán igualmente de fundición. Irá provista de válvulas de retención, si fuesen precisas, de desagüe, de compuerta, ventosas, etc..., en los puntos aconsejables, con sus correspondientes arquetas de registro. La sección mínima de conducto será de 150 mm, de modo que posibilite la instalación de hidrantes y bocas de incendios. En los tramos de acometida se admitirán diámetros menores en función de las necesidades de cálculo.

En los puntos singulares expuestos a mayores solicitaciones y cargas, como son los cruces de calles y las acometidas a parcelas, se reforzará mediante entubado.

La tubería irá enterrada sobre un lecho de arena con objeto de evitar asientos y protegerla de las acciones externas, tanto de cargas, como penetración de aguas exteriores o variaciones de temperatura. Se considerará un recubrimiento mínimo de 0,60 metros. En los codos, llaves, té, etc..., se dispondrán anclajes en hormigón armado.

La zanja para el tendido de la tubería se prevé con la suficiente amplitud para que el trabajo de colocación de tubos y juntas pueda realizarse sin dificultad. El relleno de las zanjas se hará por tongadas de unos 30 cms.

Las acometidas y arquetas de toma de agua en general se ajustarán a la Normativa Municipal. Para la red de riego se han previsto bocas de riego, modelo Ayuntamiento de Avila, cada 50 metros aproximadamente.

#### 3.7.2. Dotación necesaria

La dotación necesaria nos viene establecida en cuanto a mínimos, por el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, Anexo nº 1 - Condiciones Técnicas para la redacción de proyectos de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Avila (punto 2.3.2), recomendando una dotación de 400 litros/habitante/día para usos domésticos; a tenor de las características de la urbanización se computa aparte la dotación para riego, piscinas y otros usos.

En nuestro caso, teniendo en cuenta que se estima una población de unos 2.765 habitantes, la dotación mínima para uso doméstico sería de 1.106.000 litros/día.

Para los equipamientos públicos y sociales se estiman 100.000 litros/día.

Para riego, piscina y otros usos, considerando el tipo de urbanización, se establece una dotación de 5.000 litros/ha.

Por lo tanto, el caudal diario total preciso para el correcto abastecimiento de todo el ámbito del Plan Parcial, se estima en:

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Consumo Doméstico . . . . .           | 1.106.000 l/día |
| Consumo Equipamiento P. y S . . . . . | 100.000 l/día   |
| Riegos y otros usos . . . . .         | 131.650 l/día   |
| Total . . . . .                       | 1.337.650 l/día |

Este caudal preciso representa un mínimo de 15,5 l/segundo para el correcto abastecimiento de todo el sector.

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

### 3.8. SANEAMIENTO

#### 3.8.1. Generalidades

En la elección del sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales, se ha optado por un sistema unitario al ser un desarrollo urbanístico de densidad bruta inferior a 50 vvda/ha, conectandose a la red general de saneamiento municipal.

#### 3.8.2. Aguas pluviales

Para la evacuación de aguas de lluvia, se prevé la recogida por cunetas laterales a la calzada con posterior vertido a la red general a través de Rejillas-Imbornales situadas en las calzadas, en los puntos precisos como vaguadas, cruces, etc...

El cálculo de los caudales de aguas pluviales a evacuar, se establecerá de la siguiente forma:

$$Q_p = C \times I \times S$$

siendo:

C = Coeficiente de escorrentía medio

I = Intensidad de la lluvia expresada en l/se/Ha, correspondiente a la máxima precipitación para un período de 10 años y la duración correspondiente al tiempo de concentración.

S = Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en Hectáreas.

El caudal viene expresado en litros por segundo.

#### 3.8.3. Aguas residuales

La evacuación de aguas residuales se efectúa por red propia. El trazado discurre por las calles de la urbanización y espacios libres de uso público, subterráneas bajo calzada, y se proyectará a una profundidad tal que asegure el correcto desagüe de las edificaciones, en función de la longitud de los ramales podrán disponerse cámaras de descarga automática en la cabecera de los mismos.

Los colectores generales serán de hormigón centrifugado con junta de hormigón o ladrillo y discurrirán por las vías principales recogiendo los ramales que vienen por las calles secundarias. Dadas las características topográficas del sector con vertiente en dos direcciones norte y sur, se prevé la evacuación en las dos direcciones, una zona equivalente aproximadamente al 12% del sector evacuará hacia el norte, cruzando la carretera de El Espinar y conectando a la red existente en el sector Hervencias Bajas; el resto evacuará hacia el sur mediante varios colectores que convergen en un punto previo al cruce de las vías del ferrocarril a través de la alcantarilla existente en el lugar, y conectando una vez cruzada la vía con la red municipal existente a través del sector "Fuente de la Alpargata". Se dispondrán pozos de registro cada 50 metros aproximadamente, así como en los giros o cambios de dirección.

Los red se ajustará a las condiciones establecidas en el Anexo 1 para proyectos de urbanización del Excmo. Ayuntamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Las pendientes máximas serán de 5% y las mínimas de 0,5%.

El diámetro mínimo de los tubos a emplear será de 20 cms.

Las tuberías de  $\varnothing$  20, 30 y 40 cms. Serán de P.V.C. corrugado, tipo SANECOR o similar.

Las tuberías de  $\varnothing$  50 o mayor, serán de fibrocemento.

El caudal de cálculo de la red de aguas residuales, vendrá determinado en función de la dotación de abastecimiento a viviendas y equipamiento.

### 3.9. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

#### 3.9.1. Generalidades y media tensión

El suministro de energía eléctrica queda garantizado mediante la contratación por la empresa IBERDROLA S.A., de los servicios y la instalación de los centros de transformación. La empresa IBERDROLA S.A. es la propietaria de las líneas de media tensión que cruzan por el sector y que constituirán la fuente de suministro.

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

Necesitamos disponer, pues, de:

- a) Redes de media tensión
- b) Centros de transformación
- c) Redes de baja tensión
- d) Redes de alumbrado público

Las redes de media tensión, se desviarán de su trazado actual, canalizándose subterráneamente hasta los diversos centros de transformación. Esta red formará circuito cerrado en anillo con la línea suministradora y los transformadores.

Se han dispuesto tres centros de transformación nuevos además del centro existente en las proximidades de los depósitos de agua, para cuya instalación se han previsto unas zonas reservadas para su ubicación, I.-1, I.-2 e I.-3. Se ha intentado en lo posible que el recorrido de la red de media tensión no sea excesivo por su elevado coste, a la vez que se ha ido buscando el centro de gravedad de consumo para la situación de los transformadores, evitando de esta forma caídas de tensión no admisibles.

La potencia de los transformadores vendrá determinada de manera que su capacidad sea suficiente para la alimentación de las parcelas y las redes de alumbrado público.

Se prevé una potencia de instalación por vivienda de 5.500 W, correspondientes a un grado de electrificación medio.

La tensión de suministro es de 380-220 V, que viene impuesta por la compañía.

Para los cálculos se considerará un coeficiente de simultaneidad de 0,5, salvo justificación en contra, según Reglamento Baja Tensión.

#### 3.9.2. Red de Baja Tensión

Se ha previsto una red de distribución subterránea de 380-220 V, que partiendo de los centros de transformación atenderá las diversas parcelas. La red se ha dispuesto en líneas independientes.

La red irá enterrada bajo las aceras o zonas de dominio público, para lo cual se dispondrán zanjas de 0,80 M mínimo de profundidad. En los puntos de cruces de calles se reforzará mediante entubado.

Los conductores serán de aluminio homogéneo, unipolares con aislamiento. En los cambios bruscos de dirección y cruces de calles, se construirán arquetas o registro que permitan el tendido de los conductores sin afectar al pavimento.

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

Las secciones de los conductores vendrán dadas por los cálculos correspondientes.

### 3.9.3. Red de Alumbrado Público

Se prevé una red de distribución subterránea para alumbrado de viales de 220 V, que discurrirá por debajo de las vías peatonales o zonas de dominio público y que suministrará energía a los puntos de luz dispuestos a lo largo de los viales, a unas distancias de separación no superiores a 40 mts., a definir en cálculo, dispuestos bilateralmente al tresbolillo en todas las vías.

Los niveles de iluminación media de las vías vienen fijados de acuerdo con la importancia de dichas vías, por exigencias visuales del tráfico, motivos estéticos y de seguridad.

La iluminación media requerida para el alumbrado público, medida a 1-1,5 metros del pavimento, será:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| En vía sistema general: | 30 Lux |
| En vías principales:    | 20 Lux |
| En vías secundarias     | 12 Lux |
| En vías peatonales      | 8 Lux  |

Los conductores irán alojados en zanja de 0,80 metros de profundidad mínima, compartida con la red de suministro a parcelas. En puntos de cruce de calles se reforzará y entubará.

Los conductores serán de cobre electrolítico, con una sección mínima de 6 mm, debiéndose disponer 4 unipolares o bien manguera 4x6 mm, en doble circuito para posibilitar alumbrado al 50%; su aislamiento será para 0,6/1 Kv.

Se dispondrá por cada circuito un centro de mando para alumbrado en armario próximo a los centros de transformación correspondientes.

Los puntos de luz, dispuestos como se indicó anteriormente, estarán formados por báculos o farolas de 4 a 7 metros de altura, a definir en cálculo, y según el tipo de vía a iluminar.

La luminaria será cerrada, con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, y lámparas de alta eficacia, ateniéndonos en todo caso a la MV-1.985 "Normas e instrucciones para alumbrado urbano", y a lo establecido al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, Anexo 1.

### 3.10. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se ha previsto la canalización enterrada con las correspondientes arqueta, que permitan en su día la instalación y conexión de este servicio a las viviendas, edificios y demás centros de interés de la urbanización, según el esquema que se indica en la documentación gráfica de acuerdo a las Normas establecidas al respecto por la Compañía Telefónica Nacional, en ningún caso se permitirán tendidos aéreos.

### 3.11. RED DE GAS NATURAL.

El suministro de gas natural queda garantizado mediante la contratación por la empresa DISTRIBUIDORA REGIONAL DEL GAS S.A., que ejecutará la infraestructura necesaria en canalización subterránea por suelo público para la disponibilidad de gas a la entrada de la urbanización.

Este servicio garantiza suministrar a las viviendas a construir en la urbanización GAS NATURAL, para el servicio de Calefacción, A.C.S. y cocinas.

La conexión a dicha red se efectuará en una única línea de abastecimiento. A partir de este punto se distribuirá el gas en diversos ramales siguiendo el sistema viario. Dadas las presiones de suministro de las distintas líneas, queda perfectamente asegurado el correcto abastecimiento de todo el sector.

### 3.12. RECOGIDA DE BASURAS

Tal como se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se preverá un sistema de puntos de recogida de basuras que sirva a la organización existente del Servicio Municipal.

### 3.13. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

El catalogo de yacimientos Arqueológicos del termino municipal de Ávila, extraído del Inventario Arqueológico de la provincia de Ávila propiedad de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, contenido en el Plan General, contempla con el nº 17:

Yacimiento: Tiro de Pichón

Cronología: Edad de Bronce

Situación: Polígono 40, Finca 12

Nivel de protección: A-3

El Nivel de Protección A-3- Yacimientos Arqueológicos de Existencia Probada, donde se han producido hallazgos aislados y superficiales, que no proporcionan la suficiente información para situar el Yacimiento.

Será preciso en todas las obras que requieran movimientos de tierras, excavación o perforación del terreno, y a criterio del Ayuntamiento las siguientes medidas: Supervisión arqueológica de las obras de movimientos de tierras, seguimiento arqueológico, y vigilancia periódica ejercida por técnico competente.

Así mismo existe sobre el sector de actuación una arqueta en piedra correspondiente a las antiguas fuentes, captaciones y conducciones de agua de la ciudad, y que se protege y conserva en un entorno de espacio libre de uso público, así como los restos de otra arqueta en muy mal estado de conservación y que se protege igualmente creandola un entorno de espacio libre de uso público, incorporando al catalogo de protección una tercera caseta-arqueta exterior al perímetro del ARUP . Adjuntandose ficha, de todas ellas en el Anexo 2.

En fecha junio de 2003, Don Jorge Díaz de la Torre ha realizado prospección arqueológica de la zona del ARUP3/9, según resolución de 26 de mayo de 2003, de la Dirección General de Patrimonio y promoción Cultural de la Junta de Castilla y León, de dicho informe se han remitido copias a la Junta de castilla Y León, al Ayuntamiento de Ávila y a la Junta de Compensación del Sector.

### 3.14. COMPENSACIÓN PARCELA EQUIPAMIENTO

La parcela de cesión para equipamiento se corresponde básicamente con las instalaciones de "Piscinas Ávila,S.A.", sobre dichos terrenos existen diversas instalaciones y edificaciones, como son, un club social, una vivienda, una piscina grande, otra piscina pequeña, vestuarios, almacenes, y otras edificaciones vinculadas a dichas instalaciones.

El Excmo. Ayuntamiento manifestó su deseo de que la cesión de suelo para equipamiento se correspondiese con dichas instalaciones para su mantenimiento y aprovechamiento.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, en sus Artículos 18,19 y 20, establece los deberes, limitaciones y derechos de los suelos urbanos y urbanizables, en los que se incluye la cesión de los terrenos reservados por el planeamiento para dotaciones, sistemas generales, exceso aprovechamiento, y los terrenos exteriores a las alineaciones, correspondiendo a los propietarios el costo de la urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Con respecto a estos gastos de urbanización, la Ley de Urbanismo en su Artículo 68, concreta que se entiende como gastos de urbanización, y en concreto en su punto e) dice A las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios ..... la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades .....", no siendo este el supuesto, ya que las instalaciones se mantienen precisamente con la intención de aprovecharlas, ni tampoco estamos en el supuesto del Art. 64. Edificaciones fuera de ordenación.

En el mismo Art.68, en el punto 2), dice que se exceptúa de los gastos de urbanización Alos gastos de instalaciones de servicio público que no sean exigibles a los usuarios, y que corresponderán a sus entidades titulares o concesionarias.

Por último, el Art 68. 3), recoge la posibilidad de que los gastos de urbanización se puedan satisfacer total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

En consecuencia, como exponíamos en el punto 3.4. de esta memoria, se establece una compensación en terrenos de valor equivalente de las instalaciones y edificaciones que van incorporadas a los terrenos de cesión de equipamiento.

A solicitud de la propiedad de las instalaciones "Piscinas Ávila S.A.", con fecha 1 de agosto del 2000, se expidió Certificado de Tasación, firmado por el Arquitecto Superior Don Julio Jiménez Corral, del cual se adjunta copia en Anexo 3, y que establece un coste de reemplazamiento neto de 76.439.849 pts (459.412,75 €).

Con fecha 28 de julio de 2003, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ávila se aporta valoración de las instalaciones del Tiro Pichón, como propuesta elaborada por el Arquitecto Municipal Don Armando Ríos Almarza, en la que se propone un valor neto de 289.390,92 €.

Aceptada dicha valoración por el representante de Piscinas Ávila S.A., la compensación se concreta:

Considerando un valor de repercusión por metro cuadrado de aprovechamiento de 180,30 €, (30.000Pts), y aplicado sobre la parcela 23-B, de cesión municipal sobre el exceso del aprovechamiento del sector, parcela con una edificabilidad máxima asignada de 1.605 ,00 m2 y 13 viviendas, nos da un valor a la misma de 289.381,50 €.

En consecuencia y considerando que los dos valores son equivalentes, se establece que la Parcela 23-B se cederá por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila a Piscinas Ávila, S.A. en compensación por las instalaciones y edificaciones descritas, y existentes sobre la parcela de cesión de equipamiento.

### 3.15 Sistema General Interno.

Con relación al del Sistema General Interno, y con el fin de facilitar su ejecución, la Junta de Compensación ha cedido al Excmo Ayuntamiento de Ávila los terrenos sobre los que se desarrolla, no existiendo ningún impedimento por parte de la Junta de Compensación a que se realicen dichos trabajos conforme a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

La urbanización del Sistema General, considerando que se pretende ejecutar con anterioridad a la urbanización del ARUP, tendrá en cuenta la incidencia de las infraestructuras futuras, dejando previsto las canalizaciones y conducciones de los diversos servicios que se estime cruzarán o se desarrollarán por dicho sistema.

## 4. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Para la ejecución de las diferentes fases se ha tenido en cuenta un orden preferente en la ejecución de las obras e instalaciones, así mismo se ha atendido a que la previsión y creación del suelo urbanizado vaya acompañada de las correspondientes dotaciones.

En orden preferente tenido en cuenta respecto a la ejecución de las obras e instalaciones es el siguiente:

- a) Preparación del terreno con apertura de viales, parcelación y acceso.
- b) Establecimiento de la red de saneamiento.
- c) Abastecimiento de agua potable.
- d) Encintado de aceras.
- e) Estaciones transformadoras y red de suministro de energía eléctrica.
- f) Instalación de alumbrado público.
- g) Pavimentación de calzadas y aceras.
- h) Apertura de paseos, instalaciones y jardinería en la zona verde pública.
- i) Señalizaciones.

De acuerdo con este orden de prioridades, el programa de actuación sería el que exponemos a continuación:

- a) Preparación de los terrenos con apertura total de viales, parcelas y acceso.
- b) Apertura de zanjas para las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y evacuación de aguas residuales e instalación de dichas redes en los terrenos señalados como fase primera.
- c) Ejecución de la red de saneamiento hasta el colector general.
- d) Encintado de aceras y pavimentación de calzada en los terrenos señalados.
- e) Puesta en servicio de los terrenos correspondientes a los equipamientos que deben establecerse para el área de planeamiento.
- f) Acondicionamiento de la zona verde pública, con apertura de pasos peatonales, encauzamiento de aguas y jardinería.
- g) Señalizaciones.

La posibilidad de una actuación por etapas, favorece, de ser preciso, una inversión escalonada lo que permite afrontar la urbanización con una mayor fluidez que facilite y de viabilidad a la ejecución de la misma.

Los plazos señalados para la realización de las etapas son plazos máximos, por lo que podrán ser reducidos, manteniendo en todo momento la coherencia del Plan, e incluso realizar el Plan en una sola etapa siempre que por motivos de demanda o razones técnicas así se aconseje, pero sin superar nunca el plazo máximo establecido.

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

### 5.1. INTRODUCCIÓN

La valoración de costos de urbanización, solamente podrá realizarse de forma estimativa; a la variación de los precios de mercado, se añade la falta de determinación de las obras a ejecutar, en cuanto a medición, calidad de materiales y posibles variaciones, que se definirán en los posteriores proyectos de urbanización.

### 5.2. ESTRUCTURA DE COSTOS

En base al Artículo 55 del R.P., se estima una evaluación económica del total de la urbanización según las obras y servicios a ejecutar. De acuerdo con los trazados y esquemas previstos en el presente Plan Parcial, los costos aproximados que se estiman para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización contenidas en los mismos, son los siguientes:

- MOVIMIENTOS DE TIERRAS-EXPLANACIONES CONTENCIÓNES Y VIALES Y ACERAS: 2.498.066,13 €
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO: 194.564,26 €
- RED DE SANEAMIENTO: 336.516,76 €
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELEFONÍA, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y CENTROS DE MANDO: 1.596.221,08 €
- ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO Y JARDINERÍA: 308.225,53 €
- GASTOS PARA LA SEÑALIZACIÓN Y DIVISIÓN DE PARCELAS E IMPREVISTOS: 29.780,24 €
- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO: 4.963.374,00 €

Se prevé, por consiguiente, una inversión para la ejecución material total de las obras de urbanización y servicios de: Cuatro millones, novecientas sesenta y tres mil, trescientos setenta y cuatro EUROS.

Este costo resultante, representa una repercusión por metro cuadrado de superficie de Parcela Neta Edificable, excluido el Equipamiento, de aproximadamente 39,16 €/m<sup>2</sup>

El costo unitario bruto de las obras de urbanización calculado sobre el área total de planeamiento, es de 18,85 €/m<sup>2</sup>.

## 6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dentro de los sistemas de actuación que establece el Artículo 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para el desarrollo de las Unidades, el Sistema de Compensación es considerado el apropiado en este caso considerando el número de propiedades y diferencias entre las mismas.

Este sistema, según establece el Artículo 80 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, podrá utilizarse a iniciativa de los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

En el sistema de Compensación asumirán el papel de urbanizadores todos los propietarios del Área, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Considerando que los terrenos actuales de uso y dominio público interiores al Área corresponden a una vía pecuaria, estas no participan del reparto de cargas y beneficios.

La finalidad y objeto del Proyecto de Actuación es la gestión urbanística y el establecimiento de las bases técnicas y económicas de la actuación.

Su contenido se regula en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y se concretan en:

a) Identificación del urbanizador, y relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, y de los titulares que consten en el Catastro.

b) Reparcelación de las fincas aportadas, y adjudicación de las parcelas resultantes, conforme a las reglas establecidas en el Artículo 75, b) de dicha Ley.

La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a la Junta de Compensación, quedando ésta obligada a ejecutar la actuación según lo establecido en dicho proyecto, así como en los proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando no se contuvieran en el primero.

Cuando contenga la reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio los terrenos que deban ser objeto de cesión.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

Como consecuencia de esta regularización se obtienen las nuevas fincas resultantes, que serán inscritas en el Registro de la Propiedad a través del Título mediante el que se formalizará el Proyecto de Actuación.

Todas las cargas se reparten entre las parcelas resultantes proporcionalmente al aprovechamiento lucrativo asignado a cada propiedad, incluidos las parcelas con aprovechamiento procedentes de la compensación de Sistemas Generales Externos, y con la excepción de las parcelas Municipales con origen en la Cesión del 10% sobre el aprovechamiento del Sector que no participan de ninguna carga en virtud del Artículo 18.3.b) por remisión del 20.2, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, con las excepciones del Art. 68.2.

Según establece el artículo 76, los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por los particulares. Pudiendo el Ayuntamiento autorizar la ocupación temporal de los terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura del periodo de información pública de un mes como mínimo, concluido el mismo, el Ayuntamiento acordará la Aprobación Definitiva señalando los cambios con respecto a lo aprobado inicialmente y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

En los proyectos elaborados por particulares, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación.

Realizada la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la Aprobación Definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial, transcurrido los cuales podrá entenderse aprobado el Proyecto, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en el plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la practica de los asientos que correspondan.

## 7. CONCLUSIÓN

Se considera que cuanto antecede, complementado con los planos de documentación gráfica y los Anexos, que comprenden el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana, cumple con su objetivo de planeamiento de desarrollo, y proporciona una idea completa de la urbanización proyectada, estableciendo las bases para cualquier estudio complementario que hubiere de realizarse posteriormente.

Ávila, octubre del 2.002

LOS PROMOTORES: Propietarios de ARUP 3/9 TIRO de PICHÓN: DOÑA: ROSARIO VARAS DE VEGA

EL ARQUITECTO: DON: MIGUEL A. MEDRANO RIVILLA

## ANEXO 1

### ORDENANZAS DE APLICACIÓN

#### ORDENANZA Nº 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA, SEMI-INTENSIVA Y EXTENSIVA RUI RUS RUE

##### 4.1.- ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- RUI Unifamiliar intensiva
- RUS Unifamiliar semi-intensiva
- RUE Unifamiliar extensiva

##### 4.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

En el Grado nº 1 (RUI: Residencial Unifamiliar Intensivo) la tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio-jardín trasero.

En el Grado nº 2 (RUS: Residencial Unifamiliar Semi-intensivo) la tipología será de edificación aislada o pareada con patio-jardín delantero y trasero, y lateral al menos en uno de sus lados.

En el Grado nº 3 (RUE: Residencial Unifamiliar Extensivo) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín alrededor.

En promociones conjuntas de RUI y/o RUS, 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.

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

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables.

En el Grado nº 1 (RUI: unifamiliar intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m<sup>2</sup>.

A estos efectos, el espacio común proindiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el proindiviso.

En el Grado nº 2 (RUS: unifamiliar semi-intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m<sup>2</sup>.

En el Grado 31 (RUE: unifamiliar extensivo) no podrán producirse segregaciones que originen parcelas con linderos frontales menores de 15 metros ni a superficies de parcela menores de 1000 m<sup>2</sup>.

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

#### **4:4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

##### **4:4.1. Ocupación máxima**

- En todos los grados se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

- En el Grado 11 (unifamiliar intensivo, RUI) la edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m<sup>2</sup> existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente.

- En el Grado 21 (unifamiliar semi-intensivo, RUS) la ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante.

- En el Grado 31 (unifamiliar extensivo, RUE) la ocupación máxima es del 25% sobre rasante, y del 40% bajo rasante.

##### **4:4.2. Alineaciones y Retranqueos**

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

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a linderos. A estos efectos, el espacio común proindiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

Grado 1º (RUI, Unifamiliar Intensivo):

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

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

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente.
- 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 la 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 mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante.

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

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del

edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 12 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

Grado 2º (RUS, Unifamiliar semi-intensivo):

Se admite la edificación adosada en un sólo lindero de parcela, en las mismas condiciones que para el grado 1º.

Cuando no se construya adosado, los retranqueos mínimos de la edificación a lindero lateral, frontal y posterior serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

Grado 3º (RUE, Unifamiliar extensivo):

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será como mínimo de 5 m.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales a los dos tercios de la altura de la edificación con un mínimo de 4 m.

#### 4.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

4.5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

En todos los grados el número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

4.5.2.- Altura máxima de la edificación

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

#### 4.6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad grafiado en los Planos de Ordenación. En defecto de este grafismo en los Planos, el coeficiente de edificabilidad aplicable es de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUI, 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUS, y de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para RUE.

El Aprovechamiento Urbanístico así establecido no será de aplicación si resultase inferior a los 150 m<sup>2</sup> edificables, y siempre que no se sobrepase una edificabilidad de 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, módulos que el Plan reconoce como Aprovechamiento Urbanístico para todas las parcelas con esta Ordenanza residencial unifamiliar existentes en el Suelo Urbano en el momento de aprobación del Plan General, independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidos en la Ordenanza y en los Planos de Ordenación.

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

### ORDENANZA Nº 6: DOTACIÓN COMUNITARIA DC

#### 6.1.- ÁMBITO

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

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| DC   | Dotación comunitaria común o genérica |
| DC.e | Escolar                               |
| DC.d | Deportivo                             |
| DC.s | Sanidad y Asistencia                  |
| DC.c | Cultural y Recreativo                 |

|      |                |
|------|----------------|
| DC.r | Religioso      |
| DC.a | Administrativo |

## 6.2.- 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.

### 6.2.1.- 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.

## 6.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400 m<sup>2</sup> o que tenga menos de 15 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

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

### 6.4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela salvo que en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General existan edificios que superen este estándar. En tal caso se autoriza la ocupación existente.

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

### 6.4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

- Que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.
- 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.
- El retranqueo a lindero posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

## 6.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 6.5.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será el grafiado en los Planos de Ordenación (especialmente en el ámbito de aplicación de la Ordenanza CA), o el existente si fuera mayor; y si no estuviese grafiado en los Planos de Ordenación o no existiese edificación de mayor altura, será el que resulte mayor de los dos criterios siguientes:

- La del edificio colindante al edificio o parcela en cuestión, o bien,
- Dependiendo del tamaño de parcela:

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Parcela menor de 1000 m <sup>2</sup> :     | 2 plantas |
| Parcela entre 1000 y 5000m <sup>2</sup> :  | 3 plantas |
| Parcelas mayores de 5.000 m <sup>2</sup> : | 4 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.

#### 6.5.2. Altura máxima de edificación

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

### 6.6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad según el tamaño de parcela:

|                                             |                                    |
|---------------------------------------------|------------------------------------|
| Parcela menor de 1000 m <sup>2</sup> :      | 3,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Parcela entre 1000 y 2.500 m <sup>2</sup> : | 2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Parcela entre 1001 y 5000 m <sup>2</sup> :  | 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Parcela mayor de 5.000 m <sup>2</sup> :     | 1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

En aquellos existentes que superen este estándar con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, se autorizará como superficie máxima edificable la realmente existente.

En Unidades de Ejecución y en parcelas con elementos catalogados, será el que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente.

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

### 6.7.- 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 Nº 7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS SP

### 7:1.- ÁMBITO

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

También corresponde, en general, a las infraestructuras de transporte como red de ferrocarril y red viaria y de carreteras.

### 7:2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el de Servicios Públicos.

Corresponde a espacios y edificios cuya tipología permite desarrollar servicios funcionales que la Administración presta a los ciudadanos bien directamente, bien a través de intermediarios, con condiciones de programa y de diseño específicas para cada uno de los servicios o infraestructuras de esta Ordenanza. Incluye, entre otros, los servicios de seguridad pública (Guardia Civil, Policía, etc.), servicios contra incendios, servicios de transformación eléctrica, servicios mortuorios y cementerios, etc.

### 7:3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de la edificación en la parcela sobre rasante 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 sean como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros.

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

### 7:4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 4 plantas con una altura máxima de la edificación de 15,00 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.

#### **7:5.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE**

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En general, en las infraestructuras ferroviarias (vía férrea) y viaria (sistema viario y de carreteras) no se permitirá otra edificación que la estrictamente necesaria para mantenimiento, ornato o servicio ciudadano directamente relacionado con la infraestructura.

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

#### **7:6.- NORMATIVA ESPECÍFICA**

En cada caso se cumplirá la Normativa legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, de seguridad, etc. que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

#### **7:7.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El Aprovechamiento Urbanístico es cero a efectos del Cálculo de Aprovechamiento del Área de Reparto correspondiente cuando se trate de servicios de propiedad pública. Cuando se trate de servicios de componente mayoritariamente privado, el Aprovechamiento Urbanístico será el resultado de aplicar las condiciones anteriores.

### **ORDENANZA Nº 12. ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO LUP**

#### **12:1.- ÁMBITO**

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

#### **12:2.- 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 Peadonales: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas

Grado 3. Espacios Libres colindantes con la Muralla.

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

#### **12:3.- 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.

#### **12:4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS**

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

En el grado 3º está prohibida la edificación.

**12.5.- 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 m. a todos los linderos.

**12.6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

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

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.

**12.7.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE**

La superficie máxima edificable en los Grados 11 y 21 resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos. En el grado 31 no se admite edificación.

**12.8.- APROVECHAMIENTO**

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

**ANEXO 2****FICHAS ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS A CONSERVAR****FICHA 1**

ARQUETA ANTIGUAS CAPTACIONES DE AGUA

SITUACIÓN: Próxima a la cerca de las instalaciones de "Piscinas Ávila", al sur-oeste de la misma.

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL

FOTOGRAFÍA:



DESCRIPCIÓN: Caseta en mampostería de piedra con techo apuntado formado por fragmentos de granito, con unas dimensiones de aproximadamente 2,50x2,50 metros.

CONDICIONES DE USO:

USO CARACTERÍSTICO: Obra civil de antiguas captaciones y conducciones de agua actualmente en desuso

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN:

Únicamente se permitirán obras de mantenimiento y consolidación.

Se crea un entorno de suelo libre de uso público para su protección y conservación.

FICHA 2

ARQUETA ANTIGUAS CAPTACIONES DE AGUA

SITUACIÓN: Junto a la vía del ferrocarril, al oeste del ARUP 3/9

GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL

FOTOGRAFÍA:



DESCRIPCIÓN: Edificación con base de piedra granito y muros en fabrica de ladrillo con arcos ciegos de distintas dimensiones, y techumbre también de ladrillo, ambas a cara vista, con unas dimensiones de aproximadamente 3,00x3,00 metros, y 3 metros de altura. Se encuentra en buen estado de conservación exteriormente, con algunos desperfectos en el interior.

## CONDICIONES DE USO:

USO CARACTERÍSTICO: Obra civil de antiguas captaciones y conducciones de agua actualmente en desuso.

## CONDICIONES DE INTERVENCIÓN:

Únicamente se permitirán obras de mantenimiento y consolidación.

Realmente se sitúa fuera del perímetro del ARUP, pero se recoge dada su proximidad.

## FICHA 3

## ARQUETA ANTIGUAS CAPTACIONES DE AGUA

SITUACIÓN: Al Oeste de la vía del tren, en el ARUP 3/9

## GRADO DE PROTECCIÓN: INTEGRAL

## FOTOGRAFÍA:



DESCRIPCIÓN: Presenta muy mal estado de conservación en cuanto a la estructura edilicia. Prácticamente no se aprecia su verdadera fisionomía, tan sólo una excavación perimetral conseguirá aportar información sobre este aspecto. Sus dimensiones son aproximadamente 210x210 cm. Se trata de un conjunto de sillares que conforman una forma rectangular parcialmente conservada. (Informe prospección arqueológica)

**CONDICIONES DE USO:**

USO CARACTERÍSTICO: Difícil de identificar, pero es casi seguro que se trata de una obra civil de antiguas captaciones y conducciones de agua actualmente en desuso.

**CONDICIONES DE INTERVENCIÓN:**

Únicamente se permitirán obras de mantenimiento, consolidación y recuperación.

**ANEXO 3****TASACIÓN EQUIPAMIENTOS "PISCINAS ÁVILA, S.A."**

CERTIFICADO DE TASACIÓN (DUPLICADO) HOJA 1/2

EXPEDIENTE Nº DE FOLIOS: 36 + ANEXOS

FECHA DE EMISIÓN: 1/08/2000 VALIDEZ HASTA: 1/12/2000

S/REF: FECHA VISITA: 25/05/2000

Julio Jiménez Corral, Arquitecto, colegiado 12474 del Colegio de Arquitectos de Madrid, conforme a las exigencias de la Orden 30 Noviembre 1994 (BOE 13 - XII - 1.994), que regula las Normas de Valoración de bienes inmuebles con competencia legal y profesional para la realización de la presente Tasación,

**CERTIFICA**

Que a petición del solicitante cuyos datos se adjuntan a continuación se ha efectuado la visita del inmueble que se identifica en el expositivo siguiente y de acuerdo a la información obtenida "in situ" y a la documentación complementaria facilitada, se han obtenido los valores reflejados en el "Cuadro Resumen de la Tasación":

**I. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE DE LA TASACIÓN**

Persona/Entidad: Piscinas Ávila S.A

**II. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES**

Calle: Coto de las Hervencias Número: S/n

Superficie: 18.700 m<sup>2</sup> Municipio: Ávila

Provincia: Ávila CC.AA: Castilla y León

Registro: De Ávila Finca: 4688, 1º y 2º

Tomo: 1127 Libro: -

Folio: 150 y 151 Inscripción: Titular registral: Piscinas Ávila S.A

**III. IDENTIFICACIÓN DEL TASADOR**

Nombre: Julio Apellidos: Jimenez Corral

y

Profesión: Arquitecto - Colegiado: 12.474 del C.O.A.M.

Este CERTIFICADO DE TASACIÓN es un anexo del INFORME DE TASACIÓN al cual complementa y resume.

CERTIFICADO DE TASACIÓN (DUPLICADO) HOJA 2/2

FINALIDAD DE LA TASACIÓN: Valoración de bienes inmuebles y terreno de finca en suelo urbanizable

**IV. CUADRO RESUMEN DE LA TASACIÓN**

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO: 87 546.542 pts

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO NETO: 76.439.849 pts

VALOR MÁXIMO LEGAL: No procede

VALOR DEL SUELO: 220,430.000 pts

VALOR DE TASACIÓN 296.849 Pts 1.784.223 e

Asciende el valor de tasación a la cantidad de 296.869.849 pts

Y así lo certifico, según mi leal saber y entender, habiendo aplicado los criterios y normas de tasación que resultan de la legislación vigente.

De estas cantidades habrá que deducir, en su caso cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble.

ADVERTENCIAS: No

CONDICIONANTES: Los valores de tasación quedan condicionados a que se efectúe la Escritura de Segregación de la panda así como la Escritura de Obra Nueva en la que figuren los linderos y superficies reflejados en el presente informe.

OBSERVACIONES: No existen para el caso concreto de este informe.

TASADOR: Julio Jiménez Corral

#### ANEXO 4

### INFORME FAVORABLE SERVICIO TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN MODIFICACIÓN TRAZADO DEL CORDEL DE LAS MERINAS

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DE LA VIA PECUARIA "CORDEL DE LAS MERINAS" A SU PASO POR EL ÁREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ARUP 3/9 (TIRO PICHÓN) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA**

#### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de diciembre de 2000 se registra escrito y planos de Doña Rosario Varas de la Vega dirigido a, este Servicio Territorial solicitando, y como titular de la finca en

el que se establece el Área de Reparto de Suelo Urbanizable Programado ARUP 3/9: TIRO PICHÓN, del vigente Plan General de Ordenación Urbana. La modificación del trazado

actual de la Vía Pecuaria "Cordel de las Merinas", a su paso por la finca de su propiedad.

El solicitante es propietario de los terrenos que propone para el nuevo trazado de la Vía Pecuaria.

La motivación de la variación de trazado solicitada está fundada en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y en su compatibilidad con la Vía Pecuaria que atraviesa la finca del solicitante.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA PERMUTA

La Modificación de terrenos de Vías Pecuarias, está regulada por el artículo 11.1 y 13.1 de la vigente Ley 3/95 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Rosario Varas de Vega, justifica la necesidad de la modificación de los terrenos.

#### DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA.

La Vía Pecuaria se encuentra clasificada con una anchura de 37,61 metros en el

Expediente de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Ávila, aprobado por Orden Ministerial de 30-10-1941 y en el Expediente de deslinde, amojonamiento y parcelación del Cordel de las Merinas

desde el Descansadero de Sonsoles a la Cañada Real de las Moruchas que fue aprobado por la Dirección General de Ganadería mediante Resolución de 24-7-1956.

Actualmente la vía pecuaria objeto de modificación tiene las siguientes dimensiones y características en su transcurrir por la finca afectada:

Por Resolución de la Dirección General de Ganadería de 12 de febrero de 1957, sobre adjudicación de parcelas declaradas innecesarias en el "Cordel de las Merinas", se enajena una parcela de 2340 m<sup>2</sup> a Dña Teresa Sánchez de la Parra para la construcción de una vivienda. Esta parcela queda perfectamente reflejada en los planos de la situación actual del Cordel que acompañan al expediente. Posteriormente por Orden Ministerial de 31 de enero de 1958 se declara innecesario parte del Cordel de las Merinas, dejando en esta parte una banda de dominio público de 10 metros. En el expediente no establece donde está situada esta banda, pero para el balance de superficies consideramos la hipótesis de una banda de 10 metros a lo largo de la longitud del Cordel, que luego si que la podremos ubicar en al tramo modificado.

- Longitud 591,6 metros.
- Superficie de dominio público: 5.916 m<sup>2</sup>.
- Superficie patrimonial de la Comunidad Autónoma: 13.949 m<sup>2</sup>.
- Superficie total: 19.910 m<sup>2</sup>.
- Superficie parcela Dña Teresa Sánchez de la Parra: 2.340 m<sup>2</sup>.
- Superficie resultante de  $37,61 \times 591,6 = 22.250$  m<sup>2</sup>. Suma de las superficies de Propiedad privada (parcela enajenada), superficie demanial y patrimonial.

La vía pecuaria parte de la Comandancia de la Guardia Civil (parte construida en terrenos del antiguo Cordel de las Merinas) y discurre al norte del Tiro Pichón hasta los depósitos de abastecimiento de agua de la Ciudad de Ávila que están contruidos en el Cordel, interrumpiendo la continuidad de la vía pecuaria. Esta. circunstancia de discontinuidad se intentará remediar en el desarrollo del Plan Pared de esa zona estableciendo una banda que rodee los depósitos.

#### TRAZADO MODIFICADO DE LA VÍA PECUARIA:

Los promotores presentan un modificado de trazado que- discurre por el límite norte del A.R.U.P.-TIRO PICHÓN. Se conserva la integridad superficial y la continuidad del trazado dentro del A.R.U.P. La vía pecuaria (tanto superficie demanial como patrimonial.

queda con una anchura de 31,5 metros y una superficie de 19.910 m<sup>2</sup>. Esta franja de 31,5 metros comienza desde el borde sur del dominio público de la carretera del Espinar, cuando la vía pecuaria discurre paralela a ella, que en este caso es el borde exterior de la explanación (según lo definido en la Ley de Carreteras) pues no ha habido otra expropiación, concretamente el borde exterior de la cuneta. Cuando discurre paralela a la carretera la vía pecuaria está afectada por la línea de afección de ésta..

La superficie demanial es de 5916 m<sup>2</sup>. Esta superficie consideramos situarla durante el límite norte. El límite norte tiene una longitud aproximada de 657 m. Por lo tanto la banda de dominio público quedará con una anchura de 9 metros. La banda patrimonial queda con una anchura de 22,5 metros y una superficie de ..13.949 metros cuadrados. La longitud de ambas bandas (eje) es de aproximadamente 636 metros.

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias.

Proponemos se autorice la modificación de los terrenos en la forma que ha sido solicitada.

Ávila, 8 de marzo de 2001

El Jefe del Servicio Territorial, *Juan Manuel Pardo Ontoria*

## ANEXO MEMORIA 1

Con relación a los informes de los técnicos municipales previos a la aprobación definitiva del Plan Parcial redactado como desarrollo del ARUP 3/9 "Tiro de Pichón", se presentan las siguientes aclaraciones y modificaciones al documento presentado:

1.- Se suprimen los aparcamientos situados en los tramos de viales que cruzan las vías pecuarias, eliminándose en consecuencia 41 unidades por lo que el número total de plazas de aparcamiento se concreta en 1.718, muy por encima de las 1.053 que establece como mínimo la Ley del Suelo de C y L.

Considerando que un hipotético acceso individualizado a las futuras parcelas mermara al 50% el número de plazas de aparcamiento lineales de los viales internos, nos quedarían 1.201 plazas con las que seguimos superando las 1.053. Se presenta para su sustitución plano 4 corregido.

2.- El viario que enlaza con el ARUP colindante "Cerro Hervero 1", esta perfectamente confrontado, para ello se ha mantenido un continuado contacto con los redactores y ejecutores de dicho ARUP, y se han realizado levantamientos topográficos por ambas partes para su correcta confrontación.

3.- Se asigna el Sistema General Externo de tercera etapa a liberar, incorporándose los propietarios del mismo, tal como se detalla en la pagina 17 que sustituye a la anterior, y con la inclusión del plano 19.

4.- Se ha aportado tasación completa que justifica la valoración de los equipamientos existentes sobre los terrenos de cesión para equipamiento.

5.- El porcentaje global que se destina a vivienda protegida es algo superior al 10%, tal como se expone en la pagina 26 la cual se sustituye para corrección de error en la denominación de la TABLA 5.

Como consecuencia de que tres de las propiedades existentes sobre el sector, a petición propia y con la conformidad del resto de las propiedades, quedan excluidas casi en su totalidad, del reparto de cargas y beneficios, el resto de las propiedades absorben su parte de vivienda protegida por lo que el resto de las propiedades, incluido el Ayuntamiento en sus parcelas de cesión, ven ligeramente incrementado su porcentaje de vivienda protegida.

## ANEXO MEMORIA 2

Con relación al Plan Parcial "Tiro de Pichón", aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Ávila de fecha 20 de febrero de 2003, en base al proyecto de Plan Parcial visado en fecha 29 octubre de 2002 y modificado de 18 de febrero de 2003, cumplido el periodo de información al público se ha recibido en plazo una alegación presentada por la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León de RENFE, y habiéndose recibido Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 30 abril de 2003 de la Delegación Territorial en Ávila de la Junta de castilla y León, informe del Servicio territorial de Fomento con relación a la carretera AV-500 de fecha 3 de junio de 2003, Valoración de las instalaciones del Tiro de Pichón elaborado por al Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Ávila de fecha 28 de julio de 2003, y el informe del Aparejador Municipal referido a la jardinería de fecha 1 de septiembre de 2003; se presentan la siguiente documentación MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ARUP 3/9 "TIRO de PICHÓN" con el objeto de obtener la Aprobación Definitiva:

1.-Alegación de RENFE.- Se estima lo alegado trazandose con exactitud la linde entre las propiedades RENFE y Hervencias Bajas, quedando dicha entidad fuera del perímetro del ARUP tal como solicita.

2.- Informe Comisión de Urbanismo Junta Castilla y León.- Se rectifica error en la delimitación del ARUP, de forma que la superficie de actuación y los aprovechamientos sean coincidentes y ajustados a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

3.- Informe Carreteras Junta Castilla y León.- Se recoge lo indicado en el informe, y relativo a las alineaciones, accesos, y red de saneamiento.

4.- Valoración de las instalaciones del Tiro de Pichón del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.- Aceptada por los propietarios de dichas instalaciones, "Piscinas Ávila, S.A.", se rectifica el Plan Parcial en dichos términos.

5.- Informe Aparejador Municipal sobre jardinería.- Todo lo solicitado por dicho técnico municipal entendemos que no es objeto del Plan Parcial, no obstante deberá tenerse en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización.

6.- Otros conceptos.- Se rectifica el reparto de vivienda protegida, realizándose proporcional a todas las propiedades aportadas.

En cumplimiento de lo expuesto se aportan los siguientes documentos modificados:

#### **MEMORIA:**

- Pagina 3 - Rectificación índice.
- Pagina 9 - Tabla 1, Comparativo superficies.
- Pagina 10 - Tabla 2, Comparativo Cesiones.
- Pagina 12 - Punto 2.1. Superficie.
- Pagina 15 - Punto 2.9. Estructura Propiedad del suelo.
- Pagina 17 - Propiedad 6, Sistema General Externo.
- Pagina 18 - Punto 3.1. Introducción y descripción de la actuación.
- Pagina 19 - Espacios Libres.
- Pagina 20 - Punto 3.3. Densidad de población.
- Pagina 21 - Puntos 3.4.1.1. 3.4.1.2. y 3.4.1.3.
- Pagina 22 - Puntos 3.4.1.4. y 3.4.1.5.
- Pagina 23 - Punto 3.4.2.1. y Tabla 3, Parcelas y superficies.
- Pagina 24 - Tabla 3, Parcelas y superficies.
- Pagina 25 - Tabla 4, Parcelas de cesión, superficies y aprovechamientos.
- Pagina 26 - Tabla 5, Parcelas viviendas protegidas.
- Pagina 35 - Punto 3.13. Protección arqueológica.
- Pagina 36 - Punto 3.14. Compensación parcela equipamiento. \* Pagina 36-1 (Nueva) Punto 3.15. Sistema general interno.
- Pagina 54 - FICHA 1 (Anexo 2, Elementos arqueológicos)
- Pagina 55 - FICHA 2 (Anexo 2, Elementos arqueológicos)
- Pagina 56 - (Nueva) FICHA 3 (Anexo 2, Elementos arqueológicos)

#### **PLANOS:**

- Plano 2-1 - Plano topográfico - Estado actual.
- Plano 3-1 - Estructura propiedad del suelo.
- Plano 4-1 - Zonificación y usos - Plazas aparcamiento.
- Plano 5-1 - Ordenanzas- Superfc.-Aprovech.- Cesnes-Vivids. Protegidas.
- Plano 6-1 - Sistema viario - Planta general.
- Plano 9-1 - Sistema viario - Perfiles longitudinales II.
- Plano 10-1 - Red de saneamiento.
- Plano 11-1 - Red de abastecimiento de agua - Riego.
- Plano 12-1 - Red de distribución eléctrica Media Tensión.
- Plano 13-1 - Red de distribución eléctrica Baja Tensión.
- Plano 14-1 - Red de Alumbrado público.
- Plano 15-1 - Red de Telecomunicaciones.
- Plano 16-1 - Red de distribución de Gas natural.

Ávila, 11 de septiembre de 2003

### ANEXO MEMORIA 3

Con relación al Plan Parcial "Tiro de Pichón", aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Ávila de fecha 20 de febrero de 2003, en base al proyecto de Plan Parcial visado en fecha 29 octubre de 2002 y modificado de 18 de febrero de 2003, cumplido el periodo de información al público se presenta modificado en fecha 11 de septiembre de 2003, recibido Dictamen de la Comisión Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 28 de octubre de 2003, se presentan la siguiente documentación MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ARUP 3/9 "TIRO de PICHÓN" con el objeto de obtener la Aprobación Definitiva:

Conforme a lo establecido en el Dictamen, se rediseñan las calles que acababan en fondo de saco en las manzanas 24 y 30, eliminandose los mismos y proyectandose sendas calles, denominadas en el modificado como calle O y calle P, y que discurren entre las calles B y Ñ.

En consecuencia, la manzana 24 se desdobra en 24-A y 24-B, y la manzana 30 en 30-A y 30-B, no alterandose en conjunto la edificabilidad total ni el número de viviendas.

En cumplimiento de lo expuesto se aportan los siguientes documentos modificados:

#### MEMORIA:

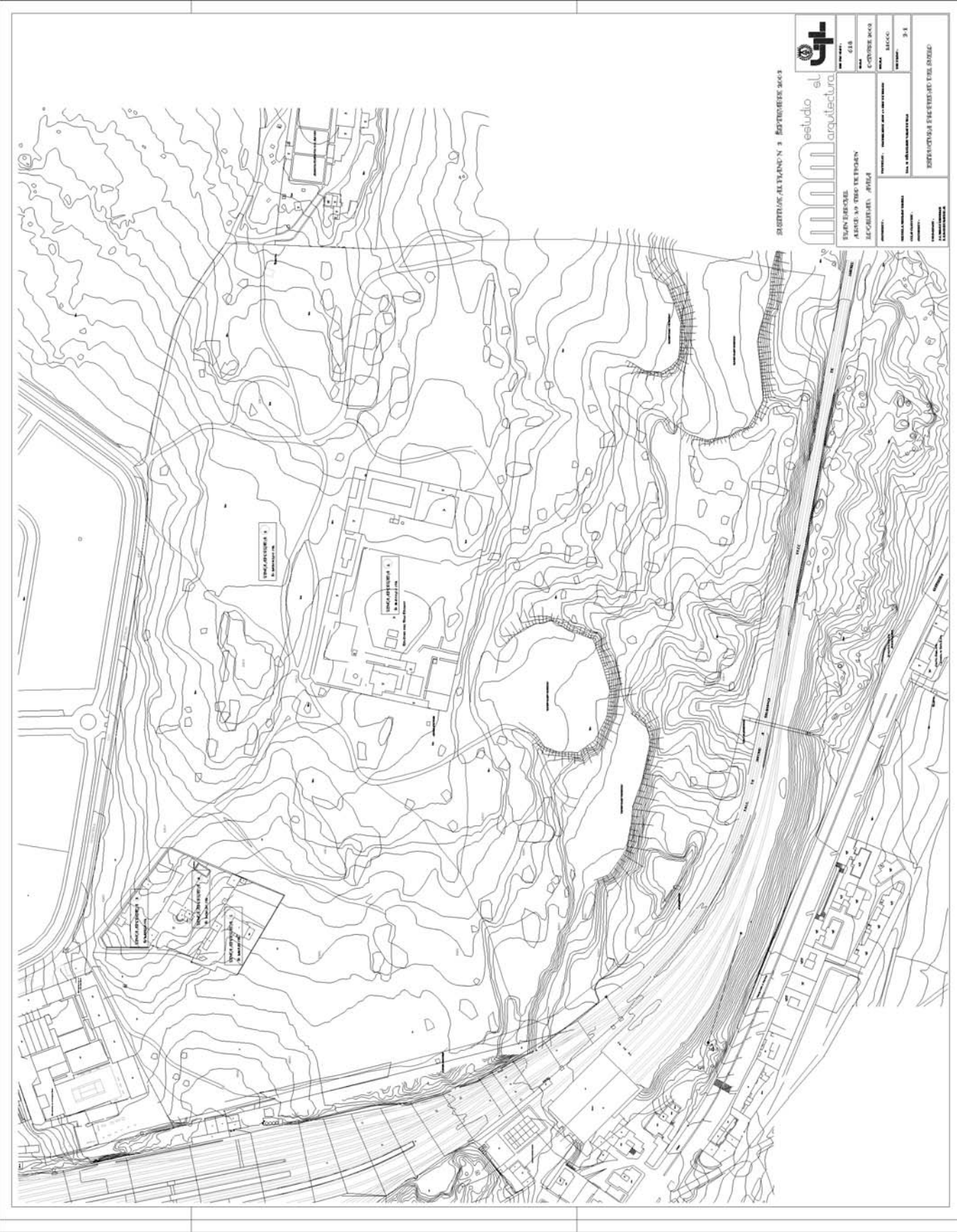
- Pagina 21 - Punto 3.4.1.1.
- Pagina 22 - Punto 3.4.1.4.
- Pagina 24 - Tabla 3, Parcelas y superficies.
- \* Pagina 25 - Tabla 4, Parcelas de cesión, superficies y aprovechamientos.

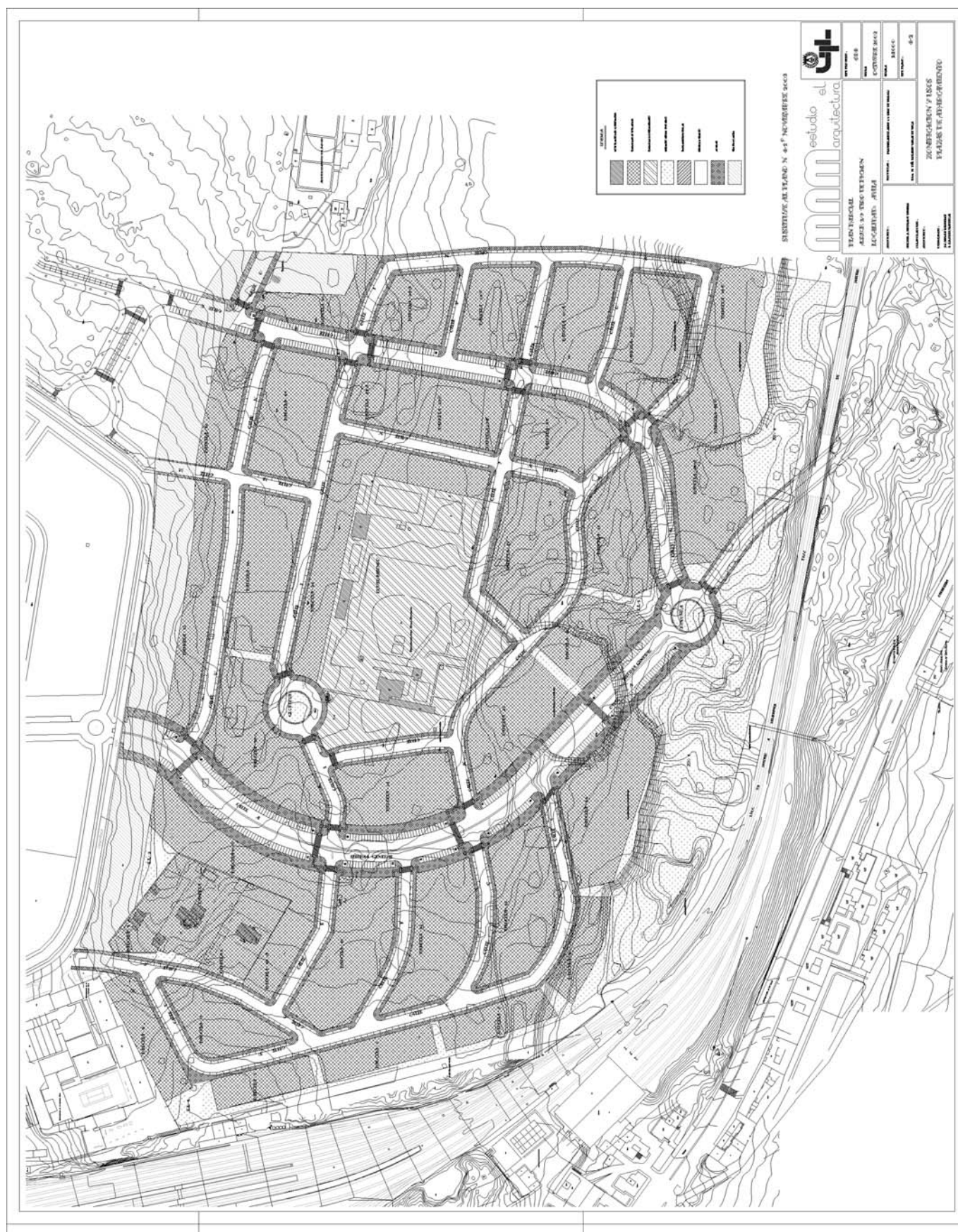
#### PLANOS:

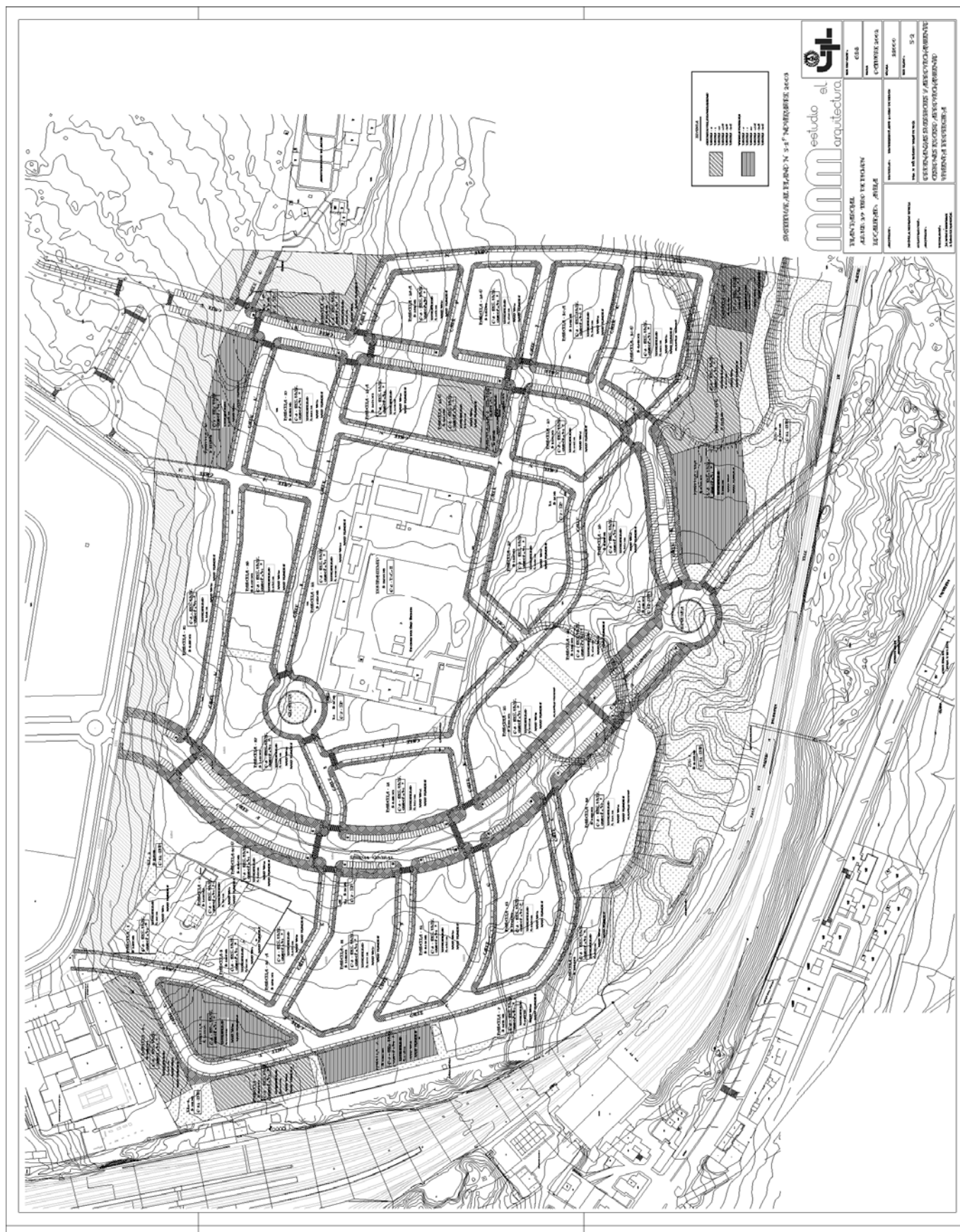
- Plano 4-2 - Zonificación y usos - Plazas aparcamiento.
- Plano 5-2 - Ordenanzas- Superfc.-Aprovech.- Cesnes-Vivids. Protegidas.
- Plano 6-2 - Sistema viario - Planta general.
- Plano 7-1 - Sistema viario - Secciones transversales tipo
- Plano 9-2 - Sistema viario - Perfiles longitudinales II.
- Plano 10-2 - Red de saneamiento.
- Plano 11-2 - Red de abastecimiento de agua - Riego.
- Plano 12-2 - Red de distribución eléctrica Media Tensión,
- Plano 13-2 - Red de distribución eléctrica Baja Tensión.
- Plano 14-2 - Red de Alumbrado público.
- Plano 15-2 - Red de Telecomunicaciones.
- Plano 16-2 - Red de distribución de Gas natural

Ávila, 13 noviembre de 2003

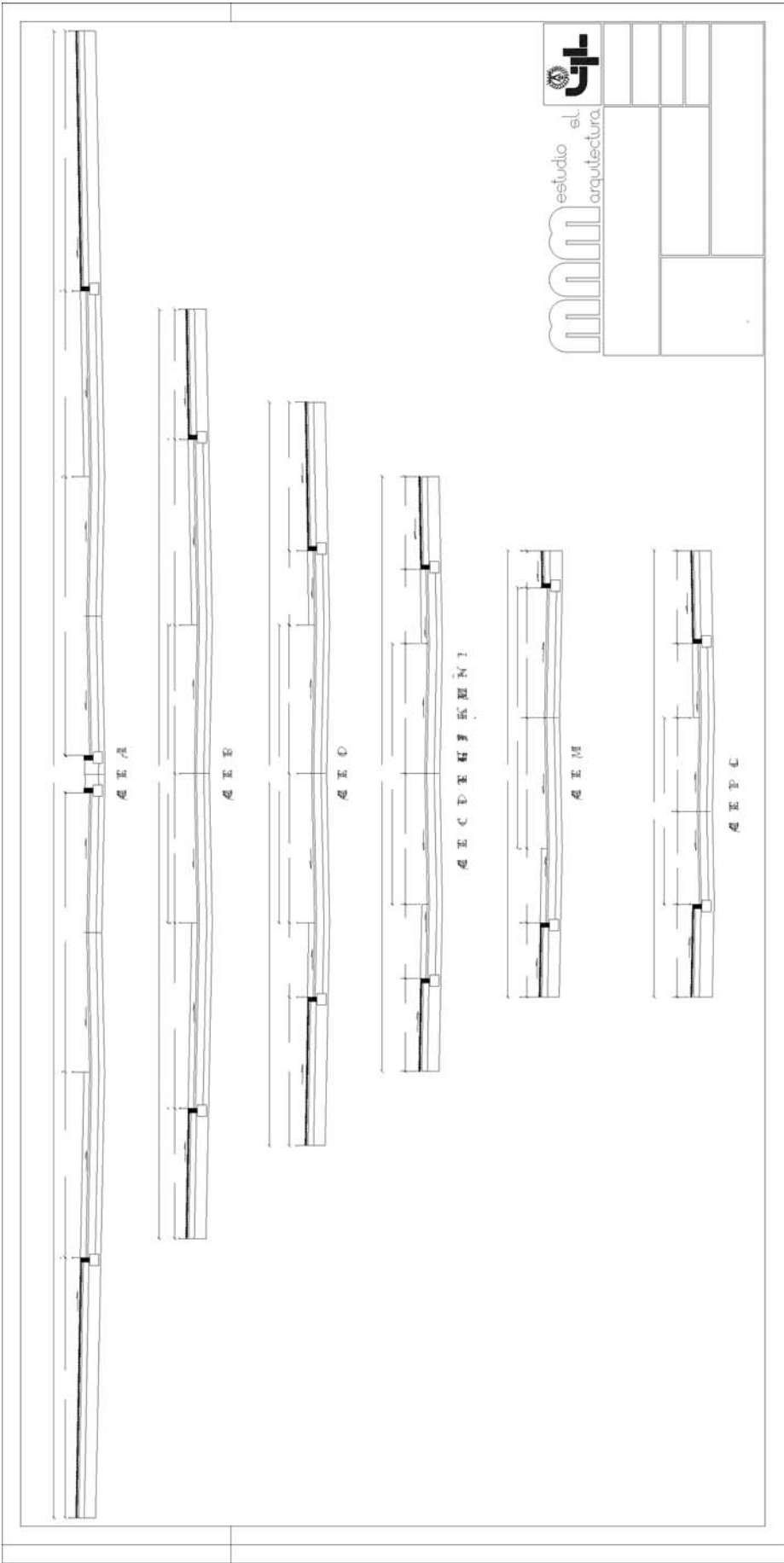


















# DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

## BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.  
Depósito Legal: AV-1-1958  
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136  
e-mail: bop@diputacionavila.es

Lunes, 9 de Febrero de 2004

Número 26

y fascículo tercero

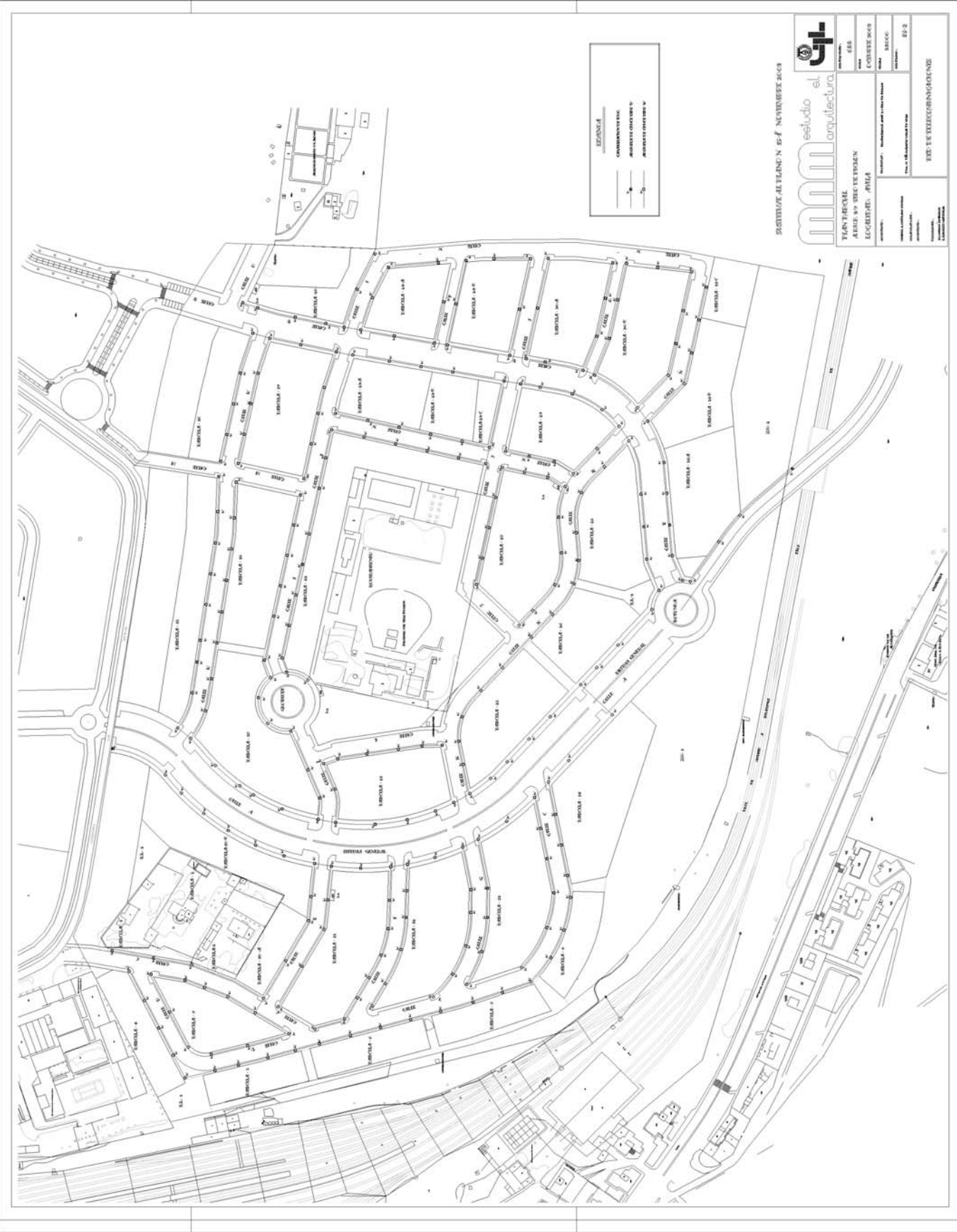


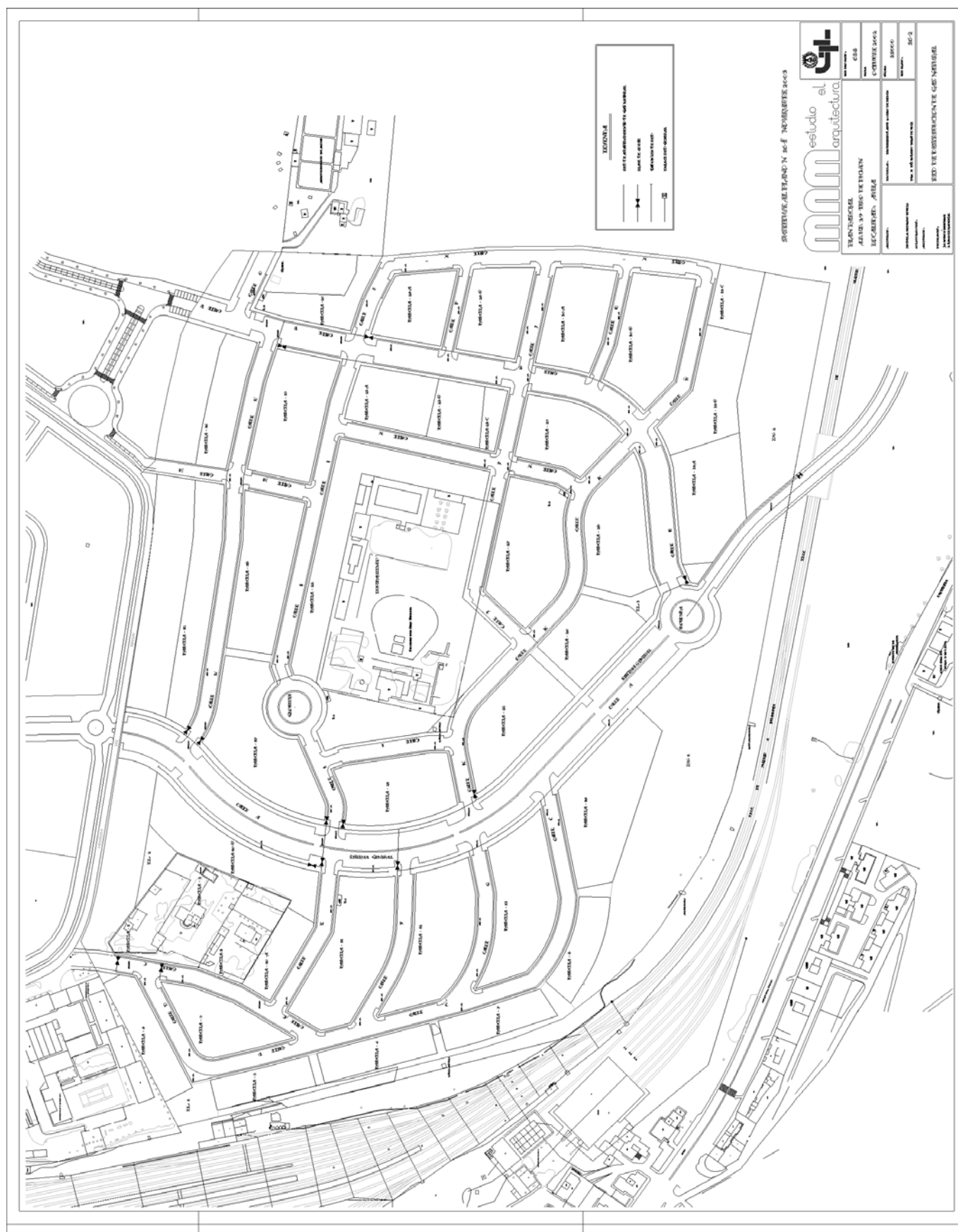












[illegible]





Número 393/04

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA****E D I C T O**

Habiendo sido depositado el vehículo marca CITROEN BX, matrícula AV-3276-E, en depósito municipal del Polígono Industrial, como consecuencia de su abandono, figurando como titular del mismo en el Registro de la Dirección General de Tráfico, D<sup>a</sup> M. Fátima González Benito, en virtud de lo dispuesto en el artículo 71 del Real Decreto 339/90, modificado por la Ley 5/97 y Ley 11/99, sobre Tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, y habiendo intentado la notificación en el domicilio de la C/ Casimiro Hernández, 3 Ávila, sin que se hubiere podido practicar, mediante este Edicto se comunica al interesado para que en el plazo de QUINCE DÍAS presente alegaciones, entendiendo que transcurrido dicho plazo se procederá con dicho vehículo, considerado como residuo urbano, a su desguace y acharramiento, conforme a lo dispuesto en la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

Ávila, 26 de enero de 2004.

El Tte. Alcalde Delegado de Medio Ambiente y Urbanismo, *Luis Alberto Plaza Martín*.

– o0o –

Número 401/04

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA****A N U N C I O**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha veintinueve de enero de dos mil cuatro, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor:

Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación de la Vía Pública con Mesas y Sillas.

Exponer al público dicho acuerdo por plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y/o sugerencias, que deberán de ser resueltas por el Pleno Municipal.

En caso de que no se presentare ninguna alegación, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos por el plazo reseñado, significándose que el expediente de su razón se encuentra a disposición de los interesados en la Secretaría General e este Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

Ávila, 2 de febrero de 2004.

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*.

– o0o –

Número 416/04

**AYUNTAMIENTO DE NAVACEPEDILLA  
DE CORNEJA****A N U N C I O**

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 150.3 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, se hace público el Presupuesto General definitivo de este Ayuntamiento, para el ejercicio de 2003, conforme al siguiente:

## Resumen por capítulos:

## Ingresos

| Cap. | Denominación              | Euros     |
|------|---------------------------|-----------|
| a)   | Operaciones corrientes    |           |
| 1    | Impuestos Directos        | 13.222,27 |
| 2    | Impuestos indirectos      | 6.010,12  |
| 3    | Tasas y otros ingresos    | 7.813,16  |
| 4    | Transferencias corrientes | 19.232,39 |
| 5    | Ingresos patrimoniales    | 21.035,42 |

## b) Operaciones de capital

|                |                           |           |
|----------------|---------------------------|-----------|
| 7              | Transferencias de capital |           |
| Total ingresos |                           | 98.565,99 |

## Gastos

| Cap. | Denominación                            | Euros     |
|------|-----------------------------------------|-----------|
| a)   | Operaciones corrientes                  |           |
| 1    | Gastos de personal                      | 19.232,38 |
| 2    | Gastos en bienes corrientes y servicios | 37.262,73 |

## b) Operaciones de capital

|              |                    |           |
|--------------|--------------------|-----------|
| 6            | Inversiones reales | 42.070,85 |
| Total gastos |                    | 98.565,96 |

De conformidad con lo dispuesto en el art. 127 del R.D. egislativo 781/86, de 18 de abril, así mismo se publica, la Plantilla de Personal de este Ayuntamiento:

Personal funcionario: 1 secretario-intervención

Personal laboral: 1 algüacil-limpiadora

Contra la aprobación definitiva del presupuesto, podrá interponerse recurso Contencioso-Administrativo ante el tribunal correspondiente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de cualquier otro recurso.

Navacepedilla de Corneja a 29 de enero de 2003.

El Alcalde, *Pablo Sánchez García*.

– o0o –

Número 395/04

## **AYUNTAMIENTO DE BLASCONUÑO DE MATA CABRAS**

### **A N U N C I O**

#### **CUENTA DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO EJERCICIO 2003**

En la intervención de esta Corpòración y a los efectos del artículo 460.3 del Texto Refundido del Régimen Local aprobado por real decreto legislativo 781/86 de 18 de abril, se halla de manifiesto la Cuenta de Administración del Patrimonio del ejercicio de 2003 junto con sus justificantes y el informe de la Comisión Especial de Cuentas para su examen y formulación, por escrito, de los reparos y observaciones que procedan, con sujección a las siguientes normas:

a) Plazo de exposición: 15 días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) Plazo de admisión: Los reparos y observaciones se admitiran durante el plazo de expsición y ocho días más.

c) Oficina de presentación: Corporación.

d) Órgano ante el que se reclama: Pleno de la Corporación.

En Blasconuño de Matababras, a 31 de enero de 2004.

El Presidente, *Ilegible*.

Número 218/04

## **AYUNTAMIENTO DE EL TIEMBLO**

### **E D I C T O**

D. VICTOR NIETO SANCHEZ, ha solicitado licencia municipal para la actividad de TALLER DE CARPINTERIA DE MADERA en Cerro de San Cristóbal s/n.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.1 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan hacer por escrito en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes en el plazo de veinte días a contar desde el día siguiente al de la inserción del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Tiemblo a 27 de Octubre de 2003

El Secretario, *Alvaro de la Vega Marcos*.

– o0o –

Número 348/04

## **AYUNTAMIENTO DE EL FRESNO**

### **A N U N C I O**

Por D. Jesús Martín del Pozo, vecino de Ávila, C/ Nueva 13, se ha solicitado LICENCIA DE APERTURA para un Corral Domestico, sito en este término municipal en C/ Parcela 5020 del Polígono 501, de conformidad al Anexo V de la Ley 11/2003, de 8 de Abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y apartado e) del Decreto 159/94 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de Abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información publica el expediente, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad, puedan examinarlo en este Ayuntamiento y formular las observaciones pertinentes en el plazo de 20 días, a contar desde la inserción del presente Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Fresno a 17 de Diciembre de 2003

El Alcalde, *Antonio Jiménez San Segundo*

Número 350/04

**AYUNTAMIENTO DE SAN ESTEBAN  
DEL VALLE****A N U N C I O**

Por parte de Dña. María del Carmen Sánchez García se ha solicitado licencia ambiental para instalar un bar de categoría especial en la C/ San Pedro Bautista, 27 de esta localidad.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo. de VEINTE DÍAS, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

San Esteban del Valle, a 23 de enero de 2004  
El Alcalde, *José Luis Rodríguez Sánchez*.

- oOo -

Número 358/04

**AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE  
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES****A N U N C I O**

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres, en sesión ordinaria celebrada el 5 de noviembre de 2003, ha aprobado el siguiente:

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES POR LAS QUE SE REGIRÁ LA ENAJENACIÓN POR COMPRAVENTA MEDIANTE SUBASTA DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES SITAS EN LA RONDA DE SANTA MARÍA. 9.3 BAJO A Y 9.3 BAJO B. DE CARÁCTER PATRIMONIAL.

**1ª.- OBJETO DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN.**

**Objeto del contrato.-** Constituye el objeto del contrato la enajenación por compraventa de los siguientes inmuebles de propiedad municipal:

**a) Vivienda sita en la Ronda de Santa María nº 9.3, bajo A.**

Superficie construida de sesenta y tres metros cuadrados, y útil de cincuenta y un metros y veintidós metros cuadrados, con un coeficiente de participación en el inmueble del 25%.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arévalo, tomo 3102, libro 166, folio 52, finca 13.282, por división en régimen de propiedad horizontal departamento número uno de la finca 13.203, folio 158 del libro 143, y propiedad del Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres en pleno dominio, y con carácter patrimonial, de acuerdo con el Inventario Municipal de Bienes (código 38-Bienes Inmuebles Urbanos).

**b) Vivienda alta en la Ronda de Santa María nº 9.3, bajo B.**

Superficie construida de sesenta y tres metros cuadrados, y útil de cincuenta y un metros y veinticinco metros cuadrados, con un coeficiente de participación en el inmueble del 25%.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arévalo, tomo 3102, libro 166, folio 53, finca 13.283, por división en régimen de propiedad horizontal departamento número dos de la finca 13.203, folio 158 del libro 143, y propiedad del Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres en pleno dominio, y con carácter patrimonial, de acuerdo con el Inventario Municipal de Bienes (código 38-Bienes Inmuebles Urbanos).

**Procedimiento.-** De acuerdo con los artículos 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRLR en adelante) y 75.2 del Real Decreto Legislativo 21/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP en adelante), se justifica como forma de adjudicación del presente contrato la subasta por procedimiento abierto,

**2ª.- TIPO DE LICITACIÓN.**

Se señala como tipo mínimo de licitación por Cada una de las viviendas el valor pericial de 27.497,99 euros al alza.

**3ª.- GARANTÍA PROVISIONAL.**

Para poder tomar parte en la subasta será preciso adjuntar a la proposición justificante acreditativo de haber constituido en la Caja de la Corporación la garantía provisional de 550 euros, equivalente al 2 por 100 del precio de licitación.

**4º.- DE LOS LICITADORES.,**

Podrán presentar proposiciones. por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan capacidad para ello en los términos previstos en el artículo 15 TRLCAP y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 20 de dicha Ley.

**5º.- PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

Las proposiciones se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento en horario de oficina en el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila.

Durante el plazo de presentación de proposiciones los interesados podrán examinar en las oficinas municipales los pliegos de cláusulas administrativas Particulares, así como el resto de documentación del expediente de contratación pudiendo solicitar cuantas aclaraciones consideren convenientes.

**6º.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**

Cada interesado podrá presentar una proposición por cada uno de los bienes que salen a subasta, debiendo al efecto presentar los siguientes documentos en un sobre cerrado que, a su vez, contendrá los siguientes;

**A) SOBRE A,** en cuya carátula deberá figurar "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA", y que contendrá los siguientes documentos:

a).- Documentos que acrediten la personalidad de la entidad: DNI del licitador o copia compulsada cuando se trate de persona física o empresario Individual, o copia compulsada de escritura de constitución de la sociedad mercantil, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando el empresario fuera persona jurídica.

b) -Poder bastanteado cuando se actúe por representación.

c).- Declaración responsable del licitador de no hallarse Incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar del art. 20 TRLCAP.

d): Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

**B) SOBRE B,** en cuya carátula deberá figurar PROPOSICIÓN ECONÓMICA PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA PARA LA VENTA POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES DE LA VIVIENDA SITA EN LA RONDA DE SANTA MARÍA 9.3 (indicar si es BAJO A O BAJO B). (En el caso de que se puje por ambas viviendas se debe presentar un sobre por cada una). Tal sobre deberá contener una proposición de acuerdo con el siguiente modelo:

El/la abajo firmante, don/ña .....mayor de edad, con D. N. I. n° ..... en nombre propio o en representación de .... y con domicilio a efectos de notificaciones en la C/ ..... n°..... de ..... provincia de ..... teniendo conocimiento de la convocatoria de subasta anunciada en al Boletín Oficial de la Provincia de Ávila de fecha ..... toma parte en la licitación para la adquisición por compraventa mediante subasta de la vivienda sita en la Ronda de Santa María, n° 9.3, bajo (indicar A o B), por la cual ofrece la cuantía de ..... euros (en letra)(.....)(en cifra) .

**Y DECLARA:**

Que cumple todas y cada una de las condiciones exigidas y acepta plena e incondicionadamente todas las cláusulas del pliego, comprometiéndose a cumplirlo estrictamente. así como y todas las demás obligatorias que se derivan, si resulta adjudicatario del contrato.

Lugar, fecha y firma."

No se tendrá por correcta ni válida aquella proposición económica que contenga cifras comparativas o expresiones ambiguas, ni aquella que se presente con enmiendas o raspaduras que puedan inducir a duda racional sobre su contenido. La cantidad que se tendrá en cuenta para la valoración, en caso de discordancia entre ambas, será la que aparece reflejada en letra.

**7º.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

El órgano de contratación originario es el Alcalde, por tratarse de un contrato de los incluidos en el art. 21.1 p) de la Ley 711985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local por ser el tipo de licitación menor al 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, y estar prevista la enajenación en el concepto 606 "inmuebles varios (viviendas de los maes-

tros y otros)" del Presupuesto General para 2003. No obstante, por Decreto de 31 de octubre de 2003, se ha delegado en la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres la tramitación hasta su final del expediente de enajenación.

#### **8º.-MESA DE CONTRATACIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en el art. 81.1 y la Disposición Adicional novena.3 TRLCAP, se constituye para la celebración de estos contratos una Mesa de Contratación, presidida por el Señor Alcalde y compuesta por los miembros de la Comisión Informativa de obras y servicios y por el Secretario-interventor de la Corporación, actuando como Secretario de la Mesa un funcionario de la Corporación.

#### **9º.- APERTURA DE PLACAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.**

1. Una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación calificará previamente la documentación presentada en tiempo y forma. A tal efecto, se procederá a la apertura del sobre «A» titulado «Documentación administrativa». certificándose por el Sr. Secretario la documentación que contiene.

Si la Mesa observare alguna deficiencia en la documentación presentada podrá conceder un plazo no superior a 3 días para que se subsane.

Este acto se celebrará a las 21 horas del día siguiente al de la finalización del plazo señalado para la presentación de ofertas.

2. La apertura del sobre «B», se hará por la Mesa en acto público y tendrá lugar a las 21,30 horas del mismo día, o en el quinto día hábil a contar al de finalización del plazo de presentación de proposiciones si se hubiese otorgado un plazo de tres días para la subsanación de deficiencias en la documentación administrativa: si coincidiera con sábado, se trasladará al siguiente día hábil. El acto comenzará dando lectura al anuncio de subasta, dando cuenta de las proposiciones admitidas y rechazadas invitando expresamente a los licitadores presentes, que así lo deseen, para examinar los sobres y la documentación del sobre «A», pudiendo formular las observaciones que estimen oportunas. Seguidamente, el Presidente de la Mesa procederá a la apertura de los sobres que contienen las ofertas económicas de los licitadores y propondrá al órgano de contratación que adjudique el contrato al mejor postor, es decir, a la oferta que,

ajustándose al pliego de cláusulas administrativas particulares, represente mayor ventaja económica para el Ayuntamiento.

3. Si se presentasen dos o más proposiciones iguales que resultasen ser las más ventajosas, se decidirá la adjudicación entre estas mediante sorteo

#### **10º.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

La Comisión de Gobierno adjudicará el contrato, en el plazo máximo de veinte días a contar desde la apertura de proposiciones. De no dictarse en dicho plazo acuerdo de adjudicación, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición y a que se les devuelva o cancele la garantía que hubiesen prestado. La adjudicación del contrato será notificada a todos los participantes en la licitación.

#### **11º.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LOS ARRENDATARIOS.**

Los arrendatarios de las viviendas en venta podrán ejercitar su derecho de adquisición preferente sobre las mismas en los términos establecidos en el artículo 25 y concordantes de la Ley 2911994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

#### **12º.- GARANTÍA DEFINITIVA.**

Los adjudicatarios o, en su caso, ejercitantes del derecho de adquisición preferente, deberán complementar la garantía provisional hasta la cuantía correspondiente al 4% del importe de adjudicación, de acuerdo con el art. 36 TRLCAP.

#### **13º.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

1: Los contratos se formalizarán en documento administrativo dentro del plazo de treinta días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación o desde el ejercicio, en su caso, del derecho de adquisición preferente.

2.-El Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres se compromete a transmitir la propiedad y posesión de los inmuebles en venta, mediante el otorgamiento de la escritura pública ante notario en el plazo de quince días naturales después de la formalización realizada de acuerdo con el punto anterior.

#### **14º.- GASTOS.**

El adjudicatario queda obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos gastos se ocasionen

con motivo de los trámites preparatorios y de la formalización del contrato, incluso los honorarios del notario autorizante y todo género de tributos estatales y locales.

#### 15º.- PAGO DEL PRECIO.

El precio total del importe de adjudicación y de los demás gastos que corresponda reintegrar al Ayuntamiento deberá ingresarse en la Tesorería municipal en el plazo de treinta días naturales a contar desde la notificación de dicha adjudicación, o del ejercicio del derecho de adquisición preferente y, en todo caso, antes del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

#### 16º.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene carácter privado y se registrará en cuanto a su preparación y adjudicación, en lo no previsto en este Pliego, por la Ley 711985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Real Decreto 137211988, de 13 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, por el TRLCAP, por su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 109812001, de 12 de octubre, y en lo que no se oponga a las normas anteriores, por las demás normas de Derecho administrativo.

En cuanto a sus efectos y extinción se registrará por las normas de Derecho privado, siendo competente el Orden Jurisdiccional Civil para resolver las controversias que puedan surgir entre las partes.

Madrigal de la Altas Torres, 29 de Enero de 2004  
El Alcalde, *Rufino Rodríguez Dominguez.*

– oOo –

### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Número 360/04

#### JUZGADO DE INSTRUCCIÓN Nº 1 ÁVILA

#### E D I C T O

D. HORTENSIO ENCINAR MORENO SECRETARIO DEL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO 1 DE ÁVILA

#### CERTIFICO:

Que en los autos de Juicio de Faltas seguidos en este Juzgado con el nº 289/2003 se ha dictado la presente sentencia, que en su encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

"En Ávila a catorce de enero de dos mil cuatro.

Vistos por la Ilma. Sra. D<sup>a</sup> Ines Redondo Grando, Magistrado-Juez del Juzgado de Instrucción nº 1 los presentes autos de juicio de faltas seguidos ante ese Juzgado con el nº 189/03, sobre falta de lesiones, en el que han sido parte el Ministerio Fiscal en el ejercicio de la acción penal pública, José Antonio Cano Cruz como denunciante y los Agentes de la Policía Local con carnets profesionales nº 1103 y 1854 representados por el Procurador D. Agustin Sanchez Gonzalez y defendidos por el Letrado D. Pedro Pablo Gómez Albarran como denunciados.

#### FALLO

Que debo Absolver y Absuelvo libremente de la falta de lesiones por la que se ha seguido este juicio a los funcionarios de la Policia Local de Ávila con carnets profesionales nº 1103 y 1854, declarando de oficio las costas procesales causadas el mismo.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que cabe interponer recurso de APELACIÓN con el plazo de CINCO DIAS, siguientes a su notificación, dentro de los cuales quedarán las actuaciones en la Secretaría de este Juzgado a disposición de las partes,

Así por esta mi sentencia de la que se llevará certificación a los autos de que dimana, definitivamente juzgando en la instancia lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que conste y sirva de Notificación de Sentencia a JOSE ANTONIO CANO CRUZ, actualmente paradero desconocido, y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, expido la presente en Ávila a veintiuno de Enero de dos mil cuatro.

El Secretario, *llegible.*