

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 193

Fascículo 1 de 2

Miércoles, 3 de Octubre de 2007

## SUMARIO

### ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Subdelegación del Gobierno en Ávila ..... 1 y 2

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Excmo. Ayuntamiento de Ávila ..... 3 a 68  
Diversos Ayuntamientos ..... 69 y 70

### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Juzgado de Primera Instancia ..... 71  
Juzgados de lo Social ..... 71 y 72

## ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 5.895/07

### SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

#### EDICTO

Intentada la notificación al interesado, sin haber podido practicarse, y en aplicación a lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27-11-92), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se hace pública notificación a D. MANUEL LÓPEZ PINAR, cuyo último domicilio conocido fue en C. DEL EMPECINADO, 13,

2º, ESC. CENTRO, de MOSTOLES (MADRID), del acuerdo de iniciación de expediente sancionador N° AV-388/7 de esta Subdelegación del Gobierno en Ávila, mediante el que se le comunica la presunta infracción GRAVE, tipificada en el artículo 25.1 de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. de 22 de febrero) y sancionable en virtud de la competencia atribuida al Delegado del Gobierno en el artículo 29.1 de la citada Ley y el párrafo primero de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (B.O.E. de 15 de abril), con una multa de 300,51 a 6.010,12 Euros, al objeto de que en el plazo de QUINCE DÍAS, contados a partir de esta notificación, pueda efectuar cuantas alegaciones estime oportunas.

Asimismo, se le comunica que dispone del plazo de diez días, a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, para conocer el contenido íntegro del mencionado acuerdo de iniciación que



obra de manifiesto y a su disposición en la Subdelegación del Gobierno en Ávila, sita en la C/ Hornos Caleros, 1.

El Subdelegado del Gobierno, *A. César Martín Montero*.

Número 5.896/07

## SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

### EDICTO

Intentada la notificación al interesado, sin haber podido practicarse, y en aplicación a lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27-11-92), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se hace pública notificación a Dña ELENA ROCIO ROLDAN SACEDA, cuyo último domicilio conocido fue en C. PASEO PERALES, 21, 4º-A, de MADRID, del acuerdo de iniciación de expediente sancionador N° AV-380/7 de esta Subdelegación del Gobierno en Ávila, mediante el que se le comunica la presunta infracción GRAVE, tipificada en el artículo 25.1 de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. de 22 de febrero) y sancionable en virtud de la competencia atribuida al Delegado del Gobierno en el artículo 29.1 de la citada Ley y el párrafo primero de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (B.O.E. de 15 de abril), con una multa de 300,51 a 6.010,12 Euros, al objeto de que en el plazo de QUINCE DÍAS, contados a partir de esta notificación, pueda efectuar cuantas alegaciones estime oportunas.

Asimismo, se le comunica que dispone del plazo de diez días, a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, para conocer el contenido íntegro del mencionado acuerdo de iniciación que obra de manifiesto y a su disposición en la

Subdelegación del Gobierno en Ávila, sita en la C/ Hornos Caleros, 1.

El Subdelegado del Gobierno, *A. César Martín Montero*.

Número 5.897/07

## SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

### EDICTO

Intentada la notificación al interesado, sin haber podido practicarse, y en aplicación a lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27-11-92), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se hace pública notificación a D./Dña OUFID AKKOUT, cuyo último domicilio conocido fue en C. JOSE ANTONIO, 53, 1º-F, de BOADILLA DEL MONTE (MADRID), del acuerdo de iniciación de expediente sancionador N° AV-344/7 de esta Subdelegación del Gobierno en Ávila, mediante el que se le comunica la presunta infracción administrativa, contemplada en el artículo 25.1 de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (BOE del 22 de febrero) y sancionable en virtud de la competencia atribuida al Delegado del Gobierno en el art. 29.1 de la citada Ley y el párrafo primero de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (BOE del 15 de abril), al objeto de que en el plazo de QUINCE DÍAS, contados a partir de esta notificación, pueda efectuar cuantas alegaciones estime oportunas.

Asimismo, se le comunica que dispone del plazo de diez días, a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, para conocer el contenido íntegro del mencionado acuerdo de iniciación que obra de manifiesto y a su disposición en la Subdelegación del Gobierno en Ávila, sita en la C/ Hornos Caleros, 1.

El Subdelegado del Gobierno, *A. César Martín Montero*.



## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 4.575/07

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

#### ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 18 de mayo de dos mil siete, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

#### **“PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP2 “VALLADOLID”. APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**PROMOTOR:** OBRASYCO. Rpte. Doña María Teresa Castillo Pérez. Plaza de Santa Teresa, nº.12.1º-3. 05001 - Ávila.

**TÉCNICO REDACTOR:** MAC, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.

**EMPLAZAMIENTO:** PLAN PARCIAL PP12 “VALLADOLID”.

**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.- Servicio Territorial de Fomento.- IBERDROLA. Paseo de la Estación nº 7. 37004 Salamanca. Unidad de Carreteras de Ávila. Demarcación de Carreteras de Castilla y León. Ministerio de Fomento. Paseo de San Roque, nº.34. 05071. Ávila

Examinado el expediente, resulta los siguientes

#### **ANTECEDENTES**

**I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.-** El Plan Parcial presentado desarrolla el sector denominado PP2 “Valladolid” previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 (BOCyL 8/06/05).

El proyecto del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por Mac, Arquitectura y Urbanismo, S.L., promovido por el propietario del Sector representado por Doña María Teresa Castillo Pérez (Art. 149 RUCyL).

**II.- DOCUMENTACIÓN.-** El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 27 de abril de 2007 (nº. registro 8.914). La documentación aportada entonces responde a los siguientes contenidos: Introducción. Título I: Memoria. 1.- Justificación de la Ordenación. 2.Descripción de la ordenación. Título II: Normativa. Título III. Memoria de Infraestructuras. Título IV. Plan de Etapas. Título V. Estudio Económico Financiero. Anexos y Planos.

**III.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.** Las condiciones asignadas al sector según la modificación del Plan General que se tramita simultáneamente son las siguientes:

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR: SECTOR NO PP 2

DENOMINACIÓN: VALLADOLID. ÁVILA

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector 0.01 - h04 SUPERFICIE NETA: 50.832,41M2

SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m2): 86.724,75

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 0,72 m2/m2

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL-R

ORDENANZAS DE APLICACIÓN. Privado: MC, RB, RUI, RUS, RUE, SER. Público: VI, EL, EQ. DENSIDADES DE POBLACIÓN: Densidad Máxima de Viviendas: 356 < 70 viv/ha

Densidad Mínima de Viviendas: 152 > 30 viv/ha B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Altura máxima: tres plantas.



#### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

- Aprovechamientos: Aprovechamiento máximo: 36.599,34 m<sup>2</sup>. Aprovechamiento lucrativo privado 90%: 32.939M<sup>2</sup>.

- Cesiones: - Sistemas Locales: Espacio libre público y Equipamientos > 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> uso predominante. Conforme a los mínimos legales.

- Viario local: el dibujado como estructurante.

Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización. Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras. - Sistemas Generales Adscritos: Internos: Vía Pecuaria 14.908,50 m<sup>2</sup>. Externos: Ampliación del cementerio 20.983,84 m<sup>2</sup>.

- Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de uso público será del 50%. 2/100 m<sup>2</sup> const. El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%. El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%.

- Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 8 años máximo.

- Índices variedad RUCyL: Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovech. Índice de variedad tipológica: al menos el 20% del aprovech. Índice de integración social: al menos el 20% del aprovech.

#### C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación.

**IV.- TRAMITE DE INFORMES.-** IV.1.- INFORME URBANÍSTICO.- A la vista de la documentación presentada finalmente, el Arquitecto Municipal con fecha 8 de mayo de 2007, informo lo siguiente: "El Plan Parcial denominado PP2 VALLADOLID, presenta en la documentación del P.G.O.U el Ayuntamiento de Ávila, cuya documentación se tramita simultáneamente, las siguientes condiciones: 1.- Superficie Neta del Sector: 50.832,41 m<sup>2</sup>. 2.- Índice de edificabilidad: 0.72 M<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Aprovechamiento total. Con 36.599,33 M<sup>2</sup>. 3.- Superficie de SGE 20.983,84 m<sup>2</sup> a compensar y Vía Pecuaria adscrita de 14.908,50 m<sup>2</sup>.

El plan Parcial presentado, tiene las siguientes características: 1.- Edificabilidad máxima de 36.599,34 m<sup>2</sup> de acuerdo a la superficie del sector 86.724,75 m<sup>2</sup>. El número máximo de viviendas es de 606.

Cesiones: 1.- Suelo Lup 7.736,73 m<sup>2</sup>. 2.- Suelo Dotacional de DC 7.364,39 m<sup>2</sup>. 3.- Suelo de SGE, que de acuerdo a la superficie del sector, resulta ser de 20.983,84 m<sup>2</sup>, en ampliación de cementerio. 4.- Viario aparcamiento con 412 plazas públicas.

Todo lo informado queda pendiente de efectividad hasta la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU en trámite, debiendo presentar documentación visada y con dos copias en soporte digital" .

IV.2.- INFORMES TÉCNICOS.- IV.2.1.- Sobre el proyecto de referencia, el Ingeniero Industrial Municipal con fecha 26 de abril de 2007 informó lo siguiente:

"Siendo las Redes Eléctricas competencia del Servicio Territorial de Industria de la Junta de Castilla y León en Ávila, con la Normativa de régimen interior de la Compañía Suministradora de Energía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U. deberá aportarse Certificado de aprobación de los proyectos por los mencionados Organismos, tanto de las líneas internas como de las que atraviesan el sector.

Los centros de mando de Alumbrado Público estarán formados por un cuadro integral en el que se incorporarán el equipo de medida, el estabilizador de tensión y reductor de flujo de al menos 30 kVAs, que llevará incorporado sistema de mando y control centralizado y al menos cuatro salidas protegidas con interruptores magnetotérmicos y diferenciales de rearme automático.

El estabilizador-reductor será totalmente estático.

La memoria del terminal del control almacenará al menos 2.000 registros de medidas eléctricas y otro tanto de alarmas. Los canales de comunicación serán mediante modem telefónico o radio".

IV.2.2.- El informe emitido al respecto por el Ingeniero Municipal de C.C. y P. en materia de infraestructuras con fecha 18 de abril de 2007, se produce en los siguientes términos: "VIALES.- La red trazada se encuentra correcta y sé grafía 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. 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 unitario para evacuar la tormenta con 20 años PR. 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”.

IV.2.3.- Se da por reproducido el informe emitido por el Aparejador Municipal en relación con las obras de jardinería que deben ejecutarse en las zonas verdes proyectadas, debiéndose observar las prescripciones establecidas al efecto.

IV .2.4 .- Según lo informado por La Arqueóloga Municipal en la tramitación de la simultánea de la Primera Modificación del Plan General, resulta que el sector no se halla afectado por ningún yacimiento arqueológico que precise su intervención o excavación.

**V.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.-** Visto el Proyecto del Plan Parcial Sector PP2 “Valladolid”, promovido por el propietario del sector y redactado por Mac, Arquitectura y Urbanismo, S.L. 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, así como su Reglamento de desarrollo, procede resolver sobre la aprobación inicial del expediente incluyendo aquí las prescripciones derivadas de los informes ya emitidos, y a resultados del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el mismo.

Asimismo, debe considerarse que el Plan Parcial reseñado se tramita en desarrollo del Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 1 de junio de 2005 (BOP 4/07/05), conforme la primera modificación del mismo que se tramita simultáneamente según lo acordado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2005 (BOP 30/12/2006 Y BOCyL 3/01/2007). Todo ello en relación también con el convenio urbanístico suscrito el 4 de octubre de 2006 según lo acordado por el Pleno Municipal el 28 de septiembre de 2006.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 19 de enero de 2007.

Acordó:

**Primero:** Aprobar inicialmente el Plan Parcial Sector PP2 “Valladolid”, promovido por el propietario del sector y redactado por Mac, Arquitectura y Urbanismo, S.L. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, conforme la modificación que se tramita simultáneamente y el convenio urbanístico suscrito al efecto.

**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.

**Tercero:** Remitir una copia de la aprobación inicial a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitir informe el Servicio Territorial de Fomento, 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, lo que se anunciará 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. Dicha aprobación 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.

**VI.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-** El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado al propietario 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, al Servicio Territorial de Fomento, al Servicio Territorial de Medio Ambiente (Vías Pecuarias) y a Iberdrola. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Diario de Ávila de 1 de febrero de 2007, en el Boletín Oficial de la Provincia de 1 de febrero de 2007 y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 13 de febrero de 2007.

**VII.- INFORMES Y ALEGACIONES.-** Durante el trámite de información pública y de emisión de informes, el expediente fue informado en los términos expuestos anteriormente, y no se formularon las alegaciones.

VII.1.- La Unidad de Carreteras de Ávila del Ministerio de Fomento, con fecha 13 de febrero de 2007 emitió el correspondiente informe con carácter favorable. Por su parte, el Servicio Territorial de Medio Ambiente informó que por el ámbito de dicho Plan Parcial discurre la vía pecuaria "Cordel de Desviación de la Cañada Real Soriano Occidental". Su trazado está perfectamente delimitado y amojonado, como consecuencia del expediente de modificación de trazado aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, a instancias del propietario de los terrenos. La vía pecuaria de dominio público linda con los terrenos de dominio público de carreteras. No deberían existir terrenos privados entre vía pecuaria y carretera. No podrán realizarse obras de pavimentación en terrenos de dominio público, sin previa autorización de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En ningún caso serán autorizables edificaciones fijas ni aparcamientos".

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, el cual fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de 1 de junio de 2005 (BOCyL 8/06/05 y BOP 17/06/05) y publicado íntegramente en el BOP de 4 de julio de 2005. El objeto del Plan Parcial se tramita entonces conforme a lo establecido en el artículo 137.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. VIII.- INFORME JURÍDICO

**SEGUNDO.- DETERMINACIONES.** Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General aprobado definitivamente el 1 de junio de 2005, en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 101 a 108, en relación con el art. 139 RUCyL, así como lo dispuesto en el Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.06) que lo modifica.

Visto entonces el proyecto del Plan Parcial tramitado, resulta que, según informa el arquitecto municipal, el Plan Parcial contempla las siguientes determinaciones:

Edificabilidad máxima de 36.599,34 m<sup>2</sup> de acuerdo a la superficie del sector 86.724,75 m<sup>2</sup>. El número máximo de viviendas es de 606.

Cesiones: 1.- Suelo Lup 7.736,73 m<sup>2</sup>. 2.- Suelo Dotacional de DC 7.364,39 m<sup>2</sup>. 3.- Suelo de SGE, que de acuerdo a la superficie del sector, resulta ser de 20.983,84 m<sup>2</sup>, en ampliación de cementerio. 4.- Viario aparcamiento con 412 plazas públicas.

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, tal y como se recoge en la Memoria y Planos del Proyecto.

Igualmente, se señalan las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, 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.



Examinado finalmente 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.

En cuanto a las prescripciones establecidas en los informes técnicos emitidos en materia de jardinería, arqueología, carreteras y demás infraestructuras, las mismas quedan automáticamente incorporadas al documento definitivo que deberá ser debidamente visado, en su caso.

**TERCERO.- DOCUMENTACIÓN.-** Las determinaciones de los Planes Parciales (art. 140 RUCyL) se desarrollarán en los documentos previstos en el artículo 142 RUCyL, a saber: Introducción. Título I. Memoria. 1.- Justificación de la Ordenación. 2.- Descripción de la Ordenación. Título II. Normativa. 1.- Generalidades y Terminología. 2.- Ordenanzas de edificación y usos urbanísticos. 3.- Instrumentos de desarrollo. 4.- Normas generales de edificación. 5.- Normas particulares de edificación: ordenanzas. 6.- Cuadro de Ordenación. Título III. Memoria de infraestructuras. 1.- Pavimentación. 2.- Red de Saneamiento. 3.- Red de distribución de agua potable. 4.- Red de telecomunicaciones. 5.- Red de energía eléctrica. 6.- Alumbrado público. Título IV. Plan de Etapas. 1.- Plan de etapas. 2.- Ejecución de la urbanización. Título V. Estudio Económico Financiero. 1.- Evaluación de la viabilidad de la operación. 2. Urbanización de iniciativa particular. 3. Determinaciones para las urbanizaciones de iniciativa particular. Anexo 1. Ficha de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ávila. Anexo 2. Convenio Urbanístico. Anexo 3. Dossier Fotográfico. Planos.

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), considerando aquí la previsión de construcción de una subestación eléctrica con carácter previo a la urbanización del sector.

**CUARTO.- 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 art. 154 de su Reglamento de 29 de enero de 2004), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 LUCyL y art. 163.b RUCyL).

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 211 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 211.j).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y Art. 155 RUCyL), y a trámite de informes de otras administraciones (art. 52.4 LUCyL y art. 153 RUCyL). 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 CORPORATIVO, POR MAYORÍA ABSOLUTA, ACORDÓ:**

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector PP2 "Valladolid" promovido por el propietario único del Sector redactado por Mac, Arquitectura y Urbanismo, S.L.

Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 1 de junio de 2005, de la Consejería de Fomento ( y BOP 4/07/05), y teniendo en cuenta la Primera Modificación del citado Plan que se tramita simultáneamente al expediente que nos ocupa, así como el convenio urbanístico suscrito el 4 de octubre de 2006.

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. En consecuencia, particularmente se observarán las obligaciones en materia de arqueología, de carreteras, de infraestructura eléctrica relativa al soterramiento de la totalidad de las líneas eléctricas y construcción de una nueva subestación; y de adopción de medidas de seguridad, del tráfico y señalización viaria en los términos indicados por la Policía Local, de cerramiento de los terrenos dotacionales y espacios libres de cesión, y de instalación de mobiliario urbano. Por todo ello se elaborará el correspondiente documento refundido donde se recojan las citadas prescripciones, incluidas las condiciones particulares de conexión con la carretera de Burgohondo y viarios de los sectores colindantes.

**Segundo.-** Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia (Art. 175 RUCyL 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 y digital del documento refundido. Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados y a las Administraciones interesadas (art. 174 RUCyL).

Considerando que, con posterioridad al dictamen que antecede, mediante Orden FOM/875/2007, de 11 de mayo (B.O.C.y.L., no 93, de 15 de mayo), se aprueba parcialmente la primera modificación del P.G.O.U. de Ávila, conforme al texto refundido aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Ávila con fecha 27 de abril del año en curso, publicándose la corrección errores de dicha Orden en el B.O.C.y.L., nº 96, de 18 de mayo, dándose por concluida la tramitación simultánea al expediente a que se contrae el presente acuerdo de dicha modificación puntual, en los términos en que aparecen referenciados en sendas publicaciones.”

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, 21 de mayo de 2007

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

## PLAN PARCIAL2

“VALLADOLID”

ÁVILA

### DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR: OBRASYCO, S.A.

AUTOR DEL PROYECTO: MAC, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.

ABRIL 2007

### INDICE GENERAL

#### TITULO 0: INTRODUCCIÓN

#### 0. INTRODUCCIÓN

0.1 PROMOTOR

0.2 ÁMBITO

0.3 OBJETO/CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL



## TITULO I: MEMORIA

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 1.1. Directrices del Plan General
- 1.2. Determinaciones del Plan General
- 1.3. Aprovechamiento real del Sector
- 1.4. Implicaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León
- 1.5. Procedencia de la formulación del Plan Parcial
  - 1.5.1 El interés del plan parcial para el desarrollo local y regional.
  - 1.5.2 El interés social del plan parcial.
  - 1.5.3 La protección y preservación del medio físico.
  - 1.5.4 Otros problemas colaterales que resuelve el plan parcial.
  - 1.5.5 Promotores del plan parcial.
- 1.6. Información urbanística
  - 1.6.1. Características naturales del territorio
  - 1.6.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
  - 1.6.3. Estructura de la propiedad del suelo
- 1.7. Objetivos y criterios de la ordenación
- 1.8. Análisis de alternativas

### 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 2.1 Diseño general
- 2.2. División del Sector en manzanas.
- 2.3. Cumplimiento de las disposiciones específicas del plan general de ordenación urbana
  - 2.3.1 Aprovechamiento reconocido al sector
  - 2.3.2 Usos pormenorizados
  - 2.3.3 Distribución del aprovechamiento del sector
- 2.4. Cumplimiento de las disposiciones específicas del plan general de ordenación urbana
  - 2.4.1. Índice de variedad de uso
  - 2.4.2 Índice de variedad hipológica
  - 2.4.3 Índice de integración social
- 2.5. Cumplimiento de las reservas dotacionales exigidas por la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León
  - 2.5.1 Sistema de espacios libres de uso y dominio publico
  - 2.5.2 Equipamiento comunitario
  - 2.5.3 Aparcamientos
- 2.6 Barreras urbanísticas
- 2.7 Red de comunicaciones. Análisis de circulaciones.
- 2.8. Sistemas Generales y Vía Pecuaria.

## TITULO II: NORMATIVA

- 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA
- 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS URBANÍSTICOS
- 3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
  - 3.1. Proyecto de Urbanización



4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
5. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN: ORDENANZAS
  - Ordenanza nº 1: Manzana cerrada – MC
  - Ordenanza nº 2: Residencial en Bloque– - RB
  - Ordenanza nº 3: Residencial Unifamiliar Intensivo – RUI
  - Ordenanza nº 4: Residencial Unifamiliar Pareado – RUS
  - Ordenanza nº 5: Residencial Unifamiliar Extensivo – RUE
  - Ordenanza nº 6: Equipamiento –EQ
  - Ordenanza nº 7: Espacio Libre– EL
  - Ordenanza nº 8: Servicios Privados –SER
6. CUADRO DE ORDENACIÓN

### TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

1. PAVIMENTACIÓN
2. RED DE SANEAMIENTO
3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE
4. RED DE TELECOMUNICACIONES
5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
6. ALUMBRADO PUBLICO

### TITULO IV. PLAN DE ETAPAS

1. PLAN DE ETAPAS
2. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

### TITULO V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN
2. URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR
3. DETERMINACIONES PARA LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

### ANEXO 1

FICHA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

### ANEXO 2

CONVENIO URBANÍSTICO

### ANEXO 3

DOSSIER FOTOGRÁFICO

### PLANOS

1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO	1/5000	A3
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD -- SISTEMA GENERAL EXTERNO	1/2000	A3
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD – PROPIEDADES	1/2000	A3
4. ORDENACIÓN GENERAL	1/1000	A1
5. RED VIARIA: REPLANTEO DE EJES Y SECCIONES TIPO DEL VIARIO	1/1000	A1
6. RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES	1/1000	A1
7. ZONIFICACIÓN Y USOS	1/1000	A1



8. ESQUEMA INDICATIVO DE EDIFICACIÓN - - VOLÚMENES	1/1000	A1
9. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS	1/1000	A1
10. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/1000	A1
11. RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN	1/1000	A1
12. RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN	1/1000	A1
13. RED ELÉCTRICA DE ALUMBRADO PUBLICO	1/1000	A1
14. RED DE TELEFÓNICA	1/1000	A1

## TITULO 0: INTRODUCCIÓN

### 0. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial 2 "Valladolid" del municipio de Ávila se redacta como Documento de desarrollo técnico, que sirve de base para la Modificación puntual del PGOU de Ávila, definiendo un modelo de ordenación urbanístico para que el desarrollo del municipio de Ávila se produzcan de una manera equilibrada, ordenada y sostenible y ajustada a la realidad actual.

El encargo profesional de la redacción del Plan Parcial se realiza al Estudio de Arquitectura MAC, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L., con NIF. B-05195458, siendo el arquitecto que lo firma Doña María Teresa Castillo Pérez, colegiado nº 2.592, del Colegio Oficial de Arquitectos de Ávila.

#### 0.1 PROMOTOR

El presente Plan Parcial ha sido redactado por encargo del titular que formula la iniciativa para la ejecución directa del planeamiento dentro del marco de la legislación urbanística actual, ostentado toda la titularidad del ámbito de actuación:

SOCIEDAD :	OBRASYCO, S.A.
C.I.F. Nº.	A-78688603
DOMICILIO SOCIAL:	C/ López de Hoyos, 78 28002 (Madrid)
NOTIFICACIONES:	C/ Río Pisuerga, 6-7-8 05004 (Ávila)
REPRESENTANTE:	Julián Castillo García
D.N.I.	6.514.627-S

#### 0.2 ÁMBITO

El ámbito a delimitar es el Plan Parcial 2, denominado "Valladolid" clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con un uso predominante Industrial. Según Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión para la localización de suelo industrial atinente al sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP2: Valladolid, firmado el día 2 de Octubre de 2006, por Don Miguel Ángel García Nieto, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, y Don Julián Castillo García, como representante de la entidad mercantil OBRASYCO, S.A., manifiestan que para fomentar el tejido industrial de esta ciudad y localizar éstos en la proximidades del Área Industrial de Vicolozano, se está estudiando la posibilidad de modificar puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila que afectará al sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP2: Valladolid, con un cambio de uso, a residencial, con la única condición de la cesión al Ayuntamiento de una superficie de suelo para ser destinado a suelo público industrial en un porcentaje equivalente a la diferencia de valor de las distintas clases de suelo. Ver Anexo 2, dónde se incorpora Convenio Urbanístico.

El presente Plan Parcial se redacta para el desarrollo de un área de 86.724,75 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>. (8,67245 Ha), de Suelo Urbanizable.

#### 0.3 OBJETO / CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Tiene por objeto la ordenación detallada del Plan Parcial 2, denominado "Valladolid" del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, estableciendo los parámetros urbanísticos aplicables, con el objeto de optimizar la



calidad ambiental del espacio urbano de conformidad con lo establecido en la vigente Ley Urbanística de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio) así como las señaladas en el Convenio Urbanístico y la modificación puntual del propio Plan General de Ordenación Urbana de Ávila que se está tramitando.

La modificación puntual del PGOU de Ávila y el Plan Parcial se desarrollan simultáneamente.

Con fecha 19 de enero de 2007 el Excmo. Ayuntamiento de Ávila aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector 2 Valladolid, por lo que este documento se redacta para la aprobación definitiva, incorporando y mejorando la propuesta inicial. El Presente Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

1. El Trazado de la red de comunicaciones de la ordenación del Sector ordenado, detallando sus alineaciones y rasantes en el plano correspondiente y las características de sus enlaces con la actual trama urbana colindante.
2. La división en zonas o parcelas, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas propias.
3. La fijación de las reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos.
4. La definición de las características y el trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otros servicios, así como su enlace con las redes municipales existentes.

El Plan Parcial 2, denominado "Valladolid", se desarrolla en los siguientes documentos:

- Memoria, que contiene tanto la justificación de su adecuación a los textos legales vigentes, planeamiento general municipal, etc., como la descripción de la solución adoptada.
  - Normativa y Ordenanzas, que establecen el régimen jurídico y urbanístico de los sectores, así como las condiciones de uso y de edificación de las distintas áreas o zonas en que se divide el mismo.
  - Memoria de las infraestructuras.
  - Plan de Etapas, para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, con la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico apropiable, y estudio económico financiero.
  - Estudio económico financiero, que establece el costo económico global de la ejecución de la ordenación y la atribución de obras y servicios al sector público y al privado.
- PLANOS DE PLAN PARCIAL, que contienen tanto la información relativa al estado actual de los terrenos, y los estudios justificativos de sus determinaciones condicionantes físicos relación con su entorno,... etc. como la ordenación detallada para la aplicación de las Normas Urbanísticas, determinación de los servicios y los que se fijen reglamentariamente.

## TITULO I: MEMORIA

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El Plan Parcial 2 "Valladolid", tiene como base las modificaciones del cambio de uso del sector con uso predominante industrial a residencial y la conveniente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Su alcance y contenido es acorde con lo requerido por la legislación urbanística aplicable y, en particular, con lo señalado en el Art. 115 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

Conforme a lo establecido en el Capítulo V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Aprobación Inicial del Plan Parcial corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Ávila. En el acuerdo de Aprobación Inicial se dispondrá la apertura de un periodo de información pública de entre uno y tres meses durante el cual se podrán presentar las alegaciones e informes relacionados con el documento expuesto.

El Plan Parcial mantiene los objetivos del Plan General de adecuar suelo urbano para aumentar la oferta de suelo residencial y facilitar la construcción de viviendas de variado tipo, y en particular en altura para uso multifamiliar.

#### 1.1 Directrices del Plan General.

El Sector Valladolid tiene una superficie de 86.724,75 m<sup>2</sup>, limita al Norte con la Carretera de Valladolid N-403, al Sur con el Plan Parcial Bomberos, al Este con el Cementerio y al Oeste con terrenos del polígono industrial "Las Hervencias, Fase II".



El Plan Parcial desarrolla el criterio de la modificación puntual del Plan General sobre Estructura y Desarrollo Urbano de completar la zona Norte de la ciudad.

Para ello, el Plan Parcial ordena suelo para la densidad residencial máxima prevista de 70 viv/Ha, con zonas comerciales integradas en la edificación y una zona verde separadora de la zona industrial "Las Hervencias, Fase II", en una parcela y con una zona de usos Dotacionales públicos, además de los viales y jardines maclados con la propia urbanización residencial.

La ordenación del viario permite la comunicación entre sectores de ordenación.

#### 1.2. Determinaciones del Plan General

Se emite el siguiente informe técnico de las características urbanísticas:

- a) Superficie Sector: 86.724,75 m<sup>2</sup>
- b) Superficie Vía Pecuaría: 14.908,50 m<sup>2</sup>
- c) Uso: Predominante Residencial, con ordenanzas de aplicación Multifamiliar y unifamiliar de densidad media-alta, con uso compatible de Servicios.
- d) Ordenanzas: Manzana Cerrada, Residencial Bloque, Unifamiliar Intensivo, Extensivo y Pareado, Servicios, Equipamiento y Espacios Libres y viario.
- e) Condiciones de diseño: Edificación en altura de III plantas, Unifamiliar en II plantas.
- f) Edificabilidad bruta: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

$86.724,75 \text{ m}^2 - 14.908,50 \text{ m}^2 - 20.983,84 \text{ m}^2 = 50.832,41 \text{ m}^2$   
 $50.832,41 \text{ m}^2 \times 0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 36.599,34 \text{ m}^2$   
Ayuntamiento (10%) = 3.659,93 m<sup>2</sup>

Privado (90%) = 32.939,40 m<sup>2</sup> \*VER NOTA

NOTA: Según CONVENIO URBANÍSTICO adjunto, ver Anexo 2, establece en la Estipulación:

Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Ávila se compromete a promover la clasificación de los terrenos del sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP2: Valladolid, a través de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, la cual recogerá los siguientes aspectos:

1. La totalidad del aprovechamiento del sector (36.599,34) será de uso residencial con las correspondientes compatibilidades para los usos de Servicios y Comercio, sin la condición de destinar terreno alguno al Uso Industrial. El aprovechamiento total del sector será adjudicado a los propietarios de dicho sector, en consecuencia, OBRASYCO, S.A., tendrá derecho a un aprovechamiento neto patrimonializable de 36.599,34, debiendo ser objeto de permuta, en consecuencia, el aprovechamiento lucrativo que correspondería al Ayuntamiento, previa la diligencia de los trámites procedimentales que resulten pertinentes de acuerdo a la legislación aplicable, (...). Dicha permuta se efectuará por una superficie de suelo para ser destinado a suelo público industrial en un porcentaje equivalente a dicho valor. Esos terrenos se transmitirán anticipadamente al Excmo. Ayuntamiento de Ávila en pleno dominio de dichos terrenos en el plazo de un mes a contar desde la firma del presente CONVENIO con íntegra sujeción a las determinaciones del mismo. La transmisión antes indicada de los terrenos, se producirá previa liberación de toda carga y gravamen, para la ejecución de viviendas de uso libre, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

2. En todo caso OBRASYCO, S.A., cederá al Excmo. Ayuntamiento de Ávila los terrenos destinados a Espacios Libres de Uso Público (EL) y los destinados a Equipamiento Comunitario (EQ), a sí como los demás terrenos de cesión obligatoria previstos en la legislación urbanística teniendo en cuenta lo reseñado en el ordinal anterior.

Como consecuencia de lo anterior el aprovechamiento total del sector será privado, con un total de 36.599,34 m<sup>2</sup>

- f) Sistemas generales equivalentes: 20.983,84 m<sup>2</sup> para ampliación del Cementerio.
- g) Densidad máxima de viviendas: 70 viv/Ha > 356 viviendas Densidad mínima de viviendas: 30 viv/ha < 152 viviendas
- h) Aprovechamiento del sector: 36.599,34 m<sup>2</sup>
- i) Aprovechamiento Privado: 32.939,40 m<sup>2</sup>



j) Cesiones:

1) Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el aprovechamiento del Sector: 3.659,93 m<sup>2</sup> 2) Suelo de sistemas Generales Externos: 20.983,84 m<sup>2</sup> 3) Zona verde:

s/Ley 5/99: Con la proporción de 20 m<sup>2</sup> cada 100 de edificación:  $36.599,34 \text{ m}^2 \times 20\% = 7.319,87 \text{ m}^2$   
s/Planeamiento: 21 m<sup>2</sup> por vivienda:

21 m<sup>2</sup> x 355 viv = 7.455 m<sup>2</sup>

En plano de ordenación 7.736,73 m<sup>2</sup> distribuidos en varias zonas.

4) Zona Equipamiento Comunitario

s/ley 5/99 con la proporción de 20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> edificación:

$36.599,34 \text{ m}^2 \times 20\% = 7.319,87 \text{ m}^2$

En plano de ordenación 7.364,39 m<sup>2</sup> distribuidos en una unidad.

5) Sistema viario local y aparcamientos en superficie: Aparcamientos

solamente del suelo: 2% de aparcamientos respecto a la edificabilidad total  $36.599,34 \text{ m}^2 \times 2\% = 732 \text{ uds.}$   
Mínimo uso público en superficie (50%): 366 uds.

Minusválidos (2%): 14 uds. s/Reglamento de Planeamiento: 1% sobre la edificabilidad:

$36.599,34 \text{ m}^2 \times 1\% = 366 \text{ uds.}$

Al aire libre e 150 %: 183 uds. Mínimo 2% minusválidos: 7 uds.

En el plano de ordenación tenemos un total de 412 plazas de aparcamiento, de las cuales 10 son de minusválidos.

IQ Sistema de actuación: Concierto

1.3. Aprovechamiento real del Sector

la superficie real de la propiedad, es de 86.724,75 m<sup>2</sup>.

la superficie del Sector que genera aprovechamiento es la de la propiedad descrita, sustrayendo la superficie destinada a Sistema General Interno, y vía pecuaria, esto es:

$86.724,75 \text{ m}^2 - 14.908,50 \text{ m}^2 - 20.983,84 \text{ m}^2 = 50.832,41 \text{ m}^2$  El techo edificable del Sector será pues:

$50.832,41 \text{ m}^2 \times 0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 36.599,34 \text{ m}^2$

El aprovechamiento reconocido a la propiedad del Sector Privado (90%) = 32.939,40 m<sup>2</sup>

El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento debe ser equivalente al 10% de la edificabilidad del Sector

Ayuntamiento (10%) = 3.659,93 m<sup>2</sup>

NOTA: Según CONVENIO URBANISTICO adjunto, ver Anexo 2, establece en la Estipulación:

Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Ávila se compromete a promover la clasificación de los terrenos del sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP2: Valladolid, a través de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, la cual recogerá los siguientes aspectos:

3. La totalidad del aprovechamiento del sector (36.599,34) será de uso residencial con las correspondientes compatibilidades para los usos de Servicios y Comercio, sin la condición de destinar terreno alguno al Uso Industrial

El aprovechamiento total del sector será adjudicado a los propietarios de dicho sector, en consecuencia, OBRAS- YCO, S.A., tendrá derecho a un aprovechamiento neto patrimonializable de 36.599,34, debiendo ser objeto de permuta, en consecuencia, el aprovechamiento lucrativo que correspondería al Ayuntamiento, previa la diligencia de los trámites procedimentales que resulten pertinentes de acuerdo a la legislación aplicable, (...). Dicha permuta se efectuará por una superficie de suelo para ser destinado a suelo público industrial en un porcentaje equivalente a dicho valor. Esos terrenos se transmitirán anticipadamente al Excmo. Ayuntamiento de Ávila en pleno dominio de dichos terrenos en el plazo de un mes a contar desde la firma del presente CONVENIO con íntegra sujeción a las determinaciones del mismo. La transmisión antes indicada de los terrenos, se producirá previa liberación de toda carga y gravamen, para la ejecución de viviendas de uso libre, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.



4. En todo caso OBRASYCO, S.A., cederá al Excmo. Ayuntamiento de Ávila los terrenos destinados a Espacios Libres de Uso Público (ELP) y los destinados a Equipamiento Comunitario (EQ), a sí como los demás terrenos de cesión obligatoria previstos en la legislación urbanística teniendo en cuenta lo reseñado en el ordinal anterior.

Como consecuencia de lo anterior el aprovechamiento total del sector será privado, con un total de 36.599,34 m<sup>2</sup>

#### MEDICIÓN DE SUPERFICIE DEL SECTOR

AREA	MEDICION DEL PLAN GENERAL	MEDICION REAL DEL PLAN PARCIAL
Superficie del Sector	89.724,75 m <sup>2</sup> .	86.724,75 m <sup>2</sup> .
Superficie del Sistema General Interno (Ampliación del Cementerio)	20.983,84 m <sup>2</sup>	20.983,84 m <sup>2</sup>
Vía pecuaria Cordel de las Moruchas	14.908,50 m <sup>2</sup>	14.908,50 m <sup>2</sup>

#### 1.4. Implicaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

La Ley de Urbanismo de Castilla y León establece los módulos que han de cumplirse en suelo urbanizable; y el Decreto 223/1999 termina la vigencia de los artículos del Reglamento de Planeamiento que determinaban los módulos mínimos de equipamiento y zonas libres en suelo urbanizable. Por tanto, este Plan Parcial se redacta ateniéndose a los módulos de la Ley de Urbanismo referentes a suelo libre de uso público, dotaciones públicas y plazas de aparcamiento.

#### 1.5. Procedencia de la formulación del Plan Parcial.

##### 1.5.1 El interés del plan parcial para el desarrollo local y regional.

El interés local y regional del Plan Parcial 2 "Valladolid", ubicado en esta Ciudad, se justifica por la interrelación de las consideraciones que a continuación se exponen.

El desarrollo urbanístico del sector, para el uso predominante Residencial Multifamiliar, y no predominantes como el Unifamiliar Intensivo, que se proyecta implantar, pretende generar una actividad económica propia del sector residencial y de servicios que ha de insertarse en una perspectiva estratégica local, por lo que ha de tenerse muy en cuenta la real aproximación del polígono industrial "Las Hervencias" a la Ciudad de Ávila y la necesidad de desplazar la zona industrial de la ciudad al polígono de Vicolozano, con las consecuencias que de toda índole se desprenden.

Su importancia deriva no sólo de las funciones que se han de desarrollar, en el propio sector, sino de las relaciones con el resto de los sectores de actividad y residencia, como prolongación de los sectores colindantes.

El sector 2 "Valladolid" goza de una adecuada ubicación en relación con la ciudad, al borde de la carretera nacional N-403, contando con una de las vistas más emotivas de la ciudad de Ávila.

##### 1.5.2 El interés social del plan parcial.

La incorporación de la actuación urbanística del sector 2 "Valladolid" es oportuna por ser éste ámbito una de las escasas ubicaciones de la zona Norte del término municipal de Ávila, capaces de acoger en condiciones adecuadas la demanda de una urbanización de estas características afectadas al desarrollo de ocio, actividades terciarias y comerciales y recreativas diversas.

A ello se habrá de sumar el interés municipal en el desarrollo de un amplio programa de usos residenciales, tanto en régimen de protección pública, como en régimen de promoción libre, capaz de absorber la posible demanda actual de la población de Ávila.

Por otra parte, la Corporación Municipal de Ávila es consciente del interés social que presenta la incorporación al proceso de urbanización de los terrenos necesarios para satisfacer, también las necesidades municipales actuales de implantación de un área de servicios y comercial, con sus dotaciones y equipamientos correspondientes, así como las infraestructuras de servicios básicos, agua, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, alumbrado público y



gas natural, y las infraestructuras más directamente vinculadas a las nuevas tecnologías, especialmente de comunicación.

#### 1.5.3 La protección y preservación del medio físico.

La intensidad edificatoria media, (0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) establecida para el sector 2 "Valladolid", permite disponer la edificabilidad en una parte del suelo del ámbito del sector, por lo que parte de los terrenos pasan a ser, espacios libres, aunque de uso privado.

En efecto, el Plan Parcial establece una superficie máxima edificable en el ámbito del sector de 36.599,34 m<sup>2</sup>, y dado que la superficie de suelo interior del ámbito asciende a 86.724,75 m<sup>2</sup> por medición efectuada con total precisión en el Plan, la intensidad edificatoria resultante asciende a 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es una intensidad de uso media-alta.

#### 1.5.4 Otros problemas colaterales que resuelve el plan parcial.

Los problemas detectados por la concurrencia en el entorno del ámbito del Plan Parcial se concretan en:

- La colindancia con zonas residenciales.
- La protección de la vía pecuaria, siendo ésta un terreno que el planeamiento debe proteger y ordenar.
- La ampliación del Cementerio como Sistema General Interno adscrito a este sector.

#### 1.5.5 Promotores del plan parcial.

Este documento se redacta a instancias de la mercantil OBRASYCO, S.A., titular de terrenos incluidos en este sector. El documento se presenta para su consideración y aprobación, en su caso, al Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

El sistema de actuación es el de Concierto, ya que los terrenos pertenecen a un único propietario, OBRASYCO, S.A.

### 1.6. Información urbanística.

Se trata de un sector de 8,67 Ha, actualmente sin uso o aprovechamiento específico. En este sentido el sector tiene una ligera caída de pendiente que garantiza la evacuación de las aguas de forma natural. La idoneidad del terreno para ser urbanizado y edificado en condiciones óptimas para el disfrute del futuro residente, al resultar una ordenación abierta, soleada y con espléndidas vistas.

En cuanto a las infraestructuras, es obvio que una vez que se ejecuten las conexiones con los sectores colindantes y con la carretera N-403, el sector estará en condiciones idóneas de accesibilidad tanto motorizada como peatonal. Todas las conexiones de infraestructuras necesarias con las redes municipales existentes son posibles.

#### 1.6.1. Características naturales del territorio 1. Topografía

El terreno es homogéneo, y prácticamente llano, con una suave pendiente en sentido Este-Oeste. No existe prácticamente vegetación, siendo un terreno sin uso agrícola por su expectativa de desarrollo urbano.

### 2. Geología

La zona está dominada por terrenos de jabres, de muy buena capacidad portante, y de una zona de rellenos de escombros o tierras procedentes de otros lugares, en la zona central. La capacidad portante de los jabres es buena, pero no su cohesión, al igual que la zona de rellenos, de modo que puede ser necesaria mayor excavación de lo habitual para alcanzar firme, bien utilizando sistemas ya conocidos para cimentar a mayor profundidad, o bien aumentando el reparto de las cargas.

### 3. Morfología

El terreno tiene forma de polígono irregular, atravesado por la vía pecuaria "Cordel de las Moruchas" de Este a Oeste. No tiene accidentes de interés en su ámbito.

#### 1.6.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El terreno actualmente tiene un uso de almacenaje y acopio de material, así como la ubicación de una Planta de Hormigón, en la zona este del sector.

Por el terreno discurre una vía pecuaria, perfectamente delimitada y deslindada, denominada "Cordel de las Moruchas".



### Límites

El terreno está delimitado al Norte con la Carretera de Valladolid N-403, al Sur con el Plan Parcial Bomberos, al Este con el cementerio y al Oeste con terrenos del polígono industrial "Las Hervencias" Fase II.

#### 1.6.3. Estructura de la propiedad del suelo.

El terreno es de un único propietario: OBRASYCO, S.A.

#### 1.7. Objetivos y criterios de la ordenación.

El sector condiciona su constitución al enlace con los sectores limítrofes, además de la carretera N-403.

Se propone una ordenación viaria jerarquizada con viarios principales.

El uso predominante es el Residencial con ordenanzas de Manzana Cerrada (MC), Residencial en Bloque (RB), Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI), Residencial Unifamiliar Adosada (RUS), Residencial Unifamiliar Extensiva (RUE), Servicios (SER) Equipamiento Comunitaria (EQ) y Espacio Libre (EL).

El resultado de la ordenación parece claro y favorable a la circulación y aparcamiento, al soleamiento de la edificación y a la construcción de áreas o zonas homogéneas de uso residencial, equipamiento, de servicios, y espacios libres o de juegos, etc.

Sobre la base del contenido de la Información urbanística, el desarrollo de la propuesta del sector Valladolid definido persigue los siguientes objetivos:

1. Desarrollo del sector de acuerdo con las condiciones establecidas en la Modificación del Plan General.
2. Integrar el desarrollo del sector dentro de una operación más amplia de expansión de la ciudad de Ávila, que prevé "colonizar" la zona industrial.
3. Alcanzar un modelo territorial que integre las distintas funciones urbanas.
4. Poner en el mercado en un plazo de 2 a 5 años una considerable oferta de viviendas, que cubra una variada gama de tipologías, con objeto de dar respuesta a los distintos tramos de demanda del mercado inmobiliario actual y futuro.

La propuesta de ordenación que permite alcanzar los objetivos descritos tiene en cuenta tanto las condiciones económicas y sociales del mercado inmobiliario de Ávila como las particularidades geográficas del ámbito territorial en el que se asienta el sector.

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

1. Respetar la estructura rectangular para la parcelación.
2. Establecer una conexión acorde con las necesidades del sector. Las conexiones que se hacen necesarias en este Plan parcial son claras, favoreciendo los recorridos interiores del sector especialmente en las áreas libres de uso público, tendiendo en su conjunto a una ordenación sencilla, racional, abierta y clara.
3. La ordenación propuesta debe permitir, en el nivel local, la ejecución de pequeñas promociones, que puedan ser desarrolladas por agentes o inversores de carácter local.

#### 1.8. Análisis de alternativas.

Durante la fase de elaboración de este documento se estudiaron diversas alternativas de ordenación del ámbito. El análisis de estos estudios y la progresiva definición detallada de los criterios de ordenación y gestión del sector, conducen al modelo de ordenación cuyo desarrollo se ha plasmado en este documento. La masa de edificación se acumula en el centro del sector, ya que al norte se sitúan los sistemas generales fintermos, que separan las edificaciones mediante la vía pecuaria, y al Sur por los Espacios Libres de Uso Público.

Las zonas verdes se han colocado al sur-este del sector, separando las mismas de los polígonos industriales que lo limitan, a modo de filtro, para suavizar el impacto visual y crear una amplia franja verde. También se ha dado continuidad con estas zonas en la vía pecuaria.

Se ha optado por situar los terrenos destinados a Dotacional en la parte central del sector.



## 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2.1. Diseño general

#### ZONIFICACIÓN

El uso predominante del Sector es de de Residencial.

La zonificación y ordenación se define en el plano correspondiente, delimitando los distintos usos, tipologías o intensidades edificatorias. La asignación de aprovechamientos urbanísticos a cada una de las manzanas se ha expresado en un Cuadro de ordenación incluido en esta memoria.

La calificación p pormenorizada del suelo es la siguiente: • Sistema local de equipamientos: parcelas con uso pormenorizado de Equipamiento Comunitario, de dominio y uso público.

- Sistema de Espacios Libres: zonas verdes, jardines y áreas de recreo, todas ellas con uso pormenorizado de Espacios Libres.

- Sistema local viario: red de tráfico rodado y red de itinerarios peatonales.

- Sistemas residenciales:

- Residencial Multifamiliar con edificación en Manzana Cerrado y Residencial Bloque.

- Residencial Unifamiliares con edificación Intensiva, extensiva y Pareada.

- Servicios, con Locales comerciales en planta baja en las viviendas residenciales multifamiliares.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto a la superficie total del sector se contiene en un cuadro resumen en esta memoria.

#### TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

La vivienda multifamiliar, con ordenanza de Manzana Cerrado (MC), y Residencial Bloque (RB), ocupa la zona centro del Sector, conformando la parte más densa y generadora de actividades residenciales y servicios en planta baja, en esta zona se asignan las parcelas de cesión municipal y las viviendas de protección; Las edificaciones residenciales multifamiliares se distribuyen en 6 agrupaciones, con una capacidad residencial de 320 viviendas, lo que supone el 90% del parque residencial previsto en el sector. Esta tipología conforma la parte más densa y generadora de actividades residenciales. La altura de las mismas será moderada (III plantas), con una ocupación máxima de entre el 50 y 70% dependiendo de la ordenanza de aplicación. Las parcelas o manzanas tienen un tamaño grande, que permite crear generosos patios destinados a áreas comunes y zonas verdes intermedias entre bloques. Parte del aprovechamiento generado en esta tipología se destina a la construcción de edificaciones sujetas al régimen de Protección Pública. Esta ordenanza permitirá crear locales comerciales en planta baja.

Las viviendas unifamiliares Intensivas (RUI), Extensiva (RUE) y Pareadas (RUS) ocupan la zona Oeste del sector, con una capacidad máxima de 35 viviendas, lo que supone en 10% del parque residencial previsto en el sector. La tipología de viviendas residenciales unifamiliares tendrá una altura moderada (II y III plantas).

El parque residencial previsto total en el sector es de 355 viviendas.

#### EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Las reservas Dotacionales se han localizado en una ubicación agrupada en la zona central del sector.

A este uso se le destina en el plan parcial un total de 7.364,39 m<sup>2</sup> de los 7.391,28 m<sup>2</sup> de suelo que le deberían corresponder. No se han caracterizado específicamente los equipamientos, sino que se destinan al uso genérico de equipamiento comunitario.

Todas las dotaciones serán de carácter público, por lo que no se ha hecho ninguna reserva de aprovechamiento lucrativo. La parcela que integra el Sistema local de Equipamientos figura identificada en el plano de ordenación con el código EQ, correspondiente a la Ordenanza de Equipamiento Comunitario.

#### ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

El Sistema local de Espacios Libres definido en este sector integra varias parcelas. Hay una parcela predominante y el resto son de menor dimensión, con una superficie conjunta de 7.736,73 m<sup>2</sup> respecto a los 7.391,28 m<sup>2</sup> de



suelo que le deberían corresponder. El Sistema local de Espacios Libres se verá incrementado por las áreas peatonales que se consideren convenientes en el desarrollo de los distintos proyectos edificatorios.

Las parcelas que integra el Sistema local de Espacios Libres figura identificada en el plano de ordenación con el código EL, correspondiente a la ordenanza de Espacios Libres.

La parcela de mayor dimensión de Espacio Libre se ha ubicado estratégicamente para separar los polígonos industriales colindantes, y filtrar así su visión. El resto de las zonas de espacios libres se han colocado junto a la vía pecuaria, para darle continuidad y no romper así con su trazado.

## 2.2. División del Sector en manzanas.

El Sector se ha dividido en partes de manzana en los bordes del sector, que se completan con el desarrollo de los planes parciales colindantes. Estas manzanas se han dividido a su vez en grandes parcelas edificables. A cada una de estas corresponde una superficie edificable máxima y un número máximo de viviendas.

## 2.3. Cumplimiento de las disposiciones específicas del plan general de ordenación urbana

### 2.3.1 Aprovechamiento reconocido al sector

El aprovechamiento total del sector es de 36.599,34 m<sup>2</sup>, resultado de diferir a su superficie (86.724,75 m<sup>2</sup>) el índice de edificabilidad asignado (0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), previa eliminación de los sistemas generales y vía pecuaria.

Aprovechamiento lucrativo privado: 90% s/ 36.599,34 m<sup>2</sup> = 32.939,40 m<sup>2</sup> Aprovech. de cesión municipal: 10% s/ 36.599,34 m<sup>2</sup> = 3.659,93 m<sup>2</sup> \*VER NOTA

NOTA: Según CONVENIO URBANÍSTICO adjunto, ver Anexo 2, establece en la Estipulación:

Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Ávila se compromete a promover la clasificación de los terrenos del sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP2: Valladolid, a través de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, la cual recogerá los siguientes aspectos:

5. La totalidad del aprovechamiento del sector (36.599,34) será de uso residencial con las correspondientes compatibilidades para los usos de Servicios y Comercio, sin la condición de destinar terreno alguno al Uso Industrial. El aprovechamiento total del sector será adjudicado a los propietarios de dicho sector, en consecuencia, OBRASYCO, S.A., tendrá derecho a un aprovechamiento neto patrimonializable de 36.599,34, debiendo ser objeto de permuta, en consecuencia, el aprovechamiento lucrativo que correspondería al Ayuntamiento, previa la diligencia de los trámites procedimentales que resulten pertinentes de acuerdo a la legislación aplicable, (...). Dicha permuta se efectuará por una superficie de suelo para ser destinado a suelo público industrial en un porcentaje equivalente a dicho valor. Esos terrenos se transmitirán anticipadamente al Excmo. Ayuntamiento de Ávila en pleno dominio de dichos terrenos en el plazo de un mes a contar desde la firma del presente CONVENIO con íntegra sujeción a las determinaciones del mismo. La transmisión antes indicada de los terrenos, se producirá previa liberación de toda carga y gravamen, para la ejecución de viviendas de uso libre, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

6. En todo caso OBRASYCO, S.A., cederá al Excmo. Ayuntamiento de Ávila los terrenos destinados a Espacios Libres de Uso Público (ELP) y los destinados a Equipamiento Comunitario (EQ), a sí como los demás terrenos de cesión obligatoria previstos en la legislación urbanística teniendo en cuenta lo reseñado en el ordinal anterior.

Como consecuencia de lo anterior el aprovechamiento total del sector será privado, con un total de 36.599,34 m<sup>2</sup>

### 2.3.2 Usos pormenorizados

El uso global del sector es el Residencial, según se indica en la ficha correspondiente, entendiendo como tal el uso asignado de manera genérica a los terrenos incluidos en su ámbito.

Conforme al Art. 49 de la Normativa, el Plan Parcial concreta los Usos Pormenorizados, con respecto al Plan General, contemplando los siguientes usos pormenorizados:

- Manzana Cerrada.
- Residencial Bloque.
- Residencial Unifamiliar Intensivo.
- Residencial Unifamiliar Pareado.



- Residencial Unifamiliar Extensivo.
- Equipamiento.
- Espacios Libres

La definición de todos ellos se entiende en los términos de la Normativa del Plan General, así como la vinculación de estos usos pormenorizados a las distintas Ordenanzas establecidas en el Plan Parcial. Se consideran los siguientes coeficientes de ponderación definidos en el Art. 44 de la Normativa y que, referidos al uso predominante Residencial Multifamiliar, son los siguientes:

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 1,00  
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO 0,90  
 INDUSTRIAL INTENSIVO 0,90  
 VIVIENDA PROTEGIDA 0,80  
 SERVICIOS PRIVADOS 1,10

### 2.3.3 Distribución del aprovechamiento del sector

La edificabilidad total asignada al sector es de 36.599,34 m<sup>2</sup>, resultado de diferir a su superficie (86.724,75 m<sup>2</sup>) el índice de edificabilidad asignado (0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Su distribución por usos y tipologías es la indicada en los cuadros adjuntos.

Se ha consumido un total de 36.572,67 m<sup>2</sup> los cuáles quedan distribuidos de la siguiente manera:

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	22.228,32 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	sometida al régimen de PROTECCIÓN PÚBLICA
	7.320,70 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	5.443,65 m <sup>2</sup>

La edificabilidad sometida al régimen de Protección Pública resulta el 10% de la edificabilidad residencial total prevista en el sector, en cumplimiento de lo requerido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, en particular, al Art. 46 de la Normativa del Plan General. La distribución del aprovechamiento entre las distintas zonas de ordenación se ha realizado atendiendo a la tipología edificatoria asignada, a la altura máxima propuesta, a las condiciones de aplicación de la ordenanza asignada y a las particulares condiciones de localización y forma de cada una de las manzanas o submanzanas.

## 2.4. Cumplimiento de las disposiciones específicas del plan general de ordenación urbana

### 2.4.1. Índice de variedad de uso

Conforme queda justificado en el cuadro adjunto, el índice de variedad de uso del sector es del 34,90%, superando el valor mínimo del 20% establecido en el Art. 86.2.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aplicable en ausencia de determinación específica a este respecto en el Plan General de Ordenación Urbana.

### VARIEDAD DE USO

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	36.572,67
SUPERFICIE DEL SECTOR	86.724,75
USO BÁSICO VIVIENDA MULTIFAMILIAR	22.228,32
Comercial en PI Baja	1.580,00
TOTAL USO PREDOMINANTE	23.808,32
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1,00



APROVECHAMIENTO PONDERADO I	23.808,32	
USO PORMENORIZADO (VIVIENDA PROTEGIDA)	7.320,70	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	0,80	
APROVECHAMIENTO PONDERADO	9.150,87	
USO PORMENORIZADO (RUI-RUS-RUE)	5.443,65	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	0,90	
APROVECHAMIENTO PONDERADO	6.048,50	
TOTAL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE	23.808,32	
TOTAL APROVECHAMIENTO NO PREDOM. NO PONDERADO	12.764,35	
TOTAL EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	36.572,67	
INDICE DE VARIEDAD DE USO %	34,90	CUMPLE >20%
TOTAL APROVECHAMIENTO PONDERADO	39.007,69	
APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO PROPIETARIOS	0,45	

#### 2.4.2 Índice de variedad tipológica

Conforme queda justificado en el cuadro adjunto, el índice de variedad tipológica del sector es del 20,23%, cumpliendo con el valor mínimo del 20% establecido en el Art. 86.3.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aplicable en ausencia de determinación específica a este respecto en el Plan General de Ordenación Urbana.

#### VARIEDAD TIPOLOGICA

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	36.572,67	
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS DEL SECTOR	355	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (ML)		
Nº TOTAL VIVIENDAS COLECTIVAS	320	
% DEL TOTAL DE VIVIENDAS	90,11%	
APROVECHAMIENTO TOTAL VIVIENDA COLECTIVA	29.549,02	
PORCENTAJE VARIEDAD TIPOLOGICA %	80,80%	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA (RUI)		
Nº TOTAL VIVIENDAS	35	
% DEL TOTAL DE VIVIENDAS	9,89%	
APROVECHAMIENTO TOTAL	5.443,65	
PORCENTAJE VARIEDAD TIPOLOGICA %	14,88%	
COMERCIAL EN PLANTA BAJA APROVECHAMIENTO TOTAL	1.580,00	
PORCENTAJE VARIEDAD TIPOLOGICA %	5,35%	
TOTAL APROVECHAMIENTO NO PREDOMINANTE	7.023,65	
	20,23%	CUMPLE >20%



#### 2.4.3 Índice de integración social

Conforme queda justificado en el cuadro adjunto, el índice de integración social del sector es del 20,02%, cumpliendo con el valor mínimo del 20% establecido con carácter general para todos los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, conforme a la Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

#### INTEGRACIÓN SOCIAL

VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN 77

TOTAL APROVECHAMIENTO ASIGNADO VP 7.320,70

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL % 20,02 CUMPLE >20%

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR 36.572,67

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

##### 2.5.1 Sistema de espacios libres de uso y dominio público

El Sistema local de Espacios Libres definido en este Plan Parcial integra varias parcelas, con una superficie total de 7.736,73 m<sup>2</sup>. Esta reserva supera la dotación mínima exigida por el Art. 42 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, que exige un total de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del uso predominante:

$$0,20 \times 36.599,34 = 7.319,87 \text{ m}^2$$

El Sistema local de Espacios Libres se verá incrementado por las áreas peatonales que se consideren convenientes en el desarrollo de los distintos proyectos edificatorios. Este incremento será considerable, atendiendo a las tipologías edificatorias presentes con carácter mayoritario: agrupaciones de viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares en torno a amplias zonas comunes interiores o espacios centrales.

No se han diferenciado los espacios destinados a jardines de aquellos que constituyen áreas de juego y recreo para niños, remitiéndose su definición al correspondiente Proyecto de Urbanización, el cuál en todo caso contemplará las necesarias obras de acondicionamiento de estos espacios para poder ser destinados al uso que les es propio.

Todas las parcelas que integran el Sistema local de Espacios Libres figuran identificadas en el plano de ordenación con el código EL, correspondiente a la ordenanza de Espacios Libres de Uso Público.

##### 2.5.2 Equipamiento comunitario

Las reservas Dotacionales se han localizado en una ubicación.

A este uso se le destina un total de 7.364,39 m<sup>2</sup> de suelo. Siguiendo los criterios de la Ley 5/99 y del Reglamento que la desarrolla, no se han caracterizado específicamente los equipamientos, sino que se destinan al uso genérico dotacional. El conjunto de suelos Dotacionales representa una reserva equivalente a la dotación mínima exigida por el Art. 42 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, equivalente a 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del uso predominante:

$$0,20 \times 36.599,34 = 7.319,87 \text{ m}^2$$

Todas las dotaciones serán de carácter público, por lo que no se ha hecho ninguna reserva de aprovechamiento lucrativo. Todas las parcelas que integran el Sistema local de Equipamientos figuran identificadas en el plano de ordenación con el código EQ, correspondiente a la Ordenanza de Equipamiento Comunitario.

El Equipamiento Comunitario forman un núcleo de alta actividad, vinculado especialmente con el Espacio Libre de uso Público, por lo tanto la mayor parte está vinculado al Espacio Libre.



## CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS Y ESPACIOS LIBRES

PARCELAS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA
		TOTAL	PORMENORIZADO	
9	7.364,39	7.364,39	EQUIPAMIENTO	EQ
SUBTOTAL	7.364,39	7.364,39		
7	6.881,51		ESPACIOS LIBRES	EL
10	439,26		ESPACIOS LIBRES	EL
14	331,40		ESPACIOS LIBRES	EL
15	84,56		ESPACIOS LIBRES	EL
SUBTOTAL	7.736,73			
12	41,94		INFRAESTRUCTURAS	RI
13	37,79		INFRAESTRUCTURAS	RI
SUBTOTAL	79,73			
TOTAL	15.180,85			

## 2.5.3 Aparcamientos

Tanto la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, como el Reglamento que la desarrolla exigen una dotación mínima de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable del uso predominante, pudiendo localizarse la mitad de esta dotación sobre las parcelas edificables.

Por tanto, de acuerdo con este requerimiento, al menos 366 plazas de aparcamiento deberán situarse en zonas de propiedad y uso público.

$$36.572,67 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 366 \text{ plazas}$$

La ordenación prevista en este Plan Parcial reserva un total de 412 plazas de aparcamiento en superficie en vías públicas, localizadas de acuerdo con los planos de Ordenación.

La reserva del resto de las plazas de aparcamiento exigidas (no situadas en vía pública) queda garantizada por el cumplimiento de las condiciones establecidas por las distintas ordenanzas para los usos definidos en el Plan Parcial. Estas plazas se situarán en parcelas privadas de uso residencial, en la parcela servicios, en la industrial o en la Dotacional, con la siguiente dotación mínima calculada para cada uno de los usos pormenorizados:

## USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:

La dotación de aparcamiento es un uso complementario obligatorio. Las condiciones de uso exigen 1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda. La capacidad residencial asociada a tipologías de vivienda colectiva se estima en 320 viviendas, por lo que la dotación total asignada a este uso será:

$$1,25 \times 320 \text{ viviendas} = 400 \text{ plazas}$$

## USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA:

La dotación de aparcamiento es un uso complementario obligado. Las condiciones de uso exigen 1,25 plazas por vivienda, por lo tanto la dotación total asignada a este uso será de:

$$1,25 \times 35 \text{ viviendas} = 43,75 \text{ plazas}$$

USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: La dotación de aparcamiento es uso complementario obligado. La dotación mínima es de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificados, por lo que la dotación total asignada a este uso será de:

$$1,5 \times 7.364,39 \text{ m}^2 \text{ uso Equipamiento Comunitario} / 100 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 110 \text{ plazas}$$



## 2.6 Barreras urbanísticas

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

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías públicas se deberá reservar a conductores de movilidad reducida una plaza por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez se reservará como mínimo una plaza por cada 40 de aparcamiento privado.

Por lo tanto deberán diferirse 10 plazas de aparcamiento para personas discapacitadas.

$366 \text{ plazas} / 40 = 9,15 \text{ plazas}$ , se consideran 10 plazas

El proyecto de Urbanización determinará el emplazamiento exacto de estas plazas, cuyas dimensiones mínimas serán de 3,30 x 4,50 metros. Así mismo, los proyectos de edificación deberán contener y diseñar la misma previsión de una plaza por cada 40 plazas de aparcamiento privado.

	LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN		PROPUESTA PLAN PARCIAL
	RESERVA MINIMA	M <sup>2</sup> SUELO	M2 SUELO
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	20% s/APROV SECTOR	7.319,87	7.736,73
DOTACION COMUNITARIA	20% s/APROV SECTOR	7.319,87	7.364,39
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>14.639,73</b>	<b>15.101,12</b>
APARCAMIENTO EN VIAS PUBLICAS	1 plaza / 100 m2	366	412,00
APARCAMIENTO EN PARCELAS EDIFICABLES	1 plaza / 100 m2	366	
<b>TOTAL APARCAMIENTO</b>		<b>366</b>	<b>412,00</b>
<b>APROVECHAMIENTO DEL SECTOR</b>		<b>36.599,34</b>	<b>36.572,67</b>

## 2.7 Red de comunicaciones. Análisis de circulaciones.

La ordenación propuesta confía la movilidad de nivel local en viarios estructurados con similares características. Hay 3 viales jerarquizados convenientemente para regular el flujo de tráfico, siendo éstas con aceras amplias y aparcamientos en ambos lados, excepto en el vial que atraviesa la vía pecuaria en el que la zona de aparcamientos se sustituye por una zona verde:

El Sector queda conectado con los colindantes a través de 4 puntos, coincidentes con las calles A, B, C y D. El vial A es de 22 m, con una calzada para tráfico rodado de 7 metros y aparcamientos en batería a ambos lados de 5 metros de longitud, con aceras de 2,50 metros; el vial B es de 22 m, con una calzada para tráfico rodado de 7 metros, dos franjas verdes a ambos lados 5 metros de longitud (se sustituyen las plazas de aparcamiento por zonas verdes), con aceras de 2,50 metros; el vial C es de 21 m, con una calzada para tráfico rodado de 7 metros y aparcamientos en batería a ambos lados de 5 metros de longitud, con aceras de 2,00 metros; el vial D es de 21 m, con una calzada para tráfico rodado de 7 metros y aparcamientos en batería a ambos lados de 5 metros de longitud, con aceras de 2,00 metros.



El sistema viario local está integrado por dos elementos fundamentales:

a) La red de tráfico rodado:

La red viaria tiene un carácter predominante reticular, articulada por las vías principales de acceso desde/hacia la ciudad, la carretera N-403 y el polígono industrial "Las Hervencias". Las vías propuestas constituyen el soporte del sistema parcelario. Las secciones de las calles son de 22 y 21 m.

b) La red de itinerarios peatonales:

Los espacios libres de uso público y dotaciones configuran una red de itinerarios peatonales que se yuxtaponen a la de tráfico rodado, facilitando los recorridos de cruce y reducción de distancias entre estos espacios.

Además, la tipología de las manzanas dará lugar a proyectos de edificación con espacios interiores mancomunados que constituirán parte importante de esta red de espacios peatonales.

El diseño pormenorizado de todos los elementos que componen el sistema viario deberá contemplar todas las medidas de supresión de barreras arquitectónicas. Los espacios libres de uso público han sido diseñados para crear una barrera respecto a la zona industrial colindante, creando una amplia franja verde.

El vial A, une la glorieta de la carretera de Valladolid con el sector y lo atraviesa en toda su longitud hasta conectar con la calle de la Madreselva, invadiendo la vía pecuaria "Cordel de las Moruchas". Esta calle, que es la espina dorsal de la ordenación, se inicia en una rotonda más cercana a la ciudad actualmente edificada y termina en la zona residencial al otro extremo.

Secciones de las calles:

Vial A 22 metros

Vial B 22 metros

Vial C 21 metros

Vial D 21 metros

En la documentación gráfica se indican las proporciones de las calles y la edificación supuestamente colocada al borde de la acera y con la máxima altura permitida.

En particular, en el Vial A, de 22 metros de ancho, se ha previsto aparcamiento de batería en los dos lados, excepto en la confluencia de esta calle con el Cordel de las Moruchas, dónde el aparcamiento será suplantado por una franja verde.

La circulación será de doble sentido en todos los viales.

## 2.8. Sistemas Generales y Vía Pecuaria.

El Sector ha de compensar el terreno de los Sistemas Generales Interno adscritos al mismo, para ampliación del cementerio:

- Sistema General Interno: con una superficie de 20.983,84 m<sup>2</sup>.

Además al sector le atraviesa una vía pecuaria denominada Cordel de las Moruchas, con una forma quebrada tal y como se indican en los planos de ordenación:

- Vía Pecuaria: con una superficie de 14.908,50 m<sup>2</sup>.

## TITULO II: NORMATIVA

### 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

El Plan Parcial 2 "Valladolid" se atiene a la terminología general y determinaciones del Plan General. Las definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones (alturas de edificación, etc.) y del cómputo de edificabilidades.

### 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS URBANÍSTICOS

Las Ordenanzas de aplicación son las de MANZANA CERRADA, RESIDENCIAL EN BLOQUE y RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVO, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADO, para



edificación residencial y de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES para los terrenos de cesión bajo esos conceptos.

### 3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

#### 3.1 Proyecto de Urbanización

La urbanización de la totalidad del Sector será prevista en un único Proyecto de Urbanización. Todos los viales, la parte correspondiente del sistema local, así como su correspondiente zona verde y de equipamiento, serán desarrollados en una Primera y única Etapa.

### 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

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

### 5. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN: ORDENANZAS

A continuación se incluyen las Ordenanzas de Edificación elaboradas a partir de las del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Se ha mantenido la numeración original de las ordenanzas establecida en el PGOU, para facilitar su aplicación. Se han introducido pequeñas adaptaciones encaminadas a ajustar la definición de las mismas a la especificidad del Plan Parcial.

#### **ORDENANZA Nº 1. MANZANA CERRADA MC**

##### 1.- ÁMBITO

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

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

El Uso característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías que definen frentes de fachada continuos. Integran espacios libres en la parte trasera de las parcelas, formando uno o varios patios de manzana, salvo en el caso de las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

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

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 8 metros.

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

###### 4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

###### 4.1.1. Fondo máximo

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

###### 4.1.2. Ocupación sobre rasante

1. La ocupación máxima sobre rasante en la parcela por la edificación principal será de 70 % de la superficie neta de parcela.

2. La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Únicamente el patio a cerrar será el de planta baja. Computará el 100% de su extensión a efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50% de la de patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza mediante acceso desde zonas comunes.



#### 4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal.

#### 4.2. Alineaciones v Retranqueos

##### 4.2.1. Retranqueos a linderos frontales

Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros.

En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación.

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

##### 4.2.2. Retranqueos a linderos laterales.

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

Cuando se construya edificación de nueva planta adosada a las parcelas colindantes, los retranqueos laterales para abrir patios de luces o respetar situaciones existentes en los predios colindantes serán como mínimo de tres metros, aumentados en un metro por cada planta por encima de la tercera.

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

##### 4.2.3. Retranqueos a lindero posterior

Sin perjuicio de cumplir con las condiciones de patios del artículo 67, el retranqueo a lindero posterior será como mínimo de la mitad de la altura de la edificación y no inferior a 3 metros. El retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.

##### 4.2.4. Distancia entre ventanas en patios y entrantes

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

##### 4.2.5. Fachadas a Espacio Libre de Uso Público

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

### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

#### 5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

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

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

Se permite aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones generales que determina el PGOU de Ávila.

#### 5.2. Altura aparente en planta baja

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



### 5.3. Torreón y elementos arquitectónicos sobre cubiertas

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior. La altura de elementos decorativos como frontones, columnatas y pérgolas se limitará a 1,80 metros desde la cara superior del último forjado. Los torreones podrán alcanzar 3,00 metros de altura máxima por encima de la altura máxima autorizada, y limitando su desarrollo frontal al 20% de la longitud de la fachada correspondiente, con un máximo por fachada de 5 metros. El fondo no será superior a su frente de fachada. No se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta en dichos torreones, salvo espacio incorporado al propio de la planta del torreón. La planta del torreón computará en un 100% a efectos de superficie máxima edificable. Los torreones no podrán crear medianerías.

### 5.4. Pendiente de cubierta

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

## 6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Aprovechamiento Patrimonializable será el que resulta de aplicar el coeficiente de edificabilidad de indicado en el Cuadro de Ordenación.

## ORDENANZA Nº 2. RESIDENCIAL EN BLOQUE RB

### 1.- ÁMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como RB. Se corresponde con la Ordenanza pre-existente de Bloque Abierto.

### 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso pormenorizado es Residencial Multifamiliar y Colectivo.

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

RB, Residencial en Bloque corresponde a la ordenanza genérica de Bloque Abierto, que incluye los edificios existentes situados en manzanas o propiedades así calificadas en los planos de ordenación, y que han sido desarrolladas liberando espacios interbloques sin una clara definición de su condición como propiedad pública, privada pro-indiviso de comunidad de propietarios, o privada personal, a los que se aplica, a toda la manzana o propiedad original, manteniendo las condiciones existentes de la edificación, sin afectar por las determinaciones siguientes.

Para la tipología de torre, incluida en esta ordenanza, se establecen en algunos apartados determinaciones específicas.

### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m<sup>2</sup>.

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

#### 4.1. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma, siendo la ocupación máxima bajo rasante del 100% de la parcela neta de esta ordenanza.

#### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes son alineaciones de vial o de manzana, no alineaciones de edificación, salvo en los casos de coincidencia.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo como mínimo retranqueos de los linderos, como mínimos iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente con un retranqueo mínimo absoluto de 4 metros.



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

- a) un único lado de la edificación coincida con la alineación de manzana o de vial cuando no se trata de esquina; o bien,
- b) no serán obligatorios los retranqueos a linderos laterales o trasero cuando estos sean Espacios libres Público, sin permitir cuerpos volados sobre dicho espacio público, ni accesos directos rodados salvo los restringidos a residentes en régimen de convivencia.
- c) dos lados contiguos de edificación coincidan con la alineación de manzana o de vial cuando se trate de esquina de manzana (y sólo para una esquina por edificio); o bien,
- d) un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;
- e) que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;
- f) se adose a lindero lateral cuando la parcela está enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera;
- g) se adose a lindero lateral cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la construcción formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;
- h) que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario, o procedente de la ordenación detallada de una Unidad de Actuación, plan Parcial, plan Especial o Estudio de Detalle que así lo establezca.

#### 4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

a) No existe fondo máximo de edificación. La longitud máxima de las plantas piso serán de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre los planos al menos del 10% de la longitud total de cada tramo del bloque. En éste último caso, si se producen entrantes a fachada, deberá cumplirse con las dimensiones de patios abiertos y sus condiciones de habitabilidad definidas en esta normativa.

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

- Con huecos enfrentados: 70% altura del más alto
- Con huecos frente a paramento ciego: 60% altura del más alto
- Con paramentos ciegos enfrentados, o para fachadas con ancho máximo de 20 metros: 50% altura del más alto

A estos efectos, se entenderá que un paramento es ciego cuando a) no tiene huecos, o bien b) los huecos no son de estancias vivideras y están protegidos de la vista por celosía permanente. La planta baja de dos bloques puede ser continua entre ambos, pero sin exceder la longitud admitida para los mismos más la distancia entre ellos.

b) Cuando el fondo edificado del bloque supere los 15 metros y disponga viviendas hacia un espacio interior de parcela o a otro espacio libre público, además de las condiciones anteriores del apartado a), cumplirá:

- las dimensiones de este espacio libre será de al menos  $\frac{3}{2}$  de la altura del bloque, con un mínimo de 25 metros. Esta condición de separación entre edificaciones rige para bloques articulados en U, entre partes del bloque, al igual que entre edificios de la misma parcela.
- Para el caso de los bloques con fondo superior a los 15 metros las dimensiones interiores libre de los patios interiores, no serán en ningún lado inferiores a 5 metros y su lado mayor a  $\frac{h}{3}$ , siendo h la altura del bloque.

c) Para edificación en Torre exenta, se inscribirá la ocupación de la edificación en un cuadrado en planta de 22 metros de lado. La distancia entre la torre y cualquier edificación será al menos de  $\frac{2}{3}$  de la altura máxima de la torre u nunca menor de 18 metros en cualquier dirección.

Al igual que el resto de las edificaciones de esta ordenanza de bloque las plantas bajas podrán ser diáfanos.



## 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

El número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación.

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

Se permite aprovechamiento bajo cubierta e las condiciones generales que determina el PGOU de Ávila.

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales de esta normativa.

## 6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento patrimonializable será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad indicado en el Cuadro de Ordenación.

## ORDENANZA Nº 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA RUI

### 1.- ÁMBITO

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

### 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

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

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

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

### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 5,50 metros ni a superficies de parcela menores de 150 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.

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

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

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

#### 4.1. Ocupación máxima

La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante, podrá ocupar el 90% bajo rasante.



#### 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 los linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización si existiesen no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

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

- Que se trate de edificaciones de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en la que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción de medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de la 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, como mínimo de 3 metros. No obstante, y solo 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 o el espacio libre público 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 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.

En todo caso el máximo de fachada continua, no podrá superar 48 metros de longitud, medidos en la alineación oficial de fachada a vía pública.

#### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

##### 5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es el indicado en el Plano de Ordenación. 5.2.- Altura máxima de la edificación

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

Podrán construirse bajo cubiertas, torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales del PGOU de Ávila.

#### 6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El índice máximo de edificabilidad aplicable es grafiado 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.



## 7.- ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie mas del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela, los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los de el resto de la edificación.

## ORDENANZA Nº 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA RUS

### 1.- ÁMBITO

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

### 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

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

En promociones conjuntas de RUS no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción, cumpliendo siempre las condiciones de retranqueo mínimo.

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

### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m<sup>2</sup>, cumpliéndose en todo caso las condiciones generales de esta normativa.

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

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

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

#### 4.1. Ocupación máxima

La edificación no ocupará más del 60% de la superficie de la parcela sobre rasante, y podrá ocupar el 80% bajo rasante.

#### 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 los linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización si existiesen no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

El retranqueo de la edificación a lindero frontal será de al menos 4 metros.

*(pasa a fascículo siguiente)*

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

Depósito Legal: AV-1-1958

**Número 193**

**Fascículo 2 de 2**

**Miércoles, 3 de Octubre de 2007**

*(viene de fascículo anterior)*

La nueva edificación se adosará a linderos laterales de parcela bien con proyecto unitario, bien 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.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación, como 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 solo 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 o el espacio libre público no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

## 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es el indicado en el Plano de Ordenación. 5.2.- Altura máxima de la edificación

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

Podrán construirse bajo cubiertas, torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales del PGOU de Ávila.

## 6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El índice máximo de edificabilidad aplicable es el grafiado 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.

## 7.- ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie mas del 15% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela, los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los de el resto de la edificación.

## ORDENANZA Nº 5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA RUE

### 1.- ÁMBITO

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



## 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

La tipología será de edificación aislada, con patio-jardín delantero trasero y lateral.

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

## 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m<sup>2</sup>.

En cada parcela RUE se permitirá una única vivienda.

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

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

### 4.1. Ocupación máxima

La edificación no ocupará más del 40% de la superficie de la parcela sobre rasante, y podrá ocupar el 60% bajo rasante.

### 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 los linderos. A estos efectos, el espacio común pro-indiviso, y sus accesos interiores a la urbanización si existiesen no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales a la mitad de la altura de la edificación, como mínimo de 3 metros. El retranqueo de la edificación a lindero frontal será como mínimo de 4 metros.

## 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

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

### 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 metros para tres plantas.

Podrán construirse bajo cubiertas.

## 6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El índice máximo de edificabilidad aplicable es el grafiado 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.



## 7.- ANEXOS DE EDIFICACIÓN

Las construcciones anexas sobre el espacio libre privado de parcela, no podrán ser extensión directa de la edificación principal residencial, a la que siempre estarán funcionalmente vinculadas, ni ocupar en superficie más del 10% de la superficie total de parcela. Su edificabilidad, incluida en el cómputo global no podrá superar el 10% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la asignada a la parcela, los acabados materiales y condiciones estéticas, figurativas y constructivas de los anexos, serán los mismos que los de el resto de la edificación.

## ORDENANZA Nº 6. EQUIPAMIENTO EQ

### 1.- ÁMBITO

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

### 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

#### 2.1.- Uso Característico: Equipamiento

El uso característico será el de Equipamiento.

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, Sociocultural y recreativo, Religioso y Administrativo.

#### 2.2.- Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de equipamiento se tramitará como solicitud de licencia de uso.

El ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio previa justificación de interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400 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.

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

#### 4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela. La ocupación máxima bajo rasante será del 100 % de la parcela. El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

#### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

#### 5.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será, dependiendo del tamaño de parcela:

Parcela menor de 1.000 m<sup>2</sup>: 2 plantas

Parcela entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>: 3 plantas

Parcela mayor 5.000 m<sup>2</sup>: 4 plantas



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

#### 5.2. Altura máxima de edificación

La altura máxima será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,50 metros por cada planta, y 5,50 metros para la planta baja.

Podrán construirse torreones o elementos arquitectónicos decorativos en fachada exterior en las condiciones generales del PGOU de Ávila.

#### 6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

Parcela menor de 1.000 m<sup>2</sup>: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela entre 1.000 y 2.500 m<sup>2</sup>: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela entre 2.500 y 5.000 m<sup>2</sup>: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mayor de 5.000 m<sup>2</sup>: 1,00 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 o la consignada, n su caso, en los planos de Ordenación.

En Sectores y en parcelas con elementos catalogados, será el que derive de las condiciones de la ficha correspondiente.

La edificabilidad en parcelas de Equipamiento público regulará la edificación a realizar, pero no computará a efectos de cálculo de Aprovechamiento.

#### 7.- OTRAS CONDICIONES

En los usos rotacionales 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. ESPACIO LIBRE EL

#### 1.- ÁMBITO

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

#### 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Espacios Libres Públicos que incluyen los Jardines, Parques y Zonas Verdes en general.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia. Los usos compatibles de viario y aparcamiento público lo serán vinculados al funcionamiento de dichos EL.

Esta ordenanza comprende:

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

Grado 2. Paseos y Plazas: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas. La tipología es la de espacios mayoritariamente libres de edificación, con vegetación o sin ella.

#### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Reglamento de Urbanismo RUCyL, según el uso a que se destinen. Las condiciones de Urbanización y tratamiento de estos espa-



cios públicos seguirán las determinaciones establecidas en el capítulo específico de Condiciones Técnicas de esta Normativa.

#### 4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetos, otros servicios público.

#### 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.

#### 5.- 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 cumbre de 6 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.

#### 7.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La superficie máxima edificable para parcelas o espacios públicos de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup> resultará de aplicar una ocupación máxima del 10% a la superficie de parcela, con un máximo de 500 m<sup>2</sup> construidos.

### ORDENANZA Nº 8. SERVICIOS PRIVADOS SER

#### 1.- ÁMBITO

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

#### 2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso pormenorizado es el de Servicios Privados en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles, representado por servicios terciarios dirigidos a uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluyen, entre otros, las áreas de oficinas, las estaciones de servicio y gasolineras, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, todas las categorías de hostelería y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso pormenorizado.

Esta ordenanza incluye también el uso pormenorizado comercial, con la categoría de hipermercado o de grandes establecimientos comerciales.

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

Para el uso comercial se estará a lo dispuesto en la normativa Sectorial específica vigente de rango estatal y regional.

#### 3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de menores de 1.000 m<sup>2</sup> o de 10.000 m<sup>2</sup> para uso de hipermercado.

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

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 70% de la parcela, o la ocupación actual si fuese mayor. Para las grandes superficies comerciales la ocupación máxima será del 50%.



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

a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se producen una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente.

En caso contrario será de aplicación las condiciones siguientes:

- Con huecos enfrentados: 70% altura del mas alto
- Con huecos frente a paramento ciego: 60% altura del mas alto
- Con paramentos ciegos enfrentados: 50% altura del mas alto

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

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

#### 5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 3 plantas con una altura máxima de la edificación de 12 metros o si fuera diferente la señalada en los planos de ordenación.

#### 6.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Será el que corresponde de la aplicación del Plan Parcial para cada parcela. 7.- NORMATIVA ESPECIFICA

En caso de existir normativa legas sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, esta sustituirá a las que fueran contradictorias de esta ordenanza, aplicándose en todo caso las mas restrictivas. Para los casos excepcionales será siempre potestad del ayuntamiento la aplicación de las siguientes normas.

Para las superficies comerciales e hipermercados, se establece algunas condiciones singulares:

- Las instalaciones mecánicas de la instalación como la ventilación podrán sobresalir un máximo de 4 metros sobre la altura del alero, siempre que quede oculta con elementos decorativos con tratamiento similar al de la fachada.

- Se admitirán antepechos decorativos, con un altura máxima de 3 metros sobre la del alero.

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

- La altura máxima de cumbrera será de 5 metros, admitiéndose 2 metros más en su parte translúcida, si existiese.

- El uso comercial requerirá de 6 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta, o 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso comercial, tomándose el concepto que general el mayor número de plazas de aparcamiento y con dimensiones media de plazas de (incluido los accesos propios interiores a la edificación) de 30 m<sup>2</sup> por plaza.

- El uso de ocio requerirá la provisión de una plaza de aparcamiento por cada dos plazas de aforo máximo, o por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de espectáculo o de uso de ocio cuando no existiese aforo determinado.

- El proyecto de edificación deberá justificar la cuantificación y dotación correspondiente de plazas de aparcamiento para visitantes y para empleados.

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

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

- El aparcamiento descubierto deberá diseñarse con espacios de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento.



miento, como mínimo, un área total equivalente al 5% de la superficie destinada a aparcamiento descubierto (calculada como el número de plazas de aparcamiento descubierto por 30m<sup>2</sup>).

- Para el cómputo de la edificabilidad rigen las siguientes determinaciones:
- Locales comerciales y de ocio en cualquier planta, y todos los usos compatibles: 100%.
- Las calles peatonales interiores al centro comercial no computarán edificabilidad. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y de ancho superior a 6 metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar también como no computables, zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero manteniendo las calles peatonales un ancho libre agregado de 6 metros.

## 6. CUADRO DE ORDENACIÓN

A continuación se incluye el Cuadro de Ordenación, en el que se define la calificación urbanística de cada una de las manzanas o sub-manzanas en que queda dividida la totalidad del territorio ordenado.

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

- a) Identificador o número de parcela
- b) Superficie neta de suelo
- c) Coeficiente de edificabilidad asignado
- d) Número máximo de viviendas, o capacidad residencial máxima, establecida con carácter vinculante.
- e) Edificabilidad de usos complementarios
- f) Edificabilidad residencial
- g) Edificabilidad total
- b) Uso asignados
- c) Ordenanza de aplicación
- d) Ocupación
- e) Altura máxima de la edificación
- f) Edificabilidad media por vivienda. Corresponde al cociente entre el aprovechamiento residencial propuesto y el número de viviendas asignado. Tiene carácter indicativo y no vinculante.
- g) Porcentaje que representa cada tipología de viviendas con respecto a la edificabilidad total del sector.
- h) Porcentaje que representa cada tipología de viviendas con respecto a la capacidad residencial total del sector.



## CUADRO DE ORDENACION

COEF EDIFICABILIDAD 0,72  
 SUPERFICIE QUE GENERA APROVECHAMIENTO 50.832,41

86.724,75 M2  
 14.906,50 M2  
 20.983,84 M2  
**36.599,34 M2**

SUPERFICIE DEL SECTOR  
 SUPERFICIE VIA PECUARIA  
 SISTEMA GENERAL EXTERNO ADSCRITO  
 APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

PARCELA	SUPERFICIES	COEF. EDIF.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD USOS COMPLEMENTARIOS	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	USO	ORDENANZA	OCCUPACION	ALTURAS	EDIF/VIV	% APROV	% Nº VIVIENDAS
2	5.419,92	1,00	35		5.443,65	5.443,65	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVO/EXTENSIVO/PAREADO	RUI-RUE-RUS	75%	2	155,00	15%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>5.419,92</b>		<b>35</b>		<b>5.443,65</b>	<b>5.443,65</b>						<b>15%</b>	<b>10%</b>
1	3.428,18	1,67	59	520,00	5.205,06	5.725,06	MANZANA CERRADA-RESIDENCIAL BLOQUE-SERVICIOS	MC-RB-SER	70%-50%	3+BC	97,00	16%	17%
3	1.731,92	1,78	32		3.082,82	3.082,82	MANZANA CERRADA-RESIDENCIAL BLOQUE-SERVICIOS	MC-RB	70%-50%	3+BC	95,00	8%	9%
4	3.028,17	1,67	51	360,00	4.697,04	5.057,04	MANZANA CERRADA-RESIDENCIAL BLOQUE-SERVICIOS	MC-RB-SER	70%-50%	3+BC	100,00	14%	14%
5	3.406,16	1,67	57	350,00	5.338,29	5.688,29	MANZANA CERRADA-RESIDENCIAL BLOQUE-SERVICIOS	MC-RB-SER	70%-50%	3+BC	100,00	16%	16%
6	2.380,83	1,78	45		4.237,88	4.237,88	MANZANA CERRADA-RESIDENCIAL BLOQUE-SERVICIOS	MC-RB	70%-50%	3+BC	95,00	12%	13%
8	4.420,44	1,66	76	350,00	6.987,93	7.337,93	MANZANA CERRADA-RESIDENCIAL BLOQUE-SERVICIOS	MC-RB-SER	70%-50%	3+BC	96,00	20%	22%
<b>TOTAL</b>	<b>18.395,70</b>		<b>320</b>	<b>1.560,00</b>	<b>29.549,02</b>	<b>31.129,02</b>						<b>85%</b>	<b>90%</b>
7	6.881,51						ESPACIOS LIBRES	EL					
10	439,26						ESPACIOS LIBRES	EL					
14	331,40						ESPACIOS LIBRES	EL					
15	84,56						ESPACIOS LIBRES	EL					
<b>TOTAL</b>	<b>7.736,73</b>												
9	7.364,39						EQUIPAMIENTO	EQ	60%				
<b>TOTAL</b>	<b>7.364,39</b>												
12	41,94						INFRAESTRUCTURAS	RI					
13	37,79						INFRAESTRUCTURAS	RI					
<b>TOTAL</b>	<b>79,73</b>												
<b>TOTAL</b>	<b>38.996,47</b>		<b>355</b>	<b>1.580,00</b>	<b>34.992,67</b>	<b>36.572,67</b>						<b>100%</b>	<b>100%</b>

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR **36.599,34 M2**

10% CESION AYUNTAMIENTO	3.659,93
90% PRIVADO	32.939,40
<b>TOTAL</b>	<b>36.599,34</b>

20% ELP	7.319,87
20% DC	7.319,87
<b>TOTAL</b>	<b>14.639,73</b>



### TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

#### 1. PAVIMENTACIÓN

##### 1.1. Trabajos previos

Se procederá en primer lugar al rasanteado de superficie, procediendo a continuación al desbroce de la superficie que corresponda con el fin de que el cimiento de la explanada sea el adecuado. El relleno se hará con material seleccionado.

##### 1.2. Pavimento de viales

###### 1.2.1. Calzadas

El pavimento estará compuesto de dos capas, una base de 20 cm de espesor de hormigón HM-20 de  $F_{ck}=20$  N/mm<sup>2</sup> y una capa de rodadura de 5 cm de espesor de aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12.

###### 1.2.2. Aceras

Sobre la superficie resultante se extenderá el hormigón que sirve de apoyo a la loseta, con un espesor de 15 cm, debidamente vibrado con vibrador de aguja. Las baldosas, del tipo 4 pastillas de 20 x 20 cm, se colocarán sobre mortero de cemento, extendido sobre la capa anterior, enlechándolas con lechada de cemento como terminación. Se tendrá especial cuidado en colocar juntas de dilatación cada 8 metros como máximo.

La tolerancia máxima admitida, con regla de 2 metros, sobre pavimento acabado será de ( $\pm$ ) 5 mm.

El bordillo será de granito labrado con 12 cm de taizón labrado como mínimo, colocado sobre una base de hormigón de 20 cm de espesor y rejuntado con mortero de cemento (1:4).

Se tendrá especial atención en la supresión de las barreras arquitectónicas, haciendo rampas de acceso en todos los pasos de peatones y no colocando ningún obstáculo que dificulte la libre circulación de personas con minusvalías físicas o sillas de ruedas.

#### 2. RED DE SANEAMIENTO

Una vez excavada la zanja se procederá a la compactación del fondo de la misma. La tubería, se asentará sobre el fondo de la misma, cuidando de la perfecta nivelación e imbricado de las piezas. Colocada una regla de 4 metros la tolerancia máxima admitida será de 0,5 cm y, la pendiente de la regla será exactamente la señalada en el perfil longitudinal de cada tramo.

La tubería será de hormigón del tipo enchufe-campana, con junta tórica de goma en la red general, pudiendo ser las acometidas de hormigón centrifugado o vibrado anillada.

Se calculará como sistema unitario para evacuar la tormenta con 20 años de período de retorno. La sección mínima será la correspondiente a un diámetro de 20 cm.

Los pozos de registro serán del tipo aprobado por el Ayuntamiento de Ávila, se situarán como máximo cada 40 metros y en todos los quiebros o cambios de dirección. Se dará continuidad a las aguas construyendo la solera con "media caña" y vertiente del 10% hacia ella, para evitar cualquier obstáculo en el normal discurrir de las aguas.

Las tapas y cercos de los pozos de registro, serán de fundición dúctil y cumplirán la norma europea EN-124 (clase D-400)

Se dispondrán imbornales de rejilla en número suficiente para evacuar la tormenta con 20 años de Período de Retorno, del modelo aprobado por el Ayuntamiento de Ávila.

Los sumideros dispondrán de arenero y cierre hidráulico, siendo las tapas o rejillas asimismo de fundición dúctil.

#### 3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

##### 3.1. Agua potable

La red será del tipo ramificada, arrancando toda ella de la arteria existente. Será de fundición dúctil por su calidad y facilidad de montaje y explotación, tanto en averías como en nuevas acometidas. Por la resistencia del material no se ha previsto "cama de arena" para el asiento de la tubería, no obstante el relleno se hará con material selec-



cionado exento totalmente de piedras, procedente de la excavación o de préstamos, si este no reuniera la calidad solicitada, hasta cubrir la generatriz superior del tubo en al menos 30 cm.

Las válvulas serán del tipo compuerta, con cierre elástico, y se colocarán de forma que cierren cualquier ramal independientemente pudiendo mantener el normal suministro en el resto de la red. Las válvulas podrán ir alojadas en arquetas o disponer de cierre telescópico. La situación de las mismas se puede ver en la documentación gráfica.

Las acometidas arrancarán del collarín de toma, del tipo Bahisa, o similar cumpliendo estrictamente la ordenanza municipal al respecto. La tubería será de polietileno de 10 atm. De P.S. con racores homologados.

La valvulería, piezas especiales y bocas de riego serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal del Ayuntamiento de Ávila.

Será preferible utilizar, en lo posible, zanja común para el agua potable y el saneamiento, con la debida separación en altura, a fin de evitar posibles contaminaciones.

### 3.2. Red de hidrantes de incendios

Se han instalado bocas de incendio en puntos clave del trazado en previsión de siniestros.

La valvulería, piezas especiales e hidrantes serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal del Ayuntamiento de Ávila.

## 4. RED DE TELECOMUNICACIONES

Se ha previsto la canalización enterrada con las correspondientes arquetas, 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, no permitiéndose en ningún caso tendidos aéreos.

## 5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

### 5.1 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 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 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 dos centros de transformación nuevos, para cuya instalación se han previsto unas zonas reservadas para su ubicación. 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 las 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 de Baja Tensión.

#### 5.2 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 como 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.

### 6. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Las zanjas para los conductores eléctricos serán de la forma y características indicadas en los planos correspondientes.

El fondo de la zanja se nivelará cuidadosamente, retirando las piedras puntiagudas y cortantes, colocando una cama de arena fina de 5 cm. De espesor, sobre la que se situarán los tubos de PVC que alojarán los conductores eléctricos.

El relleno de las zanjas deberá hacerse con material adecuado, que podrá ser de las tierras procedentes de la excavación, si sus condiciones de calidad en el momento de realizarse el relleno, son adecuadas, quedando terminantemente prohibido el relleno de zanjas con barro. En caso de ser necesario se emplearán tierras secas de aportación.

Las arquetas serán de la forma y dimensiones indicadas en las Condiciones Técnicas de Urbanización del Ayuntamiento, pudiendo realizarse en hormigón o en fábrica de ladrillo.

Será preferibles las arquetas de hormigón adosadas a la base de la columna.

Las cimentaciones se efectuarán de acuerdo con las dimensiones que señalan las Condiciones Técnicas de Urbanización del Ayuntamiento, debiéndose tomar todas las precauciones para evitar desprendimientos en los pozos.

Si a juicio del Director de la Obra, debido a la mala calidad del terreno fuese necesaria la variación de las dimensiones de la excavación, antes de su relleno, se levantarán los croquis de las mismas que deberán ser firmados por el Director de la Obra y por el Contratista.

La excavación no se rellenará hasta que el Director de la Obra manifieste su conformidad a las dimensiones del pozo de cimentación, así como a la calidad de los áridos destinados a la fabricación del hormigón.

Este estará fabricado con una dosificación mínima de 250 Kg. De cemento por m<sup>3</sup>. y le será aplicable la Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de Hormigón en Masa y Aforado, aprobadas por decreto de la Presidencia del Gobierno n° 2987/1968 de septiembre.

Los tubos utilizados para la colocación en su interior de los conductores eléctricos serán del tipo PVC 100 ó 90 mm. X1,8 UNE53112, no conteniendo plastificantes ni materiales de relleno.

#### 6.1. Características

Los tubos tendrán una superficie exterior e interior lisa y no presentarán ni grietas ni burbujas en secciones transversales.

Sometido a pruebas específicas en UNE 53112, satisfarán las siguientes características.

2) Estanqueidad: relleno de agua y taponado convenientemente, sometido a una presión de 6 kg./cm. Durante 4 minutos, no tendrá ninguna pérdida de agua.



b) Resistencia a la tracción: deberá romper como mínimo a una caída igual o superior a 450 kg./cm. Y su alargamiento será igual o superior a 180%.

c) Resistencia al choque: después de 90 impactos, se admitirán las partidas que tengan como máximo 10 roturas.

3) Tensión interna: la variación en longitud no será superior a  $\pm 5\%$ .

Sometido el tubo al aplastamiento transversal especificado en la UNE 7199, a la temperatura de 20°C y a una velocidad de caída de 100 mm/m. la caída correspondiente a una deformación del 50% en el diámetro no será inferior a 90 kg.

#### 6.2. Colocación

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente asegurándose que en la unión, un tubo, penetra en el otro por lo menos 8 cm.

Se conectarán a tierra todos los fustes o columnas metálicos así como el bastidor del cuadro de mando, en la forma siguiente:

- Se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup>. De sección; este cable irá por el exterior de la canalización, empalmado mediante soldadura a alto punto de fusión los distintos tramos, si no es posible su instalación en una sola pieza.

4) De éste cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al principal mediante el mismo tipo de soldadura y al fuste o columna mediante tornillo y tuerca de cobre, o aleación rica en este material.

Las placas de cobre serán de 2 mm. De espesor, 50 x 50 cm. De dimensiones mínimas, colocándose en posición vertical y uniéndose a la línea de tierra mediante soldadura de alto punto de fusión.

El número de placas será el necesario para obtener un valor igual o inferior a 10 ohmios.

Para el accionamiento y protección de las unidades luminosas se instalarán los centros de mando necesarios cuyo emplazamiento figura en el plano correspondiente de alumbrado público.

Este centro de mando será del tipo intemperie, será accesible sin necesidad de permisos a terceras personas y no estará sometido a servidumbre alguna.

Constará de un interruptor general magneto-térmico y por cada circuito de salida un interruptor diferencial, un contador accionado mediante interruptor horario de un encendido y dos apagados con cuadrante astronómico. Para caso de maniobra manual un interruptor y sus correspondientes fusibles calibrados.

Todos los elementos a instalar serán de primera calidad y se acoplarán sobre bastidores de perfiles angulares.

### TITULO IV. PLAN DE ETAPAS

#### 1. PLAN DE ETAPAS

Plazos de ejecución de urbanización e implantación de usos: El promotor se comprometen a urbanizar los sistemas locales que le corresponden por ley, que ejecutarán en una primera y única etapa todas las infraestructuras del Sector.

Para la determinación del Plan de Etapas (ETAPA ÚNICA) se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Ejecución de la urbanización por áreas completas y homogéneas, que permita un desarrollo equilibrado de los usos, equipamientos y tipologías edificatorias previstas en el Plan Parcial.

- Ejecución de la urbanización de forma que permita la entrega al Ayuntamiento, al más corto plazo posible, de la mayor parte de las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos y espacios libres de uso público.

- Producción de suelo edificable de posible enajenación, de forma que se obtengan los recursos económicos necesarios, reduciendo al máximo las cargas financieras y las necesidades de recursos ajenos.

#### 2. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se establecen una única Etapa para su ejecución. Su coherencia se justifica en base a las restantes determinaciones del Plan Parcial y objetivos antes señalados, así como al desarrollo previsto para la realización de la edificación.



Se establece el inicio de la ejecución de las obras de urbanización del a partir de los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, y siempre que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos, así como queda condicionado el inicio a la obtención de todos los permisos administrativos del Ayuntamiento de Avila y Organismos competentes y/o del Ministerio de Fomento-Demarcación de Carreteras, y permisos de las compañías suministradoras del Polígono.

El plazo de ejecución será de 18 meses a contar desde el efectiva del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, es decir, desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de dicho proyecto.

### TITULO V. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El coste detallado de urbanización deberá ser calculado por el Proyecto de Urbanización del Sector, que deberá comprender todo el ámbito del Sector, no obstante el Plan Parcial deberá incluir en su documentación una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas.

Considerando que no existen gastos fuera de lo normal de los capítulos de obra de urbanización (especialmente de pavimentación y saneamiento), con un terreno básicamente llano y con pendiente suficiente para el saneamiento por gravedad, puede estimarse un coste unitario de 11,23 €/m<sup>2</sup> de urbanización.

A este respecto se redacta el presente estudio que contempla el avance del coste económico de la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios e infraestructuras que justifica su viabilidad, según los siguientes capítulos, que podrán verse modificados por la redacción del proyecto de urbanización:

PRESUPUESTO ESTIMATIVO POR CAPITULOS	IMPORTE	%
Capítulo 1- Movimiento de tierras	60.044,84	6,16%
Capítulo 2- Firmes	385.612,64	39,56%
Capítulo 3- Red de distribución de agua	71.936,84	7,38%
Capítulo 4- Red de saneamiento	64.138,81	6,58%
Capítulo 5- Red de Media tensión	144.653,48	14,84%
Capítulo 6- Abatimiento Línea M.T.	12.281,90	1,26%
Capítulo 7- Red de Baja Tensión	123.598,79	12,68%
Capítulo 8- Red de alumbrado público	39.672,48	4,07%
Capítulo 9- Red de telefonía	34.993,66	3,59%
Capítulo 10- Jardinería	5.653,57	0,58%
Capítulo 11- Señalización	3.801,54	0,39%
Capítulo 12- Seguridad y Salud	18.910,23	1,94%
Capítulo 13- Control de Calidad	9.455,11	0,97%
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL =</b>	<b>974.753,89</b>	<b>100,00%</b>

Asciende el Presupuesto estimado de Ejecución Material a la expresada cantidad de NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO, que justifica su viabilidad a razón de 11,23 euros/m<sup>2</sup> de suelo bruto.

#### 1. EVALUACION DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

La financiación de la obra está garantizada con los medios de que dispone el promotor, entre los que se incluye el propio terreno del Sector, y su comercialización.

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



## 2. URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

A los efectos del cumplimiento de los Art. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento (vigentes en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), para urbanizaciones de iniciativa particular, se indican los siguientes datos:

### 2.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

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

### 2.2. Relación de propietarios afectados

El sector es de un único propietario, del que se adjunta dirección:

OBRASYCO, S.A.

C/ López de Hoyos, 78, 28002 – Madrid CIF: A-78688603

Domicilio a efecto de notificaciones: C/ Río Pisuegra, 6, 7 y 8 05004 Avila

## 3. DETERMINACIONES PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

### 3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización

El sistema se ejecutará por el sistema de concierto. Se establece una única etapa de desarrollo sujeta a plazo.

### 3.2 Compromisos entre Promotores y Ayuntamiento

a) Plazos de ejecución de la urbanización e implantación de usos: el Promotor se compromete a urbanizar los sistemas locales que le correspondan.

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

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

Ávila, Abril de 2007

El Promotor: OBRASYCO, S.A.

El Arquitecto: María Teresa Castillo Pérez



## ANEXO 1

## FICHA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE AVILA

## FICHA DEL SECTOR

	<b>Ayuntamiento de Ávila</b>	<b>Modificación Puntual del PGOU</b> <b>Noviembre 2006</b>
---	------------------------------	---

## FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR:	VALLADOLID	Nº SECTOR:	SUR-D PP2
ORDENACION DETALLADA:	NO	DISCONTINUO:	NO

## PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ):	50.832,41	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ):	86.724,75
DENSIDAD DE EDIFICACION (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,72	PLAZO PARA OD (años):	8
USO PREDOMINANTE:	R	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	20
CATEGORIA SUELO:	SUR-D	ASUMIDO:	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha):	30-70		
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	20	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL(%):	20

## PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,5096247	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m <sup>2</sup> ):	36.599,34
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
VIAS PUBLICAS (m <sup>2</sup> ):		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):		366	
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):		VIAS PUBLICAS (m <sup>2</sup> ):	
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ): Cementerio		SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	
20.983,84		ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):	
VIAS PECUARIAS (m <sup>2</sup> ):		7.319,87	
14.908,50		EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	
		7.319,87	
<b>Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:</b>		<b>VIVIENDAS</b>	
<b>USOS FUERA DE ORDENACION:</b>		LIBRES:	
<b>AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:</b>		285	
		PROTEGIDAS:	
		71	
		TOTALES:	
		356	
		<b>PLAZOS</b>	
		URBANIZACION:	
		CESION:	
		EDIFICACION:	

## OBSERVACIONES:

NUMERO DE PLANTAS: 3



Ayuntamiento de Ávila

Modificación Puntual del PGOU  
Noviembre 2006

<b>SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>	<b>P.P.</b>
---	-------------

**A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SUR-D PP 2</b>
DENOMINACIÓN	VALLADOLID
NÚCLEO	ÁVILA

SUPERFICIE TOTAL **86.724,75 m<sup>2</sup>**

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) **0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL-R

ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado	<b>MC, RB, RUI, RUS, RUE, SER</b>
	Público	<b>VI, EL, EQ</b>

DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	Densidad Máxima de Viviendas:	356 < 70 viv/ha
	Densidad Mínima de Viviendas:	152 > 30 viv/ha

Entorno con parcelario.



Ayuntamiento de Ávila

Modificación Puntual del PGOU  
Noviembre 2006**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Edificación de cuatro plantas como máximo, con compatibilidad para Servicios y Comercio minorista.

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN****APROVECHAMIENTOS**

<b>Aprovechamiento máximo</b>	36.599,34 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento lucrativo privado 90%</b>	32.939,40 m <sup>2</sup>

**CESIONES  
-MÍNIMOS LEGALES-****Sistemas Locales:**Espacio libre público y Equipamientos > 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> const. de uso predominante.

Conforme a los mínimos legales.

Viaro local: el dibujado como estructurante.

Se permitirá, manteniendo las secciones tipo vinculantes, una variación dimensional del 10% en el proyecto de Urbanización.

Viales y espacios libres con urbanización y ejecución de infraestructuras.

**Sistemas Generales Adscritos:**

<b>Internos:</b> Vía Pecuaria	14.908,50 m <sup>2</sup>
<b>Externos:</b> Ampliación del cementerio	20.983,84 m <sup>2</sup>

**Plazas de aparcamiento**

El mínimo de plazas de uso público será del 50%

El mínimo de terrenos de titularidad privada será del 50%

El mínimo de terrenos de uso y destino público destinados a aparcamiento será el 25%

2 /100 m<sup>2</sup> const.**PLAZOS****Plazos para establecer la Ordenación Detallada:**

8 años máximo.

**ÍNDICES DE VARIEDAD RUCyL****Índice de variedad de uso:****Índice de variedad tipológica:****Índice de integración social:**

al menos el 20% del aprovech.

al menos el 20% del aprovech.

al menos el 20% del aprovech.

**C. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Actuación de la/s Unidad/es de Actuación.

**CONDICIONES PARTICULARES**



## ANEXO 2 CONVENIO URBANISTICO

Por el presente escrito le participo que el Pleno Corporativo de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día veintiocho de septiembre del corriente, adoptó, entre otros, el acuerdo que, en su parte necesaria, es del siguiente tenor:

“5.- URBANISMO. Convenio urbanístico de planeamiento y gestión para localización de suelo industrial atinente al sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP 2: Valladolid. Al amparo de lo dispuesto en el art. 91.4 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con antelación al debate y votación de este punto, se somete genéricamente a consideración del Ayuntamiento Pleno la ratificación de su inclusión en el Orden del Día, toda vez que no ha sido dictaminado con antelación a la convocatoria de la presente sesión, lo que es apreciado por unanimidad de los miembros corporativos presentes, es decir veintidós de los veinticinco que lo componen, alcanzándose, así, la mayoría prevista en el art. 47.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al que se remite el art. 83 del R.O.F., es decir, mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, habilitándose de esta forma el tratamiento del asunto en la presente sesión.

Considerando el expediente sustanciado al efecto y los trámites administrativos producidos en ordena su ejecutividad.

El Preno adoptó por mayoría absoluta-con el voto favorable detos miembros -corporativos presentes del P.P. y de los de I.U. y en contra de los de el P.S.O.E., produciéndose, por tanto, diecisiete votos favorables y cinco en contra, el siguiente acuerdo:

1.- Aprobar la formalización documental mediante convenio urbanístico de las propuestas de planeamiento y gestión en la forma que a continuación se transcriben, para lo cual se faculta al Alcalde Presidente para su firma.

2.- Los acuerdos que se formalicen en virtud de las citadas propuestas se incorporarán, como parte de los mismos, a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que se tramiten en desarrollo del sector del Plan General reseñado al principio.

### “CONVENIO URBANISTICO

En la Ciudad de Ávila a \_\_\_\_\_ de dos mil seis.

### REUNIDOS

De una parte.- Don Miguel Ángel García Nieto, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ávila,

De otra parte.- Don Julián Castillo García, provisto de N.I.F. no 6.514.627-5, como representante de la entidad mercantil OBRASYCO, S.A., en su calidad de Presidente, según poderes otorgados mediante escritura formalizada en Madrid ante el Notario D. José Antonio García-Nobiejás Santa-Olalla, el trece de Septiembre de 2002, número 3.725 de protocolo. Con N.I.F. número A-78688603, y con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Río Pisuerga, números 6, 7 y 8, CP 05004, de Ávila. Ambas partes se reconocen mutuamente con capacidad bastante para concluir el presente CONVENIO URBANÍSTICO y, en su virtud,

### MANIFIESTAN

El Ayuntamiento de Ávila precisa la obtención del suelo en las proximidades del núcleo anexionado de Vicolozano con la finalidad de intervenir en esa zona y arbitrar las operaciones urbanísticas necesarias en orden a garantizar la obtención de una reserva de suelo para viabilizar, en su caso, el plan estratégico industrial que actualmente se encuentra en marcha, como consecuencia de la carestía de este tipo de suelo por el agotamiento en la gestión del Polígono industrial de Vicolozano.

La ubicación en dicha zona viene predeterminada por el previo desarrollo del polígono referenciado que demanda una ampliación con el fin de armonizar su desarrollo y localizar en debida forma las futuras infraestructuras industriales, sin condicionar el crecimiento residencial de la ciudad, en una ubicación acorde en función de las vías de comunicación de la ciudad y en una zona en la que ya está prevista urbanísticamente este planteamiento sin especiales esfuerzos de ordenación. Por ello mismo, resulta oportuno, conveniente y necesario a los intereses generales de la ciudad, deslocalizar núcleos de suelo industrial ajenos a Vicolozano ubicándolos de manera homogénea en un sector orientado al desarrollo potencial de la industria acorde a la transformación y crecimiento de la ciudad.



La proyección, promoción industrial y el desarrollo de nuevas actividades económicas en la ciudad, como uno de los objetivos básicos del Plan estratégico industrial, parte de la necesaria dotación suficiente de suelo que asegure una oferta adecuada para la implantación de nuevas y mejores industrias respetando, en todo caso, los parámetros medio ambientales que resulten de aplicación.

En un escenario en el que las ciudades compiten por la atracción de recursos capaces de potenciar el desarrollo económico y social, la importancia de acoger infraestructuras que faciliten el aprovechamiento de las oportunidades que brindan estos recursos es crucial.

La industria supone, en muchas ciudades que atraviesan períodos de cambio en sus estructuras productivas tradicionales, un motor de desarrollo que puede completar otros esfuerzos dirigidos hacia la mejora de las bases sociales y económicas.

El Plan Estratégico Industrial de Ávila propone transformar la ciudad y su área de influencia en una ciudad dinámica industrial y de servicios. Por ello es necesario incrementar las oportunidades de promoción del suelo en zonas y espacios que ayuden, además, a vertebrar la ciudad.

En virtud de cuanto antecede

EXPONEN

**Primero.-** La sociedad OBRASYCO, S.A. en fecha 27 de Marzo de 1991 adquirió la propiedad de una porción de terreno en término municipal de Ávila, denominada "Fuentes Claras de Arriba", con una superficie registral de 81.733 m<sup>2</sup>, encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad de Ávila al tomo 1622, libro 392 de Ávila, folio 174, finca número 28.547, inscripción 1a, en virtud de la escritura de compraventa otorgada por Don Ricardo Navarro Rodríguez, a favor de la Sociedad Obrasyco, S.A., ante el Notario D. Francisco García Sánchez.

Dicha parcela tiene los siguientes linderos: Norte, en la línea quebrada con el Cementerio; Sur, con finca de Gesturcal, S.A., que posteriormente compra Obrasyco, S.A., y rotonda de la carretera de Ávila a Valladolid; Oeste, con Cementerio y rotonda de la carretera de Ávila a Valladolid; y Este, con Dehesa del pinar y finca Gesturcal S.A.. En las proximidades del lindero Sur, la finca está atravesada por un cordel de ganado, de Este a Oeste.

En fecha 9 de Junio de 2006, la sociedad OBRASYCO, S.A. adquirió la propiedad de otra porción de terreno en término municipal de Ávila, denominada "Fuentes Claras de Arriba", con una superficie registra) de 2.880 m<sup>2</sup>, encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad de Ávila al tomo 1586, libro 367 de Ávila, folio 175, finca número 27.044, inscripción 4a, en virtud de la escritura de compraventa otorgada por Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A., a favor de la Sociedad Obrasyco, S.A., ante el Notario D. Francisco Ríos Dávila.

Dicha parcela tiene los siguientes linderos: Norte y Este con la finca de Obrasyco, S.A.; Sur y Oeste, con parcela de uso y dominio público de la urbanización del Polígono Industrial de Las Hervencias, Fase II. En la actualidad, ambas fincas, se integra dentro del sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP 2: Valladolid, al cual el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila le asigna un uso Industrial.

**Segundo.-** Que el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, para fomentar el tejido industrial de la ciudad, está interesado en la adquisición de terrenos para la promoción de suelo público de Uso Industrial conforme ha quedado manifestado inicialmente.

Al objeto de crear y adquirir suelo público para uso industrial, el Excmo. Ayuntamiento de Ávila está estudiando la posibilidad de modificar puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila que afectará al sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP 2: Valladolid.

De la medición real ejecutada en el sector sale una superficie de 86.724,75 m<sup>2</sup>, en este sentido, la superficie destinada a uso industrial prevista en dicho sector es de unos 24.233,64 m<sup>2</sup> aproximadamente, los cuales pasarían de uso industrial a uso residencial, siempre que los propietarios de los terrenos cedieran al Ayuntamiento una superficie de suelo para ser destinado a suelo público industrial en un porcentaje equivalente a la diferencia de valor de las distintas clases de suelo y que luego se indica.

El aprovechamiento total resultante es de 36.599,34 m<sup>2</sup>, de los cuales el 90% son de uso privado, 32.939,40 m.

Teniendo en cuenta estos intereses, es por lo que han acordado suscribir y formalizar el presente Convenio Urbanístico Regulator, todo ello sujetándose a las siguientes



## ESTIPULACIONES

**Primera.-** El Excmo. Ayuntamiento de Ávila realizará los trámites necesarios para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de acuerdo con los parámetros y determinaciones que se recogen en el presente Convenio.

**Segunda.-** La sociedad OBRASYCO, S.A., al objeto de compensar la modificación reseñada y para contribuir a la promoción de suelo público de Uso Industrial, adquirirá los terrenos que se destinarán al uso industrial por un valor total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS DE EURO (4.949.144,85 ), cuantía en la que se estima la diferencia de valor de las distintas clases de suelo y CEDERÁ íntegramente al Excmo. Ayuntamiento de Ávila el pleno dominio de dichos terrenos en el plazo de un mes a contar desde la firma del presente CONVENIO con íntegra sujeción a las determinaciones del mismo. La cesión antes indicada de los terrenos, se producirá previa liberación de toda carga y gravamen, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

**Tercera.-** El Excmo. Ayuntamiento de Ávila se compromete a promover la clasificación de los terrenos del sector de Suelo Urbanizable Delimitado PP2: Valladolid, a través de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, la cual recogerá los siguientes aspectos:

1. La totalidad del aprovechamiento del sector (36.599,34 m<sup>2</sup>) será de uso residencial con las correspondientes compatibilidades para los usos de Servicios y Comercio, sin la condición de destinar terreno alguno al Uso Industrial.

El aprovechamiento total del sector será adjudicado a los propietarios de dicho sector, en consecuencia, OBRASYCO, S.A., tendrá derecho a un aprovechamiento neto patrimonializable de 36.599,34 m<sup>2</sup>, debiendo ser objeto de permuta, en consecuencia, el aprovechamiento lucrativo que correspondería al Ayuntamiento, previa la diligencia de los trámites procedimentales que resulten pertinentes de acuerdo a la legislación aplicable, valorándose dicho aprovechamiento en la parte no considerada por el cambio de uso proyectado en UN MILLON DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS DE EURO(1.229.397,93 ). Dicha permuta se efectuará por una superficie de suelo para ser destinado a suelo público industrial en un porcentaje equivalente a dicho valor. Esos terrenos se transmitirán anticipadamente al. Excmo. Ayuntamiento de Ávila en pleno dichos terrenos en el plazo de un mes a contar desde la firma del presente CONVENIO con íntegra sujeción a las determinaciones del mismo. La transmisión antes indicada de los terrenos, se producirá previa liberación de toda carga y gravamen, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

2. En todo caso OBRASYCO, S.A., cederá al Excmo. Ayuntamiento de Ávila los terrenos destinados a Espacios Libres de Uso Público (ELP) y los destinados a Equipamiento Comunitario (EQ), a sí como los demás terrenos de cesión obligatoria previstos en la legislación urbanística teniendo en cuenta lo reseñado en el ordinal anterior.

**Cuarta.-** Los gastos, impuestos, arbitrios y tasas, que pudieran devengarse en la formalización de las operaciones derivadas del presente Convenio serán abonados según ley.

**Quinta.-** El presente Convenio Urbanístico se suscribe al amparo de lo previsto, tanto el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos 435 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y, por tanto, tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, siendo competentes los Tribunales del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo de Ávila para la resolución de todas aquéllas cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Ávila, 2 de octubre de 2006.

El Secretario Gral., *Illegible*



ANEXO 3  
DOSSIER FOTOGRAFICO



Imagen parcial del sector y su relación con los sectores colindantes.



Imagen general del sector desde la Ctra. de Valladolid.

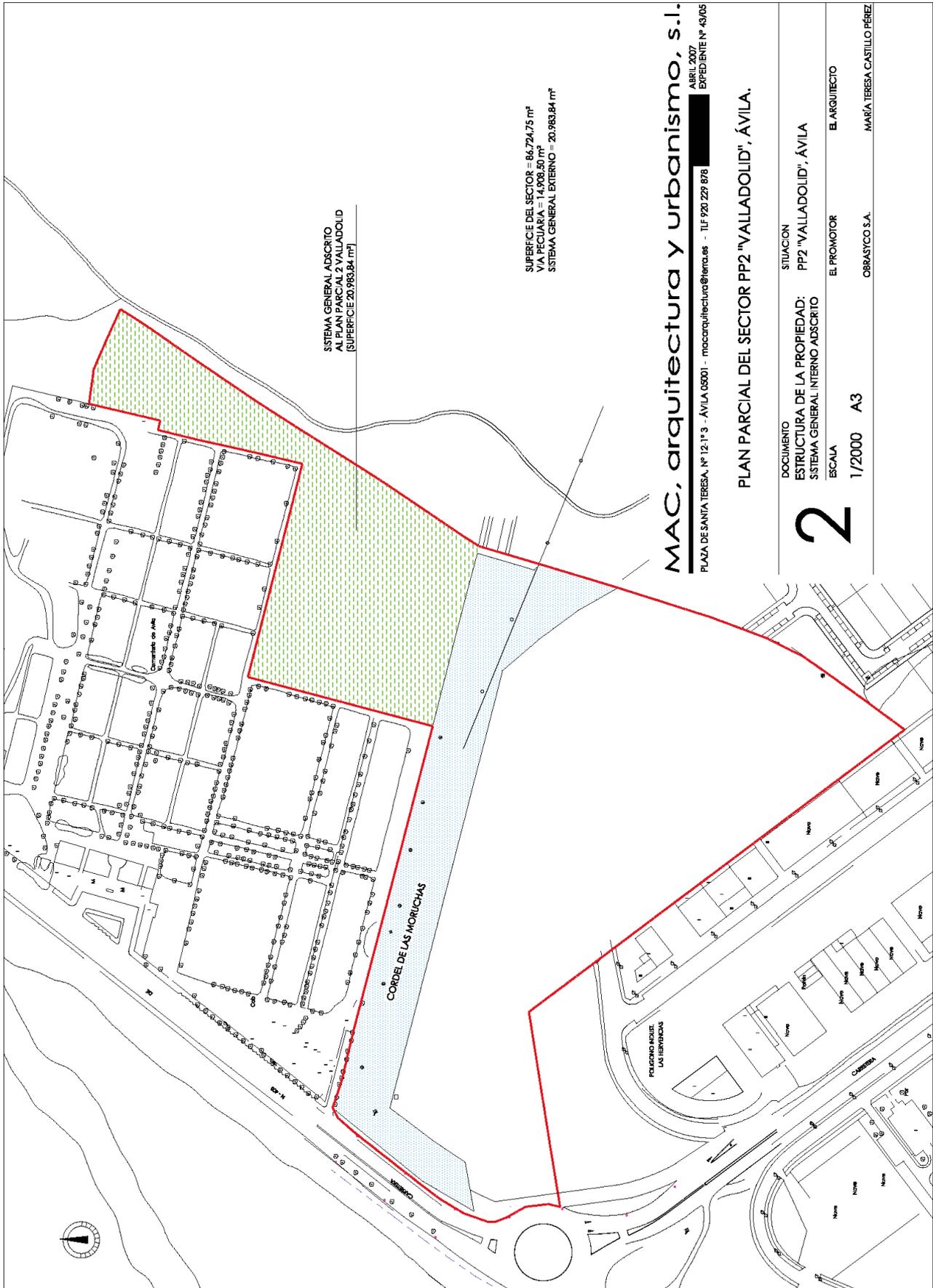


Imagen general del sector desde circunvalación.

#### INDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: SISTEMA GENERAL INTERNO ACRITO
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: PROPIEDADES
4. ORDENACIÓN GENERAL
5. RED VIARIA: REPLANTEO DE EJES Y SECCIONES TIPO VIARIO
6. RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES
7. ZONIFICACIÓN Y USOS
8. ESQUEMA INDICATIVO DE EDIFICACIONES-VOLUMENES
9. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS
10. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
11. RED DE BAJA TENSIÓN
12. RED DE MEDIA TENSIÓN
13. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
14. RED DE TELEFONÍA





SISTEMA GENERAL ADSCRITO  
AL PLAN PARCIAL 2 VALLADOLID  
(SUPERFICIE 20.983,84 m<sup>2</sup>)

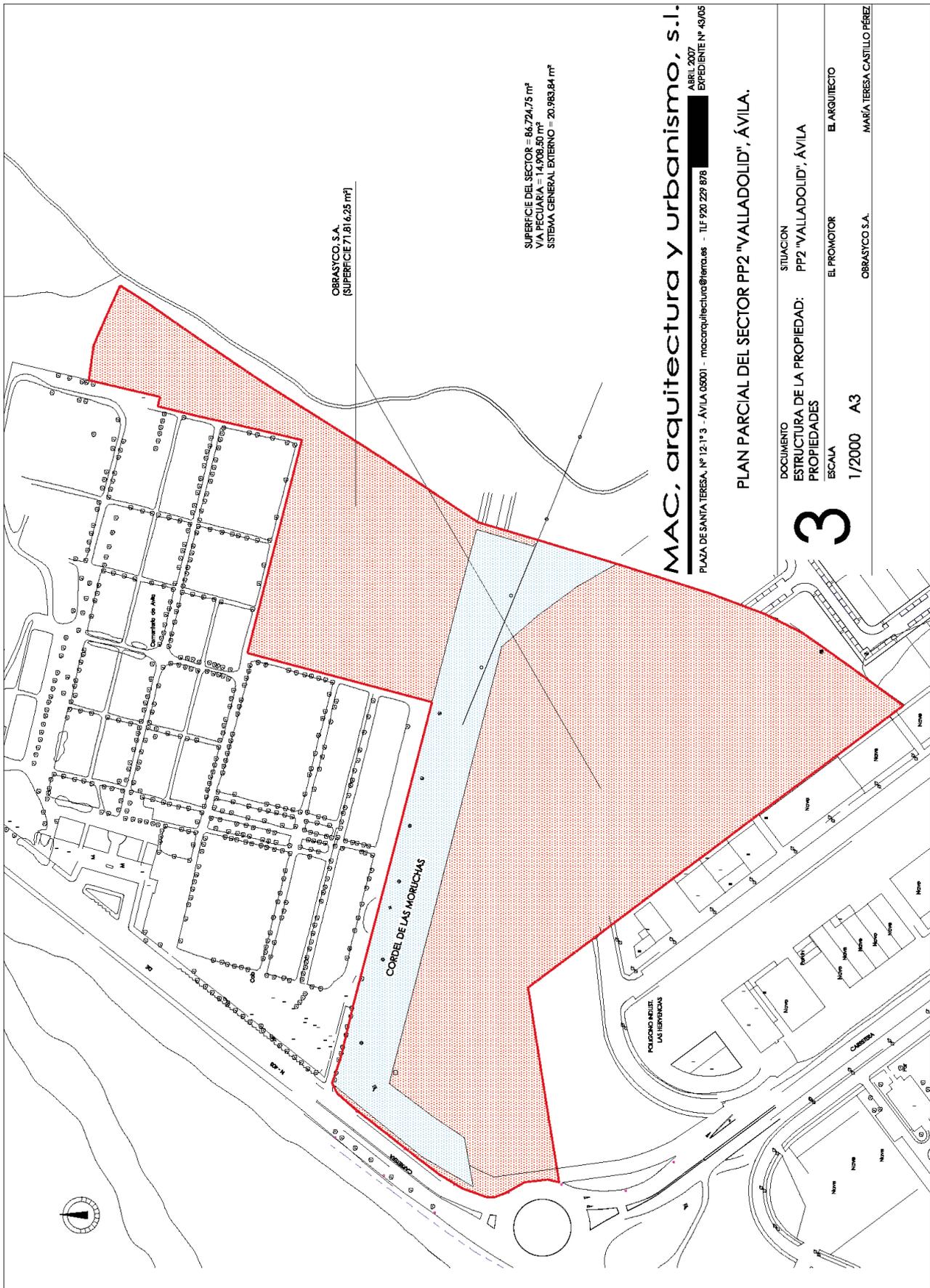
SUPERFICIE DEL SECTOR = 86.724,75 m<sup>2</sup>  
VIA PECUARIA = 14.998,50 m<sup>2</sup>  
SISTEMA GENERAL EXTERNO = 20.983,84 m<sup>2</sup>

**MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.**  
PLAZA DE SANTA TERESA, Nº 12-13 - ÁVILA 05001 - macarquitectura@tierras.es - TLF 920 229 878

ABRIL 2007  
EXPEDIENTE Nº 43/05

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP2 "VALLADOLID", ÁVILA.

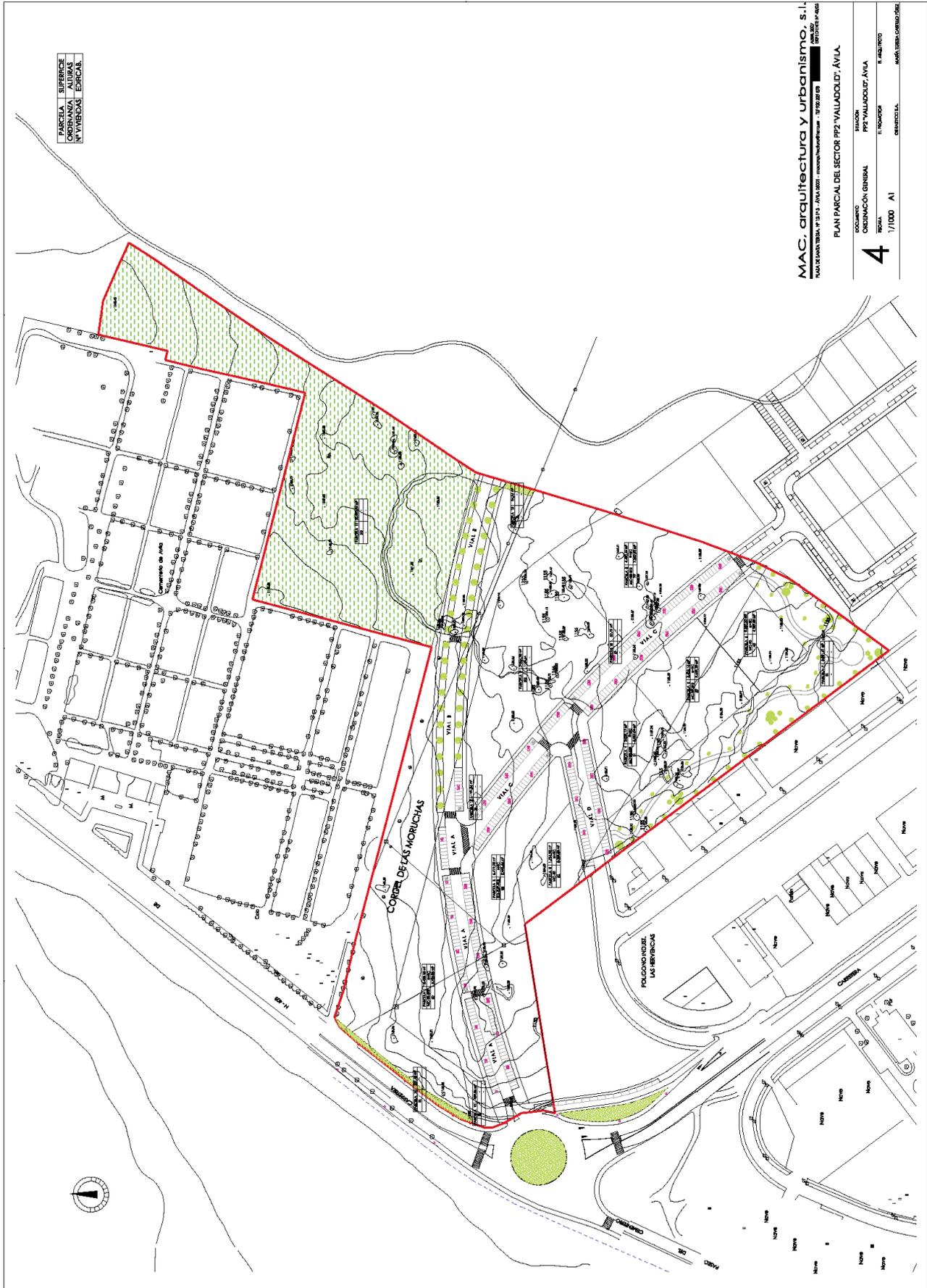
2	DOCUMENTO	SITUACION
	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: SISTEMA GENERAL INTERNO ADSCRITO	PP2 "VALLADOLID", ÁVILA
	ESCALA	EL PROMOTOR
1/2000 A3	ORRASYCO S.A.	EL ARQUITECTO
		MARÍA TERESA CASTILLO PÉREZ



**MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.**  
 PLAZA DE SANTA TERESA, Nº 12-13 - ÁVILA 05001 - macarquitectura@terra.es - TLF 920 229 878  
 ABRIL 2007  
 EXPEDIENTE Nº 43/05

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP2 "VALLADOLID", ÁVILA.

<b>3</b>	DOCUMENTO	SITUACION
	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: PROPIEDADES	PP2 "VALLADOLID", ÁVILA
	ESCALA	EL PROMOTOR
	1/2000 A3	ORRASYCO S.A.
		MARIA TERESA CASTILLO PÉREZ



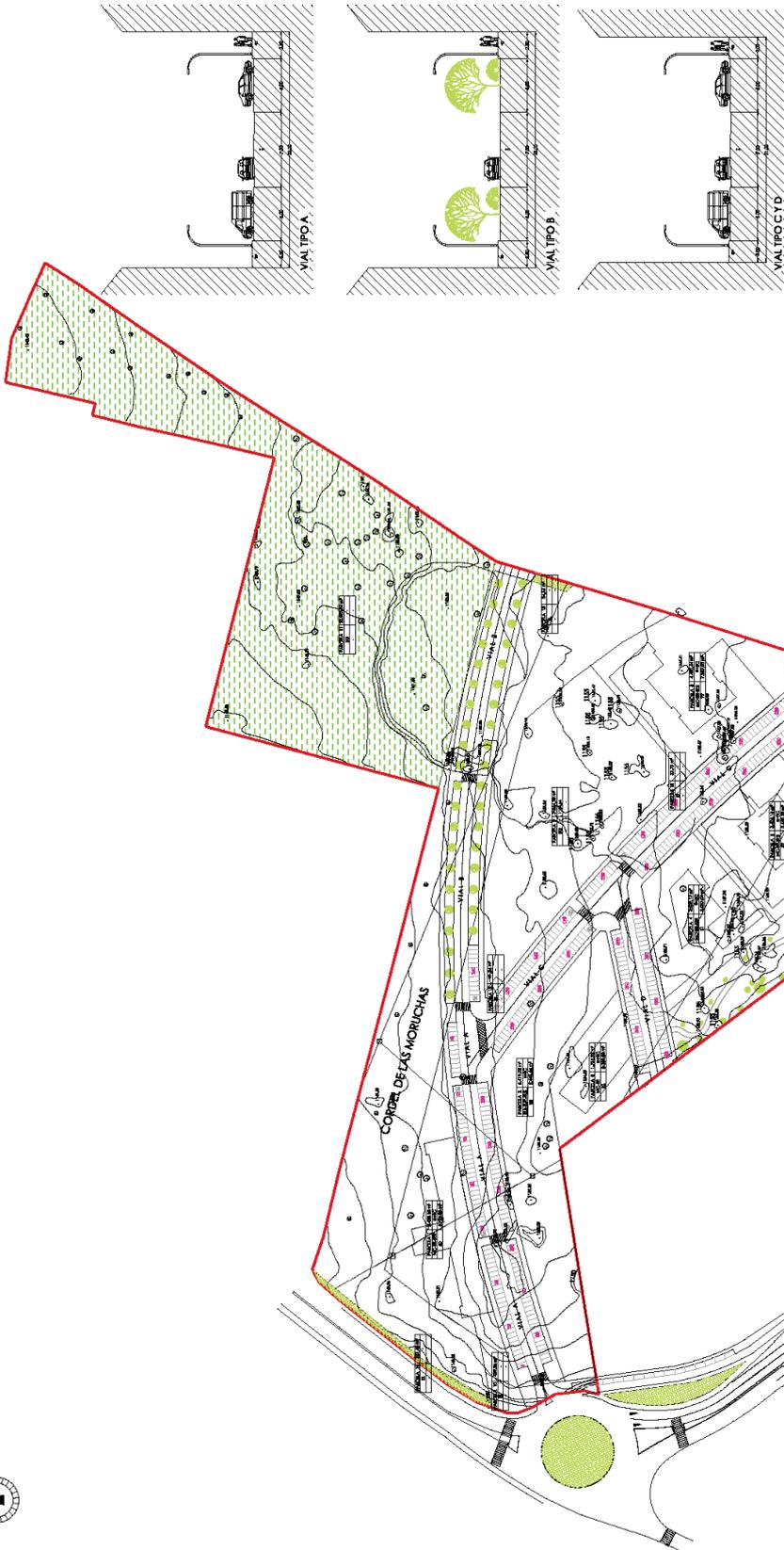
PARCELAS | SUPERFICIE  
 ORDENANZA | ALBUJAS  
 Nº VIVIENDAS | EDIFICIAL

**MAC. arquitectura y urbanismo, s.l.**  
 PLAN GENERAL URBANO Nº 3173 - ÁVILA 2001 - modificado por el Plan de Ordenación Urbana Nº 1799 del 28/09/2006

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP2 "VALLEJOLO", ÁVILA.  
 DOCUMENTO Nº 4  
 ORDENACIÓN GENERAL  
 ESCALA 1/1000 AI  
 FASEO Nº 1  
 ORDENACIÓN GENERAL Nº 1  
 ESCALA 1/1000 AI  
 FASEO Nº 1



PARCELA	SUBSECCION
ORDENANZA	ALIJAS
Nº VIVIENDAS	EDIFICIAL

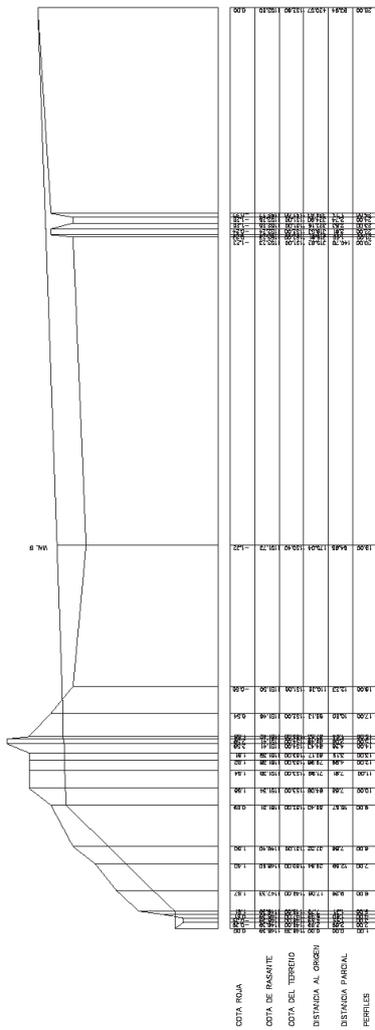


NOTA:  
 LOS PASOS PEATONALES (QUE NO HAN SIDO  
 COMPUTADOS COMO SUELO B.P. DE CESION)  
 PODRAN UTILIZARSE SI ES NECESARIO, PARA  
 INCREMENTAR LA DOTACION DE APARCAMIENTO

**MAC. arquitectura y urbanismo, s.l.**  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR P22 VALLADOLID, ÁVILA.  
PLAN DE MANEJO Nº 3113 - ÁVILA 2007 - modificado/actualización - 19/09/2007 - 02/10/2007

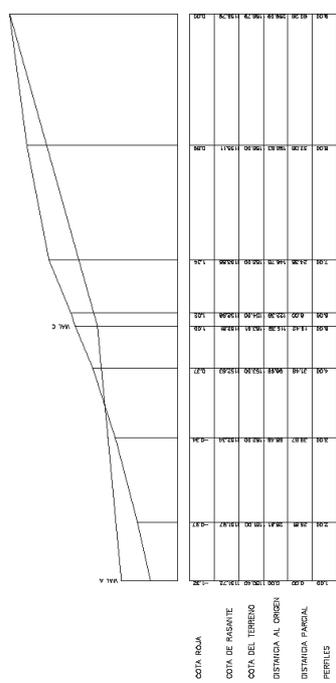
PLAN PARCIAL DEL SECTOR P22 VALLADOLID, ÁVILA.  
 DOCUMENTO: FASE 02  
 RED VIARIA, REPLANEO DE BIB Y P22 VALLADOLID, ÁVILA  
 PLAN DE MANEJO Nº 3113 - ÁVILA 2007 - modificado/actualización - 19/09/2007 - 02/10/2007  
 ESCALA: 1/1000 A1  
 ELABORADO POR: M.ª TERESA GONZÁLEZ

5



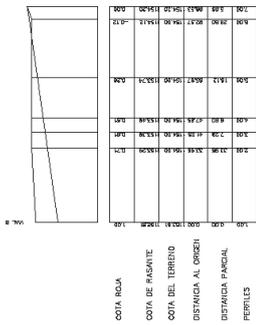
PERFIL LONGITUDINAL VIAL A

ESCALAS: H: 1 / 1000  
V: 1 / 100



PERFIL LONGITUDINAL VIAL B

ESCALAS: H: 1 / 1000  
V: 1 / 100



PERFIL LONGITUDINAL VIAL C

ESCALAS: H: 1 / 1000  
V: 1 / 100

MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.  
PLANO DE OBRAS: P.15.14 - AVILA.0001 - INFORME PRELIMINAR - 15.09.2007

PLAN PARCIAL DEL SECTOR P22 VALADOLID, ÁVILA.

LOCALIDAD	AVILA
RED VIARIA	PP2 VALADOLID, AVILA
ESCALA	1:5000
PROYECTO	RI/1000 V1/100 A1
COMPROBADA	SI

6

INFORME PRELIMINAR



PARCELA SUPERFICIE  
ORDENANZA ALTURAS  
Nº VIVIENDAS EDIFICIABLES

SUPERFICIE DEL SECTOR = 84.724,73 m<sup>2</sup>  
VA PECUARIA = 14.928,50 m<sup>2</sup>  
SISTEMA GENERAL INTERNO = 20.788,84 m<sup>2</sup>

ORDENANZAS, ALTURAS Y ENFACHADABLES DE LOS POLÍGONOS ENFACHABLES

POLIGONO	ORDENANZA Y ALTURA (m)	SUPERFICIE ENFACHABLE (m <sup>2</sup> )	Nº MÓDULO DE VIVIENDA	COCIENTE EDIFICIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
1.	MC-RB-GER III-B3a	3.428,18 m <sup>2</sup>	5.725,00m <sup>2</sup>	60	1,47
2.	RH-I-RUE-RUS III-B3a	6.419,87m <sup>2</sup>	6.413,89m <sup>2</sup>	36	1,00
3.	MC-RB-GER III-B3c	1.731,85m <sup>2</sup>	3.008,39m <sup>2</sup>	30	1,76
4.	MC-RB-GER III-B3a	2.028,17m <sup>2</sup>	6.097,54m <sup>2</sup>	51	1,47
5.	MC-RB-GER III-B3a	3.408,18m <sup>2</sup>	6.088,39m <sup>2</sup>	57	1,47
6.	MC-RB-GER III-B3a	2.306,00m <sup>2</sup>	4.327,08m <sup>2</sup>	46	1,76
7.	EL	6.885,21m <sup>2</sup>	-	-	-
8.	MC-RB-GER III-B3a	6.426,64m <sup>2</sup>	7.329,39m <sup>2</sup>	77	1,16
9.	EO	2.364,39m <sup>2</sup>	-	-	-
10.	EL	498,25m <sup>2</sup>	-	-	-
12.	RI	41,96m <sup>2</sup>	-	-	-
13.	RI	372,96m <sup>2</sup>	-	-	-
14.	EL	331,46m <sup>2</sup>	-	-	-
15.	EL	84,80m <sup>2</sup>	-	-	-
TOTAL		38.996,79m <sup>2</sup>	16.572,67m <sup>2</sup>	357	-

**LEYENDA**

- LIMITE DEL SECTOR
- ALIENACIÓN EXTERIOR
- MC-RB-GER III-B3a BLOQUE ABIERTO, MAZAHUA LIBRE Y SER. IIº MÓDULO DE PLANTAS
- MC-RB III-B3a BLOQUE ABIERTO Y MAZAHUA LIBRE IIº MÓDULO DE PLANTAS
- RU-RUE-RUS I-B3c RESIDENCIAL, URBANIZADOR INTENSIVO IIº MÓDULO DE PLANTAS
- EL ZONA AJORNADA
- EO DOTACION
- RV RED VERDE
- RI RECONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURAS



MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.  
PLAZA DE SAN VICENTE, Nº 1313 - AVILA 20017 - TELEFONO: 910291818 - FAX: 910291818

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP2 VALLEJO DE AVILA

**7**

DOCUMENTO: PP2-VALLEJO DE AVILA  
ZONIFICACION Y USOS: U. RESIDENCIAL  
ESCALA: 1/1000 A1  
GRABADO: S. MARTELLO CORRAL/PS&E



PARCELA SUBSECTOR ORDENANZA ALIJAS Nº VIVIENDAS EDIFICAR.

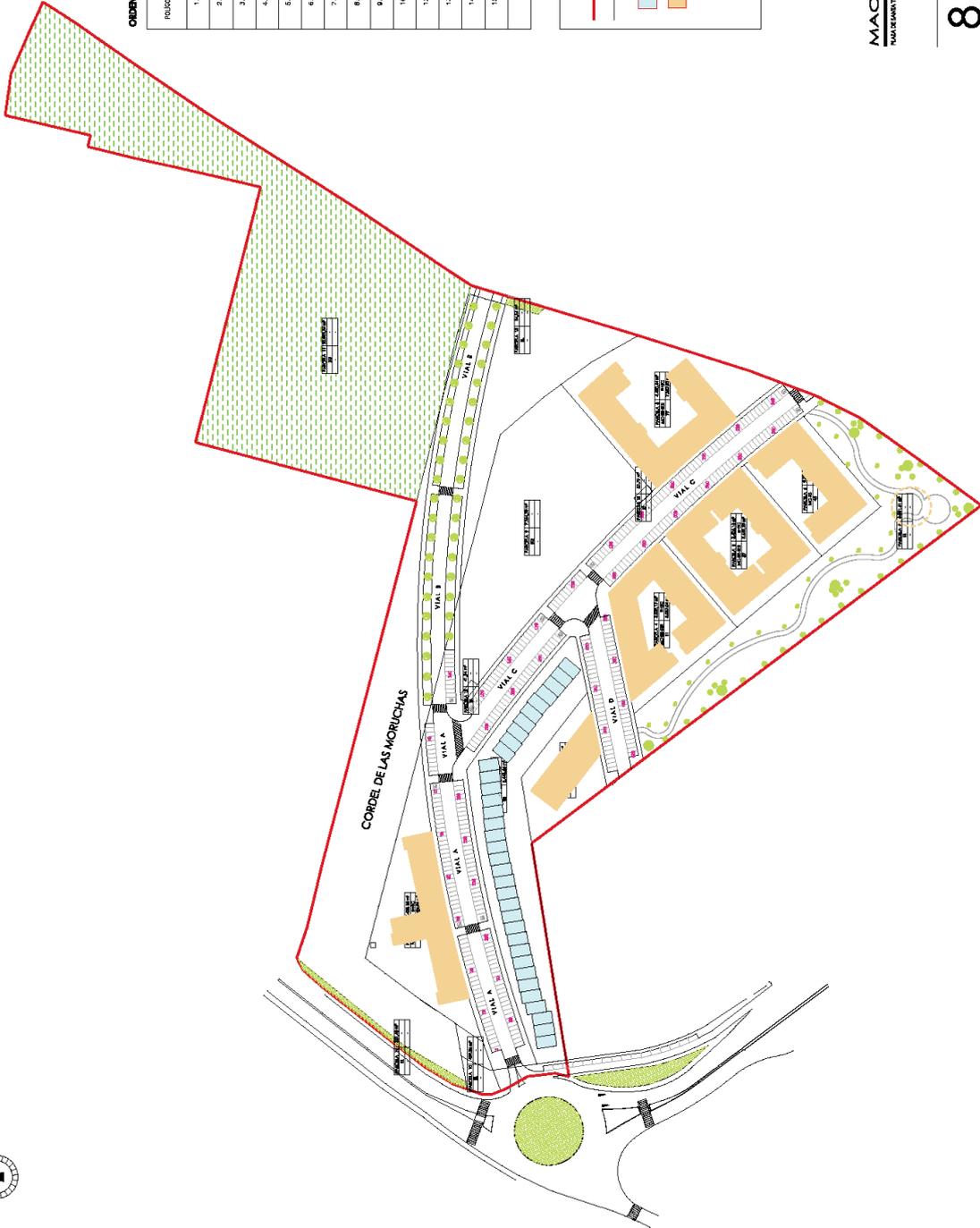
ORDENANZA ALIJAS Y CARACTERÍSTICAS DE LAS POSICIONES EDIFICABLES

POSICIÓN	ORDENANZA ALIJAS VAL.	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	1ª VIVIENDA EDIFICAR (m <sup>2</sup> )	CANTIDAD DE VIVIENDAS EDIFICAR
1.	MC-RB-UBER	3.420,18 m <sup>2</sup>	0.772,39m <sup>2</sup>	00	1,97
2.	MC-RB-UBER	5.119,82m <sup>2</sup>	0.443,26m <sup>2</sup>	35	1,00
3.	MC-RB-UBER	1.731,82m <sup>2</sup>	3.029,28m <sup>2</sup>	32	1,78
4.	MC-RB-UBER	3.026,17m <sup>2</sup>	6.027,34m <sup>2</sup>	91	1,97
5.	MC-RB-UBER	3.108,19m <sup>2</sup>	6.860,39m <sup>2</sup>	97	1,78
6.	MC-RB-UBER	2.360,82m <sup>2</sup>	4.272,29m <sup>2</sup>	45	1,78
7.	U	6.891,51m <sup>2</sup>	-	-	-
8.	MC-RB-UBER	4.426,44m <sup>2</sup>	7.327,32m <sup>2</sup>	77	1,06
9.	U	7.264,39m <sup>2</sup>	-	-	-
10.	U	436,29m <sup>2</sup>	-	-	-
12.	R	41,8m <sup>2</sup>	-	-	-
13.	R	37,7m <sup>2</sup>	-	-	-
14.	U	331,06m <sup>2</sup>	-	-	-
15.	U	84,58m <sup>2</sup>	-	-	-
TOTAL		38.884,7m <sup>2</sup>	38.072,7m <sup>2</sup>	327	-

**LEYENDA**

- LIMITE DEL SECTOR
- ALIJAZADO EXTERIOR
- POS. ALIJAS 4 MC
- TIPO DE VIVIENDA: UNIFAMILIAR ADOSADA
- POS. ALIJAS 4 RC
- TIPO DE VIVIENDA: BLOQUE MULTIFAMILIAR

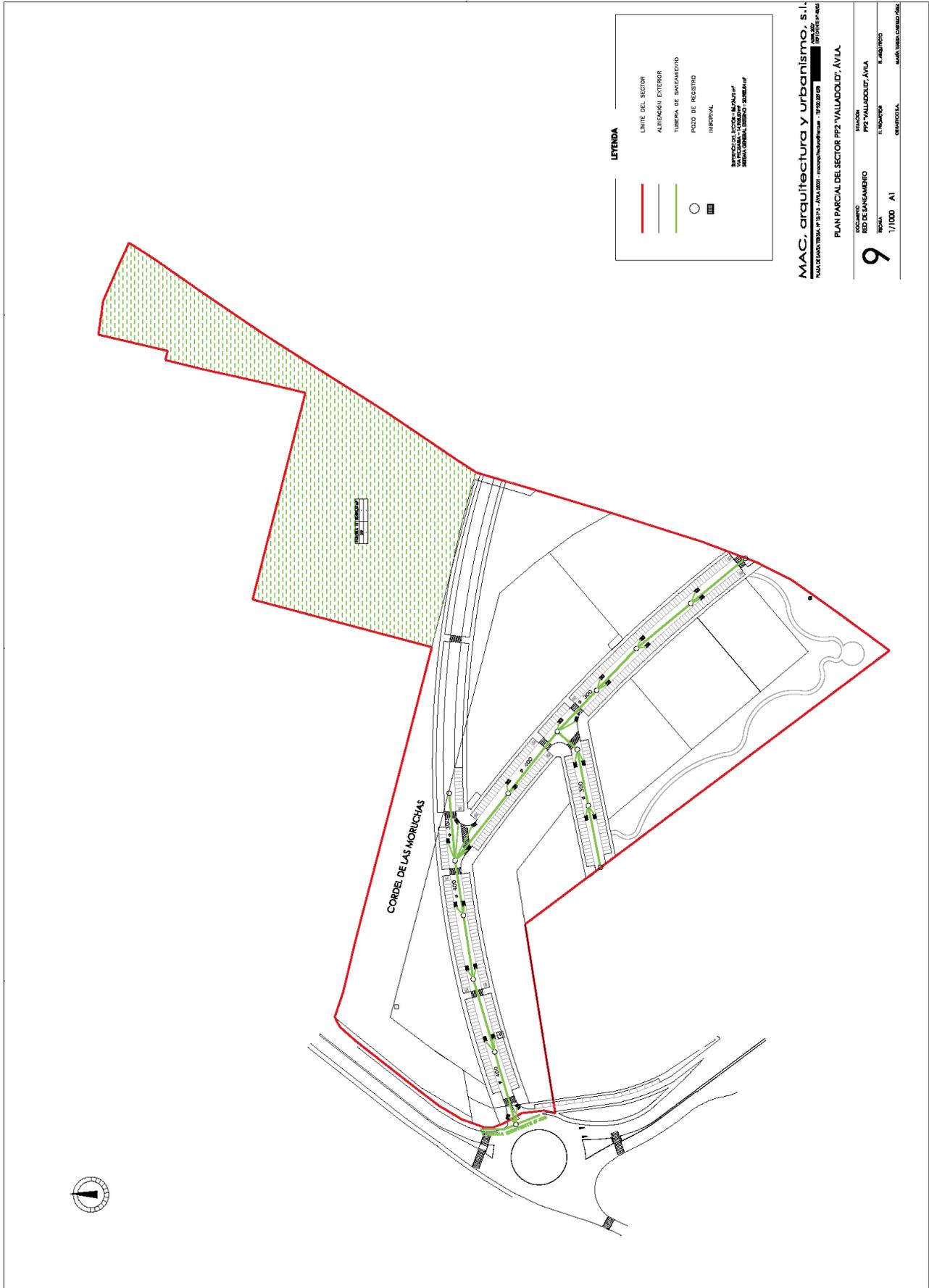
EXPEDIENTE SECTOR: 84/2007-08  
Nº DE ALIJAZADO EXTERIOR: 20/0004/08



MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.  
PLAZA DE SAN JUAN, 1º 3º 1º - AVILA - 05001 - T. 922 28 99 00 - F. 922 28 99 00

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP2 VALLEJOLO, ÁVILA.

DOCUMENTO: 8  
 BOLETA OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA  
 NÚMERO: 193  
 FECHA: 03/10/2007  
 ESCALA: 1/1000 A1  
 CANTIDAD: 1  
 CANTIDAD DE COPIAS: 1



**LEYENDA**

- LÍMITE DEL SECTOR
- ALIMENTACIÓN EXTERIOR
- TUBERÍA DE SANEAMIENTO
- POZO DE REGISTRO
- INFERIOR

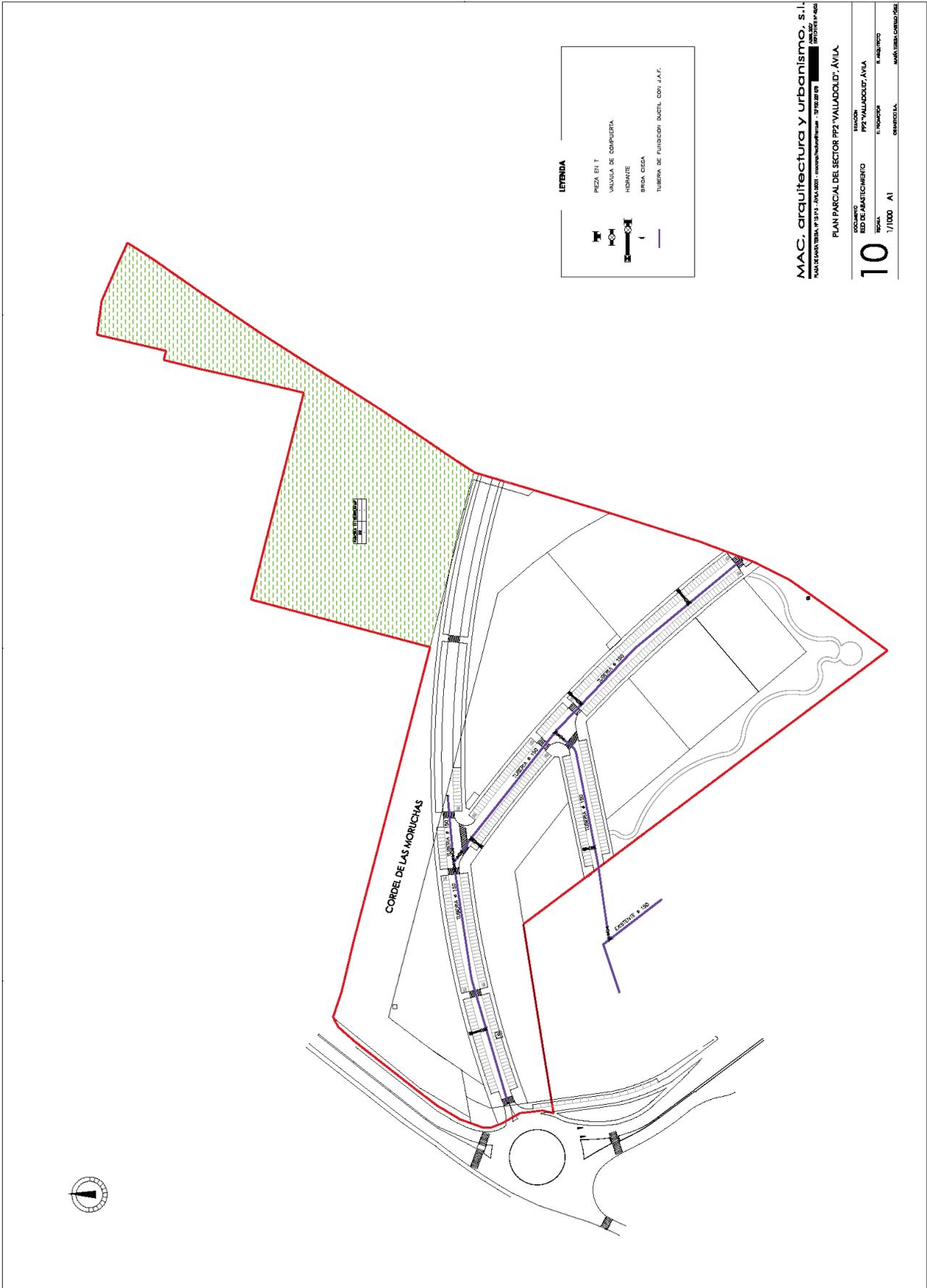
INSTRUMENTOS TÉCNICOS: AutoCAD  
 SIG: MICROSTATION  
 PLANIFICACIÓN: AUTOCAD

**MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.**  
 PLAN DE SANEAMIENTO P-313 - ÁVILA 2007 - INICIACIÓN: 1999/2000  
 PROYECTO: 2007

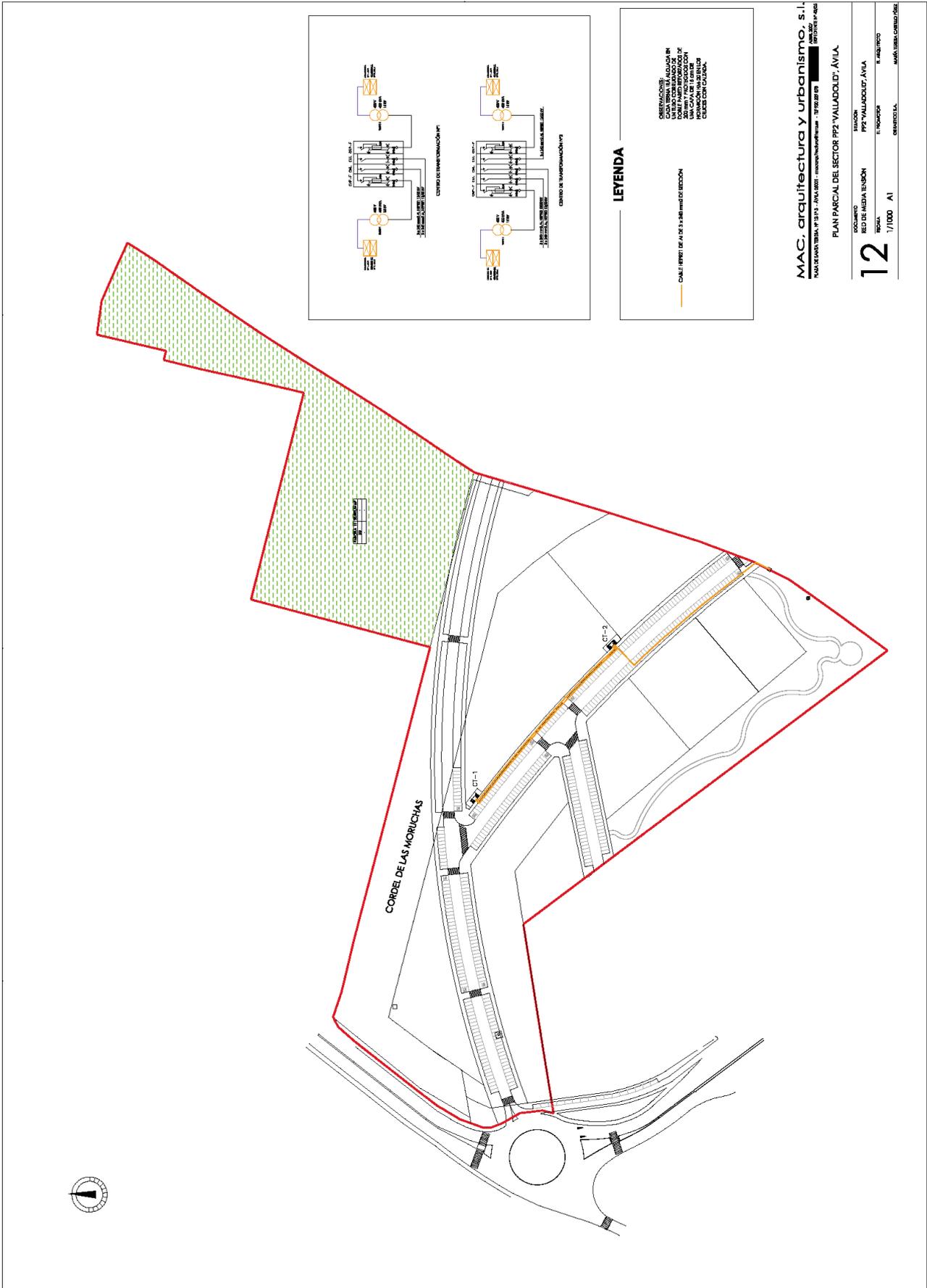
PLAN PARCIAL DEL SECTOR P22 VALLADOLID, ÁVILA.

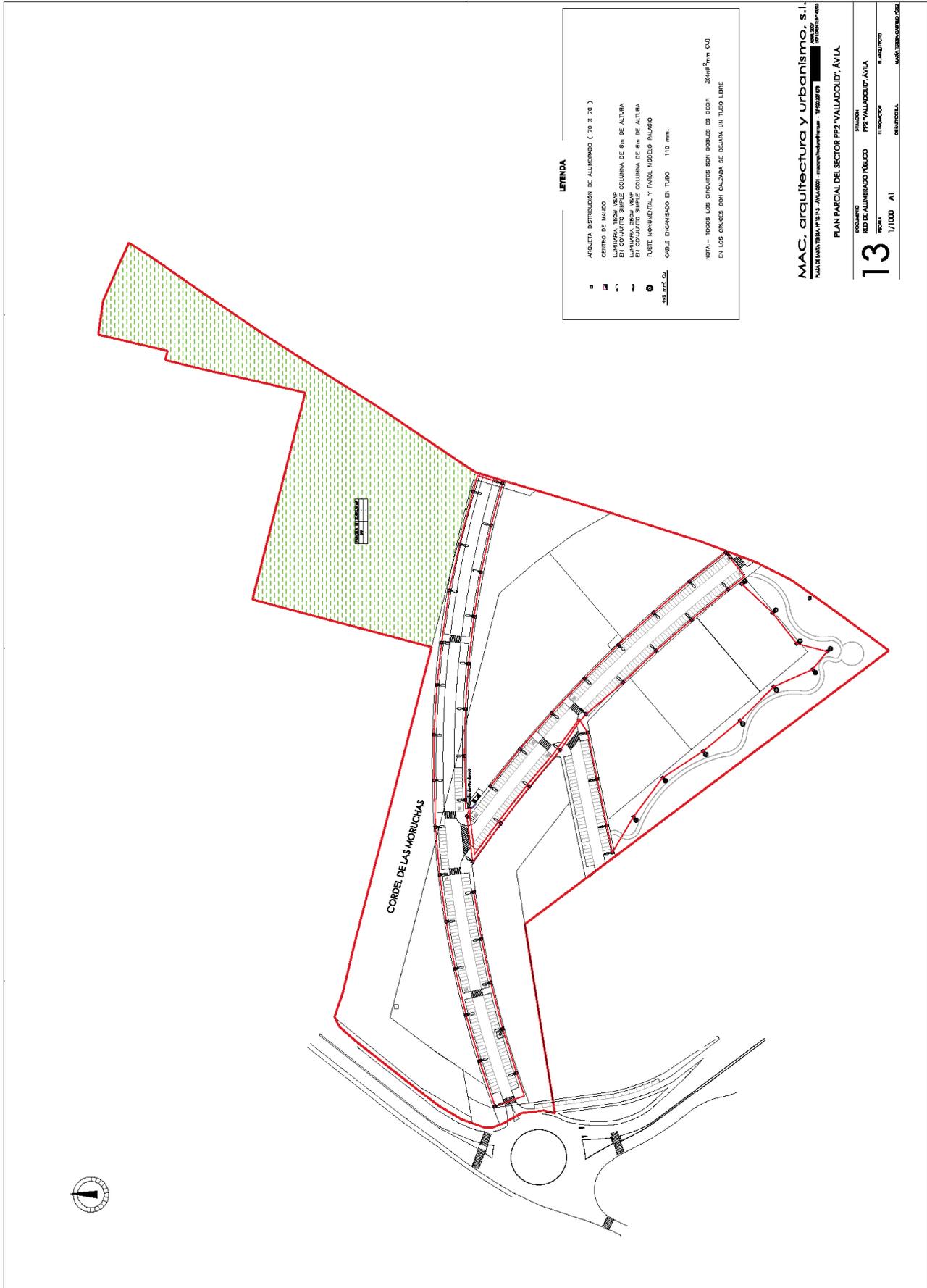
DOCUMENTO	SECTOR
RED DE SANEAMIENTO	P22-VALLADOLID, ÁVILA
ESCALA	1:1000/20
FECHA	1/1000 AI
PROYECTISTA	MAC, S.L.

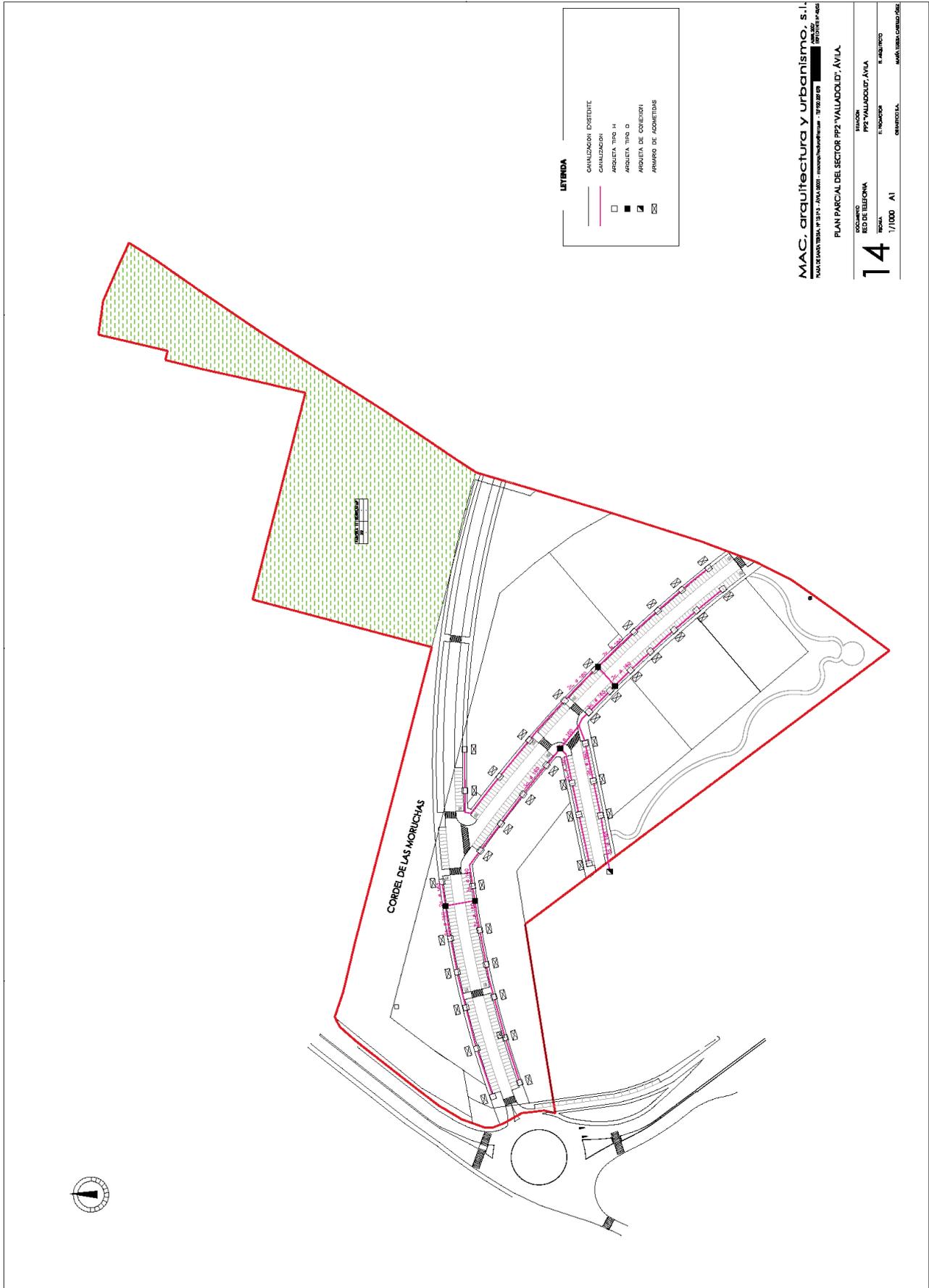
**9**











**MAC. arquitectura y urbanismo, s.l.**  
 PLAN DE MAESTRO P-313 - ÁVILA 2007 - INFORME PRELIMINAR - 18/09/2007  
 INFORME P-400

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PPS-VALLADOLID, ÁVILA.

DOCUMENTO	SECCION
RED DE TUBERIAS	PPS-VALLADOLID, ÁVILA
FECHA	E. INICIACION
1/1000	1/1000
AI	COMARCA DE LA MANCHA

**14**



Número 5.935/07

## AYUNTAMIENTO DE PAPTIRIGO

### ANUNCIO

Por Resolución de Alcaldía se ha acordado la enajenación, mediante pública subasta, de un solar sito en la Plaza Rojaruela 1 de esta localidad, por la que se expone al público, por espacio de veinte días hábiles a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOP, el pliego de condiciones que ha de regir dicha subasta.

Objeto: Solar de propiedad municipal.

Fianza: Los licitadores que concurren deberán ingresar en la Cuenta del Ayuntamiento, el 2% del tipo de la subasta.

Presentación de proposiciones: En la Secretaría del Ayuntamiento, en horario de oficina.

El Pliego, modelo de proposición y demás documentos que integran el expediente, se encuentran en la Secretaría del Ayuntamiento a disposición de quienes pudieran estar interesados,

Papatrigo, a 1 de octubre de 2007.

El Alcalde, *Mariano Robles Morcillo*.

Número 5.794/07

## AYUNTAMIENTO DE ARÉVALO

### ANUNCIO

**ASUNTO: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS Nº 05/2.007, BAJO LA MODALIDAD DE SUPLEMENTO DE CRÉDITO.**

El Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el 11 de septiembre de 2.007, aprobó inicialmente el expediente de Modificación de Créditos 05/2.007. Dicho expediente estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento en el plazo de quince días, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen convenientes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 169 y 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de

las Haciendas Locales. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado sin necesidad de nuevo acuerdo.

En Arévalo, a 19 de septiembre de 2007.

El Alcalde, *Vidal Galicia Jaramillo*.

Número 5.795/07

## AYUNTAMIENTO DE ARÉVALO

### ANUNCIO

**ASUNTO: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS Nº 04/2.007, BAJO LA MODALIDAD DE CRÉDITO EXTRAORDINARIO.**

El Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el 11 de septiembre de 2.007, aprobó inicialmente el expediente de Modificación de Créditos 04/2.007. Dicho expediente estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento en el plazo de quince días, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar las reclamaciones que estimen convenientes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 169 y 177 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado reclamaciones se considerará definitivamente aprobado sin necesidad de nuevo acuerdo.

En Arévalo, a 19 de septiembre de 2007.

El Alcalde, *Vidal Galicia Jaramillo*.

Número 5.585/07

## AYUNTAMIENTO DE CANDELEDA

### ANUNCIO

LAGARTÍN E HIJOS S.L., ha solicitado en este Ayuntamiento Licencia Ambiental para la realización



de actividad de Restaurante en Plaza Mayor 6 de este municipio.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete el expediente a información pública durante veinte días hábiles, para que pueda ser examinado por los interesados en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Candeleda, 4 de agosto de 2007.

La Alcaldesa, *Rosa María Sánchez Infante*.

---

Número 5.739/07

## **AYUNTAMIENTO DE ARENAS DE SAN PEDRO**

### **ANUNCIO**

Por Providencia de Alcaldía de fecha 27 de Junio del presente año se ha resuelto la incoación de expediente de declaración de ruina ordinaria del edificio situado en la Calle Aquelcabos c/v Ctra. de Candeleda de esta localidad, siendo propietarios los herederos de D. Fernando de Lucas Domingo, por lo que se pone en conocimiento de todos los afectados para que en plazo de quince días a partir de la presente publicación de este anuncio puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba que estimen pertinentes, todo ello aplicado conforme preceptúa el artículo 59 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre del Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

Arenas de San Pedro, 13 de septiembre de 2007.

El Alcalde, *Óscar Tapias Gregoris*.

---

Número 5.498/07

## **AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL ACERAL**

### **ANUNCIO**

Por D. Ángel Díaz Rodríguez, con D.N.I. n.º 6.452.709 J y domicilio en c/ Escuelas, 16, de esta

localidad, se ha solicitado de este Ayuntamiento Licencia Ambiental para la explotación de ganado BOVINO Y PORCINO, ubicada en la dirección indicada, al amparo de la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas de Castilla y León.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 de dicha Ley 5/2005, se somete a información pública el expediente, a fin de que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad, pueda examinarlo en la Secretaría de este Ayuntamiento y formular las alegaciones u observaciones que considere oportunas, en el plazo de 20 días a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Villanueva del Aceral, 27 de Agosto de 2007.

El Alcalde-Presidente, *Dativo Rodríguez García*.

---

Número 5.499/07

## **AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL ACERAL**

### **ANUNCIO**

Teniendo solicitada en este Ayuntamiento, D. Ángel DÍAZ RODRÍGUEZ, Licencia Ambiental al amparo de la Ley 5/2005 de 24 de Mayo de la Junta de Castilla y León, para la legalización de la explotación de ganado PORCINO Y BOVINO, ubicada en c/ Escuelas n.º 16 de esta Municipalidad, y no habiendo sido posible la notificación personal a los propietarios o administradores de la finca urbana a nombre de D<sup>a</sup> Segunda TÉLLEZ CABO, ya fallecida, colindante al lugar del emplazamiento propuesto; por medio del presente en cumplimiento del artículo 7 de expresada Ley, se notifica a los posibles herederos de indicada Segunda TÉLLEZ, que disponen de un periodo de 20 días hábiles, desde el siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de esta Provincia, para que presenten por escrito y dirigido a estas dependencias a efectos de constancia en el expediente, las observaciones que consideren oportunas.

Villanueva del Aceral, 27 de Agosto de 2007.

El Alcalde-Presidente, *Dativo Rodríguez García*.



## ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Número 5.761/07

### JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE ARENAS DE SAN PEDRO

#### EDICTO

DOÑA ANA ISABEL BENITO DE LOS MOZOS JUEZ DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE ARENAS DE SAN PEDRO.

HAGO SABER: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento EXPEDIENTE DE DOMINIO. EXCESO DE CABIDA 244/2007 a instancia de JUAN MIGUEL MARTÍNEZ RIVAS expediente de dominio para la reanudación de las siguientes fincas:

“FINCA RÚSTICA”, al sitio de los Navaloshuertos, hoy URBANA, en el término municipal de La Adrada, parcela en el Camino del Pico Blanco número veinte, con una superficie de suelo de dieciocho áreas, treinta y tres centiáreas, hoy según reciente medición y Catastro, ocupa una superficie de cuatro mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados.

Inscrita en el Tomo 283, Libro 17, Folio 249, Finca 1555, Inscripción 2ª, de la sección correspondiente La Adrada (Ávila), del Registro de la Propiedad de Cebreros (Ávila).

Según el Título, sus linderos son: “Linda: poniente, con camino público, hoy con Camino del Pico Blanco; Mediodía con tierra adjudicada a Filomena Rivas, hoy derecha entrando, con Camino del Pico Blanco números 18, 16, 14 y 12 y finca referencia catastral 0731017; norte, parcela adjudicada a Milagros Rivas, hoy izquierda, con camino Pino Blanco 22; y saliente, con huertos de José Cifuentes y Justo Sánchez, hoy Fondo, con Camino de Navaloshuertos 29 y 31”.

Según Catastro, se identificada con el nº de ref. 0731022UK6603S0001GE.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

Asimismo se cita a JUAN MIGUEL MARTÍNEZ RIVAS para que dentro del término anteriormente expresado pueda comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Arenas de San Pedro, a treinta y uno de julio de dos mil siete

El Juez, *Ilegible*.

El/La Secretario, *Ilegible*.

Número 5.764/07

### JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ÁVILA

#### EDICTO

#### CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

D. LUIS HOFMAMM-, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número 1 de ÁVILA, HAGO SABER:

Que en el procedimiento EJECUCIÓN 77/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de D. UMIVALE contra la empresa TENDIDOS IRIS S.L., sobre SEGURIDAD SOCIAL, se ha dictado la siguiente:

#### PARTE DISPOSITIVA

Se declara insolvente provisional a TENDIDOS IRIS S.L. por ahora y sin perjuicio y a los solos efectos de esta ejecución por la cantidad de 1628'04 euros, de principal y la de 284'91 euros, de intereses y costas calculadas provisionalmente.

Y para que le sirva de NOTIFICACIÓN EN LEGAL FORMA en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Ávila, a dieciocho de septiembre de dos mil siete.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

El Secretario Judicial, *Ilegible*.



Número 5.916/07

## JUZGADO DE LO SOCIAL N° 33 DE MADRID

### EDICTO

D<sup>a</sup>. TERESA DOMÍNGUEZ VELASCO SECRETARIO DEL JUZGADO DE LO SOCIAL N° 33

HACE SABER:

Que en virtud de lo acordado en resolución del día de la fecha en el procedimiento de EJECUCIÓN 76/1999 que se sigue en este juzgado a instancia de MARÍA CARMEN ALONSO ORTIZ, MARÍA CARMEN DOMÍNGUEZ MONTANA, MARÍA GÓMEZ BLAZQUEZ, MARÍA TERESA HORTET RUBIO, ISABEL JIMÉNEZ JIMÉNEZ, VISITACIÓN JIMÉNEZ JIMÉNEZ, HUBERT MANCHADO DE PABLO, JAVIER MARTÍN DE PABLOS, MARÍA JESÚS VILLA FERNÁNDEZ contra COLEGIO SANTA ROSA DE LIMA Y D. HERENA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ por un principal pendiente de 147.876,62 euros, por el presente se anuncia la venta en pública subasta, por término de veinte días, de las fincas:

FINCA RÚSTICA N° 3339 de Barco de Ávila, inscrita en el Registro de la Propiedad de Piedrahita, provincia de Ávila, al Tomo 1831, Libro 50, Folio 101, Anotación E. Tierra denominada "El Espino", situada en una zona de regadío destinada principalmente al cultivo de leguminosas con Denominación de Origen, y con una superficie de sesenta áreas. Se encuentra libre de cargas.

Valorada en 30.900 euros.

FINCA RÚSTICA N° 3340 de Barco de Ávila, inscrita en el Registro de la Propiedad de Piedrahita, provincia de Ávila, al Tomo 1831, Libro 50, Folio 102, Anotación E. Tierra denominada "El Camino", situada en una zona de regadío destinada principalmente al cultivo de leguminosas con Denominación de Origen, y con una superficie de setenta áreas. Se encuentra libre de cargas.

Valorada en 35.560 euros.

La subasta se celebrará el día 14-11-07 a las 10 horas, en la Sala de Audiencias de este Juzgado sito en C/ HERNANI N° 59 3ª PLANTA.

Las condiciones generales y particulares para tomar parte en la subasta se encuentran publicadas

en Edictos fijados en el tablón de anuncios de este Juzgado.

Y para que sirva de notificación a las partes y terceros interesados, una vez se haya publicado en el B.O. Comunidad, expido el presente en MADRID, a veintiuno de septiembre de dos mil siete.

El/La Secretario Judicial, *llegible*.

Número 5.909/07

## JUZGADO DE LO SOCIAL N° 1 DE TARRAGONA

### CÉDULA DE CITACIÓN

DOÑA PALOMA DE DIEGO MORENO, SECRETARIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NUM UNO DE LOS DE TARRAGONA Y SU PROVINCIA:

HAGO SABER: Que en este Juzgado se sigue expediente N° 298/07 a instancias de RAMÓN ROCA ROSICH contra MARCHON ESPAÑOLA SA Y OTRAS en reclamación de CANTIDAD.

Por el presente se cita a MARCHON ESPAÑOLA SA, ROVAL COSMÉTICA SA, HUNTSMAN SURFACTANCE IBERICA SA, ABRIGHT AND WILSON ESPAÑA SA, PROMOTORA QUIMICENTRO SA, DETERGENTES Y PRODUCTOS DE HIGIENE SA quien se halla en ignorado paradero, para que comparezca ante este Juzgado de lo Social, sito en Tarragona, c/ Ramón y Cajal, 51-53, esc. B. Entlº, al objeto de celebrar acto de conciliación y en su caso, juicio el día 10 DE OCTUBRE DE 2007 A LAS 10'30 HORAS de su mañana, con advertencia de que el juicio no se suspenderá por incomparecencia injustificada de las partes.

Igualmente se le advierte que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de Auto, Sentencia o se trate de emplazamiento.

Tarragona, a 6 de septiembre de 2007.

Firma, *llegible*.