

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 49

Fascículo 1 de 2

Martes, 11 de marzo de 2008

SUMARIO

	<u>Página</u>
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	2
Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales	2
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	3
Junta de Castilla y León.....	3, 4
ADMINISTRACIÓN LOCAL	5
Ayuntamiento de Ávila	5
Ayuntamiento de Becedillas	72
Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela.....	72
Ayuntamiento de Villafranca de la Sierra.....	72

Plaza del Corral de las Campanas, nº 2.
Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136
www.diputacionavila.es
e-mail: bop@diputacionavila.es
Depósito Legal: AV-1-1958

TARIFA DE SUSCRIPCIÓN

ANUAL 72,80 € (I.V.A. incluido)
SEMESTRAL 41,60 € (I.V.A. incluido)
TRIMESTRAL 26,00 € (I.V.A. incluido)



ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 1.201/08

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Dirección Provincial
Unidad de Recaudación Ejecutiva 05/01

CITACIÓN PARA SER NOTIFICADOS POR COMPARECENCIA

Intentadas la notificaciones que se indican sin que haya sido posible realizarlas, se cita a los interesados o sus representantes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social (RGRSS) y 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero <BOE del 14> y Ley 24/2001, de 27 de diciembre <BOE del 31>), para ser notificados por comparecencia.

ACTO QUE SE NOTIFICA: EMBARGO INMUEBLES 05 01 501 07 001442188.

PROCEDIMIENTO: Expediente 05 01 03 00138142.

INTERESADOS: CARREÑO SÁNCHEZ, Ángel-Luis y MAESTRE BLANCO, Susana.

DOMICILIO: SANCHIDRIÁN

ÓRGANO ANTE EL QUE SE HA DE COMPARECER: Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social.- Unidad de Recaudación Ejecutiva 05/01.- Av. de Portugal, 4.- 05071 ÁVILA.

PLAZO PARA COMPARECER: DIEZ (10) DÍAS desde la publicación en el boletín oficial de la provincia.

ADVERTENCIA: En caso de no comparecer en el plazo señalado, la notificación se entenderá realizada a todos los efectos legales desde el vencimiento de dicho plazo.

Contra el acto notificado, que no agota la vía administrativa, podrá formularse RECURSO DE ALZADA ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en que se encuadre el órgano indicado para comparecer, en el plazo de un mes, contado a partir de su recepción por el interesado (o desde el transcurso de los diez días antes mencionados) conforme lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por R.D. Legislativo 1/1994, de 20 de junio (B.O.E. del 29), significándose que el procedimiento de apremio no se suspenderá sin la previa aportación de garantías para el pago de la deuda. Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso de alzada sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, según dispone el art. 46.1 del RGRSS, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el art. 42.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre (B.O.E. Del día 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ávila, 21 de febrero de 2008.

El Recaudador Ejecutivo, *Illegible*.

Número 1.202/08

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Dirección Provincial
Unidad de Recaudación Ejecutiva 05/01

CITACIÓN PARA SER NOTIFICADO POR COMPARECENCIA

Intentada la notificación que se indica sin que haya sido posible realizarla, se cita al interesado o sus representantes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social (RGRSS) y 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento



Administrativo Común (redacción dada por Ley 4/1999, de 13 de enero <BOE del 14> y Ley 24/2001, de 27 de diciembre <BOE del 31>), para ser notificados por comparecencia.

ACTO QUE SE NOTIFICA: EMBARGO INMUEBLES 05 01 501 07 001555154.

PROCEDIMIENTO: Expediente 05 01 92 00016464.

INTERESADO: ROMO ZAMORANO, María-Milagros.

DOMICILIO: PIEDRALAVES.

ÓRGANO ANTE EL QUE SE HA DE COMPARECER: Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social.- Unidad de Recaudación Ejecutiva 05/01.- Av. de Portugal, 4.- 05071 ÁVILA.

PLAZO PARA COMPARECER: DIEZ (10) DÍAS desde la publicación en el boletín oficial de la provincia.

ADVERTENCIA: En caso de no comparecer en el plazo señalado, la notificación se entenderá realizada a todos los efectos legales desde el vencimiento de dicho plazo.

Contra el acto notificado, que no agota la vía administrativa, podrá formularse RECURSO DE ALZADA ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en que se encuadre el órgano indicado para comparecer, en el plazo de un mes, contado a partir de su recepción por el interesado (o desde el transcurso de los diez días antes mencionados) conforme lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por R.D. Legislativo 1/1994, de 20 de junio (B.O.E. del 29), significándose que el procedimiento de apremio no se suspenderá sin la previa aportación de garantías para el pago de la deuda. Transcurrido el plazo de tres meses desde la interposición de dicho recurso de alzada sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, según dispone el art. 46.1 del RGRSS, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el art. 42.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre (B.O.E. Del día 27), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ávila, 21 de febrero de 2008.

El Recaudador Ejecutivo, *Ilegible*.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 1.038/08

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio de Industria, Comercio y Turismo

INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA. EXPTE. Nº AT.: AV-50.729

A los efectos prevenidos en el Capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre de la Junta de Castilla y León, que regula los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica, se somete a información pública la petición de autorización administrativa de las instalaciones cuyas características se citan:

Expediente nº: AT: AV-50.729

Peticionario: MARIANO ALVAREZ PASTOR Y OTRO.

Emplazamiento: Término de Arévalo (Ávila)

Finalidad: Infraestructura para el vertido a la red de distribución de la energía eléctrica a producir en dos plantas solares fotovoltaicas.

Características: Centro de transformación de 250 KVA's bajo envolvente prefabricado de hormigón. Línea eléctrica a 15 KV en dos tramos. Primer tramo subterráneo con origen en celda de salida AT hasta torre de transición. Conductor HEPRZ1, 12/20 KV 3(1x150) Al. Longitud: 314 metros. Segundo tramo aéreo hasta entroncar en torre metálica a insertar en la línea denominada Villablanca (15 KV) de la ST/STR Arévalo. Conductor: LA-56. Longitud. 8 metros.

Presupuesto: 32.236,00 Euros.

Se solicita: Autorización Administrativa.

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación en este Servicio Territorial y formularse por duplicado las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de 20 días hábiles contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio.

Ávila, a 19 de febrero de 2008.

P.D. (Resolución de 20/01/04, <B.O.C. y L.> de 02/02/04). El Jefe del Servicio Territorial, *Joaquín P. Fernández Zazo*. (Secretario Técnico)



Número 1.118/08

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio de Industria, Comercio y Turismo

INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y DECLARACIÓN, EN CONCRETO, DE UTILIDAD PÚBLICA, DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA. EXP- TES. AT-50.742, 50.743 y BT-9.928

A los efectos prevenidos en el Capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre de la Junta de Castilla y León, que regula los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica y en el Capítulo V del R.D. 1955/2000; de 1 de diciembre, que regula, entre otros aspectos, la declaración en concreto de la utilidad pública de estas instalaciones, se somete a información pública la petición de autorización administrativa y declaración en concreto de utilidad pública de las instalaciones cuyas características se citan:

Expedientes nº: AT-50.742. 50.743 y BT-9.928

Peticionario: IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Emplazamiento: Urbanización Virgen de la Zarza, Muñana.

Finalidad: Suministro de energía eléctrica a nuevos abonados.

Características: Línea subterránea a 15 kV con origen en la línea "La Serrada" y final en el C.T. proyectado. Longitud: 233 m. Conductor: HEPRZ1, 12/20 kV, 3(1x150) Al. Centro de transformación bajo envolvente de hormigón. Potencia: 400 kVA. Tensiones: 15.000-230/400 V. Red de BT subterránea, bajo tubo Conductor tipo RV 0,6/1 kV. Longitud: 156 m.

Presupuesto: 39.021 €.

Se solicita: Autorización Administrativa y declaración en concreto de utilidad pública.

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación en este Servicio Territorial y formularse por duplicado las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de 20 días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio.

Ávila, a 25 de febrero de 2008.

P.D. (Resolución de 20/01/04, <B.O.C. y L.> de 02/02/04). El Jefe del Servicio Territorial, *Alfonso Nieto Caldeiro*.

Número 1.119/08

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio de Industria, Comercio y Turismo

INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE PETICIÓN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y DECLARACIÓN, EN CONCRETO, DE UTILIDAD PÚBLICA, DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA. EXP- TES. AT-50.744, 50.745 y BT-9.929

A los efectos prevenidos en el Capítulo II del Decreto 127/2003, de 30 de octubre de la Junta de Castilla y León, que regula los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica y en el Capítulo V del R.D. 1955/2000; de 1 de diciembre, que regula, entre otros aspectos, la declaración en concreto de la utilidad pública de estas instalaciones, se somete a información pública la petición de autorización administrativa y declaración en concreto de utilidad pública de las instalaciones cuyas características se citan:

Expedientes nº: AT-50.744, 50.745 y BT-9.929

Peticionario: IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Emplazamiento: Camino de la Venta. La Colilla.

Finalidad: Suministro de energía eléctrica a nuevos abonados.

Características: Línea aérea a 15 kV con origen en la línea "La Serrada" y final en el C.T. proyectado. Longitud: 200 m. Conductor: LA-56). Centro de transformación tipo intemperie. Potencia: 100 kVA. Tensiones: 15.000-230/400 V. Red de BT aérea sobre postes. Conductor tipo RZ 0,6/1 kV. Longitud: 395 m.

Presupuesto: 17.582 €.

Se solicita: Autorización Administrativa y declaración en concreto de utilidad pública.

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación en este Servicio Territorial y formularse por duplicado las reclamaciones que se estimen oportunas en el plazo de 20 días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio.

Ávila, a 25 de febrero de 2008.

P.D. (Resolución de 20/01/04, <B.O.C. y L.> de 02/02/04). El Jefe del Servicio Territorial, *Alfonso Nieto Caldeiro*.



ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 819/08

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

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

“PLAN PARCIAL SECTOR PP21 “FUENTES CLARAS”. APROBACION DEFINITIVA.

PROMOTOR: GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. (GICAL)

C/ Juan de Junj, 1-7º-A y 8º planta. 47006 Valladolid

EMPLAZAMIENTO: SECTOR PP 21 “FUENTES CLARAS” DEL PGOU

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

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.- Delegación de Hacienda de Ávila.- Dirección General de Ferrocarriles. Ministerio de Fomento. Plaza Sagrado Corazones, nº.7. 28071- Madrid. - ADIF. C/ Legión VII, Nº.5. 24003 LEÓN.

Examinado el expediente, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA. El Plan Parcial presentado desarrolla el sector denominado PP21 “Fuentes Claras” 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), modificado puntualmente por Orden de 11 de mayo de 2007 (BOP nº 129 de 4.07.2007).

El proyecto del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por Mac, Arquitectura y Urbanismo, S.L., promovido por Gestión de Infraestructuras Castilla y León, S.A., conforme las previsiones fijadas en el protocolo de colaboración suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, la Junta de Castilla y León y Nissan Motor Ibérica S.A.

II.- DOCUMENTACIÓN. El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 3 de mayo de 2007 (nº. registro 9.256). La documentación aportada entonces responde a los siguientes contenidos: Memoria. Introducción. 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. El Plan Parcial se completa, a su vez, con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

III.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. Las condiciones asignadas al sector según la modificación del Plan General que se tramitó simultáneamente a este Plan Parcial las siguientes:

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR: SUR-D PP 21

DENOMINACIÓN: FUENTES CLARAS. ÁVILA

SUPERFICIE TOTAL: 136.827,82 m2

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m2/m2): 0,15 m2/m2

USO PREDOMINANTE: INDUSTRIAL-I

ORDENANZAS DE APLICACIÓN. Privado: INDI, INDE. Público: VI, EL, EC.

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

- Aprovechamientos: Aprovechamiento máximo: 20.524,17 m². Aprovechamiento lucrativo privado 90%: 18.471,72 m². Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector: 16.944,48 m². Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al Sector: 1.527,24 m².

Cesiones: - Sistemas Locales: Espacio libre público > 10% superficie del sector: 13.682,78 m². Equipamientos > 5% superficie del sector: 6.841,39 m². El 50% del equipamiento será de carácter privado.

- 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: Externos: 11.000,00 m².

- Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de uso público será del 50%. 2/100 m² 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.

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. El sector queda afectado por la Ley del Sector Ferroviario y el Reglamento General de Carreteras.

IV.- TRAMITE DE INFORMES.- IV.1.- INFORME URBANÍSTICO. A la vista de la documentación presentada, el Arquitecto Municipal con fecha 8 de mayo de 2007, informo lo siguiente: "El Plan Parcial denominado PP21 FUENTES CLARAS, presenta en la documentación del P.G.O.U. aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Ávila, las siguientes condiciones: 1. Superficie Neta del Sector: 136.827,82 m². 2.- Índice de edificabilidad: 0.15 m²/m². Aprovechamiento total, con 20.524,17 m². 3.- Superficie de SGE adscrito 11.000 m² a compensar. 4.- Uso Industrial.

El plan Parcial presentado, tiene las siguientes Dotaciones: 1.- Suelo Lup 13.682,78 m². 2. Suelo Dotacional Público de DCp 3.420 m². 3.- Suelo de SGE, de 11.000 m². Localizado en la zona del Encinar de Vicolozano. 4.- Viario aparcamiento con 205 plazas.

De lo informado se infiere que podría aprobarse inicialmente el plan parcial, con el compromiso de aceptar las observaciones enunciadas, debiendo subsanarse éstas y las que pudieran deducirse en la información pública y la consulta a organismos competentes. El documento final deberá visarse y presentarlo acompañado de soporte digital. Lo informado queda sujeto a la aprobación definitiva de la Modificación en trámite del PGOU.

IV.2.- INFORMES TÉCNICOS. Aquí se dan por reproducidos los informes sectoriales emitidos en la tramitación de la modificación del Plan General en materia de ferrocarriles y carreteras, así como en materia de infraestructura eléctrica.

IV.2.2.- El informe emitido al respecto por el Ingeniero Municipal de C.C. y P. en materia de infraestructuras con fecha 6 de julio de 2007, se produce en los siguientes términos:

"- VIALES.- La red trazada se encuentra correcta y se grafica 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.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto SE PROPONE la aprobación del Plan Parcial".

IV.2.3.- Por su parte, el Aparejador Municipal responsable en materia de jardinería, informa: "En la memoria existente en el proyecto, únicamente se hace una descripción de las zonas verdes o espacios libres proyectadas para



uso público. No se realiza una descripción detallada de las mismas, ni se mencionan las plantas, árboles etc. que se van a colocar, ni descripción de los sistemas de riego a utilizar.

En cuanto a los planos presentados, solo se señala la ubicación de los distintos espacios libres existentes en el plan parcial.

Por tanto a la vista de lo expuesto y, a juicio del técnico municipal que suscribe, procede requerir al promotor de las obras para que presente documentación (memoria, planos y mediciones) referentes a la jardinería, que serán incluidas en el correspondiente PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Esta documentación deberá incluir una descripción del ajardinamiento que se propone realizar en las parcelas de zona verde, con indicación de especies y de todos los materiales necesarios para la correcta instalación del riego, así como las mediciones de las unidades de obra a realizar y unos planos en los que la escala sea la adecuada para poder realizar su estudio”.

IV.2.4.- En materia de arqueología la Arqueóloga Municipal informó en la tramitación simultánea de la Primera Modificación del Plan General sobre el sector que nos ocupa, que el proyecto 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 PP 21 “FUENTES CLARAS”, promovido por Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, S.A. 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 resultas del trámite de información pública y de emisión de informes al que se someterá el mismo.

Y considerando que el Plan Parcial reseñado se tramita en desarrollo de la 1ª. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada provisionalmente en sesión celebrada el 27 de abril de 2007.

Por todo lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 11 de mayo de 2007 acordó:

“Primero: Aprobar inicialmente el Plan Parcial Sector PP 21 “FUENTES CLARAS”, promovido por Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, S.A. y redactado por Mac, Arquitectura y Urbanismo, S.L. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en la modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila actualmente en tramitación.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios que deban recabarse y en los emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos. Igualmente, dicha aprobación se produce también a los efectos previstos sobre trámite ambiental contemplado en el art. 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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 a los interesados, 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 junio de 2007, en el Boletín Oficial de la Provincia de 29 de mayo de 2007 y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 30 de mayo 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 se formularon las siguientes alegaciones:

VII.1.- La Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León del ADIF, con fecha de entrada de 25 de mayo de 2007(nº:11.565), informa lo siguiente:

“1.- Que al ser colindante el ámbito del Sector objeto del Plan Parcial Sector con la Línea Madrid-Hendaya, parte de su ámbito está incluido dentro de la zona definida por la Línea de Edificación y Zonas de Dominio Público y Protección de la mencionada línea ferroviaria, por lo que se deberá de tener en cuenta la normativa existente en todo lo que respecta a estos límites.

2.- Que se observa que en los planos de “ordenación general”, “zonificación y usos” y “esquema indicativo de edificación: Volúmenes” se ha grafiado la línea que delimita la zona de protección del ferrocarril, siendo conveniente que quedara reflejado en los mismos la Línea Límite de Edificación, debiendo situarse en este caso a 20 m. de la arista de la plataforma.

3.- Que sería conveniente incorporar en la normativa del Plan Parcial la normativa descrita en el apartado 1, en particular lo contenido en el Capítulo III del Reglamento del Sector Ferroviario, Limitaciones a la propiedad, relativas a la Zona de Dominio Público, Zona de Protección y Línea Límite de Edificación.

4.- Que se solicite autorización previamente a la realización de las obras de urbanización y cerramiento preceptivo a la Jefatura de Mantenimiento de Infraestructura de Líneas Convencionales en Ávila”.

VII.2.- La Dirección General de Ferrocarriles, en sendos escritos que tuvieron entradas el 31 de mayo de 2007 (nº. registro 12.036) y el 11 de junio de 2007 (nº. registro 12.768), manifiesta su conformidad con el Plan Parcial con las siguientes prescripciones: - Deben establecerse las protecciones al ferrocarril de las líneas Ávila-Salamanca y Madrid-Hendaya según las limitaciones de la L.S.F. y su Reglamento, reflejándolas en los planos del Plan Parcial. - Debe solicitarse, de no haberlo hecho antes, autorización al ADIF para cualquier actuación a realizar en las zonas colindantes al ferrocarril sujetas a limitaciones por la Ley del Sector Ferroviario. - Les recordamos que debe incluirse en el texto del Plan General un capítulo en el se defina el Sistema General Ferroviario que comprenderá, como mínimo, una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (5 metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos).

VII.1.- La Unidad de Carreteras de Ávila del Ministerio de Fomento, con fecha de entrada de 31 de mayo de 2007 (nº. registro 11.993) emitió el correspondiente informe con las siguientes prescripciones:

“- Deberá constar en la memoria del Plan Parcial la imposibilidad de cualquier tipo de construcción o actuación dentro de la zona de edificación, tal y como marca el artº 25 de la Ley 25/88 de Carreteras, situándose está a 100 metros de la arista exterior de la calzada.

- Deberá corregirse en el documento gráfico (planos) lo siguiente: donde dice zona de afección de carreteras, deberá decir zona límite de edificación, es decir, línea de edificación.

Debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existente, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales sonoros recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla”.

VIII.- TRÁMITE AMBIENTAL. Al objeto de producir la oportuna Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial, el expediente fue remitido a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila conforme lo esta-



blecido en el art.157.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 46 de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

La propuesta de Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Ponencia de Prevención Ambiental en sesión celebrada el 21 de septiembre de 2007 tiene el siguiente contenido:

“La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila determina, a los solos efectos ambientales, informar FAVORABLEMENTE el desarrollo del proyecto referenciado, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen a continuación, y sin perjuicio del cumplimiento de las normas urbanísticas y otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar la realización.

1.- Las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias, a efectos ambientales, a las que queda sujeta la ejecución del proyecto son las siguientes, además de las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a las mismas:

a) Protección del patrimonio.- Se deberá realizar una prospección arqueológica superficial cuyos resultados se enviarán al Servicio Territorial de Cultura.

b) Residuos inertes.- Los escombros o desechos que se pudieran producir durante la fase de la ejecución de las obras, se depositarán únicamente en vertederos autorizados para tal fin, evitándose en todo momento la acumulación incontrolada de estos residuos en la zona objeto del proyecto o en sus alrededores. En ningún caso se acumularán estos residuos en cauces de los ríos, regatos o arroyos ni en sus proximidades, con el fin de evitar el arrastre y aporte de sólidos a las aguas.

c) Residuos peligrosos.- Se realizará una adecuada gestión de aceites y residuos de la maquinaria, con entrega a gestor autorizado. En caso de producirse accidentalmente derrames de aceites, combustibles, u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida, así como de la porción de suelo contaminado si existiese y entrega a gestor autorizado.

d). Residuos urbanos.- La gestión de los residuos asimilables a urbanos generados durante la fase de funcionamiento, deberán integrarse en el sistema municipal de gestión de residuos.

e) Los suelos ocupados se retirarán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la parte correspondiente a la tierra vegetal, para su posterior utilización en los terrenos alterados.

f) Se evitará la producción de polvo que pueda generarse durante la fase de construcción, mediante la aplicación de riegos periódicos, cuando las circunstancias climatológicas lo aconsejen, en las zonas de paso de los camiones y en todas aquellas áreas susceptibles de producir polvareda.

g) Para evitar la compactación de los suelos, se limitarán al máximo las zonas a las que vaya a acceder maquinaria pesada, siendo éstas únicamente el camino de acceso y la parcela de actuación.

h) Se garantizará la no afección a cursos de agua, superficiales y subterráneos, por vertidos contaminantes que pudieran producirse accidentalmente durante la fase de construcción, o una vez que se encuentre en funcionamiento el sector.

i) La red de saneamiento será separativa con conducciones diferentes para aguas pluviales y residuales, debiéndose conectar las aguas residuales a la red existente. Se deberá solicitar autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Duero.

j) La iluminación del polígono se debería efectuar de forma que el impacto lumínico en el entorno fuera mínimo. Es recomendable la utilización de luminarias de techo opaco, que proyecten el haz luminoso por debajo de la horizontal.

k) Toda instalación eléctrica aérea deberá construirse de forma que el diseño de los apoyos se minimice el riesgo de electrocución de la avifauna. No se utilizarán: a) Aisladores rígidos, debiendo utilizarse cadenas de aisladores suspendidos u horizontales en el caso de los apoyos de amarre. b) Puentes flojos no aislados por encima de los travesaños o de las cabeceras de apoyo. c) Seccionadores (unipolares o monomando) e interruptores en intemperie, en posición horizontal, por encima de los travesaños o de las cabeceras de los apoyos, en líneas de 3ª categoría. d) Sistema “farolillo” para la suspensión de puentes flojos no aislados, en las líneas de nueva construcción.

l) Dado el impacto estético y paisajístico que causará la construcción del polígono industrial, deberán cuidarse los materiales a emplear en la construcción, que serán los tradicionales que se usan en la zona, debiéndose pintar en tonos ocres.



2.- Toda modificación significativa que pretenda introducirse en el proyecto, deberá ser notificada previamente a la Delegación Territorial de La Junta de Castilla y León en Ávila, que prestará su conformidad, si procede, sin perjuicio de la tramitación de las licencias o permisos que en su caso correspondan.

Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta Declaración.

3.- Si en el transcurso de los trabajos de excavación se detectasen hallazgos casuales, es decir, descubrimientos de objetos y restos materiales con valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se procederá según lo descrito en el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4.- El seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, quién podrá efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental”.

IX.- INFORME JURÍDICO. 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.

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: 1.- Suelo Lup 13.682,78 m². 2.- Suelo Dotacional Público de DCp 3.420 m². 3.- Suelo de SGE, de 11.000 m². Localizado en la zona del Encinar de Vicolozano. 4.- Viario aparcamiento con 205 plazas.

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., incluyendo también las prescripciones establecidas en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN.- Las determinaciones de los Planes Parciales (art. 140 RUCyL) se desarrollarán en los documentos previstos en el artículo 142 RUCyL, a saber: Memoria. Introducción. 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.



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). A este respecto se incorporan directamente las prescripciones establecidas por la Dirección General de Ferrocarriles, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y el Ministerio de Fomento

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 UNANIMIDAD ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector PP21 "Fuentes Claras" promovido por la propiedad del sector atendiendo al convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Ávila y la Junta de Castilla y León sobre la previsión de desarrollo del suelo industrial clasificado al efecto, promovido por "Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, S.A.", según la redacción dado por el equipo 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 tramitó simultáneamente al expediente que nos ocupa y que fue aprobada por Orden de 11 de mayo de 2007 (BOP 4.07.2007), y en virtud del protocolo de colaboración suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, la Junta de Castilla y León y Nissan Motor Ibérica S.A., así como las determinaciones fijadas en la Declaración de Impacto Ambiental.

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 la infraestructura eléctrica necesaria; 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 establecidas por la Dirección General de Ferrocarriles y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en la tramitación de la modificación del Plan General y del presente Plan Parcial

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)."



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, 01 de octubre de 2007

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

PLAN PARCIAL 21 "FUENTES CLARAS" ÁVILA

DOCUMENTO REFUNDIDO

PROMOTOR: GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A.

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

DICIEMBRE 2007

INDICE GENERAL

TITULO 0: INTRODUCCIÓN

0. INTRODUCCIÓN

0.1 PROMOTOR

0.2 ÁMBITO

0.3 OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO

0.4 OBJETO / CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

0.5 INFORMES Y ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL

A. ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

B. ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO – UNIDAD DE CARRETERAS

C. ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) A LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÁVILA QUE AFECTA AL SECTOR.

D. TRAMITE AMBIENTAL

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 Cesiones del Suelo.

1.5.1 Cesión de suelo libre de uso público.

1.5.2 Cesión de equipamientos públicos.

1.5.3 Cesión de suelo para aprovechamiento municipal.

1.5.4 Cesión de suelo para Sistemas Generales Externos.



1.5.5 Cesión de viario local.

1.6. Procedencia de la formulación del Plan Parcial.

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

1.6.2 La protección y preservación del medio físico.

1.6.3 Programación.

1.6.4 Promotores del plan parcial.

1.7. Información urbanística.

1.7.1. Características naturales del territorio

1.7.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.7.3. Estructura de la propiedad del suelo.

1.8. Objetivos y criterios de la ordenación.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1. Diseño general

2.2. Red de comunicaciones. Conexión con los sectores colindantes. Análisis de circulaciones y de transporte público. Red viaria, alineaciones y rasantes.

2.3. Supresión de barreras arquitectónicas.

2.4. Dotación de aparcamientos.

2.5. Sistema de espacios libres de uso y dominio público

2.6. Dotaciones.

2.7. Suelo edificable para compensar Sistemas Generales Externos.

2.8. Suelo edificable municipal.

2.9. Tabla de Ordenación.

2.10. Tabla de Cesiones de dotaciones públicas y espacios libres.

2.11. Cumplimiento con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

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. OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN

5.1 LEY 39/2003 DEL SECTOR FERROVIARIO Y REGLAMENTO QUE LO DESARROLLA

5.2 LEY 25/88 DE CARRETERAS

6. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN: ORDENANZAS ORDENANZA Nº 1. INDUSTRIAL EXTENSIVA:
INDE

ORDENANZA Nº 2. INDUSTRIAL INTENSIVA: INDI

ORDENANZA Nº 3. EQUIPAMIENTO: EQ

ORDENANZA Nº 4. ESPACIO LIBRE: EL

7. CUADRO DE ORDENACIÓN



TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

1. PAVIMENTACIÓN

1.1. Trabajos previos

1.2. Pavimento de viales

2. RED DE SANEAMIENTO

3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

3.1. Agua potable

3.2. Red de hidrantes de incendios

4. RED DE TELECOMUNICACIONES

5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

5.1 Generalidades y Media Tensión

5.2 Red de Baja Tensión

6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 7. RED DE GAS NATURAL

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

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

2.2. Relación de propietarios afectados

3. DETERMINACIONES PARA URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización

3.2 Compromisos entre Promotores y Ayuntamiento

ANEXO 1

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

ANEXO 2

DOSSIER FOTOGRÁFICO

ANEXO 3

3.1 ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

3.2 ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO – UNIDAD DE CARRETERAS

3.3 ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)
A LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÁVILA QUE AFECTA AL SECTOR.

ANEXO 4

4.1 B.O.C.y L. Nº 155, DE 9 DE AGOSTO DE 2007 DE INFORMACIÓN PUBLICA RELATIVA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DEL PP 21 “FUENTES CLARAS”

4.2 PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO PP 21 “FUENTES CLARAS” EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ÁVILA

ANEXO 5

ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP21
“FUENTES CLARAS”



PLANOS

1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO.	E:1/5000 – A3
2. A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: PROPIEDADES.	E:1/5000 – A3
2. B. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: SIST. GEN. EXTERNO	E:1/5000 – A3
3. ORDENACIÓN GENERAL.	E:1/2000 – A2
4. RED VIARIA: REPLANTEO DE EJES Y SECCIONES TIPO DEL VIARIO.	E:1/2000 – A2
5. RED VIARIA: GUIA DE PERFIL LONGITUDINAL.	E:1/1000 – A1
6. RED VIARIA: PERFIL LONGITUDINAL.	E: H-1/1000, V-1/100 – A1
7. ZONIFICACIÓN Y USOS.	E:1/2000 – A2
8. ESQUEMA INDICATIVO DE EDIFICACIÓN-VOLUMENES.	E:1/2000 – A2
9. RED DE SANEAMIENTO.	E:1/1000 – A1
10. RED DE ABASTECIMIENTO.	E:1/1000 – A1
11. RED DE MEDIA TENSIÓN.	E:1/1000 – A1
12. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	E:1/1000 – A1
13. RED DE TELEFONÍA.	E:1/1000 – A1
14. RED DE GAS.	E:1/1000 – A2

TITULO 0: INTRODUCCIÓN

0. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial 21 “Fuentes Claras” del municipio de Ávila se redacta como Documento de desarrollo técnico, de 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.U., 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: GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A.

C.I.F. Nº.: A-47.343.074

DOMICILIO SOCIAL: C/ Juan de Juni, 1, 7ªA y 8ª Planta 47006 (Valladolid)

REPRESENTANTE: Ramiro Rodríguez Cazar

D.N.I.: 72.977.761-A

0.2 ÁMBITO

El ámbito a delimitar es el Plan Parcial 21, denominado “Fuentes Claras” clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado inicialmente con fecha 20 de diciembre de 2006 por el Pleno de la Corporación municipal.

El presente Plan Parcial se redacta para el desarrollo de un área de 136.827,82 m². (13,68 Ha), de Suelo Urbanizable Delimitado.



0.3 OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO

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 aéreas y construcción de la infraestructura eléctrica necesaria; y de la 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 elabora el correspondiente documento refundido donde se recogen las citadas prescripciones, incluidas las condiciones particulares establecidas por la Dirección General de Ferrocarriles y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en la tramitación de la modificación del Plan General y del presente Plan Parcial.

0.4 OBJETO / CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Tiene por objeto la ordenación detallada del Plan Parcial 21, denominado “Fuentes Claras” de la Modificación Puntual 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 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de Enero) y la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (Ley 5/1999, de 8 de Abril) así como las señaladas en la Modificación Puntual del propio PGOU de Ávila, aprobado definitivamente, en forma parcial, la Primera Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, conforme al texto refundido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 27 de Abril de 2007.

El destino del Suelo Urbanizable Delimitado es el de fomentar el tejido industrial de la ciudad, creando un área logística/industrial única para la implantación del “Plan Cylog” promovido por la Junta de Castilla y León.

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 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 21, “Fuentes Claras”, 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 coste económico global de la ejecución de la ordenación y la atribución de obras y servicios al sector público y al privado.
- PLANOS DEL 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.

0.5 INFORMES Y ALEGACIONES AL PLAN PARCIAL

Como consecuencia del trámite de información pública a la que se ha visto sometido el Plan Parcial para su aprobación inicial y el estudio del mismo por las administraciones interesadas y otros, se han producido una serie de informes técnicos y alegaciones, que se pasan a detallar:



A. ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

Con fecha 25 de Mayo de 2007 se recibe la alegación presentada por ADIF. En la alegación presentada por la Administración de Infraestructuras Ferroviarias se manifiesta que el Sector objeto del Plan Parcial es colindante con la Línea Madrid-Hendaya, y parte de el queda incluido dentro de la zona definida por la Línea de Edificación y Zona de Dominio Público y de Protección de la línea ferroviaria, y como tal en este Texto Refundido se incorpora la normativa existente en todo lo referente a estos límites:

a) Línea límite de edificación: esta línea queda regulada en el art. 16 de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y en los arts. 34 al 36 del Reglamento que lo desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre y se modifica parcialmente por la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio por el que se reduce la línea límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas. (Esta línea se sitúa a una distancia de 50 m de la arista exterior de la plataforma, excepto en zonas urbanas en las que la distancia se reduce a 20 m, quedando prohibida en esa zona cualquier tipo de obra de edificación, nuevas líneas eléctricas, etc. Y siendo esas distancias de 50 y 20 m reducibles solamente por el Ministerio de Fomento, en los casos y con el procedimiento regulado en los artículos del Reglamento y en la Orden FOM/2230/2005 anteriormente mencionada).

b) Zona de Dominio Público y de Protección: se regula en los arts. 12 al 15 de la Ley del Sector Ferroviario y en los arts. 24 al 33 del Reglamento que la desarrolla, debiendo solicitarse al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF autorización previa para la ejecución de cualquier tipo de obras fijadas o provisionales, cambiar el destino de las mismas... En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán mas usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Así mismo para la realización de las obras de urbanización y cerramiento se deberá solicitar previamente autorización a la Jefatura de Mantenimiento de Infraestructuras de Líneas Convencionales en Ávila.

En los planos modificados de este texto refundido del Plan Parcial, 3* ORDENACIÓN GENERAL, 7* ZONIFICACIÓN Y USOS y 8* ESQUEMA INDICATIVO DE EDIFICACIÓN: VOLÚMENES, aparece representada la arista exterior de la explanación para poder comprobar el cumplimiento de las protecciones que se miden desde ella. Se establecen también el resto de protecciones (zonas de dominio público y zona línea límite de edificación).

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y Reglamento que lo desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre y se modifica parcialmente por la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio. En particular el contenido del Capítulo III del Reglamento del Sector Ferroviario, Limitaciones a la propiedad, relativas a la Zona de Dominio Público, Zona de Protección y Línea Límite de Edificación.

B. ALEGACION PRESENTADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO – UNIDAD DE CARRETERAS

Con fecha 31 de Mayo de 2007 se presenta una alegación de la Unidad de Carreteras, en la que notifica que se deberán establecer las protecciones del ferrocarril según las limitaciones del la ley del Sector Ferroviario. El sector queda afectado por la Ley 25/88 de Carreteras por lo que le será de aplicación en todo el Sector.

Se representa en los planos modificados 3* ORDENACIÓN GENERAL, 7* ZONIFICACIÓN Y USOS y 8* ESQUEMA INDICATIVO DE EDIFICACIÓN: VOLÚMENES, la zona límite de edificación, y se hace constar la imposibilidad de cualquier tipo de construcción o actuación dentro de la zona de edificación, tal y como marca el art. 25 de la Ley 25/88 de Carreteras, situándose esta a 100 metros de la arista exterior de la calzada.



NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 25/88 de Carreteras.
- Ley 37/2003 del Ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes, existe la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleve a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales sonoros recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla.

C. ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) A LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÁVILA QUE AFECTA AL SECTOR.

Con fecha 12 de Febrero de 2007 se presentó una alegación que afectaba a la 1ª Modificación Puntual del PGOU de Ávila, en concreto a este Sector, en la que se manifestaba que se incluían suelos de titularidad de ADIF en el Sector "Dehesas de Fuentes Claras", con una superficie aproximada de 4.483 m², por lo que se modificaron las superficies, excluyendo estos terrenos, haciendo una nueva delimitación del suelo, tal y como aparece recogido en el Plan Parcial presentado.

Se ha detectado nuevamente por parte de ADIF que la 2ª delimitación efectuada sigue invadiendo, en parte suelos titularidad de ADIF; al superponer los planos suyos de propiedad y los recogidos por el Plan Parcial, por lo tanto se hará una nueva delimitación, localizando los terrenos del ADIF y dejándolos fuera del sector. Puesto que la diferencia supone aproximadamente el 1,3 % de la superficie total del sector y según el Art. 240 del Decreto 22/2004, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, apartado 3, en el que dice que "Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento", la delimitación definitiva se recoge en el Proyecto de Actuación, en el documento para su aprobación definitiva, y en el proyecto de Urbanización, adoptando como superficie válida la realidad física y jurídica de los terrenos; dando viabilidad a las pretensiones del ADIF, y se recoge en el plano de ordenación general.

D. TRAMITE AMBIENTAL

Se ha realizado el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental relativo al Plan Parcial 21 "Dehesas de Fuentes Claras", redactado por ESYPROAM, ESTUDIOS Y PROYECTOS, con Mª Emma Rivera Muñoz como Directora del Proyecto, siendo éste legalmente necesario por ser un Plan Parcial de uso Industrial. Tras el periodo de alegaciones establecido por la Ley tras su publicación en los correspondientes boletines y transcurrido el periodo legal para efectuar alegaciones, se concluye que no ha habido ninguna alegación al Estudio de Impacto Ambiental.

Se adjunta como Anexo 2 el Boletín Oficial de Castilla y León número 155, con fecha 9 de Agosto de 2007, dónde se somete a información pública el Estudio de Impacto Ambiental.

La propuesta de Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Ponencia de Prevención Ambiental en sesión celebrada el 21 de Septiembre de 2007 tiene el siguiente contenido:

"La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila determina, a los solos efectos ambientales, informar FAVORABLEMENTE el desarrollo del proyecto referenciado, siempre y cuando cumplan las condiciones que se establecen a continuación, y sin perjuicio del cumplimiento de las normas urbanísticas y otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar la realización.

1. Las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias, a efectos ambientales, a las que queda sujeta la ejecución del proyecto son las siguientes, además de las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a las mismas:



a) Protección del patrimonio.-Se deberá realizar una prospección arqueológica superficial, cuyos resultados se enviarán al Servicio Territorial de Cultura.

b) Residuos Inertes.- Los escombros o desechos que se pudieran producir durante la fase de la ejecución de las obras, se depositarán únicamente en vertederos autorizados para tal fin, evitándose en todo momento la acumulación incontrolada de estos residuos en la zona objeto del proyecto o en sus alrededores. En ningún caso se acumularán estos residuos en cauces de los ríos, regatos o arroyos ni en sus proximidades, con el fin de evitar el arrastre y aporte de sólidos a las aguas.

c) Residuos peligrosos.- Se realizarán una adecuada gestión de aceites y residuos de la maquinaria, con entrega a gestor autorizado. En caso de producirse accidentalmente derrames de aceites, combustible, u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida, así como de la porción de suelo contaminado si existiese y entrega a gestor autorizado.

d) Residuos urbanos.- La gestión de los residuos asimilable a urbanos generados durante la fase de funcionamiento, deberán integrarse en el sistema municipal de gestión de residuos.

e) Los suelos ocupados se retirarán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente por la parte correspondiente a la tierra vegetal, para su posterior utilización en los terrenos alterados.

f) Se evitarán la producción de polvo que pueda generarse durante la fase de construcción, mediante la aplicación de riegos periódicos, cuando las circunstancias climatológicas lo aconsejen, en las zonas de paso de los camiones y en todas aquellas áreas susceptibles de producir polvareda.

g) Para evitar la compactación de los suelos, se limitarán al máximo las zonas a las que vaya a acceder maquinaria pesada, siendo éstas únicamente el camino de acceso y la parcela de actuación.

h) Se garantizarán la no afección a cursos de agua, superficiales y subterráneos, por vertidos contaminantes que pudieran producirse accidentalmente durante la fase de construcción, o una vez que se encuentre en funcionamiento el sector.

i) La red de saneamiento será separativa con conducciones diferentes para aguas pluviales y residuales, debiéndose conectar las aguas residuales a la red existente. Se deberá solicitar autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Duero.

j) La iluminación del polígono se debería efectuar de forma que el impacto lumínico en el entorno fuera mínimo. Es recomendable la utilización de luminarias de techo opaco, que proyecten el haz luminoso por debajo de la horizontal.

k) Toda instalación eléctrica aérea deberá construirse de forma que el diseño de los apoyos se minimice el riesgo de electrocución de la avifauna. No se utilizarán: a) aisladores rígidos, debiendo utilizarse cadenas de aisladores suspendidos u horizontales, en el caso de los apoyos de amarre. b) Puentes flojos no aislados por encima de los travesaños o de las cabeceras de apoyo. c) seccionadores (unipolares o monomando) e interruptores en intemperie, en posición horizontal, por encima de los travesaños o de las cabeceras de los apoyos, en líneas de tercera categoría.

D) Sistema “farolillo” para la suspensión de puentes flojos no aislados, en las líneas de nueva construcción.

l) Dado el impacto estético y paisajístico que causará la construcción del polígono industrial, deberán cuidarse los materiales a emplear en la construcción, que serán los tradicionales que se usan en la zona, debiéndose pintar en tonos ocres.

2. Toda modificación significativa que pretenda introducirse en el proyecto, deberá ser notificada previamente a la Delegación Territorial de La Junta de Castilla y León en Ávila, que prestará su conformidad, si procede, sin perjuicio de la tramitación de licencias o permisos en su caso correspondan.

Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta declaración.

3. Si en el transcurso de los trabajos de excavación se detectasen hallazgos casuales, es decir, descubrimientos de objetos y restos materiales con valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se procederá según lo descrito en el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



4. El seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, quién podrá efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

TITULO I: MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El Plan Parcial 21 "Fuentes Claras", desarrolla las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado inicialmente con fecha 20 de Diciembre de 2006, y aprobado definitivamente, en forma parcial, la Primera Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, conforme al texto refundido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 27 de Abril de 2007.

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 dispuso la apertura de un periodo de información pública de entre uno y tres meses durante el cual se presentaron las alegaciones e informes relacionados con el documento expuesto antes expuesto.

El Plan Parcial mantiene los objetivos de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, de adecuar suelo para fomentar el desarrollo del tejido industrial que permita la prestación de servicios de carácter logístico al sector productivo de Ávila.

1.1 Directrices del Plan General.

El Plan Parcial recoge todas las permisas necesarias para su desarrollo, a fin de garantizar un área de suelo suficiente para el desarrollo productivo y el asentamiento empresarial, que pretende impulsar estas actividades como elementos dinamizadores de la actividad económica e industrial de la región, promoviendo la creación de las infraestructuras necesarias que permitan la prestación de servicios logísticos avanzados.

El Sector "Fuentes Claras" tiene una superficie de 136.827,82 m², limita al Norte con la Circunvalación Ávila-Valladolid, al Sur con el Paseo del Cementerio, al Este la línea del ferrocarril Ávila-Hendaya y al Oeste con terrenos de naturaleza rústica.

El Plan Parcial desarrolla el criterio de la Modificación Puntual del Plan General sobre estructura y desarrollo industrial, en un punto estratégico de la ciudad, junto a la circunvalación de Ávila, y la línea férrea, para fomentar el desarrollo industrial y permitir con ello el asentamiento de actividad industrial de fuerte peso para la economía de la ciudad.

Se creará un eje estructurante principal que dará continuidad al camino existente y se localizará una gran parcela de uso industrial con equipamiento privado, las zonas verdes y el equipamiento público ocuparán el resto del sector.

1.2 Determinaciones del Plan General

Se emite el siguiente informe técnico de las características urbanísticas:

Sector número:	SUR-D PP 21
Denominación:	Fuentes Claras
Superficie Sector:	136.827,82 m ²
Uso:	Industrial
Ordenanzas de aplicación:	IND-INDE-EQ-EL
Coeficiente de Edificabilidad:	0,15 m ² / m ²
Aprovechamiento máximo:	20.524,17 m ²



Aprovechamiento lucrativo privado 90%:	18.471,72 m2
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios internos del sector:	16.944,48 m2
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al sector:	1.527,24 m2
Aprovechamiento lucrativo del ayuntamiento 10%:	2.052,41 m2
Sistemas Generales Externos:	11.000,00 m2
Condiciones específicas:	Afección del ferrocarril y carreteras.
Cesiones suelo espacios libres públicos >10% de la superficie del sector:	13.682,78 m2
Cesiones de suelo para equipamiento >5% de la superficie del sector:	6.841,39,39 m2
El 50% del equipamiento será de carácter privado:	3.420,69 m2
Cesión de plazas de aparcamiento:	410 plazas
Mínimo 50% plazas uso público en superficie:	205 plazas
Mínimo 2% plazas uso público minusválidos:	8,2 plazas
Sistema de actuación:	Concierto
Plazos para establecer Ordenación detallada:	8 años

1.3 Aprovechamiento real del Sector

COMPARACIÓN DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS DEL PGOU Y DEL PLAN

SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO	SEGÚN PGOU	SEGÚN PLAN PARCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,15	0,15
SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTO	136.827,82	136.827,82
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR (APLUSEC)	20.524,17	20.524,17
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (APHOMSEC) 90%	18.471,76	18.471,76
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE LA PROPIEDAD (APSAPLUC)	16.944,52	16.944,52
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL AYUNTAMIENTO (APAYTLUC) 10%	2.052,42	2.052,42
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (APSAPSGE)	1.527,24	1.527,24
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,1388384	0,1388384
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS AL SECTOR	11.000,00	11.000,00

CESIONES	SEGÚN PGOU	SEGÚN PLAN PARCIAL
CESION SUELO LIBRE DE USO PUBLICO 10% SUP SECTOR	13.682,78	14.000,43
CESION DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS 5% SUP SECTOR	6.841,39	3.425,79
CESION SUELO PARA APROVECHAMIENTO MUNICIPAL 10%	2.052,42	2.052,42
CESION DE SUELO SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	1.527,24	1.527,24
CESION VIARIO LOCAL		9.352,84
DOTACION DE APARCAMIENTOS	205	248,00



1.4 Implicaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

La Ley de Urbanismo de Castilla y León establece los estándares de las cesiones y reservas mínimas de suelo urbanizable. Este Plan Parcial se redacta de acuerdo a la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en lo referente a suelo libre de uso público, dotaciones públicas y plazas de aparcamiento.

1.5 Cesiones del Suelo.

1.5.1 Cesión de suelo libre de uso público.

La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el Art. 42.2.a) establece que la cesión de suelo destinado a espacios libres de uso público, es de 20 m² por cada 100 m² construibles en uso predominante, de lo que resulta:

$$20.524,17 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m}^2 = 4.104,83 \text{ m}^2$$

El Decreto 22/2004, de 29 de Enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece la cesión de suelo destinado a espacios libres de uso público, en 20 m² por cada 100 m² construibles en uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del sector, lo que da:

$$\begin{array}{c} 20.524,17 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m}^2 = 4.104,83 \text{ m}^2 \\ \text{ó} \\ 136.827,82 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ m}^2 = 13.682,78 \text{ m}^2 \end{array}$$

Por lo tanto la cesión de suelo libre de uso público será mayor o igual a 13.682,78 m².

En la propuesta del Plan Parcial se han previsto dos zonas independientes de espacios libres, una de ellas, la de mayor superficie situada en la zona Sur-Este del Sector de una superficie de 10.963,29 m² y otra parcela al Sur-Oeste bordeando el viario estructurante, a modo de franja verde, con una superficie de 3.037,14 m². El cómputo total de las cesiones de espacios libres es de 14.000,43 m².

1.5.2 Cesión de equipamientos públicos.

La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el Art. 42.2.a) establece que la cesión de suelo destinado a equipamientos públicos, es de 20 m² por cada 100 m² construibles en uso predominante, siendo al menos un 50% del sistema local de equipamientos de carácter público, de lo que resulta:

$$\begin{array}{c} 20.524,17 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m}^2 = 4.104,83 \text{ m}^2 \\ 2.052,41 \text{ m}^2 \text{ al menos de carácter público.} \end{array}$$

El Decreto 22/2004, de 29 de Enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece la cesión de suelo destinado a equipamiento, 20 m² por cada 100 m² construibles en uso predominante, con un mínimo del 5% de la superficie del sector, lo que da:

$$\begin{array}{c} 20.524,17 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m}^2 = 4.104,83 \text{ m}^2 \\ \text{ó} \\ 136.827,82 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ m}^2 = 6.841,39 \text{ m}^2 \\ 3.420,69 \text{ m}^2 \text{ al menos de carácter público.} \end{array}$$

Por lo tanto la cesión de suelo libre de uso público será mayor o igual a 6.841,39 m², con al menos 3.420,69 m² de carácter público.

En la propuesta del Plan Parcial se ha previsto una parcela de equipamiento, de carácter público (50% del resultado), con una superficie de 3.425,79. La parcela de carácter privado dedicada a equipamiento está incluida den-



tro de una gran parcela de uso INDHINDE-EQ, se dedicará una superficie de suelo para este uso de 3.420,69 m².

1.5.3 Cesión de suelo para aprovechamiento municipal.

Según el Art. 19 de La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el suelo urbanizable delimitado, el aprovechamiento que corresponde a los titulares de los terrenos es el 90% del aprovechamiento, siendo el 10% restante del Ayuntamiento.

$$20.524,17 \text{ m}^2 \times 0,10 = 2.052,17 \text{ m}^2$$

En la propuesta del Plan Parcial la parcela de cesión municipal está incluida dentro de una gran parcela de uso INDHINDE-EQ, se dedicará una superficie de suelo para este uso de 2.052,17 m².

1.5.4 Cesión de suelo para Sistemas Generales Externos.

Le corresponde unos Sistemas Generales Externos de 11.000 m², por lo que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de los Sistemas Generales Externos asignados al sector es de 1.527,24 m².

1.5.5 Cesión de viario local.

La superficie de viario local, incluido aparcamientos de carácter público, en el presente Plan Parcial es de 9.352,84 m², que se ceden igualmente una vez urbanizados al Ayuntamiento, en cumplimiento del Art. 18 de La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.6. Procedencia de la formulación del Plan Parcial.

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

El interés local y regional del Plan Parcial 21 "Fuentes Claras", 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 Industrial, que se proyecta implantar, y la ubicación de un área logística y de transporte son dos herramientas fundamentales para el desarrollo productivo y el asentamiento empresarial, por lo que se pretende impulsar estas actividades como elementos dinamizadores de la actividad económica e industrial de la región, promoviendo la creación de las infraestructuras necesarias que permitan la prestación de servicios logísticos avanzados que aporten valor añadido al proceso productivo.

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 industrial, como fortalecimiento del tejido industrial de la ciudad.

El sector 21 "Fuentes Claras" goza de una adecuada ubicación en relación con la ciudad, al borde de la circunvalación de Ávila, y de la vía de ferrocarril.

1.6.2 La protección y preservación del medio físico.

La intensidad edificatoria media, (0,15 m²/m²) establecida para el sector 21 "Fuentes Claras", permite disponer la edificabilidad en una parte del suelo del ámbito del sector, ya que parte de los terrenos pasan a ser, espacios libres, y dotacional de uso público y privado.

Por ello, el Plan Parcial con una superficie de suelo interior al ámbito de 136.827,82 m², establece una superficie máxima edificable en el sector de 20.524,17 m², de los cuáles 1.527,24 m² corresponden a los propietarios de los SSGG asignados al sector, y 18.996,93 m² será en aprovechamiento interno del mismo.

1.6.3 Programación.

Se ha tramitado la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Ávila, el documento de Plan Parcial se ha desarrollado de manera paralela a su aprobación, para desarrollar posteriormente los correspondientes Proyectos de Actuación y Urbanización.

Dada la necesidad de fomentar el tejido industrial en la ciudad, y gracias al Protocolo de Colaboración firmado entre la Junta de Castilla y León, el Excmo. Ayuntamiento de Ávila y Nissan Motor Ibérica, S.A. para el desarrollo de



una infraestructura que permita la prestación de servicios logísticos al sector productivo de Ávila, se tramita este Plan Parcial, para su entrada en vigor durante el año 2007.

1.6.4 Promotores del plan parcial.

Este documento se redacta a instancias de la Empresa Pública GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, 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. Los terrenos son de dos propietarios, la empresa pública GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A., propietaria de una parcela de 110.000,14 m² cedidos por el Ayuntamiento de Ávila, y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

1.7. Información urbanística.

1.7.1. Características naturales del territorio

Se trata de un sector de 13,68 Ha, actualmente sin uso o aprovechamiento específico.

En cuanto a las infraestructuras, es obvio que una vez que se ejecuten las conexiones con los sectores colindantes, el sector estará en condiciones idóneas de accesibilidad tanto rodada como peatonal. Todas las conexiones de infraestructuras necesarias con las redes municipales existentes son viables.

En la zona Oeste del Sector discurre un camino con dirección Norte a Sur, en la intervención se ha respetado el trazado de este camino incorporándolo a la calzada y favoreciendo la circulación y continuidad del mismo.

1. Topografía

Se trata de un terreno hasta hace poco tiempo con un uso ganadero. Topográficamente presenta un relieve muy accidentado, con una pendiente de Este a Oeste. En su parte más al Este del sector hay una trinchera que delimita la línea del ferrocarril Madrid-Hendaya.

La vegetación existente, de escaso valor nutritivo, está formada fundamentalmente por pastizales, con chaparros diseminados de escasa entidad.

2. Geología

Geológicamente, forma parte de la Sierra de Ávila, dominada por formaciones de carácter plutónico, con granitos cruzados por diques grandes y pequeños de cuarzo. Hay afloramientos rocosos, y presencia de jabre en todo el sector.

1.7.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El uso que tenía hasta ahora el terreno, era el de pasto para la ganadería. No tiene ninguna edificación ni infraestructura digna de mención.

1.7.3. Estructura de la propiedad del suelo.

Los terrenos son de dos propietarios, la empresa pública GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A., propietaria de una parcela de 110.000,14 m² cedidos por el Ayuntamiento de Ávila, y el Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

1.8. Objetivos y criterios de la ordenación.

De acuerdo con las determinaciones de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, de su situación dentro del suelo urbanizable delimitado, y de la aptitud de los terrenos, el objetivo de la ordenación es crear suelo urbano industrial concentrado en una única parcela, en cumplimiento del Protocolo de Colaboración firmado por las partes mas interesadas para la implantación y el desarrollo industrial de la ciudad.

El criterio de la ordenación ha sido el de crear un eje principal por la parte Oeste del sector que conecta la ciudad con el sector. Este eje se superpone al camino existente, mejorando su trazado y permitiendo la continuidad del mismo. Las zonas verdes se han concentrado en dos lugares distintos, uno de mayor cabida y otro perimetral al vial estructurante. El 50% de uso dotacional público se sitúa próximo a los espacios libres. El resto de dotacional



se ha concentrado en una parcela con ordenanzas INDI-INDE-EQ, el de carácter privado, cuya ubicación física en el interior de la parcela será establecida en el momento de su desarrollo. A lo largo del vial estructurante se han colocado las plazas de aparcamiento con la reserva mínima establecida para minusválidos.

Sobre la base del contenido de la Información urbanística, el desarrollo de la propuesta del sector Fuentes Claras 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 desarrollo del tejido industrial de la ciudad de Ávila, que prevé implantar una empresa de fuerte peso.
3. Alcanzar un modelo territorial que integre las distintas funciones urbanas.
4. Poner en el mercado un mayor número de puestos de trabajo en un plazo corto de tiempo.

La propuesta de ordenación que permite alcanzar los objetivos descritos tiene en cuenta tanto las condiciones económicas y sociales de la situación actual 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. Adaptar el vial a la topografía natural del terreno.
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 directos del y hacia el sector especialmente en las áreas libres de uso público, tendiendo en su conjunto a una ordenación sencilla, racional, abierta y clara.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 2.1Diseño general

El uso predominante del Sector es de de INDUSTRIAL. La ordenación realizada, como se ha ido indicando anteriormente, está encaminada a la creación de una única parcela en la que se concentran los usos industriales con las ordenanzas de intensivo y extensivo y equipamiento privada. El resto de suelo será ocupado por un vial, zonas verdes y equipamiento público.

Los espacios de aparcamiento que prescribe la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (2 por cada 100 m² constructibles, el 50% de ellos de carácter público), se disponen a lo largo del viario.

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 parcelas se ha expresado en un Cuadro de ordenación incluido en esta memoria.

La calificación pormenorizada del suelo es la siguiente:

- Sistema local de equipamientos: parcelas con uso pormenorizado de Equipamiento Comunitario, el 50% de dominio y uso público, y el otro 50% de uso privado. Este 50% último se halla incluido dentro de una parcela sin una ubicación física concreta definida hasta el momento de su desarrollo.
- Sistema de Espacios Libres: zonas verdes, jardines y áreas de recreo, todas ellas con uso pormenorizado de Espacios Libres. Hay dos ubicaciones distintas, una de ellas bordea el viario principal, creando una franja verde paralela al mismo, y otra zona verde de mayor dimensión en una parcela central del sector.
- Sistema local viario: red de tráfico rodado y red de itinerarios peatonales.
- Sistemas Industriales:

Industrial Intensivo. Industrial Extensivo.

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 INDUSTRIALES

El uso predominante es el industrial con la ordenanza de aplicación de uso Industrial Intensivo INDI, y Extensivo INDE y una ordenanza propia industrial del Plan Parcial.



EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Las reservas Dotacionales se han dividido, el 50% de carácter público y el otro 50% de carácter privado.

El sistema local de equipamiento público se halla localizado en una parcela fácilmente perceptible en los planos de ordenación, mientras que el equipamiento privado se halla incluido en una parcela de uso industrial sin ubicación física determinada dentro de esa parcela. En los planos de ordenación, estas parcelas figuran identificadas con el código EQ, correspondiente a la Ordenanza de Equipamiento, ya sea público o privado.

ESPACIOS LIBRES

El Sistema local de Espacios Libres definido en este sector integra dos parcelas. 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.

La parcela 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.

VIARIO

Se propone un único viario que da acceso a las distintas parcelas para un uso específico de este sector.

2.2 Red de comunicaciones. Conexión con los sectores colindantes. Análisis de circulaciones y de transporte público. Red viaria, alineaciones y rasantes.

El acceso al sector se produce por el Paseo del Cementerio, se propone crear una rotonda cuyas dimensiones sean factibles para la circulación de camiones pesados.

Debido al uso y destino que se le va a dar al sector, y a su proximidad con la circunvalación de Ávila, en el momento de desarrollar la parcela de uso Industrial se estudiará la posibilidad de conectar ésta con la circunvalación. Así mismo si las necesidades de la parcela lo demandan se podrá estudiar la posibilidad de colocar un ramal ferroviario que conecte la parcela con el ferrocarril Ávila-Medina del Campo en un futuro próximo.

La sección de la vía es de 15,00 metros de anchura, con aceras a ambos lados de 1,50 metros de ancho, aparcamiento en batería en uno de sus lados de 5,00 metros de ancho y calzada doble de 7,00 metros de ancho, para proporcionar un paso cómodo, pero que evite la doble fila.

El plano viario establece las alineaciones y rasantes, que se ha diseñado con rasante continua.

El sistema viario local está integrado por dos elementos fundamentales:

a) La red de tráfico rodado:

La red viaria tiene un carácter predominante lineal. La única vía propuesta constituye el soporte del sistema parcelario. La sección de la calle es de 15,00 metros.

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.

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 trinchera del ferrocarril situado al Este del sector, y de manera lineal al viario por su zona Sur-Oeste, creando una amplia franja verde.

Esta calle, que es la espina dorsal de la ordenación, se inicia en una rotonda más cercana a la ciudad, concretamente en el Paseo del Cementerio, y termina en la zona industrial al otro extremo del sector.

En la documentación gráfica se indica la proporción de la calle y la edificación supuestamente colocada al borde de la acera y con la máxima altura permitida.

2.3 Supresión de barreras arquitectónicas.

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 legis-



lación 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 5 plazas de aparcamiento para personas discapacitadas.

$$205 \text{ plazas} / 40 = 9,15 \text{ plazas, se consideran } 10 \text{ plazas}$$

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.

2.4 Dotación de 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 m² 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 205 plazas de aparcamiento deberán situarse en zonas de propiedad y uso público.

$$20.524,17 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 205 \text{ plazas}$$

Las otras 205 plazas de aparcamiento privado, se realizarán dentro de la parcela privada.

La ordenación prevista en este Plan Parcial reserva un total de 248 plazas de aparcamiento en superficie en vías públicas, localizadas de acuerdo con los planos de Ordenación, a lo largo del vial, con plazas en batería. De las 248 plazas, 11 son de reserva para uso de minusválidos. Por lo tanto hay un exceso de plazas de aparcamiento que favorece el desarrollo del sector.

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 industrial, o en la Dotacional.

2.5 Sistema de espacios libres de uso y dominio público

En coordinación con los servicios técnicos municipales, se ha situado el suelo libre de uso público en dos parcelas, con acceso desde el vial general. Una de las parcelas a lo largo del vial creando una franja irregular, la disposición de la zona verde en el margen izquierdo del viario, dota al mismo de una mayor amplitud. La otra parcela ocupa una zona central que recoge la mayor parte de este suelo. Se cumple de esta manera la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que propugna la disposición de las zonas verdes en el perímetro de los polígonos industriales.

La superficie total de 14.000,43 m², siendo de 10.963,29 m² la parcela número 4 y de 3.037,14 m², la parcela número 5. 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 m² por cada 100 m² edificables del uso predominante:

$$0,20 \times 20.524,17 = 4.104,83 \text{ m}^2$$

O según establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el Art. 105, con una dotación mínima de 20 m² por cada 100 m² edificables del uso predominante, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector:

$$136.827,82 \times 0,10 = 13.682,78 \text{ m}^2$$

Por lo tanto se aporta una superficie superior a los mínimos legales establecidos.

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.

Se realizará y ejecutará a costa de la propiedad, la construcción de dichos espacios libres, así como el arbolado y la red de riego, alumbrado y pavimentación de este espacio.

2.6 Dotaciones.

La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece que la cesión de suelo destinado a equipamientos públicos, es de 20 m² por cada 100 m² construibles en uso predominante, siendo al menos un 50% del sistema local de equipamientos de carácter público.

Se ha previsto una parcela de equipamiento, de carácter público (50% del resultante), con una superficie de 3.425,79. La parcela de carácter privado dedicada a equipamiento está incluida dentro de una gran parcela de uso INDI-INDE-EQ, se dedicará una superficie de suelo para este uso de 3.420,69 m².

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.

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

2.7 Suelo edificable para compensar Sistemas Generales Externos.

El Plan Parcial 21 "Fuentes Claras" se le asigna un Sistema General Externo de 11.000 m², por lo que se establece un aprovechamiento correspondiente a los propietarios de los Sistemas Generales asignados al sector de 1.527,24 m².

2.8 Suelo edificable municipal.

Con arreglo a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el 10% de la superficie máxima construible, corresponde al municipio, que en este caso supone un aprovechamiento municipal de 2.052,42 m², que se pueden materializar en la parcela de mayor superficie.

2.9 Tabla de Ordenación.

PARCELAS	SUPERFICIES	COEF EDIF	EDIFICAB.	USO	ORDENANZA	ALTURAS
1	110.000,14	0,17	18.996,93	INDUSTRIAL INTENSIVO- EXTENSIVO- EQUIPAMIENTO PRIVADO	INDI-INDE- EQ	III
2	48,62			RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	RI	
3	3.425,79			EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQ	III
4	10.963,29			ESPACIO LIBRE	EL	
5	3.037,14			ESPACIO LIBRE	EL	
TOTAL	127.474,98		18.996,93			

**2.10 Tabla de Cesiones de dotaciones públicas y espacios libres.****CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PUBLICAS Y ESPACIOS LIBRES**

PARCELAS	SUPERFICIES	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA
3	3.425,79	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQ
SUBTOTAL	3.425,79		
4	10.963,29	ESPACIO LIBRE	EL
5	3.037,14	ESPACIO LIBRE	EL
SUBTOTAL	14.000,43		
2	48,62	RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	RI
SUBTOTAL	48,62		
TOTAL	17.474,84		

2.11 Cumplimiento con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

	LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON		PROPUESTA PLAN PARCIAL	
	RESERVA MINIMA	M ² SUELO	M ² SUELO	
ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	20% s/APROV SECTOR	4.104,83	14.000,43	
	>10% SUP SECTOR	13.682,78		
DOTACIONES COMUNITARIAS	20% s/APROV SECTOR	4.104,83	6.841,39	PUBLICO 3.425,79
	>5% s/SUP SECTOR	6.841,39		PRIVADO 3.420,69
TOTAL CESIONES		20.524,17	20.841,82	PUBLICO 17.426,22
APARCAMIENTO EN VIAS PUBLICAS	1 plaza / 100 m2	205	248,00	
APARCAMIENTO EN PARCELAS EDIFICABLES	1 plaza / 100 m2	205	205,00	
TOTAL APARCAMIENTO		410	453,00	
SUPERFICIE DEL SECTOR		136.827,82		
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR		20.524,17		



TITULO II: NORMATIVA

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

El Plan Parcial 21 "Fuentes Claras" se atiene a la terminología general y determinaciones del Plan General y de su Modificación Puntual. Las definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones (alturas de edificación, etc.) y del cómputo de edificabilidades son las del Plan General.

2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS URBANÍSTICOS

En este Plan Parcial las Ordenanzas de aplicación son las siguientes:

- Industrial Intensiva (INDI)
- Industrial Extensiva (INDE)
- Equipamiento (EQ)
- Espacio Libre (EL)

3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

3.1 Proyecto de Urbanización

La urbanización de la totalidad del Sector será prevista en un único Proyecto de Urbanización. Todo el vial, la parte correspondiente del sistema local, así como sus correspondientes zonas verdes 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 OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN

5.1 LEY 39/2003 DEL SECTOR FERROVIARIO Y REGLAMENTO QUE LO DESARROLLA

Al ser colindante el ámbito del Sector objeto del Plan Parcial Sector con la Línea de ferrocarril Madrid-Hendaya, parte de su ámbito está incluido dentro de la zona definida por la Línea de Edificación y Zonas de Dominio Público y de Protección de la mencionada línea ferroviaria, por lo que se deberá de tener en cuenta la normativa existente en todo lo que respecta a estos límites:

- La Línea de Edificación se regula en el art. 16 de la ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y en los art. 34 al 36 del Reglamento que lo desarrolla, aprobado por el Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre y se modifica parcialmente por la Orden FOM/2230/2005 de 6 Julio por el que se reduce la línea Límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas; (esta línea se sitúa a una distancia de 50 m. de la arista exterior de la plataforma, excepto en zonas urbanas en las que la distancia se reduce a 20 m. quedando prohibida en esa zona cualquier tipo de obra de edificación, nuevas líneas eléctricas, etc. Y siendo esas distancias de 50 y 20 m. reducibles solamente por el Ministerio de Fomento, en los casos y con el procedimiento regulado en los artículos del Reglamento y en la Orden FOM72230/2005 anteriormente mencionadas).

Las Zonas de Dominio Público y de Protección se regulan en los arts. 12 al 15 de la Ley del Sector Ferroviario y en los arts. 24 al 40 del Reglamento que la desarrolla, comprendiendo una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación, debiéndose solicitar al administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF autorización previa para la ejecución de cualquier tipo de obras fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas, etc.

No obstante se deberá solicitar autorización previamente a la realización de las obras de urbanización y cerramiento preceptivo a la jefatura de Mantenimiento de Infraestructuras de Líneas Convencionales en Ávila.



5.2 LEY 25/88 DE CARRETERAS

El sector queda afectado por la Ley de Carreteras por su proximidad a una carretera del estado existente.

Según el art. 25 de la Ley 25/88 de Carreteras, se prohíbe la actuación o cualquier tipo de construcción dentro de la zona de edificación, situándose ésta a 100 metros de la arista exterior de la calzada.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes, se da la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales sonoros recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. Ley 37/2003, de 17 de Noviembre de Ruido y Real Decreto 1513/2005, de 16 de Diciembre, que la desarrolla.

6 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. INDUSTRIAL INTENSIVA

INDI

1.- ÁMBITO

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

2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS

El Uso pormenorizado es el industrial Intensivo, con sus compatibilidades de Uso Servicios privados, Dotaciones y Servicios públicos, que permiten usos comerciales, ligados a la producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios públicos, aparcamiento e infraestructuras.

En el grado 1º INDI: Industrial Intensivo o nave nido, la tipología es de naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

En el grado 1º INDI: Industrial Intensivo, no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 15 metros, ni a superficies de parcela menores de 500 metros cuadrados.

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante se establece para el grado 1º (INDI, nave nido) en el 80% de la superficie de la parcela. Permitiéndose una ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

En el Grado 1º (INDI, industrial intensivo), en las zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 8 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

Podrá construirse adosado a linderos.

En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros, asegurando el tratamiento compositivo y material, como fachada exterior, de todos los laterales de la edificación.



4.2. Aparcamientos

Se preverán en el interior de las parcelas industriales, las plazas de aparcamiento en número de al menos 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de ocupación máxima o permitida en planta de la edificación.

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 o señalado en la ficha de Unidad de Actuación. En caso de no existir tal determinación, se admitirán las siguientes alturas:

En el Grado 1º el número de plantas máximo será de tres plantas.

5.2*. Altura máxima de alero

En el Grado 1º la altura máxima de alero será la correspondiente a 4,00 metros por planta, admitiéndose un mínimo de 6 metros cuando se especifique una única planta. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 14 metros.

En casos específicos el ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

6.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En los sectores de suelo urbanizable delimitado, los aprovechamientos serán los asignados expresamente a cada sector en sus fichas particulares.

ORDENANZA Nº. 2. INDUSTRIAL EXTENSIVA

INDE

1.- ÁMBITO

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

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso pormenorizado es el industrial extensivo, con sus compatibilidades de Uso Servicios privados, Dotaciones y Servicios públicos, que permiten usos comerciales, ligados a la producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios públicos, aparcamiento e infraestructuras.

En el grado 2º INDE: Industrial Intensivo o nave industrial, la tipología es de naves exentas o pareadas, o de edificios singulares con la misma disposición.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

En el grado 2º INDE: Industrial Extensivo, no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 metros, ni a superficies de parcela menores de 1.000 metros cuadrados.

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante se establece para el grado 2º (INDE, nave industrial) en el 60% de la superficie de la parcela. Permitiéndose una ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 49

Fascículo 2 de 2

Martes, 11 de marzo de 2008

(viene de fascículo anterior)

En el Grado 2º (INDE, industrial extensivo), en las zonas consolidadas o semi-consolidadas se mantendrán, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo lateral será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

El retranqueo a los linderos posteriores y laterales será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 5 metros.

No obstante se permitirá construir adosado a los linderos laterales y posterior de la parcela siempre y cuando exista edificación colindante.

4.2. Aparcamientos

Se preverán en el interior de las parcelas industriales, las plazas de aparcamiento en número de al menos 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de ocupación máxima o permitida en planta de la edificación.

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 o señalado en la ficha de Unidad de Actuación. En caso de no existir tal determinación, se admitirán las siguientes alturas:

En el Grado 2º el número de plantas máximo será de tres plantas.

5.2*. Altura máxima de alero

En el Grado 2º la altura máxima de alero será la correspondiente a 5,00 metros por planta, admitiéndose en caso de edificar una sola planta un máximo de 8 metros de alero. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 14 metros.

En casos específicos el ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

6.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En los sectores de suelo urbanizable delimitado, los aprovechamientos serán los asignados expresamente a cada sector en sus fichas particulares.

ORDENANZA Nº 3. 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 m² o que tenga menos de 15 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante 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 posteriores, 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 el grafiado en los Planos de Ordenación, o el existente si fuera mayor; y si no estuviese grafiado en los Planos de ordenación o no existiese edificación de mayor altura, será el que resulte de los dos criterios siguientes:

a) La del edificio colindante al edificio o parcela en cuestión, o bien,

b) Dependiendo del tamaño de parcela:

Parcela menor de 1.000 m²: 2 plantas

Parcela entre 1.000 y 5.000 m²: 3 plantas

Parcela mayor 5.000 m²: 4 plantas

No obstante, en todos los casos, el Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor 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.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

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 m²: 2,00 m²/m²

Parcela entre 1.000 y 2.500 m²: 1,50 m²/m²

Parcela entre 2.500 y 5.000 m²: 1,20 m²/m²

Parcela mayor de 5.000 m²: 1,00 m²/m²

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

ORDENANZA Nº 4. 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 espacios 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, templete, otros servicios públicos...

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 cumbrera 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 m² resultará de aplicar una ocupación máxima del 10% a la superficie de parcela, con un máximo de 500 m² construidos.

7 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 los 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.



PLAN PARCIAL FUENTES CLARAS

SUPERFICIE DEL SECTOR	136.827,82	M2	COEF EDIFICABILIDAD	0,15
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	20.524,17			
APROVECHAMIENTO RESULTANTE	18.996,93			

PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELAS	SUPERFICIES	COEF EDIF	EDIFICABILIDAD	USO	ORDENANZA	ALTURAS
1	110.000,14	0,17	18.996,93	INDUSTRIAL INTENSIVO-EXTENSIVO-EQUIPAMIENTO PRIVADO	INDI-INDE-EQ	III
2	48,62			RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	RI	
3	3.425,79			EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQ	III
4	10.963,29			ESPACIO LIBRE	EL	
5	3.037,14			ESPACIO LIBRE	EL	
TOTAL	127.474,98		18.996,93			

TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

1. PAVIMENTACIÓN

1.1. Trabajos previos

Se procederá en primer lugar al rasanteado de la 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 procedente de la excavación.

1.2. Pavimento de viales

1.2.1. Calzadas

El pavimento estará compuesto de tres capas, una sub-base de 25 cm. de espesor de zahorras artificiales, una base de 20 cm. de espesor de hormigón HM-20 de fck=20 N/mm² vibrado 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 los adoquines prefabricados, con un espesor de 15 cm., debidamente vibrado con vibrador de aguja. Los adoquines prefabricados, se colocarán sobre mortero de cemento, extendido sobre la capa anterior, enlechándolos con lechada de cemento como terminación. Se tendrá especial cuidado en colocar juntas de dilatación cada 8 m. como máximo.

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

El bordillo será de granito labrado de 12 cm. de anchura y 12 cm. de tizón 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 Y DRENAJE DE PLUVIALES

Una vez excavada la zanja se procederá a la compactación del fondo de la misma. La tubería, se asentará en el fondo sobre una cama de 10 cm. de arena, cuidando de la perfecta nivelación e imbricado de las piezas. Colocada una regla de 4 m. 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 vibroprensado tipo Borondo o similar, del tipo enchufecampana, con junta tórica de goma en la red general, pudiendo ser las acometidas de hormigón centrifugado o vibrado con junta anillada.

Los pozos de registro podrán ser de ladrillo macizo enfoscado o de hormigón teniendo especial cuidado en dar 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)

La red de saneamiento constará de un único colector (C1) de 400 mm. de diámetro el cual conectará con la red existente de diámetro 400 mm. Por este colector discurrirán únicamente las aguas fecales procedentes del sector y las pluviales del vial por el cual discurre.

El colector C2 será de diámetro 400 mm. y recogerá únicamente las aguas pluviales del vial por el cual discurre. Este colector se divide en dos vertientes una desemboca en la cuneta de la carretera del cementerio y otra directamente al campo.

Los sumideros que acometerán a la red de drenaje 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 mallada, alimentándose toda ella de la arteria existente. Será de fundición dúctil por su calidad y facilidad de montaje y explotación, tanto en averías como en ampliaciones. 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 seleccionado 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 se produzca una correcta sectorización de la red en orden a conseguir causar el mínimo de desabastecimiento en caso de avería. 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 16 atm. de P.S. con racores homologados.

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.

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.

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. Serán 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 rellenado, 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 m³. y le será aplicable la Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de Hormigón en Masa y Armado, 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. X 1,8 UNE 53112, 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.

1) 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 carga igual o superior a 450 kg./cm. Y su alargamiento será igual o superior al 80%.

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

2) 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 puesta en carga de 100 mm/m. la carga 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 mm². De sección; este cable irá por el exterior de la canalización, empalmando mediante soldadura a alto punto de fusión los distintos tramos, si no es posible su instalación en una sola pieza.

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.

7. RED DE GAS NATURAL

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

Las canalizaciones, arquetas, ascendentes y bajantes serán del modelo homologado por la compañía.



TITULO IV. PLAN DE ETAPAS

1. PLAN DE ETAPAS

Plazos de ejecución de urbanización e implantación de usos: El promotor se compromete a urbanizar los sistemas locales que le corresponden por ley, se 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 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 Ávila 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 5 meses a contar desde la efectiva aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, es decir, desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de dicho proyecto.

TÍTULO V. ESTUDIO ECONÓMICO 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), puede estimarse un coste unitario de 67,50 €/m² 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 CAPÍTULOS	IMPORTE	%
Capítulo 1	Capítulo 1- Movimiento de tierras	102.020,78	16,16%
Capítulo 2	Capítulo 2- Firmes	186.617,22	29,56%
Capítulo 3	Capítulo 3- Red de distribución de agua	46.591,17	7,38%
Capítulo 4	Capítulo 4- Red de saneamiento	41.540,64	6,58%
Capítulo 5	Capítulo 5- Red de Media tensión	9368740,64	14,84%
Capítulo 6	Capítulo 6-Abatimiento Línea M.T.	7.954,59	1,26%
Capítulo 7	Capítulo 7- Red de Baja Tensión	80.050,96	12,68%
Capítulo 8	Capítulo 8- Red de alumbrado público	25.694,59	4,07%
Capítulo 9	Capítulo 9- Red de telefonía	22.664,27	3,59%



	PRESUPUESTO ESTIMATIVO POR CAPÍTULOS	IMPORTE	%
Capítulo 10	Capítulo 10- Jardinería	3.661,64	0,58%
Capítulo 11	Capítulo 11-Señalización	2.462,14	0,39%
Capítulo 12	Capítulo 12- Seguridad y Salud	12.247,54	1,94%
Capítulo 13	Capítulo 13- Control de Calidad	6.123,77	0,97%
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL =	631.316,70 €	100%:

Asciende el Presupuesto estimado de Ejecución Material a la expresada cantidad de SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO.

1. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

La financiación de la obra está garantizada con los medios de que dispone el promotor.

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

2. URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

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 industriales al Norte de Ávila y de facilitar la implantación de nuevas industrial que fortalezcan el tejido industrial.

2.2. Relación de propietarios afectados

El sector tiene dos propietarios, del que se adjunta dirección:

SOCIEDAD: GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A.

C.I.F. Nº.: A-47.343.074

DOMICILIO SOCIAL: C/ Juan de Juni, 1, 7ª y 8ª Planta
47006 (Valladolid)

REPRESENTANTE: Ramiro Rodríguez Cazar

D.N.I.: 72.977.761-A

SOCIEDAD: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

C.I.F. Nº.: P-0501900-E

DOMICILIO SOCIAL : Plaza del Mercado Chico 05001 (Ávila)

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, Diciembre de 2007.

El Arquitecto, *María Teresa Castillo Pérez*



ANEXO 1

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

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

P.P.

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº

SUR-D PP 21

DENOMINACIÓN

FUENTES CLARAS

NÚCLEO

ÁVILA

SUPERFICIE TOTAL

136.827,82 m2

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m2/m2)

0,15 M2/M2

USO PREDOMINANTE

INDUSTRIAL-I

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: Privado

INDI, INDE

Público

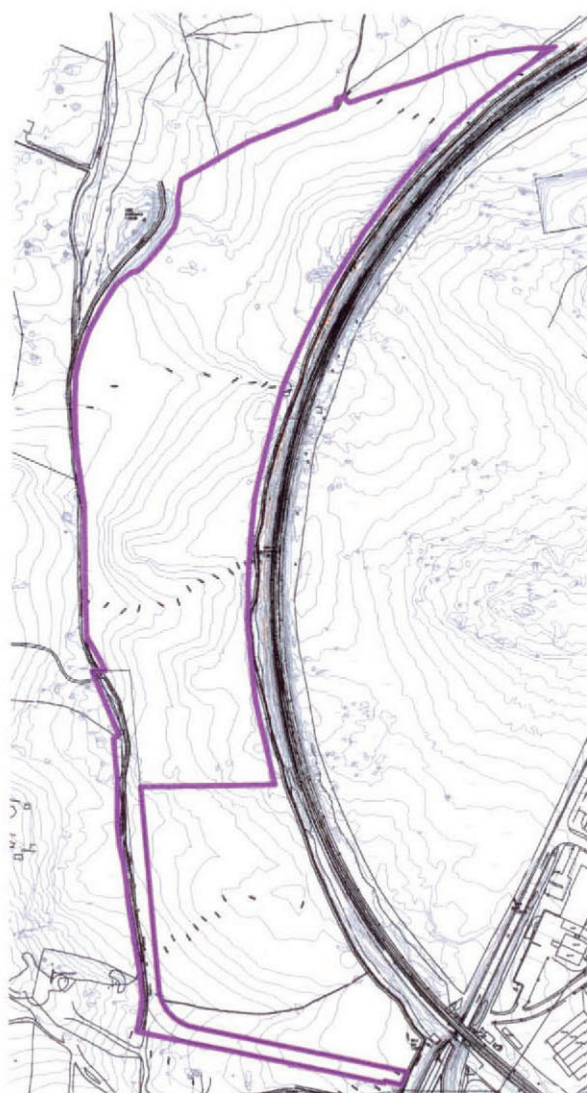
VI, EL, EC

DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)

Densidad Máxima de Viviendas:

Densidad Mínima de Viviendas:

Entorno con parcelario.



E 1/7500



Ayuntamiento de Ávila

Modificación Puntual del PGOU

Abril 2007

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento máximo	20.524,17 m ²
Aprovechamiento lucrativo privado 90%	18.471,72 m ²
Aprovechamiento correspondiente a las propietarios internos del sector	16.944,48 m ²
Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de SSGG asignados al Sector	1.527,24 m ²
CESIONES -MÍNIMOS LEGALES-	
Sistemas Locales:	
Espacio libre público > 10 % superficie del sector	13.682,78 m ²
Equipamientos >5 % superficie del sector	6.841,39 m ²
El 50% del equipamiento será de carácter privado	
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:	
Externos:	11.000,00 m ²
 Plazas de aparcamiento	
El mínimo de plazas de uso público será del 50%	2 /100 m ² 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	
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo.
ÍNDICES DE VARIEDAD RUCyL	

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
El sector queda afectado por la Ley del Sector Ferroviario y el Reglamento General de Carreteras.	



Ayuntamiento de Ávila

Modificación Puntual del PGOU
Abril 2007

FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR:	FUENTES CLARAS	Nº SECTOR:	SUR-D PP 21
ORDENACION DETALLADA:	NO	DISCONTINUO:	NO

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):	136.827,82	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m ²):	147.827,82
DENSIDAD DE EDIFICACION (m ² /m ²):	0,15	PLAZO PARA OD (años):	8
USO PREDOMINANTE:	I	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	
CATEGORIA SUELO:	SUR-D	ASUMIDO:	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):			
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):		INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL(%):	

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²):	0,13884	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m ²):	20.524,17
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VIAS PUBLICAS (m ²):		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIA PUBLICA:	410
SERVICIOS URBANOS (m ²):		VIAS PUBLICAS (m ²):	
ESPACIOS LIBRES (m ²): Internos		SERVICIOS URBANOS (m ²):	
ESPACIOS LIBRES (m ²): Externos	11.000,00	ESPACIOS LIBRES (m ²):	13.682,78
VIAS PECUARIAS (m ²):		EQUIPAMIENTOS (m ²):	6.841,39
Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:		VIVIENDAS	PLAZOS
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:		LIBRES:	URBANIZACIÓN:
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:		PROTEGIDAS:	CESIÓN:
		TOTALES:	EDIFICACIÓN:

OBSERVACIONES:

El 50% del equipamiento será de carácter privado.

El sector queda afectado por la ley del Sector Ferroviario y el Reglamento General de Carreteras.

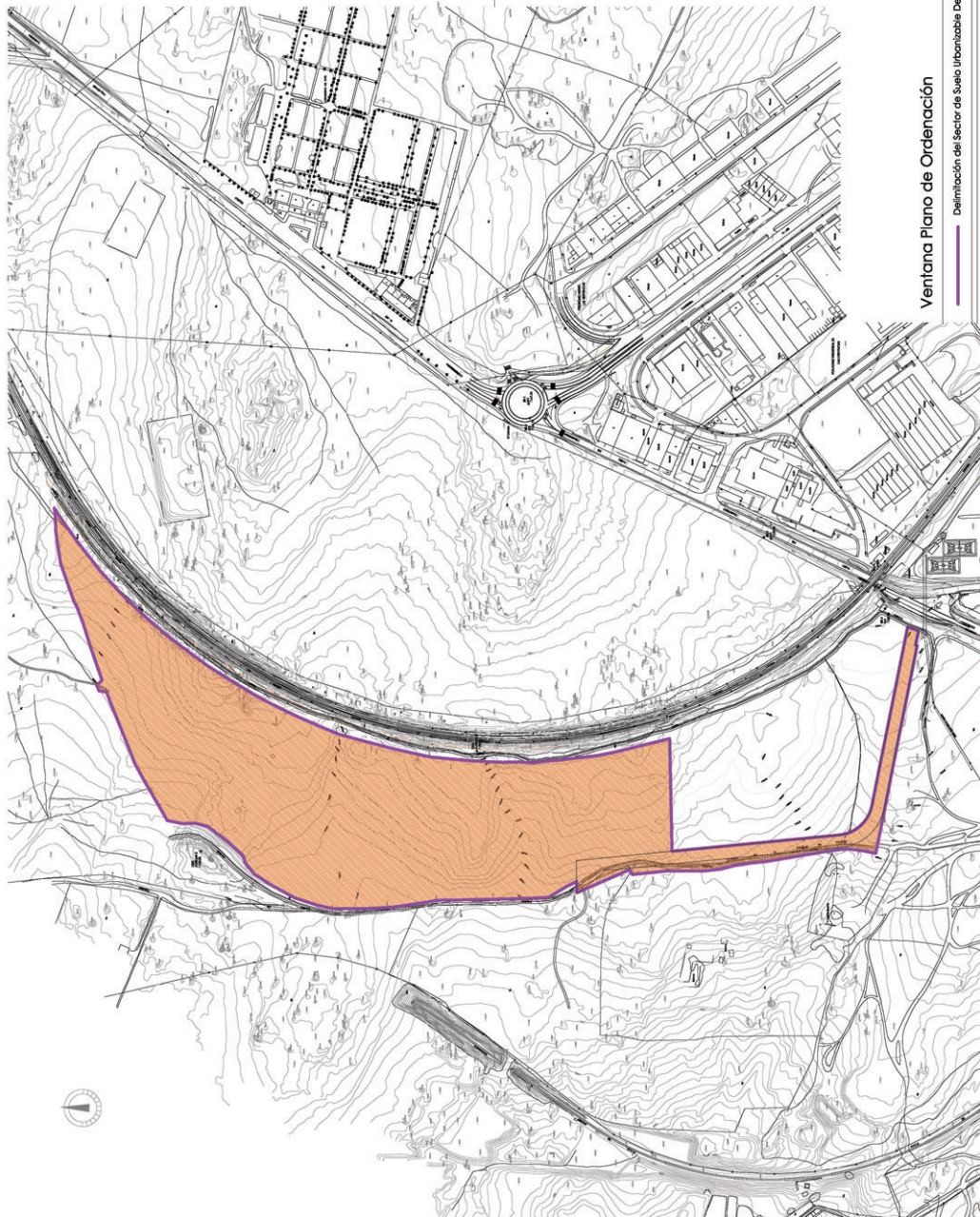


MODIFICACIÓN PUNTUAL
Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.
Año 2007.

Ayuntamiento de Ávila.



SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	PP
SECTOR Nº	SUR-D PP-21
DENOMINACIÓN	Fuentes Claras
NÚCLEO	ÁVILA



Ventana Plano de Ordenación

Delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUR-D

Vía Pública, VP

Suelo Urbanizable Delimitado, SUR-D





ANEXO 2
DOSSIER FOTOGRAFICO





ANEXO 3

3.1 ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)
3.2 ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO- UNIDAD DE CARRETERAS
3.3 ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)
A LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÁVILA QUE AFECTA AL SECTOR

3.1 ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

EXCMº AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

Sr. Secretario General

Plaza del Mercado Chico, s/n

05001 -ÁVILA.

Jefatura de Producción de Salamanca

Serapio López Cubino

Jefe de Producción

Ref.: AUT/SA/ Nº

SL/ma.

Salamanca, 21 de mayo de 2007

ASUNTO: Aprobación inicial Plan Parcial del Sector PP 21 "Fuentes Claras".

En relación con el asunto del epígrafe, comunico a Ud. que con esta fecha enviamos su escrito a! Sr. Delegado de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León, c/ Legión VII nº 5 -24003 LEÓN-, por ser este Organismo quien coordina dichos asuntos.

SERAPIO LOPEZ CUBINO

JEFE DE PRODUCCIÓN.

León, 24 de Mayo de 2007

ASUNTO: Informe Plan Parcial 21 "Fuentes Claras" del PGOU de Ávila.

En contestación a su escrito de fecha 15 de Mayo de 2007 con registro de salida nº 6328 sobre el asunto de referencia, una vez examinado el contenido de la documentación referida, le informo lo siguiente:

1. Que al ser colindante el ámbito del Sector objeto del Plan Parcial Sector con la Línea Madrid - Hendaya, parte de su ámbito está incluido dentro de la zona definida por la Línea de Edificación y Zonas de Dominio Público y de Protección de la mencionada línea ferroviaria, por lo que se deberá de tener en cuenta la normativa existente en todo lo que respecta a estos Límites:

- La Línea Límite de Edificación se regula en el art. 16 de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y en los arts. 34 al 36 del Reglamento que lo desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre y se modifica parcialmente por la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio por el que se reduce la línea Límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas: (esta línea se sitúa a una distancia de 50 m. de la arista exterior de la plataforma, excepto en zonas urbanas en las que la distancia se reduce a 20 m. quedando prohibida en esa zona cualquier tipo de obra de edificación. nuevas líneas eléctricas, etc. y siendo esas distancias de 50 y 20 m. reducibles solamente por el Ministerio de Fomento, en los casos y con el procedimiento regulado en los artículos del Reglamento y en la Orden FOM/2230/2005 anteriormente mencionados.)



- Las Zonas de Dominio Público y de Protección se regulan en los arts. 12 al 15 de la Ley del Sector Ferroviario y en los arts. 24 al 33 del Reglamento que la desarrolla, debiéndose solicitar al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF autorización previa para la ejecución de cualquier tipo de obras fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas, etc.

2. Que se observa que en los planos de “ordenación general”, “zonificación y usos” y “esquema indicativo de edificación: volúmenes” se ha grafiado la línea que delimita la zona de protección del ferrocarril, siendo conveniente que quedara reflejado en los mismos la Línea Limite de Edificación, debiendo situarse en este caso a 20 m. de la arista de la plataforma.

3. Que sería conveniente incorporar en la normativa del Plan Parcial la normativa descrita en el apartado 1, en particular lo contenido en el Capítulo III del Reglamento del Sector Ferroviario, Limitaciones a la propiedad, relativas a la Zona de Dominio Público, Zona de Protección y Línea Limite de Edificación.

4. Que se solicite autorización previamente a la realización de las obras de urbanización y cerramiento preceptivo a la Jefatura de Mantenimiento de Infraestructura de Líneas Convencionales en Ávila.

Lo que informo a Vd. A los efectos oportunos.

3.2 ALEGACIÓN PRESENTADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO- UNIDAD DE CARRETERAS

En contestación a su escrito, adjunto se remite informe sobre Plan Parcial Sector P.P 21 ‘Fuentes Claras’, Ávila; con el que esta Subdirección manifiesta su conformidad.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANES Y PROYECTOS, Fdº. Eduardo Molina Soto

ASUNTO: Plan Parcial Sector P.P. 21 “Fuentes Claras”. Ávila.

INFORME TÉCNICO.

Antecedentes:

El Ayuntamiento de Ávila remite con fecha 8 de mayo de 2007 (entrada en el Ministerio de Fomento el 10 de mayo), un escrito sobre el asunto al objeto de que se emita el pertinente informe.

Anteriormente, con fecha 2 de marzo de 2007 la Dirección General de Ferrocarriles remitió un informe sobre la 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, que incluía al sector SUR-D PP 21 “Fuentes Claras”.

En las conclusiones del citado informe se indicaba lo siguiente:

- Deben establecerse las protecciones al ferrocarril de las líneas Ávila-Salamanca y Madrid-Hendaya según las limitaciones de la L.S.F. y su Reglamento. Cualquier actuación en los terrenos afectados por la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ávila deberá respetar dichas protecciones.

- Debe incluirse en el texto del Plan General un capítulo en el se defina el Sistema General Ferroviario que comprenderá, como mínimo, una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (5 metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos). Debe incluirse, a su vez, la calificación de los suelos pertenecientes a la zona de protección y los comprendidos dentro de la línea límite de edificación, en la que se recogerán las limitaciones establecidas para estas zonas.

Posteriormente, con fecha de 30 de abril de 2007 (entrada en el Ministerio de Fomento el 8 de mayo) el Ayuntamiento de Ávila remite un escrito mediante el cual comunica que, en fecha de 27 de abril de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Ávila acordó aprobar provisionalmente el texto refundido del Proyecto de la 1ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, que completa y corrige el documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión celebrada el 23 de febrero de 2007, incorporando las conclusiones del informe emitido por la Dirección General de Ferrocarriles.



Planificación ferroviaria:

El Término Municipal de Ávila está atravesado por las líneas ferroviarias Madrid-Hendaya y Ávila-Salamanca, ambas administradas por la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante ADIF).

Desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT) del Ministerio de Fomento, dentro del Plan Sectorial de Transporte Ferroviario, en el apartado correspondiente a corredores de altas prestaciones, recoge el “Estudio Funcional del corredor ferroviario de altas prestaciones Madrid-Ávila-Salamanca”, que se encuentra en estos momentos en su primera fase de redacción,

Protecciones al ferrocarril

Los terrenos inmediatos a la línea férrea actual están sujetos a las limitaciones impuestas en los artículos 24 a 40 del Reglamento que desarrolla la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

Dichas protecciones son las siguientes:

En general:

Zona de dominio público: 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

Sólo en el caso de suelo urbano consolidado:

Zona de dominio público, 5 metros.

Zona de protección, 8 metros.

La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a 50 metros medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma, (Se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical) mientras que en zonas urbanas queda establecida a 20 metros de la misma arista.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de edificación.

- En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

- Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

- Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias,

Examinada la documentación, se comprueba que el sector SUR-D PP 21 “Fuentes Claras” limita con la línea férrea Madrid-Hendaya y se encuentra próximo a la línea Ávila-Salamanca.

En la documentación que han aportado únicamente se refleja el límite exterior de la zona de protección de la línea Madrid-Hendaya, que debe corregirse de modo que se sitúe a 70 metros de la arista exterior de la explanación (Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.) La arista exterior de la explanación debe aparecer representada para poder así comprobar el cumplimiento de las protecciones que se



miden a partir de ella.

Aparte, deben establecerse en el Plan el resto de protecciones (zona de dominio público y línea límite de edificación), tanto de la línea Madrid-Hendaya como de la Ávila-Salamanca, reflejándolas en los planos del mismo.

A la vista de la documentación facilitada, se observa que existe uso industrial dentro de la zona de protección y de la zona delimitada por la línea límite de edificación, por lo que deberá solicitarse autorización al ADIF para realizar cualquier tipo de actuación dentro de dichas zonas.

Por último, se recuerda que debe incluirse en la redacción del Plan General (ya que en este Plan Parcial no se incluye nada al respecto) un capítulo en el que se defina el Sistema General Ferroviario que comprenderá, como mínimo, una banda de terreno que no reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros (5 en el caso de suelo urbano consolidado) medidos desde la arista exterior de la explanación.

Conclusión:

A la vista de las circunstancias expuestas, se indica lo siguiente:

Deben establecerse las protecciones al ferrocarril de las líneas Ávila-Salamanca y Madrid-Hendaya según las limitaciones de la L.S.F. y su Reglamento, reflejándolas en los planos del Plan Parcial.

Debe solicitarse, de no haberlo hecho antes, autorización al ADIF para cualquier actuación a realizar en las zonas colindantes al ferrocarril sujetas a limitaciones por la Ley del Sector Ferroviario.

Les recordamos que debe incluirse en el texto del Plan General un capítulo en el se defina el Sistema General Ferroviario que comprenderá, como mínimo, una banda de terreno que en ningún caso reduzca el límite exterior de la zona de dominio público a menos de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación (5 metros en el caso de los suelos urbanos calificados previamente como urbanos).

Madrid, 21 de mayo de 2007.

EL INGENIERO JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Fdo.: Francisco Javier Sánchez Ayala

En relación con el asunto de referencia, se ha recibido en esta Unidad de Carreteras documento de Plan Parcial del Sector PP 21 "FUENTES CLARAS" y examinado el mismo se advierten los siguientes defectos:

- Que deberá constar en la memoria del Plan Parcial la imposibilidad de construcción o actuación dentro de la zona de edificación tal y como marca el art. 25 de Ley 25/88 de Carreteras, situándose esta a 100 metros de la arista exterior de la calzada

- Que debe corregirse en el documento gráfico (planos) lo siguiente: donde dice zona de afección de carreteras, deberá decir zona límite de edificación, es decir, línea de edificación.

- Que debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existente, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales sonoros recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla.

Hasta tanto no se corrijan las deficiencias observadas no podrá emitirse informe con arreglo al art. 10.2 de la Ley 25/88 de Carreteras.

EL INGENIERO JEFE DE LA UNIDAD, *Fdo Manuel María Llanes Blanco.*

3.3 ALEGACIÓN PRESENTADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) A LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÁVILA QUE AFECTA AL SECTOR.



SR. ALCALDE PRESIDENTE

AYTO. DE ÁVILA

Plaza de la Victoria nº 1

05001 ÁVILA

León, 5 de Febrero de 2007

ASUNTO: Informe 1ª Modificación Puntual Adaptación a la Ley 5/1999 de Castilla y León del PGOU de Ávila.

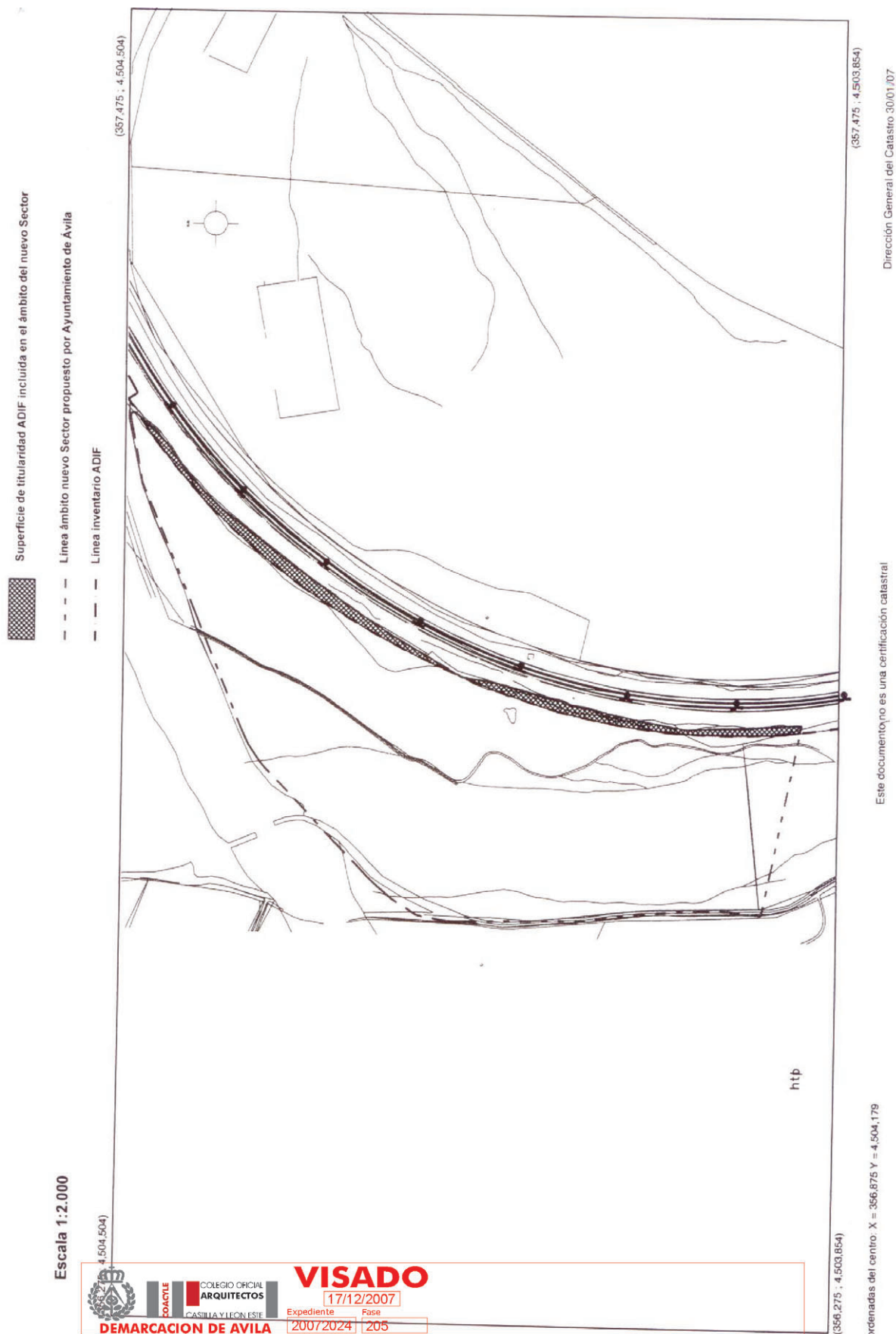
En contestación a su escrito de fecha 22 de Enero de 2007 con registro de salida nº 956 y como continuación al escrito remitido por esta Delegación el pasado 11 de Enero de 2007, sobre el asunto de referencia, una vez examinado el contenido de la documentación referida, le informo lo siguiente:

1º) Del examen del ámbito del Sector de suelo urbanizable industrial en el lugar conocido como "Dehesa de Fuentes Claras de Ávila", de nueva creación, se observa que se incluyen suelos de titularidad de ADIF incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles de ADIF, con una superficie aproximada de 4.483 m2, correspondiente a la línea Madrid-Irún, cuyos límites y situación se especifican en el plano que se adjunta, por lo que se deberá de modificar el ámbito excluyendo los 4.483 m2 mencionados.

2º) Que al limitar dicha actuación urbanística con el ferrocarril, parte del ámbito está incluido dentro de la zona definida por la Línea de Edificación y Zona de Protección de la línea ferroviaria Madrid - Hendaya, por lo que en la futura ordenación del Sector, se deberá de tener en cuenta la normativa son de aplicación las disposiciones de la Ley 3912003. de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre, con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

3º) Independientemente de lo anterior, se deberá recabar información por parte de ese Ayuntamiento a la Dirección General de Ferrocarriles (Ministerio de Fomento), sita en la Plaza de Sagrados Corazones, 7 28036 de Madrid, como órgano responsable de la planificación y ejecución de nuevas infraestructuras.

Lo que, informo a Vd: a los efectos oportunos.





ANEXO 4

4.1 B.O.C. Y L. N^º 155 DE 9 DE AGOSTO DE 2007 DE INFORMACIÓN PÚBLICA RELATIVA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DEL PP 21 "FUENTES CLARAS"

4.2 PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO PP 21 "FUENTES CLARAS" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA

4.1 B.O.C.Y L. N^º 155 DE 9 DE AGOSTO DE 2007 DE INFORMACIÓN PÚBLICA RELATIVA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DEL PP 21 "FUENTES CLARAS"

De acuerdo con lo previsto en el artículo 45.1 de la Ley 11/2003, de 26 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, esta Delegación Territorial acuerda someter a información pública el Estudio de Impacto Ambiental del PLAN PARCIAL 21 «FUENTES CLARAS» en el término municipal de ÁVILA, promovido por GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A.

Lo que se hace público, haciendo constar que durante el plazo de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial de Castilla y León», pudiéndose examinar en el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, sito en el Monasterio de Santa Ana, Pasaje del Císter, 1, a los efectos de formular legaciones y observaciones que se estimen oportunas.

Ávila, 19 de julio de 2007.

El Delegado Territorial, Fdo.: FRANCISCO JOSÉ SÁNCHEZ GÓMEZ

4.2 PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO PP 21 "FUENTES CLARAS" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA

EMILIO MACHO MARTIN, Secretario de la Ponencia de Prevención Ambiental, certifica que en el borrador del acta de la sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2007, me adoptó, entre otros, la siguiente propuesta de Declaración de Impacto Ambiental:

PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SOBRE EL PROYECTO PLAN PARCIAL 21 FUENTES CLARAS, PROMOVIDO POR GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN S.A EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA.

ANTECEDENTES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, es la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila el órgano competente para dictar la declaración de impacto ambiental cuando ésta se refiera a actividades comprendidas en el Anexo IV de la citada ley.

El Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, en su apartado 3.4c) así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 157b) 3º, establecen el sometimiento a Impacto Ambiental los planes parciales y demás instrumentos del planeamiento urbanístico que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial.

El objeto de este proyecto es la ordenación detallada del Plan Parcial 21 "Fuentes Claras" que se ubicará en suelo urbanizable delimitado con uso global industrial.

La superficie del sector es de 136.827,82 m², se encuentra al norte del casco urbano de Ávila, siendo sus límites los siguientes:

- Norte: circunvalación Ávila-Valladolid
- Sur: paseo del cementerio.
- Este: línea ferrocarril Ávila-Medina del Campo.
- Oeste: terrenos rústicos



La distribución de superficies dentro del Plan Parcial serán las siguientes:

- Aprovechamiento lucrativo propio del sector: 20.524,17 m².
- Aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 18.471,76 m².
- Aprovechamiento lucrativo de la propiedad: 16.944,52 m².
- Aprovechamiento lucrativo del ayuntamiento: 2.052,42 m².
- Aprovechamiento lucrativo sistemas generales: 1.527,24 m².
- Gestión suelo libre de uso público: 14.000,43 m²
- Gestión de equipamientos públicos: 3.425,79 m²
- Gestión de suelo para aprovechamiento municipal: 2.052,42 m².
- Gestión de suelo sistemas generales exteriores: 1.527,24 m²
- Gestión viario local: 9.352,84 m².

Las redes de abastecimiento y saneamiento se conectarán a la red municipal existente.

El Suministro de energía se realizará mediante conexión a la red en los términos que disponga la compañía suministradora.

El suministro de gas se realizará mediante conexión a la red existente en el municipio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 del Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León y el artículo 51 de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, el Estudio de Impacto Ambiental, redactado por un equipo multidisciplinar homologado e inscrito, fue sometido por la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el "Boletín Oficial de Castilla y León" nº 155, de 9 de agosto de 2007, y expuesto en el tablón de edictos del Ayuntamiento afectado, no habiéndose formulado alegaciones.

La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila, vista la propuesta de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, y en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, formula la preceptiva:

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila determina, a los solos efectos ambientales, informar FAVORABLEMENTE el desarrollo del proyecto referenciado, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen a continuación, y sin perjuicio del cumplimiento de las normas urbanísticas y otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar la realización.

1.- Las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias, a efectos ambientales, a las que queda sujeta la ejecución del proyecto son las siguientes, además de las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, en lo que no contradigan a las mismas:

a) Protección del patrimonio.- Se deberá realizar una prospección arqueológica superficial cuyos resultados se enviarán al Servido Territorial de Cultura.

b) Residuos inertes.- Los escombros o desechos que se pudieran producir durante la fase de la ejecución de las obras, se depositarán únicamente en vertederos autorizados para tal fin, evitándose en todo momento la acumulación incontrolada de estos residuos en la zona objeto del proyecto o en sus alrededores. En ningún caso se acumularán estos residuos en cauces de los ríos, regatos o arroyos ni en sus proximidades, con el fin de evitar el arrastre y aporte de sólidos a las aguas.

c) Residuos peligrosos.- Se realizará una adecuada gestión de aceites y residuos de la maquinaria, con entrega a gestor autorizado. En caso de producirse accidentalmente derrames de aceites, combustibles, u otro residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida, así como de la porción de suelo contaminado si existiese y entrega a gestor autorizado.



d) Residuos urbanos.- La gestión de los residuos asimilables a urbanos generados durante la fase de funcionamiento, deberán integrarse en el sistema municipal de gestión de residuos.

e) Los suelos ocupados se retirarán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la parte correspondiente a la tierra vegetal, para su posterior utilización en los terrenos alterados.

f) Se evitará la producción de polvo que pueda generarse durante la fase de construcción, mediante la aplicación de riegos periódicos, cuando las circunstancias climatológicas lo aconsejen, en las zonas de paso de los camiones y en todas aquellas áreas susceptibles de producir polvareda.

g) Para evitar la compactación de los suelos, se limitarán al máximo las zonas a las que vaya a acceder maquinaria pesada, siendo éstas únicamente el camino de acceso y la parcela de actuación.

h) Se garantizará la no afección a cursos de agua, superficiales y subterráneos, por vertidos contaminantes que pudieran producirse accidentalmente durante la fase de construcción, o una vez que se encuentre en funcionamiento el sector.

i) La red de saneamientos será separativa con conducciones diferentes para aguas pluviales y residuales, debiéndose conectar las aguas residuales a la red existente. Se deberá solicitar autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Duero.

j) La iluminación del polígono se debería efectuar de forma que el impacto lumínico en el entorno fuera mínimo. Es recomendable la utilización de luminarias de techo opaco, que proyecten el haz luminoso por debajo de la horizontal.

k) Toda instalación eléctrica aérea deberá construirse de forma que el diseño de los apoyos se minimice el riesgo de electrocución de la avifauna. No se utilizarán:

(a) Aisladores rígidos, debiendo utilizarse cadenas de aisladores suspendidos u horizontales en el caso de los apoyos de amarre.

(b) Puentes flojos no aislados por encima de los travesaños o de las cabeceras de apoyo,

(c) Seccionadores (unipolares o monomando) e interruptores en intemperie, en posición horizontal, por encima de los travesaños o de las cabeceras de los apoyos, en líneas de 3ª categoría.

(d) Sistema "farolillo" para la suspensión de puentes flojos no aislados, en las líneas de nueva construcción.

l) Dado el impacto estético y paisajístico que causara la construcción del polígono industrial, deberán cuidarse los materiales a emplear en la construcción, que serán los tradicionales que se usan en la zona, debiéndose pintar en tonos ocres.

2. Toda modificación significativa que pretenda introducirse en el proyecto, deberá ser notificada previamente a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila, que prestará su conformidad, si procede, sin perjuicio de la tramitación de las licencias o permisos que en su caso correspondan.

Se consideran exentas de esta notificación, a efectos ambientales, las modificaciones que se deriven de la aplicación de las medidas protectoras de esta Declaración.

3.- Si en el transcurso de los trabajos de excavación se detectasen hallazgos casuales, es decir, descubrimiento de objetos y restos materiales con valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se procederá según lo descrito en el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4.- El seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Declaración de Impacto Ambiental corresponde a los órganos competentes por razón de la materia, facultados para el otorgamiento de la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, quién podrá efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

VºBº. EL PRESIDENTE DE LA PONENCIA TERRITORIAL

Juan Manuel Pardo Ontoria

EL SECRETARIO DE LA PONENCIA TERRITORIAL

Emilio Macho Martín

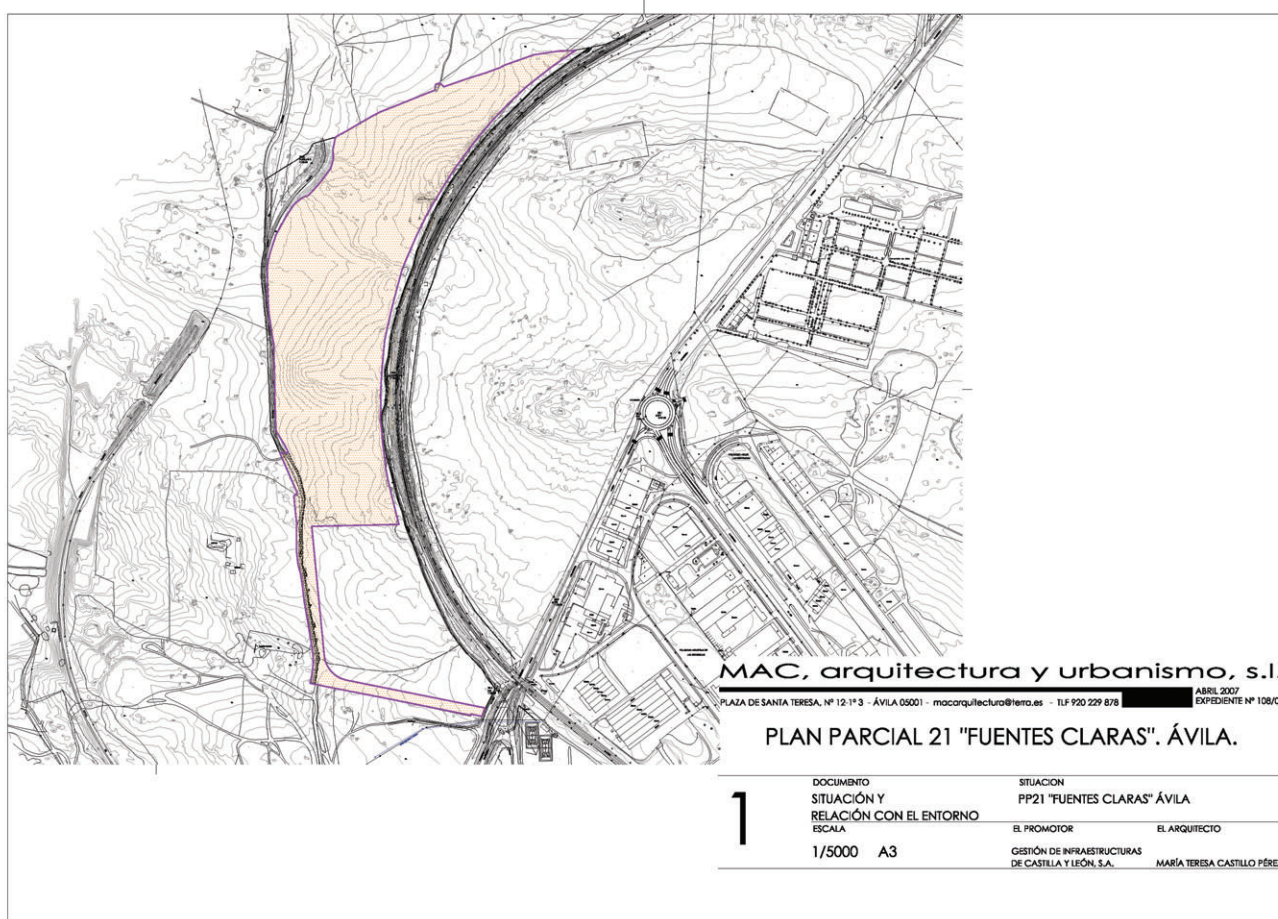


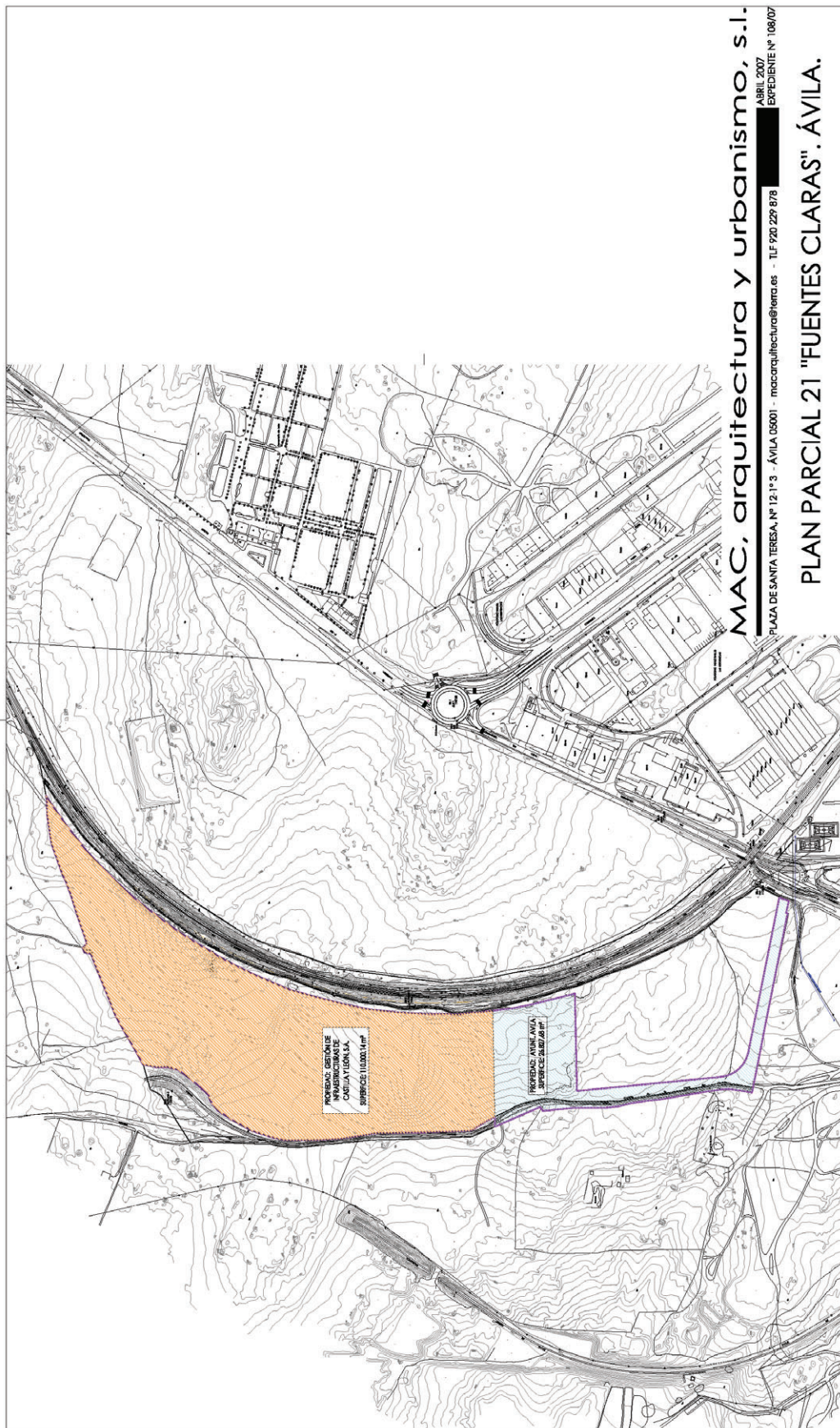
ANEXO 5

ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP21 "FUENTE CLARAS".

INDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO	E:1/5000-A3
2. A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: PROPIEDADES.	E: 1/5000-A3
2. B. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: SIST. GEN. EXTERNO	E:1/5000 – A3
3. ORDENACIÓN GENERAL.	E:1/2000 – A2
4. RED VIARIA: REPLANTEO DE EJES Y SECCIONES TIPO DEL VIARIO.	E:1/2000 – A2
5. RED VIARIA: GUIA DE PERFIL LONGITUDINAL.	E:1/1000 – A1
6. RED VIARIA: PERFIL LONGITUDINAL.	E: H-1/1000, V-1/100 – A1
7. ZONIFICACIÓN Y USOS.	E:1/2000 – A2
8. ESQUEMA INDICATIVO DE EDIFICACIÓN-VOLUMENES.	E:1/2000 – A2
9. RED DE SANEAMIENTO.	E:1/1000 – A1
10. RED DE ABASTECIMIENTO.	E:1/1000 – A1
11. RED DE MEDIA TENSIÓN.	E:1/1000 – A1
12. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	E:1/1000 – A1
13. RED DE TELEFONIA.	E:1/1000 – A1
14. RED DE GAS.	E:1/1000 – A2



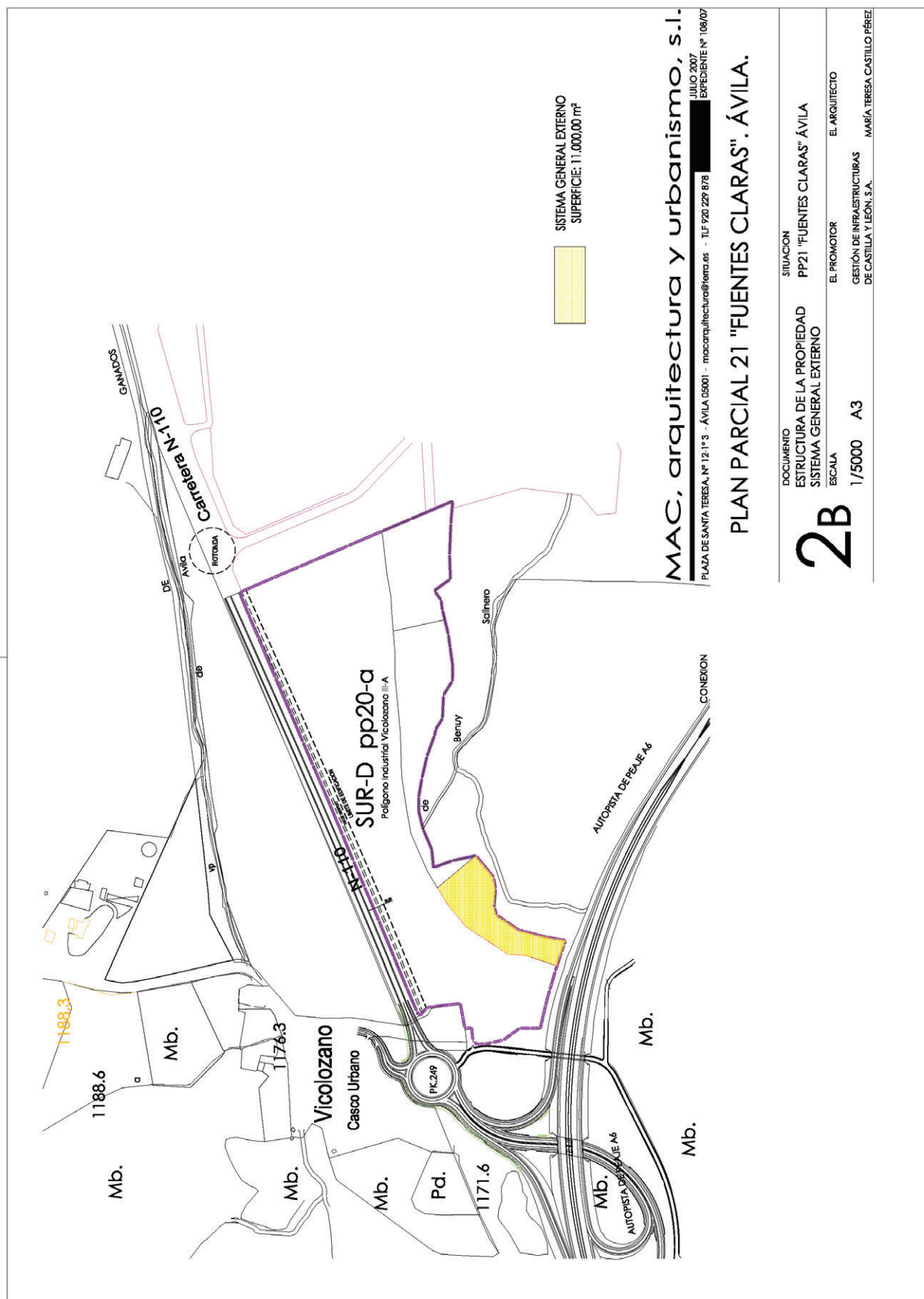


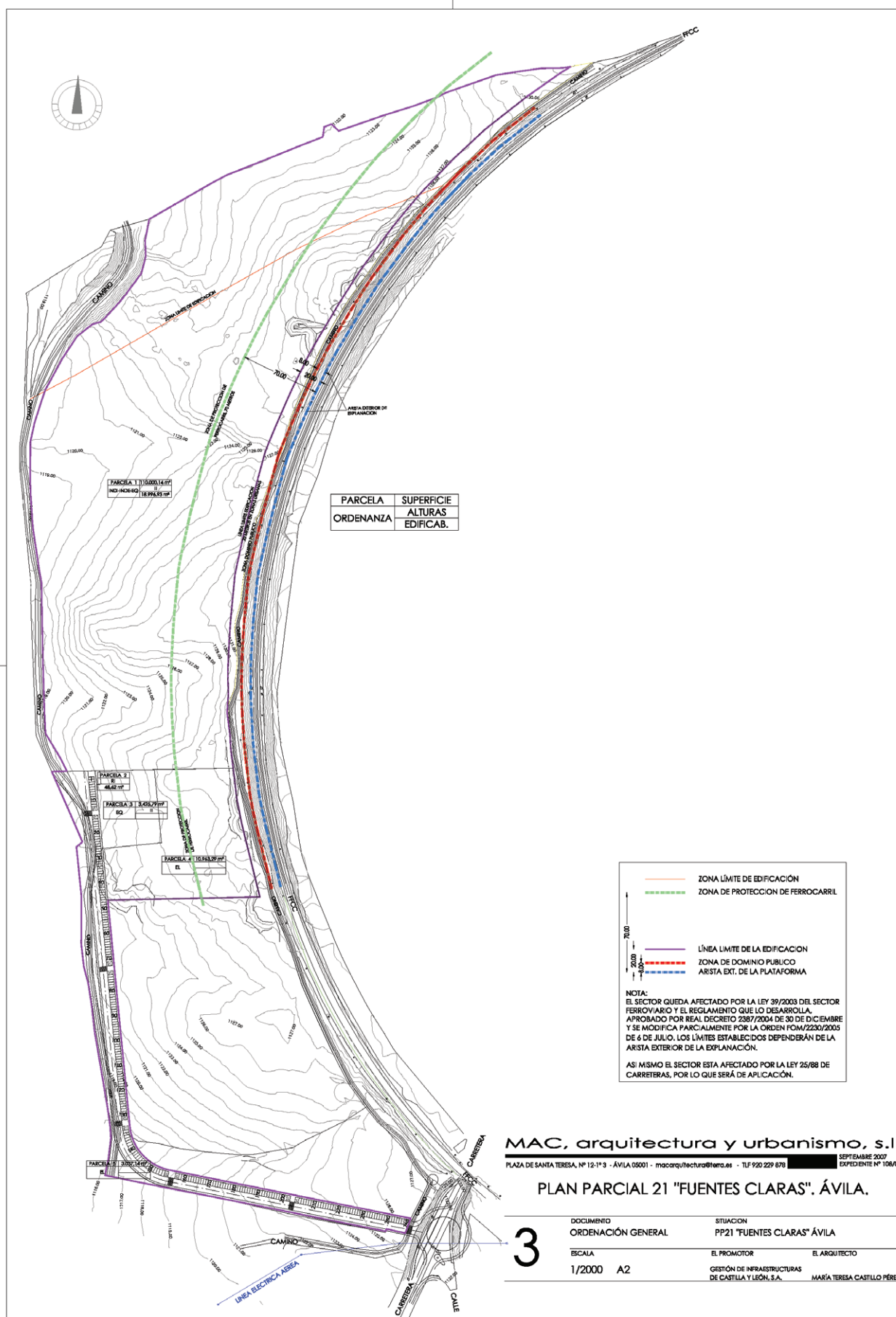
MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.
ABRIL 2007
PLAZA DE SANTA TERESA, Nº 12 1º 3 - ÁVILA 05001 - macarquitectura@terra.es - TLF 920 229 878
EXPEDIENTE Nº 108/07

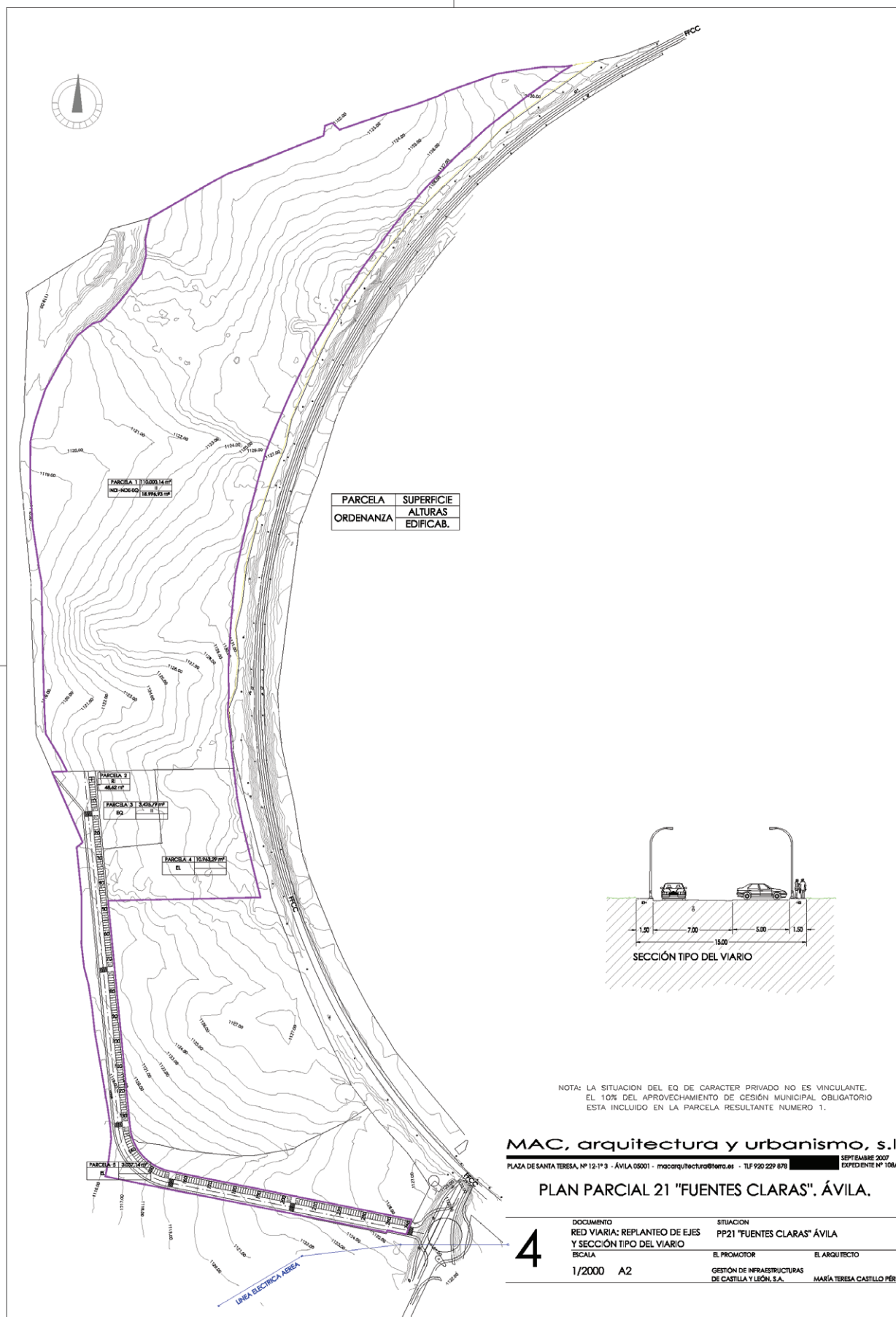
PLAN PARCIAL 21 "FUENTES CLARAS". ÁVILA.

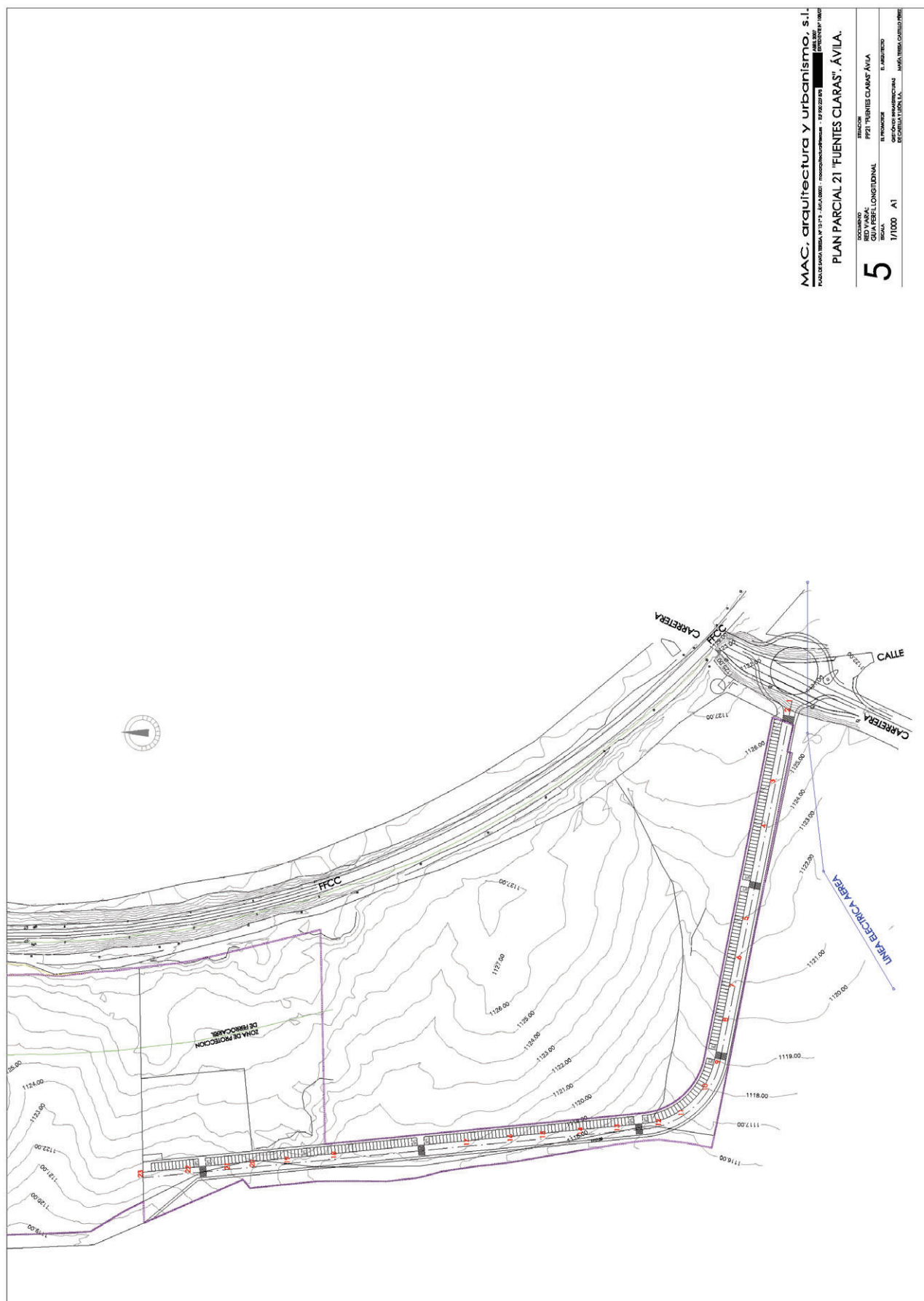
DOCUMENTO	SITUACION
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	PP21 "FUENTES CLARAS" ÁVILA
PROPIEDADES	EL PROMOTOR
ESCALA	EL ARQUITECTO
1/5000 A3	GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A.
	MARÍA TERESA CASTILLO PÉREZ

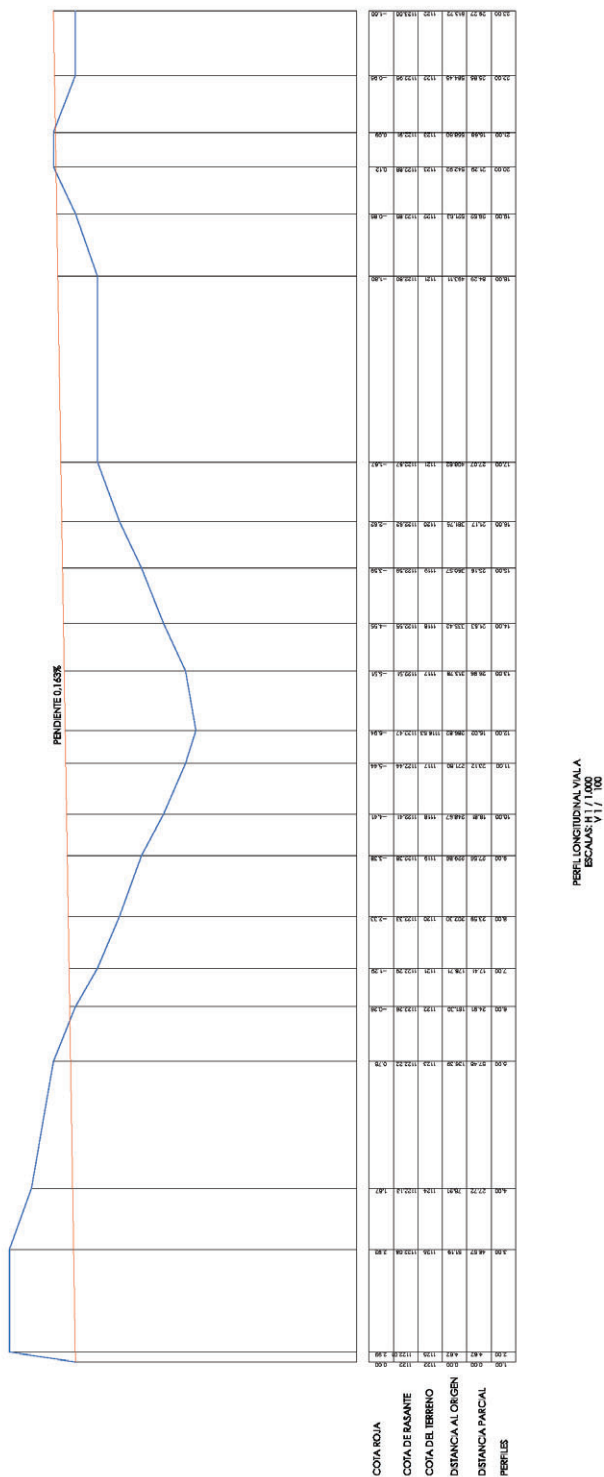
2A







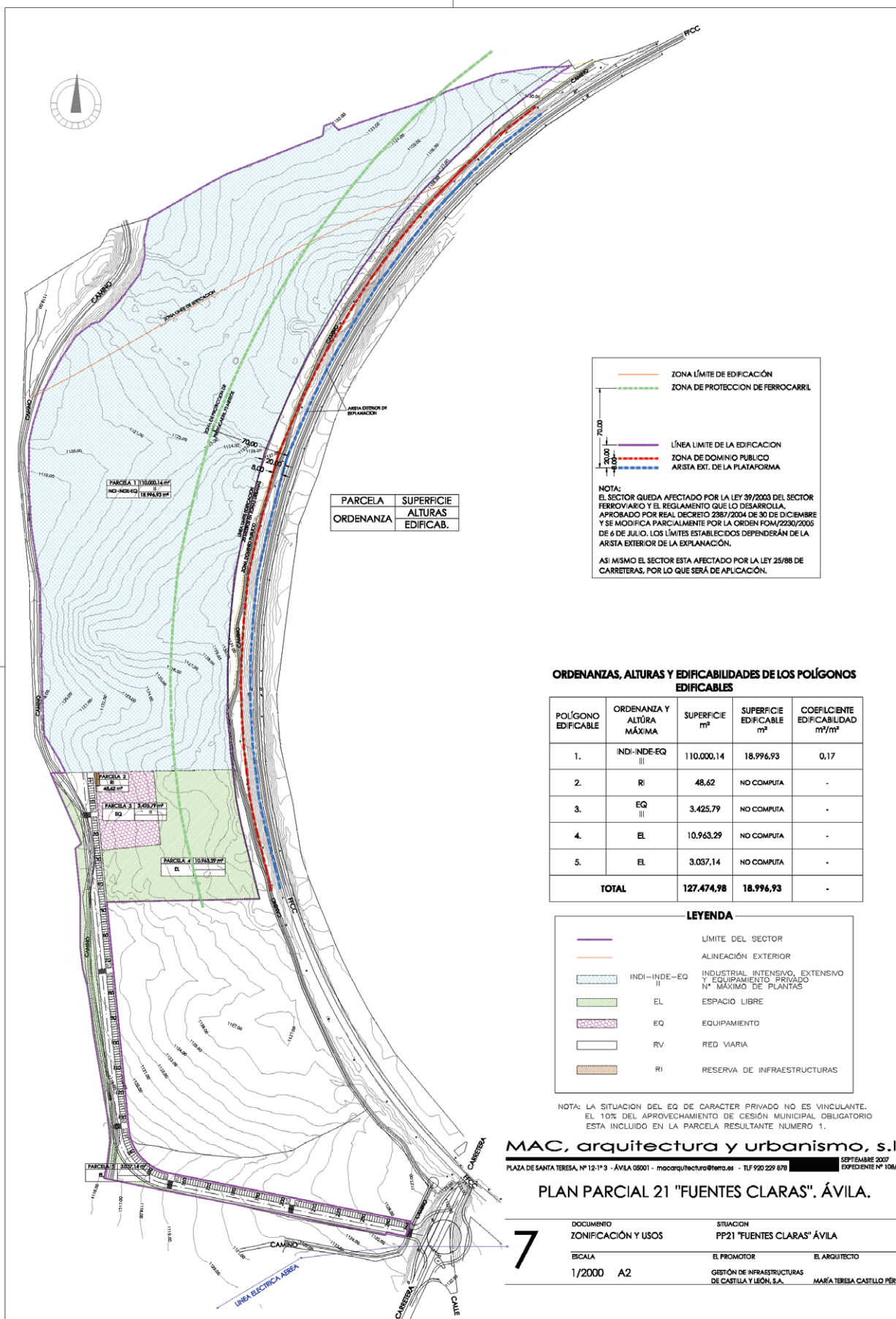


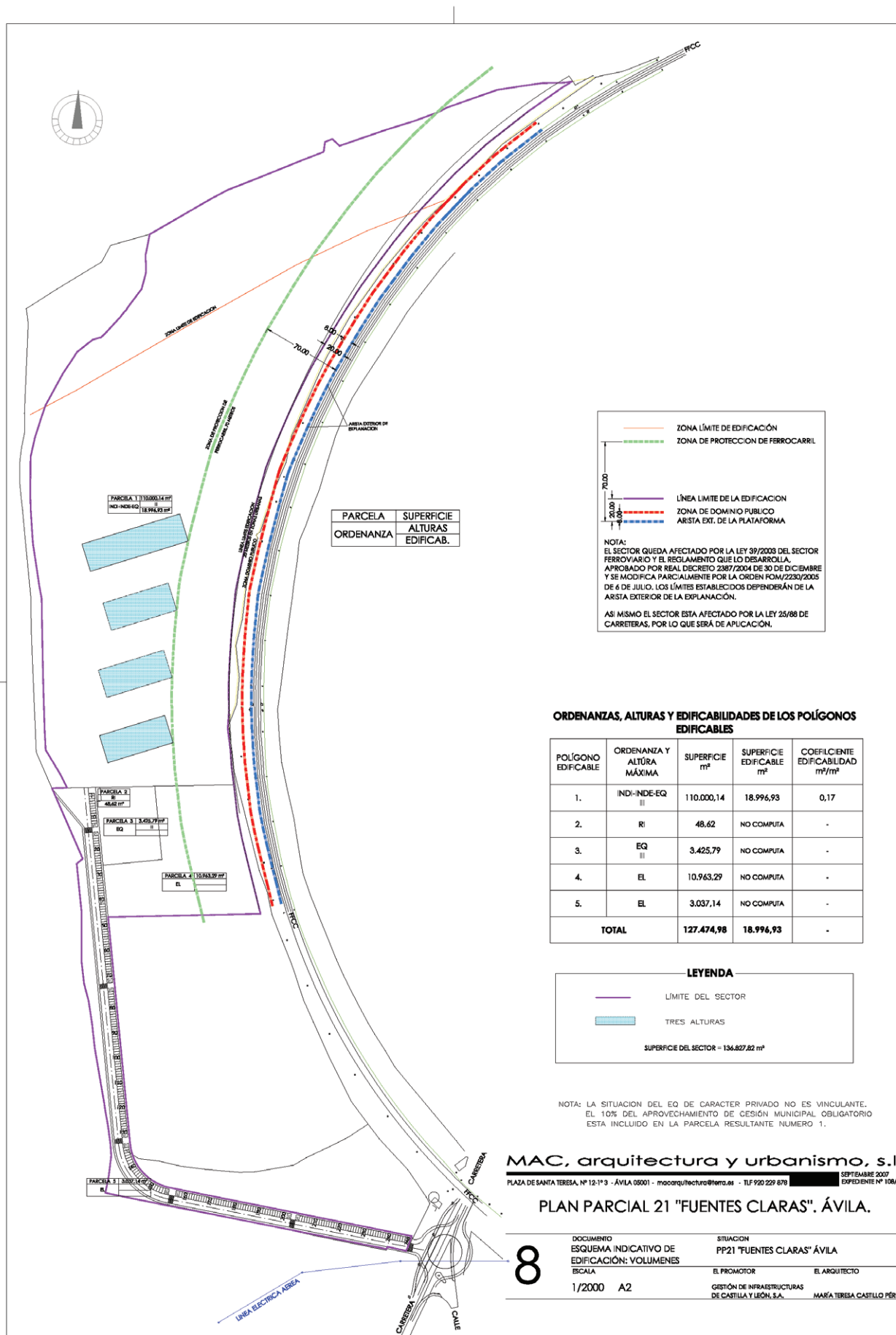


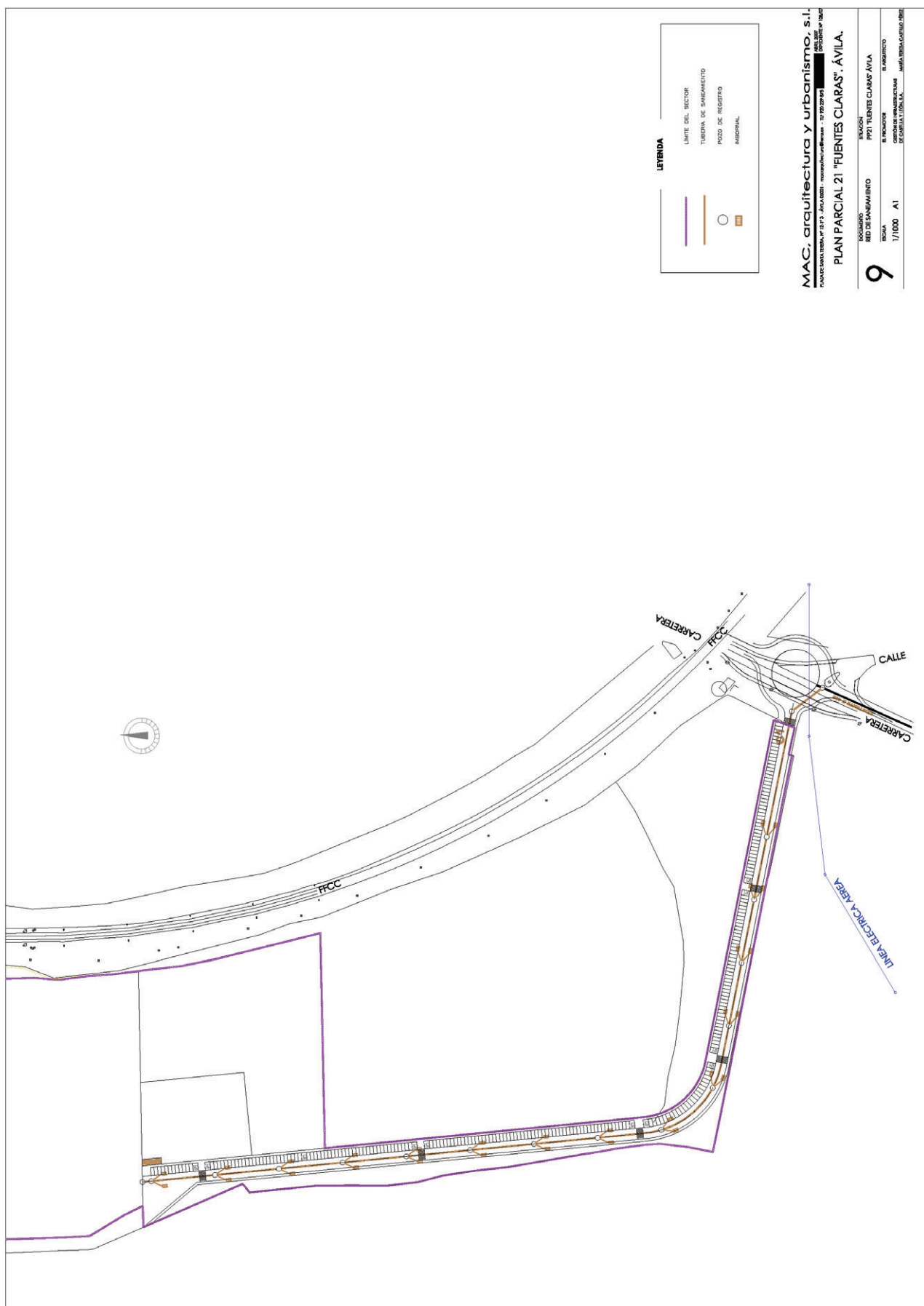
MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.
PLAN PARCIAL 21 "FUENTES CLARAS". ÁVILA.

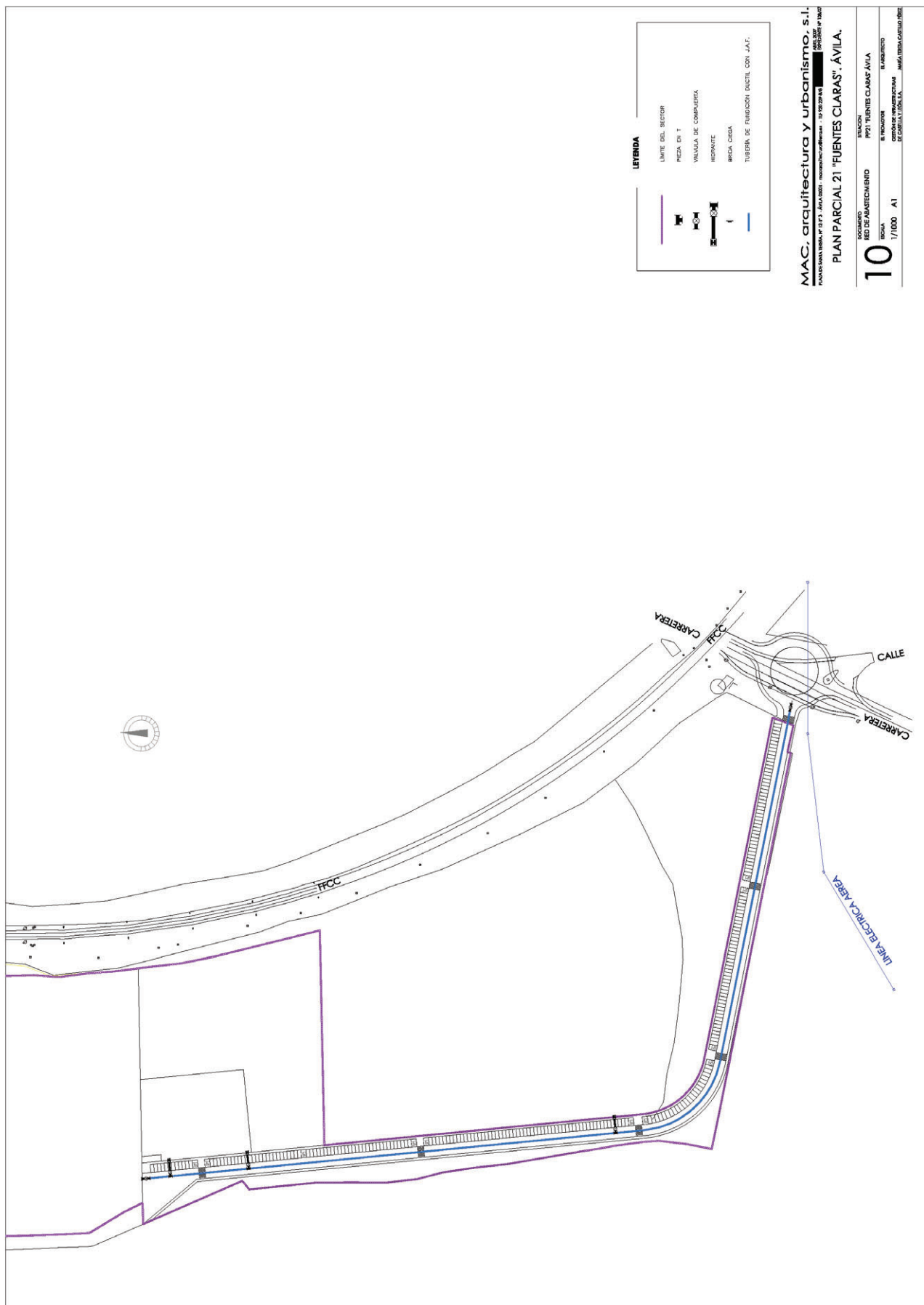
DOCUMENTO	PROYECTO
RED VIAL	PROYECTO
PERFIL LONGITUDINAL	PROYECTO
ESCALA	ESCALA
1/1000	1/1000
AL	AL

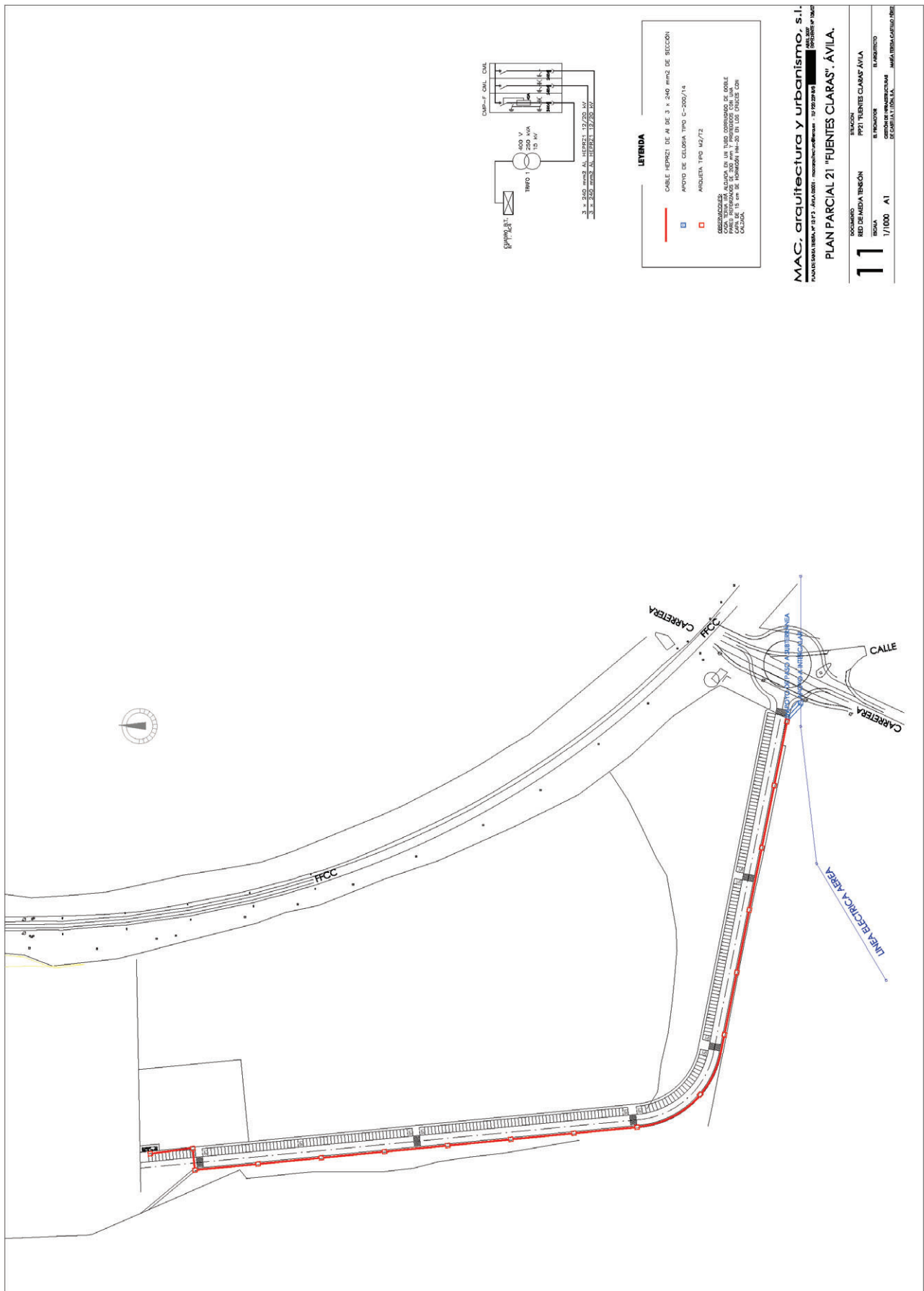
6







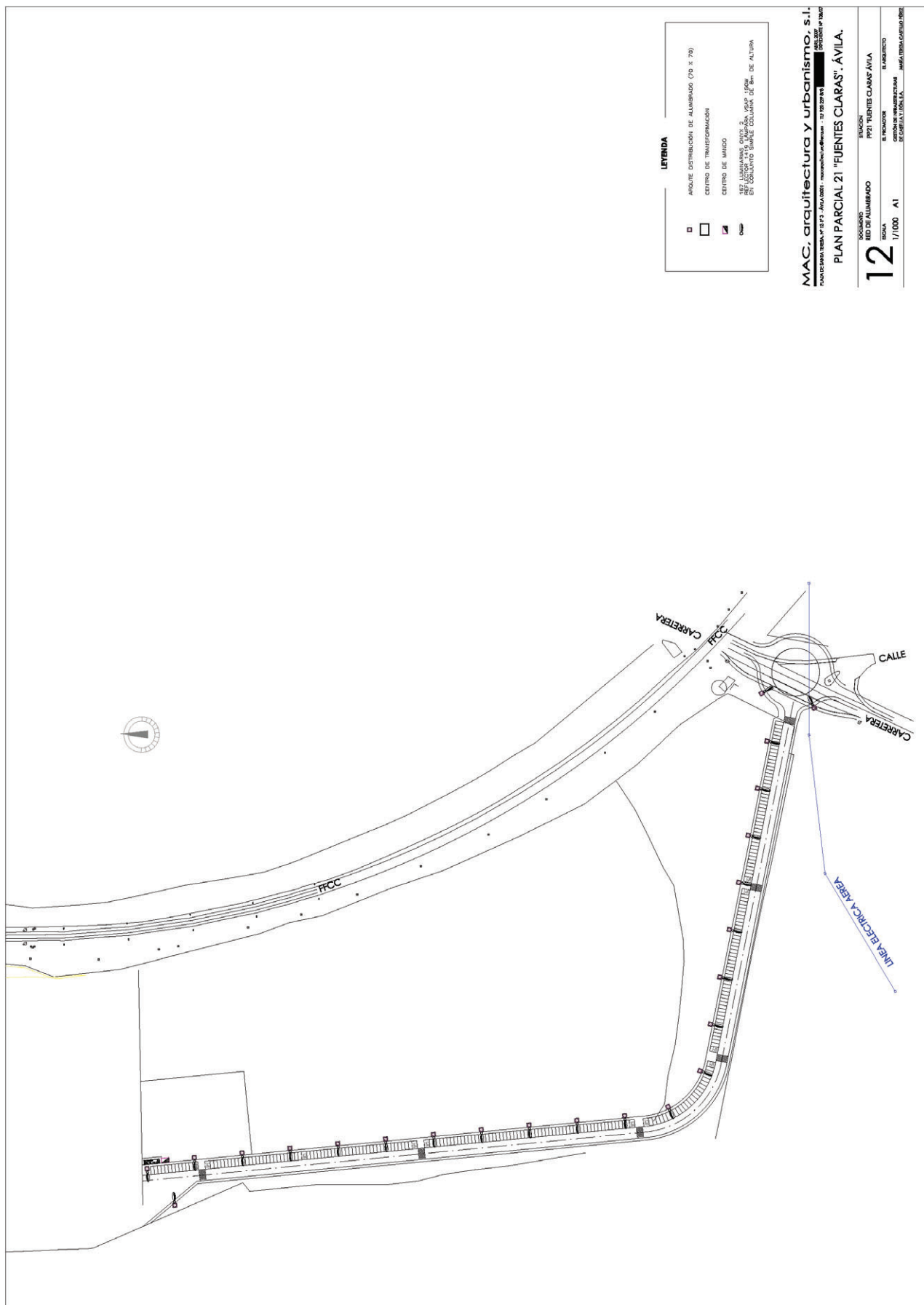


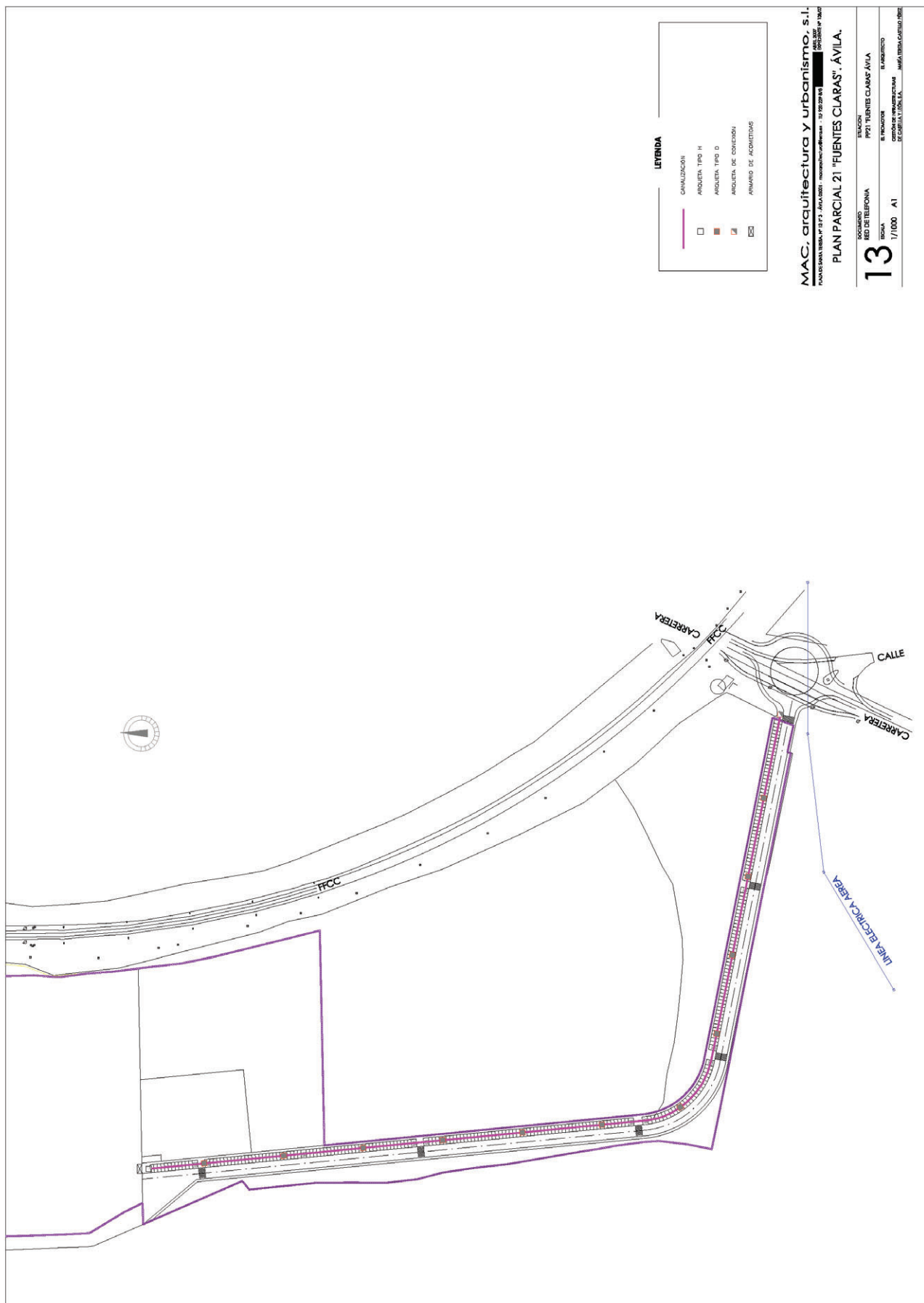


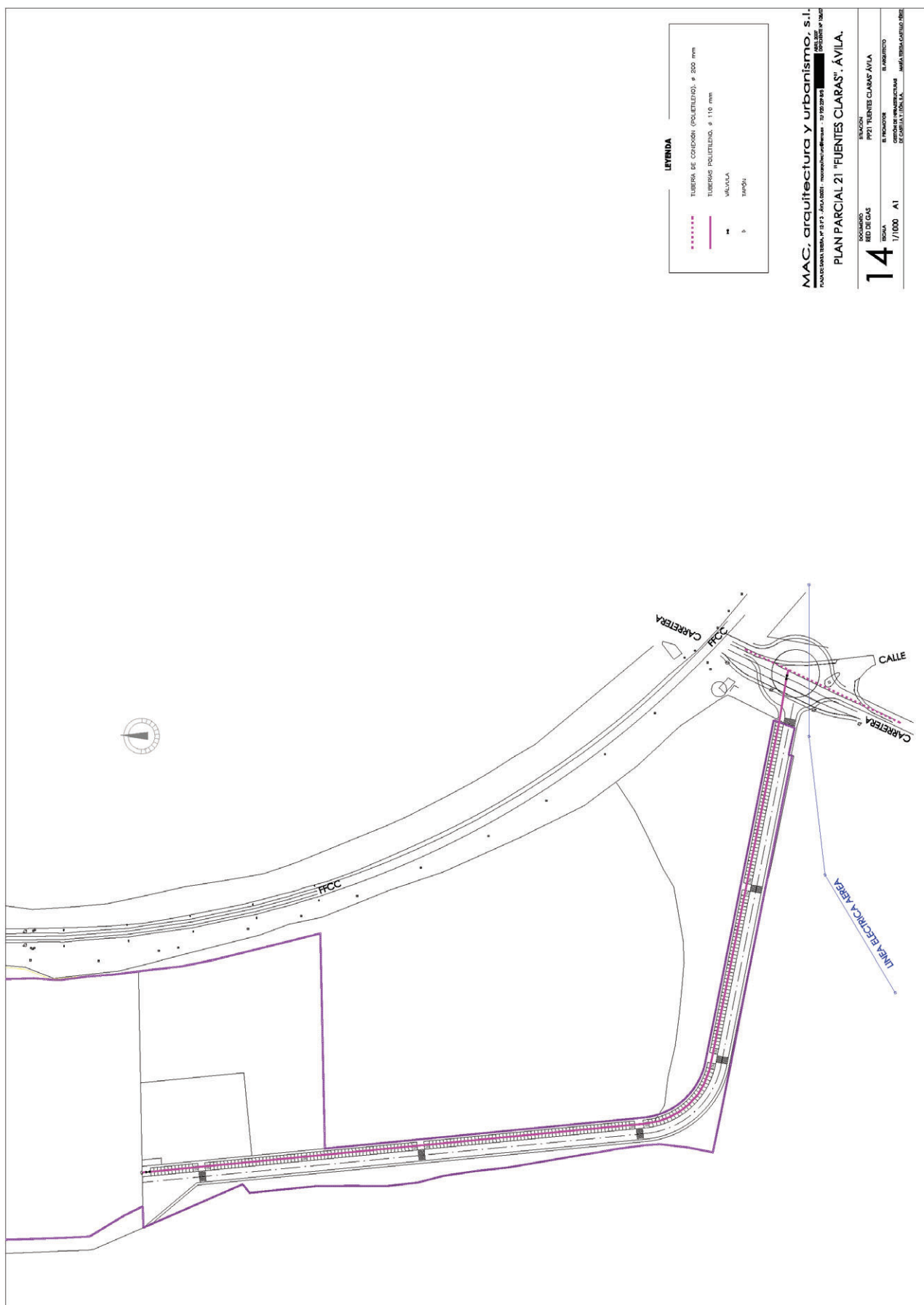
MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.
PLAN DE SANTA TERESA, P. 31-3. Ávila, 08001. Informa/Iniciativa/Informe. 10.000.000 P. 1000. 10.000.000 P. 1000.

PLAN PARCIAL 21 "FUENTES CLARAS". ÁVILA.

PROYECTO	RED DE AGUA TENSIONADA
PROYECTO	PP21 "FUENTES CLARAS" ÁVILA
ESCALA	1/1000
FECHA	11/03/08
PROYECTO	MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.
PROYECTO	MAC, arquitectura y urbanismo, s.l.









Número 1.077/08

AYUNTAMIENTO DE BECEDILLAS

EDICTO

En la Secretaría de este Ayuntamiento y por espacio de 30 días hábiles, se halla expuesto al público el expediente de modificación de la ordenanza y tarifas DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS aprobado, provisionalmente por el Pleno de esta Corporación, en sesión de fecha 11 de Febrero 2.008.

En el mismo plazo, con arreglo a los artículos 49 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local y artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los interesados pueden examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen pertinentes.

Becedillas, a 15 de Febrero de 2.008.

El Alcalde, *Macario Carretero González*.

Número 1.076/08

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE LA SIERRA

EDICTO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 2007, ha aprobado, inicialmente, el Presupuesto General para el ejercicio de 2008.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.1 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, el expediente completo queda expuesto al público en la Secretaría de esta Entidad, durante las horas de oficina y por plazo de 15 días hábiles, a fin de que los interesados que se señalan en el art. 170 de dicho R.D.L., puedan presentar las reclamaciones que estimen oportunas y por los motivos que se indican en el punto 2º del citado último artículo, ante el Pleno de este Ayuntamiento.

En el supuesto de que durante dicho plazo, que comenzará a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, no se produjeran reclamaciones, de conformidad con lo previsto en el art. 169 del predicho R.D.L., el Presupuesto se considerará, definitivamente aprobado, sin necesidad de acuerdo expreso.

Villafranca de la Sierra, a 11 de diciembre de 2.007.

El Alcalde, *Francisco Javier Herrera Izquierdo*.

Número 1.132/08

AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE SERREZUELA

EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de febrero de 2008, ha aprobado inicialmente el Presupuesto General del ejercicio 2008.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, el expediente completo queda expuesto al público en la Secretaría de esta Entidad, por plazo de 20 días hábiles, durante las horas de oficina, a fin de que los interesados que se señalan en el art. 170 de dicha norma puedan presentar las reclamaciones que estimen oportunas y por los motivos que se indican en el punto 2º, del último artículo citado, ante el Pleno del Ayuntamiento.

En el supuesto de que durante dicho plazo, que comenzará a contar desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, no se produjeran reclamaciones, de conformidad con lo previsto en el art. 169 del predicho Real Decreto Legislativo, el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, sin necesidad de acuerdo expreso.

En San Miguel de Serrezuela, a 25 de febrero de 2008.

El Alcalde-Presidente, *Fabian Blanco Escribano*.