Número 208

Fascículo 1 de 4

Lunes, 27 de Octubre de 2008

# SUMARIO

	<u>Página</u>
Administración del Estado	2
Subdelegación del Gobierno en Ávila	
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	3
Junta de Castilla y León	3
Excma. Diputación Provincial de Ávila	163
Excma. Diputación Provincial de Ávila	163
Administración Local	163
Ayuntamiento de Ávila	
Ayuntamiento de Burgohondo	164
Ayuntamiento de El Arenal	166
Ayuntamiento de El Hoyo de Pinares	164
Ayuntamiento de Flores de Ávila	165
Ayuntamiento de Las Navas del Marqués	
Ayuntamiento de Muñana	
Ayuntamiento de Narrillos del Álamo	
Ayuntamiento de Villanueva del Aceral	167
ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA	167
Comisión Asistencia Jurídica Gratuita	
Juzgado de lo Social Nº 1 de Ávila	168
Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Arévalo	

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)



Lunes, 27 de Octubre de 2008



# ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 4.794/08

# SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

EDICTO

Intentada la notificación al interesado, sin haber podido practicarse, y en aplicación a lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27-11-92), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se hace pública notificación a D./Dña MOURAD SALHI, cuyo último domicilio conocido fue en PL. VIEJA, 15, de NAVAS DEL MARQUÉS (LAS) (ÁVILA), del acuerdo de iniciación de expediente sancionador N° AV-1279/8 de esta Subdelegación del Gobierno en Ávila, mediante el que se le comunica la presunta infracción LEVE, tipificada en el artículo 26.h) de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. de 22 de febrero) y sancionable en virtud de la competencia atribuida al Delegado del Gobierno en el artículo 29.1 de la citada Ley y el párrafo primero de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (B.O.E. de 15 de abril), con una multa de 0,01 a 300,51 Euros, al objeto de que en el plazo de QUINCE DÍAS, contados a partir de esta notificación, pueda efectuar cuantas alegaciones estime oportunas.

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

El Subdelegado del Gobierno, A. César Martín Montero.

Número 4.795/08

# SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

Ерісто

Intentada la notificación al interesado, sin haber podido practicarse, y en aplicación a lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27-11-92), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se hace pública notificación a D. RICARDO JORGE DA SILVA PIEDADE, cuyo último domicilio conocido fue en C. GUITARRISTA FORTEA, 13, de CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELLO DE LA PLANA (CASTELLÓN), de la sanción impuesta por el Delegado del Gobierno en Castilla y León, en expediente N° AV-708/8, por importe de 301,00 euros, por infracción GRAVE, tipificada en el artículo 23.a) de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana (B.O.E. de 22 de febrero) en relación con los artículos 146.1 y 147.2 del Real Decreto 137/1993, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Armas (B.O.E. 5/3/93) y sancionable en virtud de la competencia atribuida al Delegado del Gobierno en el artículo 29.1 de la citada Ley y el párrafo primero de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1997, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado (B.O.E. de 15 de abril), con una multa de 300,52 a 6.010,12 Euros.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



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

Contra la referida sanción podrá interponerse recurso de alzada ante el Sr. Ministro del Interior en el plazo de un mes, contado desde el siguiente día al de la fecha de notificación.

En el supuesto de que no haga uso del derecho a recurrir, el cumplimiento de la sanción impuesta deberá realizarse de acuerdo con lo señalado en la carta de pago que recibirá para que proceda a su ingreso en el plazo que se le indicará, en cualquier banco, caja de ahorros o cooperativa de crédito.

El Subdelegado del Gobierno, A. César Martín Montero.

# JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 4.565/08

# JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Delegación Territorial de Ávila

# Servicio Territorial de Fomento Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 6 de agosto de 2008 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE: PTO. 27/07 de Parcial Ampliación Poligono Industrial Tierras de Arévalo de ARÉVALO (Ávila)

TOMAR CONOCIMIENTO y APROBAR DEFINITIVAMENTE el presente expediente del Plan Parcial" Ampliación Polígono Industrial Tierras de Arévalo" y proponer la publicación del mismo.

De conformidad con lo previsto en el art. 138.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 115.1 de la Ley 4/99 de 13 de enero que modifica la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Consejero de Fomento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del presente acuerdo.

Ávila, 1 de octubre de 2008

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Francisco Javier Machado Sánchez

RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROVADO DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL TIERRAS DE ARÉVALO" DE ARÉVALO )Ávila), (expte PTO 27/07), además de la Memoria que es objeto de publicación integra.

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01. Plano de situación. Mod. Puntual PGOU Arévalo.

I-02. Plano topográfico.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- I-03. Ortofotografía y cotas del terreno.
- I-04. Límites y afecciones.
- I-05. Estructura de propiedad
- I-06. Usos del suelo. Construcciones y vegetación existentes.
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- O-01 Ámbito del Plan Parcial.
- O-02 Zonificación del Plan Parcial.
- O-03 Zonificación y plano topográfico.
- O-04 Calificación urbanística.
- O-04.A Calificación urbanística. A.
- O-04.B Calificación urbanística. B.
- O-04.C Calificación urbanística. C.
- O-04.D Calificación urbanística. D.
- O-04.E Calificación urbanística. E.
- O-04.1 Calificación de Zona de Actividad Industrial (I-DB, I-DM, I-DE).
- O-04.2 Calificación de Zona de Equipamientos (EQ-PR, EQ-PB).
- O-04.3 Calificación de Zona de Servicios urbanos (SU-S, SU-CT).
- O-04.4 Calificación de Zona de Red viario público (VI-C, VI-A).
- O-04.5 Calificación de Zona de Espacios Libres Públicos (ELP).
- O-04.6 Calificación de Zona de Sistemas Generales (SG).
- O-05 Instalación de Red de Abastecimiento.
- O-06 Instalación de Red de Riego.
- O-07 Instalación de Red de Saneamiento.
- O-08 Instalación de Red de Gas.
- O-09.1 Instalación de Red de Baja Tensión.
- O-09.2 Instalación de Red de Media Y Alta Tensión.
- O-10 Instalación de Red de Alumbrado Público.
- O-11 Instalación de Red de Telecomunicaciones.
- O-12 Alineaciones. Plano guía perfiles longitudinales.
- O-12.1 Perfiles longitudinales I.
- O-12.2 Perfiles longitudinales II.
- O-12.3 Perfiles longitudinales III.
- O-12.4 Perfiles longitudinales IV.
- O-12.5 Perfiles longitudinales V.
- O-13 Acceso y secciones tipo.
- O-14 Modificación de las vías pecuarias.
- O-15 Conexiones exteriores (abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y carreteras).

# Ávila, 1 de octubre de 2008

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Francisco Javier Machado Sánchez

Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



# PLAN PARCIAL AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "TIERRAS DE ARÉVALO" ARÉVALO - ÁVILA

# **MAYO 2008**

# GESTURCAL S.A.

# CONSULTORES REUNIDOS CASTELLANOS S.A.

#### **ÍNDICE**

- 1.1 OBJETO Y CONTENIDO. 7
- 1.2 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN.
- 1.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARÉVALO.
- 1.2 ÁMBITO DEL SECTOR. LÍMITES.
- 1.2.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO.
- 1.2.2 DEFINICIÓN DEL LÍMITE.
- 2.1 USOS DEL SUELO. VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 2.1.1 EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 2.1.2 VEGETACIÓN.
- 2.2 MEDIO FÍSICO.
- 2.2.1 CLIMATOLOGÍA.
- 2.2.2 GEOLOGÍA.
- 2.2.3 HIDROLOGÍA.
- 2.2.4 SUELOS.
- 2.2.5 ESPACIOS NATURALES.
- 2.2.6 ORTOFOTOGRAFÍA DE LA ZONA
- 2.2.7 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
- 3.1 ACCESIBILIDAD.
- 3.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 3.3 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.
- 3.4 ELECTRICIDAD.
- 4.1 VIARIO.
- 4.1.1 AUTOVÍA A6.
- 4.1.2 CARRETERA C605
- 4.2 VÍAS PECUARIAS.
- 4.3 MEDIO AMBIENTE.
- 4.4 URBANISMO.
- 4.4.1 LEGISLACIÓN ESTATAL.
- 4.4.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA
- 5.1 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
- 1.1 PLANEAMIENTO GENERAL.
- 1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 1.3 NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL
- 2.1 DETERMINACIONES GENERALES.
- 2.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.





- 2.3 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS QUE PUDIERAN PLANTEARSE. JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA.
  - 2.4 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL.
  - 2.4.1 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.
  - 2.4.2 INTEGRACIÓN CON EL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE.
  - 2.4.3 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
  - 3.1 SITUACIÓN Y LÍMITE.
  - 3.2 PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.
  - 3.2.1 ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.
  - 3.2.2 ZONA DE EQUIPAMIENTOS.
  - 3.2.3 ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
  - 3.2.4 ZONA DE VIARIO PÚBLICO
  - 3.2.5 ZONA DE SERVICIOS URBANOS.
  - 3.2.6 ZONA DE SISTEMAS GENERALES.
  - 3.3 CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS.
  - 3.3.1 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.
  - 3.3.2 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
  - 3.4 LAS CESIONES GRATUITAS A LOS AYUNTAMIENTOS.
  - 3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS MÍNIMAS.
  - 4.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS.
  - 4.2 RED VIARIA.
  - 4.3 RED DE SANEAMIENTO.
  - 4.4 RED DE ABASTECIMIENTO E INCENDIOS.
  - 4.5 RED DE RIEGO Y JARDINERÍA.
  - 4.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
  - 4.7 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
  - 4.8 RED DE COMUNICACIONES Y TELEFONÍA.
  - 4.9 RED DE GAS.
  - 4.10 ZONAS VERDES.
  - 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.
  - 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.
  - 1.3 ALCANCE.
  - 1.4 VIGENCIA.
  - 1.5 EFECTOS.
  - 1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL.
  - 1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.
  - 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
  - 2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN
  - 2.3 EDIFICABILIDAD Y USOS.
  - 3.1 CONDICIONES GENERALES
  - 3.2 ESTUDIOS DE DETALLE
  - 3.3 PROYECTO DE ACTUACIÓN.



Número 208



- 3.4 PARCELACIONES URBANÍSTICAS.
- 3.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- 3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.
- 3.7 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.
- 4.1 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
- 4.2 CONTAMINACIÓN HIDRÁULICA
- 4.3 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA
- 4.4 RUIDOS Y VIBRACIONES
- 5.1 TERMINOLOGÍA.
- 5.1.1 SOLAR.
- 5.1.2 MANZANA.
- 5.1.3 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.
- 5.1.4 EDIFICABILIDAD.
- 5.1.5 LINDEROS.
- 5.1.6 ALINEACIÓN.
- 5.1.7 RETRANQUEO.
- 5.1.8 RASANTE.
- 5.1.9 OCUPACIÓN MÁXIMA.
- 5.1.10 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.
- 5.1.11 NÚMERO DE PLANTAS.
- 5.1.12 ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN.
- 5.1.13 EDIFICACIÓN AISLADA.
- 5.1.14 EDIFICACIÓN ADOSADA.
- 5.1.15 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.
- 5.1.16 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
- 5.2 LICENCIAS, INSPECCIÓN URBANÍSTICA E INFRACCIONES URBANÍSTICAS.
- 5.3 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.
- 6.1 ACCESOS A PARCELA
- 6.2 NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS
- 7.1 USOS PORMENORIZADOS
- 7.1.1 INDUSTRIAL
- 7.1.2 SERVICIOS TERCIARIOS (CAP. 4, ART.6.4.1 DEL PGOU DE ARÉVALO)
- 7.1.3 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS (CAP. 5, DEL PGOU DE ARÉVALO)
- 7.1.4 SERVICIOS URBANOS.
- 7.1.5 RED VIARIA.
- 7.1.6 ESPACIOS LIBRES (CAP. 5, DEL PGOU DE ARÉVALO)
- 7.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
- 7.2.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO INDUSTRIAL.
- 7.2.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO SERVICIOS TERCIARIOS.
- 7.2.3 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS
- 7.2.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO ESPACIOS LIBRES.
- 7.3 CONDICIONES COMUNES PARA TODOS LAS ZONAS.





- 7.4 RELACIONES ENTRE USOS
- 7.4.1 USOS CARACTERÍSTICOS.
- 7.4.2 USOS COMPATIBLES.
- 7.4.3 USOS PROHIBIDOS.
- 8.1 INTRODUCCIÓN.
- 8.2 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- 8.3 RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN.
- 8.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 8.5 RED DE SANEAMIENTO.
- 8.6 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- 8.7 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
- 8.8 OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.
- 1.1 GENERALIDADES.
- 1.2 DEFINICIÓN.
- 1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN.
- 1.4 ORDENANZA 1. INDUSTRIA DENSIDAD BAJA. (IDB)
- 1.5 ORDENANZA 2. INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA. (IDM)
- 1.6 ORDENANZA 3. INDUSTRIA DENSIDAD EXTENSIVA. (IDE)
- 1.7 ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO PRIVADO. (EQPR)
- 1.8 ORDENANZA 5. EQUIPAMIENTO PÚBLICO. (EQPU)
- 1.9 ORDENANZA 6. SERVICIOS URBANOS. (SU)
- 1.10 ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. (ELP)
- 1.11 ORDENANZA 8. RED DE VIARIO PÚBLICO. (VI)
- 1.12 ORDENANZA 9. SISTEMAS GENERALES. (SG)
- 1.1 OBJETO
- 1.2 ETAPAS CONTEMPLADAS
- 1.2.1 PROYECTOS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
- 1.2.2 URBANIZACIÓN
- 1.2.3 EDIFICACIÓN
- 2.1 OBJETO
- 2.2 ETAPAS CONSIDERADAS
- 2.3 ANÁLISIS DE ACTUACIONES. COSTES
- 2.3.1 PROYECTOS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
- 2.3.2 URBANIZACIÓN
- 3.1 PRESUPUESTO DETALLADO.
- 3.2 COSTES POR CAPÍTULOS
- 3.3 REPERCUSIÓN.
- 1.1 PLANOS DE INFORMACIÓN.
- 1.2 PLANOS DE ORDENACIÓN



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 1. PRESENTACIÓN

#### 1.1 OBJETO Y CONTENIDO

El presente documento constituye el Plan Parcial Ampliación del Polígono Industrial "Tierras de Arévalo", en Arévalo provincia de Ávila, cuyo objeto es la ordenación detallada del sector delimitado por la Modificación Puntual nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.

El ámbito de actuación del Plan Parcial es, por tanto, el definido por la citada Modificación Puntual, suponiendo la ampliación del actual polígono industrial hasta el límite del término municipal con Palacios de Goda, con una superficie total de 106,37Has.

Los documentos que componen el Plan Parcial son los establecidos por el art. 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora RUCyL 22/2004) y contienen también las determinaciones básicas establecidas por el citado Reglamento (art. 136).

El presente Plan Parcial se estructura en base a documentos organizados como Títulos independientes, en la siguiente forma:

- .- INTRODUCCIÓN
- .- INFORMACIÓN
- .- MEMORIA VINCULANTE
- .- ORDENANZAS REGULADORAS
- .- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO
- .- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La enumeración pormenorizada de los diferentes documentos se realiza en el índice general que precede a la presente Introducción.

#### 1.2- INICIATIVA DE PANEAMIENTO Y REDACCIÓN.

La elaboración del Plan Parcial ha corrido a cargo de GESTURCAL S.A., dentro del marco del Convenio colaboración para la promoción, ejecución y gestión de la ampliación del Polígono Industrial "Tierras de Arévalo" en el municipio de Arévalo (Ávila) suscrito entre:

Excmo. Ayuntamiento de Arévalo y

Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A.

La elaboración del presente documento, ha sido encargado a la empresa CONSULTORES REUNIDOS CASTE-LLANOS S.A., siendo el redactor del Plan Parcial el arquitecto José Ramón Sola Alonso con la colaboración de Manuel Andrés González.

# MEMORIA INFORMATIVA

#### 1. INTRODUCCIÓN.

# 1.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARÉVALO

El desarrollo del Plan Parcial se soporta sobre la aprobación del la Modificación Puntal Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, instrumentalizado para la obtención de suelo necesario para la ampliación del actual polígono industrial, en unos terrenos que integran el Sector C del Suelo Urbanizable No Programado (actualmente suelo Urbanizable No Delimitado), con uso industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, incorporándolos al Patrimonio Público de Suelo.

Por tanto, se define Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado con uso Industrial, sobre el que se incluye de forma simultánea, la definición de ese suelo como reserva para su incorporación al patrimonio público de suelo, con el fin de poder propiciar una gestión urbanística ágil mediante la expropiación, en función de la necesidad y urgencia en el desarrollo de la misma.

El presente Plan Parcial, parte de la mencionada Modificación Puntual, como el planeamiento vigente para el desarrollo del mismo, sometiendo sus condiciones urbanísticas a lo contenido por el RUCyL 22/2004.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



En las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL 5/1999), y particularmente en las del RUCyL 22/2004 que la desarrolla, se establece en su art.89 apartado 2b):

"... la densidad máxima de edificación no puede exceder de 5.000 metros cuadrados por hectárea";

por tanto, se establece un aprovechamiento medio neto para este Plan Parcial de 0,50 m²/m², que, aplicado a la superficie del área objeto del Plan Parcial descontados los Sistemas Generales aportados por las Vías Pecuarias, nos da la siguiente superficie máxima edificable:

1.063.707,56 m<sup>2</sup> (ámbito)

-40.863,32 (SG) = 1.022.844,24 x 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 511.422,12 m<sup>2</sup>

En el presente Plan Parcial se establecerá la ordenación detallada para el reparto de esta superficie máxima edificable.

#### 1.2. ÁMBITO DEL SECTOR. LÍMITES

# 1.2.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO.

La zona para el desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial de Arévalo se localiza en el Término Municipal de Arévalo (con una superficie de 106,37has.) en la provincia de Ávila, y dentro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

El Plano de Información "I-02. Plano Topográfico" que se adjunta, recoge gráficamente su delimitación exacta, y el Plano de Información "I-01. Plano de situación. Mod puntual PGOU Arévalo", su posición relativa al núcleo de población del municipio de Arévalo, así como su accesibilidad desde las carreteras principales.

#### 1.2.2 DEFINICIÓN DEL LÍMITE.

El límite del sector, representado en el plano de Información "I-01. Plano de situación. Mod puntual PGOU Arévalo", sobre base topográfica a escala 1/10000, proviene del Plan General de ordenación Urbana de Arévalo e incluye una superficie, después de medición, del Sector de 1.063.707,56 m2.

En el límite noreste se ubica la autovía A-6. Con tal criterio de delimitación, hay que asumir que hacia el interior del ámbito la ordenación pormenorizada deberá prever calificaciones de espacios libres de uso y dominio público en una franja de 25 metros medidos desde la arista exterior del talud, en correspondencia con la zona de servidumbre definida por el artículo 22 de la Ley 25/1998, de Carreteras, así como a la existencia de la vía pecuaria.

En cuanto a la determinación del límite sur definido por la Carretera C-605, se estará igualmente a lo determinado por la 22 de la Ley 25/1998, de Carreteras, así como a la existencia de la vía pecuaria.

El límite oeste queda definido por el Término municipal de Palacios de Goda.

Por último el límite este se define en su encuentro con el actual polígono industrial. Al que deberá tener acceso desde su trama viaria.

Por tanto, el límite a considerar en el presente Plan Parcial coincide sensiblemente con el definido por el documento de Modificación Puntal del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo. Así, la superficie delimitada sobre la base catastral inicial, representada en el Plano de Información "I-01. Plano de situación. Mod puntual PGOU Arévalo", queda definida en 1.063.707,56 m2 que el presente Plan Parcial utiliza como base de cálculo de superficie neta, correspondientes al ámbito real representado en el Plano de Información "I-02. Plano Topográfico".

# 2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Se describe someramente a continuación el estado actual de los terrenos y del territorio circundante, tanto en aquellos aspectos relevantes desde el punto de vista ambiental como en lo relativo a usos del suelo, instalaciones y otras preexistencias que pudieran condicionar el desarrollo de la actuación.

#### 2.1 USOS DEL SUELO. VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El plano de Información "I-06. Usos del suelo. Construcciones y vegetación existentes." recoge los aspectos más relevantes de la zona en relación con usos del suelo, vegetación e instalaciones existentes.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 2.1.1 EDIFICACIONES EXISTENTES.

En cuanto al uso edificatorio no existe ninguna edificación de reseñar dentro del ámbito salvo pequeñas construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas.

En relación con los usos previstos en el Plan Parcial, la única valoración que procede realizar es que la no existencia de construcciones relevantes no supone impedimento o dificultad para la realización de la actuación.

#### 2.1.2 VEGETACIÓN.

Se trata de un sector de explotación agrícola con la excepción de las masas forestales existentes, que se propone su mantenimiento.

# 2.2. MEDIO FÍSICO

## 2.2.1 CLIMATOLOGÍA.

Para el estudio de las principales variables climáticas de la zona, se ha seleccionado la estación meteorológica más próxima al emplazamiento del futuro Polígono, siendo los criterios de selección, además de la proximidad, el tamaño de las series completas de datos, motivo por el cual se ha seleccionado la estación termopluviométrica de Arévalo "Instituto".

La localización de esta estación meteorológica es la siguiente:

Estación	Latitud	Longitud	Altitud
Arévalo "Instituto"	41º 03´ 40" N	4º 43´ 17" W	820 m

### a) Temperaturas

Las variables termométricas están marcadas por la existencia de inviernos de gran duración con temperaturas extremas, así como por veranos cortos, cálidos y más o menos secos, siendo las medias registradas en la estación meteorológica anteriormente citada, las siguientes:

#### -Temperaturas medias

La temperatura media anual alcanza los 12,1°C, siendo los meses de diciembre y enero y febrero los que registran las temperaturas medias mínimas y los meses de julio y agosto los que alcanzan las medias más elevadas.

Temperatura med	dia (°C)	)											
Estación	Е	F	М	А	М	J	J	Α	S	0	N	D	Año
Arévalo "Instituto"	3,4	4,8	7,8	10,1	14,5	19,2	22,5	22,1	17,7	12,8	6,6	3,7	12,1

<sup>-</sup>Temperaturas máximas

En la zona de estudio, las temperaturas medias de las máximas no son muy elevadas, siendo los meses de julio y agosto los que registran las temperaturas más altas, oscilando alrededor de los 31,3-30,9°C.

Temperatura media de las máximas(°C)													
Estación	Е	F	М	А	М	J	J	А	S	0	N	D	Año
Arévalo "Instituto"	8,2	10,5	14	16,6	21,4	26,9	31,3	30,9	25,3	19,1	11,9	8,3	18,7

En lo que respecta a la media de las temperaturas máximas absolutas, se dan en los meses de julio y agosto, alcanzando valores entre 37,1-36,7°C.

Temperatura media de las máximas absolutas (°C)													
Estación	Е	F	М	А	М	J	J	А	S	0	N	D	Año
Arévalo "Instituto"	13,6	15,6	20,9	24,3	30,0	34,3	37,1	36,7	33,7	25,8	18,1	12,9	25,3



Lunes, 27 de Octubre de 2008



# -Temperaturas mínimas

Las temperaturas medias mínimas anuales alcanzan los 5,5°C, siendo los meses de enero, febrero y diciembre en los que se registran los valores más bajos.

Temperatura media de las mínimas (°C)													
Estación	Е	F	М	Α	М	J	J	А	S	0	N	D	Año
Arévalo "Instituto"	-1,4	-0,8	1,6	3,7	7,4	11,6	13,6	13,3	10,1	6,5	1,2	-0,9	5,5

En lo que respecta a las mínimas absolutas, son bastante bajas y se registran también en los meses de diciembre, enero y febrero.

Temperatura media de las mínimas absolutas (°C)													
Estación	Е	F	М	А	М	J	J	Α	S	0	N	D	Año
Arévalo "Instituto"	-8	-7,1	-0,5	-0,2	1,9	5,9	8,7	7,8	4,6	0,2	-5,4	-8,0	0,0

# b) Precipitaciones

La precipitación anual en la Estación Meteorológica de Arévalo "Instituto" alcanza los 412,0 mm.

Precipitación media (mm.)													
Estación	Е	F	М	А	М	J	J	А	S	0	N	D	Año
Arévalo "instituto"	38,4	29,9	31,0	35,1	48,5	37,1	18,4	15,4	30,9	47,1	47,0	33,2	412,0

La precipitación estacional, en otoño y primavera es:

Precipitación estacional		
Estación	E.M. de Arévalo "Instituto"	
	mm.	%
Invierno	101,5	24,6
Primavera	114,6	27,8
Verano	70,9	17,2
Otoño	125,0	30,3

# c) Evapotranspiración Potencial

Se denomina evapotranspiración potencial (ETP) a la máxima cantidad de agua capaz de ser perdida en forma de vapor bajo unas condiciones climatológicas dadas y en un periodo determinado, por una extensión de suelo cubierto totalmente de vegetación y permanentemente impregnado de agua. Es decir, es la suma de las cantidades de agua evaporada por el suelo y transpirada por las plantas en el supuesto de que el terreno no esté nunca falto de agua.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



En la estación meteorológica en estudio, los valores de la ETP son los siguientes:

Evapotranspiración potencial (mm.)													
Estación	Е	F	М	Α	М	J	J	А	S	0	N	D	Año
Arévalo "Instituto"	7,8	12,2	28,4	42,8	77,1	111,9	138,6	126,8	83,1	50,3	18,2	8,4	705,6

Si se comparan estos valores con los valores de precipitación anual, la precipitación es inferior a la ETP, lo cual indica que en líneas generales hay déficit de agua en el suelo.

# d) Índices climáticos

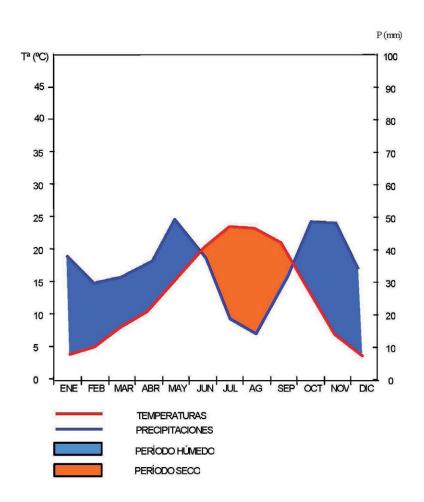
Para desarrollar y caracterizar el estudio climático de un área determinada son varios los índices que se pueden utilizar, dependiendo de la finalidad del trabajo.

En este caso concreto se empleará el índice de Gaussen, también denominado Diagrama Ombrotérmico, que relaciona la precipitación (P) en mm., con la temperatura media (T) en grados centígrados multiplicada por dos, diferenciando los meses secos (P<2T) de los meses húmedos (P>2T).

Por medio de este diagrama, se definen los meses de sequía así como su intensidad, que está relacionada con la superficie existente entre las dos curvas. Asimismo, dicho diagrama refleja el reparto estacional de las precipitaciones.

En el diagrama ombrotérmico o diagrama de Gaussen que a continuación se adjunta se puede observar que existe un periodo de sequía durante los meses de verano, principalmente en julio y agosto.

# DIAGRAMA OMBROTÉRMICO E.M. Arévalo "Instituto"



Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### e) Balance hídrico

Para el cálculo del balance hídrico en la zona de estudio se ha seguido el procedimiento de Thornthwaite, en el cual, en base a los datos mensuales de precipitaciones, así como a la ETP mensual, se puede definir las disponibilidades hídricas y los meses en los cuales se produce exceso o déficit de precipitaciones.

En suelos con buena capacidad de retención, en el cálculo se ha de tener en cuenta que si hay excedente de agua en un mes determinado, puede transferirse este excedente al próximo y siguiente mes, aumentando así su disponibilidad hídrica, pero tomando como límite máximo de esta transferencia la cantidad de 100 mm. (valor que según Thornthwaite y Matter, es el límite de la reserva de agua útil en el suelo).

Cuando la precipitación es superior a la evapotranspiración (P>ETP), se produce exceso de agua, que inicialmente se acumula en el suelo y la vegetación puede utilizarlo. Posteriormente, en el primer mes en que la P<ETP (que suele ser a finales de primavera o principios de verano) aunque en teoría debería producirse déficit de agua en el suelo, no ocurre así ya que la vegetación utilizan aún agua acumulada en el mismo.

En los meses siguientes, el suelo no tiene agua y se produce déficit, pero una vez transcurrido el periodo seco, con las lluvias, el suelo se recarga de humedad, y cuando la evapotranspiración real vuelve a igualarse con la potencial, vuelve a haber exceso de agua.

A continuación se reflejan los valores sobre disponibilidades de agua, exceso y déficit de precipitación para la estación meteorológica considerada.

	Estación meteorológica de Arévalo "Instituto": Disponibilidades hídricas													
Mes	Е	F	М	А	М	J	J	А	S	0	N	D	Año	
Р	38,4	29,9	31,0	35,1	48,5	37,1	18,4	15,4	30,9	47,1	47,0	33,2	412,0	
ET P	7,8	12,2	28,4	42,8	77,1	111,9	138,6	126,8	83,1	50,3	18,2	8,4	705,6	
D	92	114,1	131	135,1	140,8	100,8	18,4	15,4	30,9	47,1	47	62	934,6	
S	84,2	101,9	102,6	92,3	63,7						28,8	53,6	527,1	
d						11,1	120,2	111,4	52,2	3,2			298,1	
d.a.						11,1	131,3	242,7	294,9	298,1				

# siendo:

P = precipitación (mm.)

ETP = evapotranspiración potencial (mm.)

D = disponibilidad hídrica (mm.)

s = exceso de precipitación (mm.)

d = déficit de precipitación (mm.)

d.a. = déficit acumulado (mm.)

### 2.2.2 GEOLOGÍA.

# a) Encuadre geológico general

Desde el punto de vista geológico, la zona de estudio está enclavada en la gran cuenca intramontana correspondiente a la Submeseta Septentrional o Cuenca del Duero.

La Cuenca del Duero está rellenada por materiales terciarios y cuaternarios depositados en régimen continental.

# b) Estratigrafía y litología

El ámbito de la actuación se ubica en su totalidad sobre una formación superficial asociada al modelado eólico. Estas formaciones superficiales se componen de un conjunto de materiales no coherentes ligados directamente con la evolución del relieve, en este caso con el factor viento. La formación estratigráfica sobre la que se asienta el Plan Parcial es la siguiente:

### **CUATERNARIO**

- Manto eólico. Arenas eólicas (Q2D) Son muy frecuentes en el ámbito de estudio las acumulaciones de arenas eólicas, que frecuentemente alcanzan potencias y extensiones muy considerables.



Lunes, 27 de Octubre de 2008 Número 208

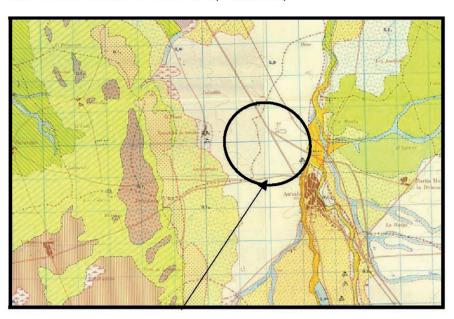


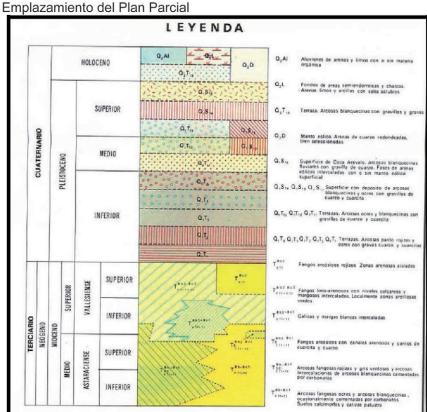
Se presentan siempre como arenas sueltas con una proporción de limo menor del 10 por 100, oscilando los tamaños medios entre 0,25 y 1 mm.. Son arcosas de grano subredondeado a redondeado y gran proporción de granos mates.

Normalmente las arenas eólicas no presentan estructuras, siendo su aspecto masivo, sin embargo, en algunos casos se han podido observar cortes de dunas apreciándose la existencia de foresets de 5 A 15 cm. inclinados a favor de la dirección del viento y separados, en ocasiones, por pequeñas cicatrices erosivas debidas a avalanchas locales.

Sobre estos materiales se dan suelos lexiviados.

# MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA (E 1:50.000)







Lunes, 27 de Octubre de 2008



Emplazamiento del Plan Parcial

#### c) Geomorfología

La morfología del ámbito de estudio está caracterizada por dos alineaciones de dirección submeridiana, constituidas por depósitos de terrazas que forman las zonas más elevadas. Al este de ambas alineaciones se presentan las dos arterias fluviales más importantes, los ríos Adaja y Voltoya, que discurren en dirección sensiblemente paralela a la de las alineaciones citadas.

Existe un suave relieve en graderío en torno al centro del ámbito de estudio debido al sistema de terrazas depositadas en el río Adaja.

En esta misma zona se diferencia claramente un relieve tabular constituido por un nivel de calizas más resistente a la erosión, que ha generado un relieve estructural. Este relieve presenta un escarpe definido en su borde septentrional y ha constituido una barrera que, en algún momento, ha podido condicionar el depósito de las terrazas del río Adaja.

La red fluvial afluente al Adaja en esta zona discure por áreas de escasa pendiente y es del tipo de Valles de fondo plano. Localmente y en las áreas próximas a la divisoria aparecen pequeños barrancos de incisión lineal.

Dada la planitud de esta zona central, la escorrentía superficial es a veces difusa, no jerarquizada, y son frecuentes áreas de mal drenaje que, en ocasiones, pueden presentarse encharcadas, a las que se ha denominado áreas endorreicas.

El río Adaja discurre encajado, al igual que su afluente el Arevalillo, sobre la superficie de Coca-Arévalo. El encajamiento alcanza a veces cotas de hasta 30 metros. Las formas producidas nos señalan secciones transversales de tipo trapezoidal de vertientes abruptas, siendo el tipo de canal de carácter rectilíneo. En algunos puntos se reconocen en las paredes encajadas niveles de terrazas e incisiones lineales que producen cárcavas.

En la margen izquierda del río Adaja se desarrolla un sistema de terrazas encajadas que producen un relieve en graderío y más hacia el norte se reconocen niveles de otras superficies con depósito que destacan claramente en el paisaje.

Este conjunto de superficies, encajadas unas sobre otras y con depósitos de tipo fluvial fundamentalmente, hacen pensar, a modo de hipótesis, que su génesis se debe a procesos de glaciplanación.

La característica que más llama la atención en esta zona es la presencia de áreas deprimidas con drenaje deficiente, parcialmente encharcadas, producidas por la ausencia de relieve y donde las aguas de escorrentía encuentran difícil su individualización y jerarquización y se difuminan formando este modelado que se ha denominado como áreas endorreicas.

Uno de los rasgos más significativos de la geomorfología de esta área lo constituyen extensos campos de acumulación de arenas eólicas. El máximo desarrollo de estos depósitos va unido fundamentalmente a la superficie de Coca-Arévalo, que se desarrolla, en las proximidades de los cauces de los ríos Voltoya y Adaja, lugar en el que se ubicará el futuro Polígono Industrial.

En la actualidad estas acumulaciones eólicas están fijadas, en la mayoría de los casos, por una vegetación de pinos, y no se observa ningún tipo de funcionalidad.

# d) Puntos de Interés Geológico

Los Puntos de Interés Geológico (P.I.G.) forman parte del Patrimonio Natural, y se caracterizan por ser de singular interés desde el punto de vista científico, didáctico, económico, etc.

La metodología de estudio de los P.I.G. fue desarrollada por el Instituto Geológico y Minero de España (ahora Instituto Tecnológico Geominero de España), Organismo que los definió como «aquellos lugares en los que afloran, o son visibles, los rasgos geológicos más característicos y mejor representados de una región». Su conocimiento, inventario, divulgación y protección es de gran importancia por ser su degradación casi siempre irreversible y por constituir una parte fundamental del patrimonio cultural».

La información sobre los Puntos de Interés Geológico ha sido suministrada por el Instituto Geológico y Minero de España. Según dicha información, el emplazamiento del Plan Parcial no afecta a ningún Punto de Interés Geológico.

# Nýmov

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Lunes, 27 de Octubre de 2008



## 2.2.3 HIDROLOGÍA.

.-Hidrología superficial

El área de estudio se encuadra en la cuenca hidrográfica del río Duero, más concretamente en terrenos relativamente próximos al cauce del río Adaja a su paso por la localidad de Arévalo, en su confluencia con el río Arevalillo.

El río Adaja es el principal cauce que aparece en la zona, junto con el Arevalillo, afluente del primero, que confluye en éste pasada la localidad de Arévalo.

El río Adaja, afluente del Duero por la margen izquierda, tiene una longitud de 163 km y una cuenca de 5.328 km2. Nace entre la Serrota y la sierra de Avila, concretamente en la llamada Fuente Berroqueña (Villatoro, Avila).

Su curso alto discurre por el altiplano situado al oeste de Avila capital, o Valle de Amblés. Al salir de este valle, su cruso se encaja en los granitos de la Sierra de Avila, zona elegida para la construcción de la Presa de Fuentes Claras de uso recreativo y aguas abajo la de Cogotas.

A su paso por Mingorría abandona el paisaje granítico para llegar a Arévalo, municipio en que se emplazará el futuro Polígono Industrial, y desemboca en el Duero al este de Tordesillas en las proximidades de Villamarciel (Valladolid).

Tiene un régimen pluvio-nival, con aguas altas en primavera, coincidiendo con la fusión de la nieve en las sierras, y un periodo de estiaje durante el verano.

Son de interés sus bosques de ribera con distintos tipos de sauces, chopos, fresnos, olmos, espinos, etc.

La mayor parte de los torrentes, arroyos y afluentes que contribuyen a aumentar el caudal del río proceden de la cuenca del Valle Amblés, ya que son la Sierra de Avila y las Parameras las que originan estas corrientes de agua.

Recorrido ya el Valle Amblés, el Adaja recibe las aguas del río Arevalillo, en las inmediacioes del emplazamiento del futuro Polígono Industrial, que naciendo en la dehesa de Torneros, término de Sigeres, recorre cuarenta kilómetros para unírsele de debajo del Castillo de Arévalo.

Por último, en lo que se refiere a otros tipos de cauces de menor entidad (arroyos, canales, cunetas de recogida de la escorrentía, drenajes, etc.) en el emplazamiento del polígono industrial no aparece ningún tipo de cauce de carácter natural o seminatural de entidad reseñable.

## .-Hidrogeología

En la zona, y aprovechando la gran extensión que ocupa el acuífero constituido por las arenas fluviales y eólicas existentes sobre la superficie de Coca-Arévalo, existen gran cantidad de pozos que lo aprovechan, ya que, a pesar de que su potencia generalmente no es importante, su gran permeabilidad, así como la gran extensión ya citada que ocupa, permite obtener unos caudales suficientes para el cultivo de regadío implantado en esta región.

Por otro parte, existen posibilidad de captación de acuíferos más profundos que se localizarían en los niveles arenosos que deben contener las facies terciarias y que, en algún caso, son ya objeto de explotación con caudales interesantes.

Atendiendo al Mapa Hidrogeológico de Castilla y León, publicado por la Junta de Castilla y León, el ámbito de estudio se encuentra dentro de la unidad hidrogeológica Nº 17 de la Cuenca del Duero, denominada "Región de los Arenales".

Concretando para el emplazamiento del Polígono Industrial, en base al citado Mapa Hidrogeológico, aparecen materiales pertenecientes al Cuaternario, que son los que se verán afectados en prácticamente su totalidad por la ejecución del Plan, así como materiales pertenecientes al Terciario en el límite este del emplazamiento, que pueden verse afectados mínimamente, y que a continuación se van a describir:

#### -Terciario

De los acuíferos permeables por porosidad destaca en la cuenca del Duero el conjunto de Unidades Esla-Valderaduey, Burgos-Aranda, Cubeta de Almazán, etc y los Arenales, donde se encuentra nuestro ámbito de estudio; todas ellas definidas sobre materiales terciarios detríticos. Corresponden a los denominados acuíferos profundos.

Estos sedimentos están constituidos por lentejones de arenas englobadas en una matriz limo-arcillosa más o menos semipermeable, con escasa continuidad lateral y espesor variable y con una distribución espacial aparente-



Lunes, 27 de Octubre de 2008



mente aleatoria. Su funcionamiento es en conjunto como un gran acuífero heterogéneo y anisótropo confinado o semiconfinado según zonas.

Principalmente, la recarga se produce por infiltración del agua de lluvia, que a menudo queda retenida por los acuíferos superficiales libres que la ceden lentamente a los profundos, por entradas laterales (de otras unidades) y por retornos de riego con aguas superficiales.

A grandes rasgos se admite que el flujo subterráneo se dirige desde los bordes al centro de la cuenca, realizándose el drenaje por los principales ríos. El encajamiento de éstos es muy somero, provocando esta circunstancia una marcada componente vertical en el flujo del sistema. El flujo pues, es considerado tridimensional.

La anisotropía de estos materiales es a su vez un factor determinante en el funcionamiento del Sistema. Así, la productividad de las captaciones varía en gran medida de unos puntos a otros, dependiendo de dos factores fundamentales como los cambios de facies, y su ubicación en relación al sistema de flujo general.

Los caudales por pozo varían ampliamente, siendo el caudal específico del orden de 1 l/s por metro, aunque es posible obtener caudales de hasta 100 l/s en determinados casos de gran rendimiento.

La transmisividad es a su vez muy variable, oscilando frecuentemente entre 5 y 100 m2/día; sin embargo, en algunos puntos concretos pueden alcanzarse los 500 m2/día.

-Cuaternario, Pliocuaternario,

En este conjunto de incluyen los acuíferos superficiales de los arenales y los aluviales de los principales ríos.

Se caracterizan por constituir acuíferos libres de recarga fácil por infiltración del agua de lluvia que directamente reciben.

La captación de agua en estos depósitos se realiza mediante pozos de pequeña profundidad, como se pueden observar en el ámbito de estudio, aunque se debe indicar que la mayor parte de ellos se encontraban secos en las fechas de visita a campo.

Su descripción es la siguiente:

### Arenales:

Los acuíferos superficiales de los Arenales están constituidos por depósitos de gran extensión de arena cuaternaria, que cubren parcialmente las formaciones arcillo-arenosas terciarias.

Se encuentran íntimamente ligados a los lentejones arenosos más superficiales del Mioceno, constituyendo conjuntamente un acuífero Ibre de gran extensión y pequeño espesor que actúan reteniendo y almacenando el agua de Iluvia y cediéndola por infiltración vertical a los acuíferos profundos.

Los espesores frecuentemente no superan los 5 metros aunque se ha detectado que en algunas zonas superan los 15 metros. La transmisividad es baja, entre 10 y 100 m2/día y los caudales de explotación en general pequeños, entre 1-20 l/s en condiciones óptimas, con periodos de agotamiento y recuperación de 6-8 horas.

El Polígono Industrial se asentará prácticamente en su totalidad sobre esta unidad.

#### • Aluviales:

Bajo el término aluviales se engloban los depósitos actuales y subactuales de los principales ríos, así como los diversos niveles de terrazas adyacentes a los mismos. El limitado interés hidrogeológico a escala regional debido a su escaso espesor saturado y por el gran desarrollo de canales de riego sobre su superficie, que satisfacen las necesidades de agua en estas zonas, ha provocado que las antiguas captaciones hayan sido abandonadas prácticamente en su totalidad.

En Castilla-León, las explotaciones más productivas se localizan en los aluviales de los ríos Duero, Esla y Arlanzón, con caudales superiores a 20 l/s; caudales de 5-15 l/s son los más habituales en los aluviales del Pisuerga y en el tramo del Duero aguas arriba de Simancas.

La ligazón existente entre estos materiales, los cursos fluviales y los depósitos terciarios subyacentes, otorga posibilidades de explotación, con caudales importantes siempre que estas conexiones se produzcan.

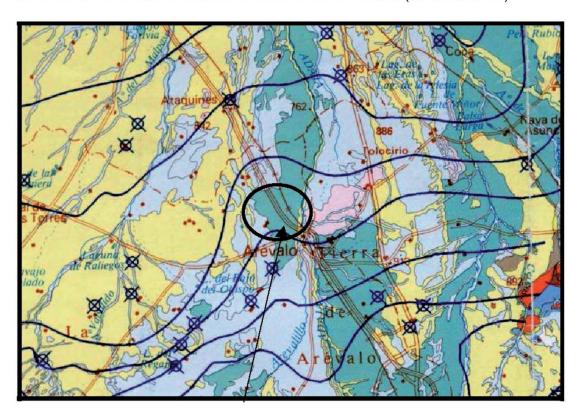
Sobre esta unidad se asentará una superficie mínima del total del Plan Parcial.

Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



# MAPA HIDROGEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEON (E: 1/500.000)



# Emplazamiento del Plan Parcial

ERA	PERIODO	MATERIALES PERMEABLES O SEMIPERMEABLES			MATERIALES IMPERMEABLES
		FORMACIONES DETRITICAS PERMEABLES EN GENERAL NO CONSOLIDADAS	FORMACIONES CARBONATADAS PERMEABLES POR FISURACION KARSTIFICACION	FORMACIONES DE BAJA PERMEABILIDAD	O DE MUY BAJA PERMEABILIDA
CUATERNARIO	PLIO-CUATERNARIO				
		2			
		Marin Street			
TERCIARIO	NEOGENO		4		
		Mary Control			5
				6	
Wi.	PALEOGENO			7	
	A Paral of		8		
MESOZOICO	CRETACICO	9			
					10
ME	JURASICO		11		
	PERMICO-TRIASICO				12
000	DEVONICO- CARBONIFERO CARBONATADO		13		
PALEOZOICO	PALEOZOICO INDIFERENCIADO	1 1 1			14
	CAMBRICO		THE RESERVE OF THE PARTY OF THE		
18.	PRECAMBRICO				16
IATE	RIALES PREHERCINIC	os			E CONTRACTOR
ACID	RIALES HERCINICOS OS)				10
ATE	RIALES HERCÍNICOS (OS)				19
OCA	S VOLCANICAS Y ANOCLASTICAS				

Lunes, 27 de Octubre de 2008



# Leyenda Hidrogeológica

- 1.-Aluviales, fondos de valle y terrazas: Gravas, arenas y limos con variaciones laterales de composición. Se extienden a lo largo de los principales cursos fluviales con potencias medias entre 5 y 10m. Acuiferos libres conectados con los cursos de agua. Parametros hidráulicos muy variables. Explotación local mediante pozos excavados.
- 2.-Rañas: Cantos y bolos en matriz arcillo-arenosa. Espesor reducido (6-12m.). Permeabilidad y transmisividad bajas. En general, desconectado hidráulicamente de aluviales y terrazas.
- 3.-Arenales: Acumulaciones de arcnas de gran homometria, de 2 a 20m. de espesor. Acuiferos libres de considerable extensión y reducido espesor conectados a los rios y al Terciario infrayacente. Explotación mediante pozos excavados.
- 4.-Calizas del Páramo: Calizas lagunares de espesor variable (5-50m.) sobre la Facies Cuesta. Acuifero libre colgado, con transmisividades de 200 a 1.000m²/dia. Se explota mediante sondeos.
- 5.-Facies Cuesta: Alternancia de margocalizas y yesos situados sobre el Terciario Detritico. Generalmente impermeable, aunque puede presentar cierta permeabilidad por karstificación y fisuración de los yesos.
- 6,7.-Terciario detritico del Duero: Materiales derriticos y calcodetriticos de facies continentales con gravas y arenas en capas lenticulares de distribución aleatoria englobadas en una matriz semipermeable. Potencia muy variable (hasta 3.000m.). Acuifero heterogêneo y anisótropo, confinado y semiconfinado dependiendo de la zona y las profundidades. El flujo subterrâneo general es desde los bordes de la cuenca hacia el rio Duero.
- 8,11.-Mesozoico calcáreo: Su variabilidad litológica e intensa tectonización hace que los acuiferos no tengan continuidad regional. Sólamente los materiales del Cretácico Superior y el Jurásico forman acuiferos de cierta entidad. Drenaje fluvial y por manantiales en los contactos con el impermeable.
  - Facies Utrilla: Arenas, areniscas y arcillas. Acuíferos discontinuos y locales de permeabilidad y producción moderadas.

- 10,12.-Facies Purbeck-Weald y Triásico: Materiales predominantemente impermeables.
  - Calizas de montaña (Carbonifero) y calizas precarboniferas: Aculferos
    particularmente complejos debido a la tectonización de estos materiales
    (Región de Pliegues y Mantos).
  - 14.-Paleozoico indiferenciado: Pizarras, cuarcitas, areniscas y vulcanitas intercaladas y afloramientos aislados de calizas. En general, impermeables. Algunos niveles cuarcíticos y volcánicos fisurados y alterados, así como las escasas formaciones calcáreas, presentan cierto interés hidrogeológico.
  - 15.-Cámbrico: Calizas y dolomías sin interés hidrogeológico.
  - Precambrico: Neises, migmatitas, metagrauvacas y pizarras. Impermeable.
  - 17.-Materiales prehercinicos: Ortoneises. Impermeable.
- 18,19,-Materiales hercinicos: Granitos, granitoides y rocas básicas e intermedias. Impermeables salvo en zonas de alteración y fracturación muy localizadas y poco profundas que proporcionan caudales muy pequeños.
  - Rocas volcanoclásticas: Materiales predominantemente impermeables o de muy baja permeabilidad.

Red piezomêtrica	×
Linea isopiezometrica	-
Contacto geológico	

# 2.2.4 SUELOS.

# a) Metodología

La descripción general de las diferentes asociaciones de suelos existentes en el ámbito de estudio se ha realizado tomando como fuente el Mapa de Suelos de Castilla y León, editado por la antigua Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

Los suelos se han clasificado teniendo en cuenta su morfología y propiedades, según el sistema de clasificación de los suelos de la FAO (1989).

La descripción de los suelos que presenta el ámbito de estudio, además, permite conocer la distribución geográfica de las diferentes categorías de suelos en función de su aptitud agrícola. En este apartado se ha incluido un epígrafe que indica la capacidad agrológica de los suelos presentes en esta zona.

# b) Tipologías edáficas

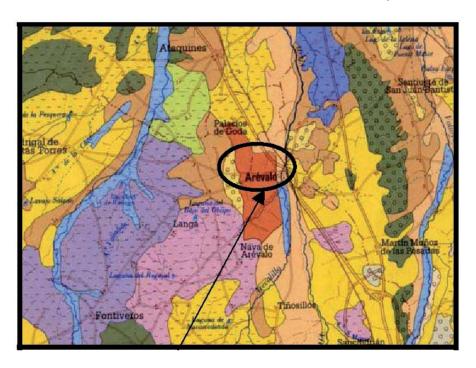
En la superficie en que se ubicará el futuro Polígono Industrial se ha identificado una unidad se suelo, en función de su grado evolutivo y teniendo en cuenta la influencia de los materiales originarios.

Esta unidad de suelo es el Luvisol Cálcico, que a continuación se va a describir:

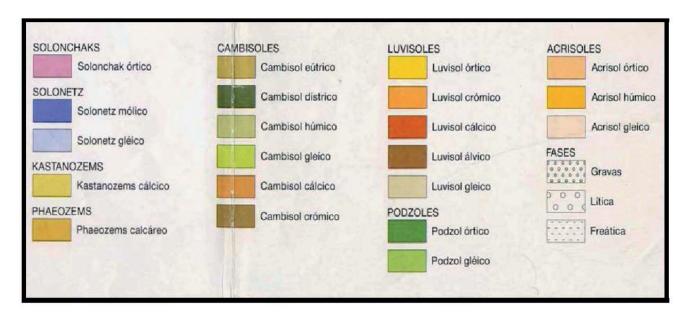
Lunes, 27 de Octubre de 2008



# MAPA DE SUELOS DE CASTILLA Y LEON (E 1:500.000)



# Emplazamiento del Plan Parcial



#### -Luvisol cálcico

Son suelos que tienen un horizonte argílico con un grado de saturación de 50 por 100 o más, por lo menos en el horizonte B dentro de una profundidad de 125 cm. a partir de la superficie; carecen de un horizonte B álbico.

Reúnen estas condiciones gran parte de los suelos que se han denominado tierras pardas degradadas, suelos pardos no cálcicos, suelos rojos, terra rossa y terra fusca; entre los factores que favorecen su formación cabe destacar;

-Precipitación media o baja que dificulta el lavado de bases en los horizontes subsuperficiales. -Topografía llana o suave que permite el lavado vertical y la emigración de arcillas.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- -Eliminación de los horizontes orgánicos o escasa acumulación de materia orgánica.
- -Texturas areno arcillosas o arcillo arenosas.

Tanto la fertilidad química como la física es media o alta, especialmente la última ya que la diferenciación del perfil permite acumular mejor las escasas precipitaciones recibidas.

Entre las subunidades de luvisoles que se pueden distinguir, en el ámbito de estudio aparece la subunidad Luvisol cálcico.

## c) Capacidad agrológica

El valor agrícola de un suelo reside en las cualidades que posee para sostener la vida vegetal o, lo que es lo mismo, en su capacidad productiva. Dicha capacidad es directamente proporcional al rendimiento de los cultivos y está relacionada con un conjunto de características de tipo climático, fisiográfico y edáfico. Pero, además, conviene tener en cuenta que un uso continuado del suelo entraña unos riesgos de pérdida de la capacidad productiva, por ejemplo por degradación química y erosión del suelo, entre otros.

Se suele definir la capacidad agrológica como un sistema consistente en recoger todos los datos importantes que conduzcan a una valoración de la capacidad productiva de los suelos, teniendo en cuenta que el uso agrícola intensivo del suelo sea compatible con el mantenimiento de la capacidad productiva.

La clasificación de los suelos según su capacidad agrológica permite valorar el grado de explotación agrícola, ganadera y forestal a que puede someterse un terreno sin dañar su capacidad productiva. Pero para poder hacer dicha valoración es necesario como requisito indispensable el haber efectuado previamente un reconocimiento completo de la morfología y propiedades de los suelos, aspecto ya tratado anteriormente.

Las posibilidades interpretativas de un inventario de suelos se fundamentan en que éste se ha construido con unidades taxonómicas de una clasificación científica o básica, en este caso la de la FAO, en la que se han utilizado como características fundamentales todas las propiedades, sin ninguna ponderación hacia una determinada utilización. Esto hace que el mismo inventario básico de suelos, o inventario edafológico, se transforme fácilmente en otro válido para un determinado tipo de utilización, en este caso la agrícola. Para ello, basta con hacer un juicio valorativo de cada unidad taxonómica que la diagnostique en función de la utilización a que se destine. Para esta evaluación se eligen aquellas propiedades que están directamente implicadas con el tipo de utilización en cuestión.

Son los inventarios detallados, en los que se utilizan tipos de suelos subdivididos por litologías y con fases de pedregosidad, rocosidad, textura, etc., los que tienen mayor utilidad y los que incluyen todos los datos necesarios para facilitar las predicciones sobre el comportamiento de los suelos.

En el suelo existente en el ámbito de estudio, el proceso de evaluación se ha realizado mediante la utilización de la Clasificación de la Capacidad Agrológica de los Suelos (USDA, 1961), que está basada en varios sistemas de explotación en orden decreciente de intensidad. Estos sistemas son los siguientes:

- Laboreo continuado.
- Laboreo ocasional.
- Pastos. -Bosque.
- Reserva natural (no aprovechables agrícola ni forestalmente).

El aplicar un sistema u otro depende de los valores que tomen en él una serie de características del suelo que determinan su capacidad productiva, así como aquellos que regulan el riesgo de pérdida de esta capacidad.

Para valorar la capacidad productiva es necesario conocer una serie de propiedades edafológicas fácilmente diagnosticables en el campo o bien mediante simples análisis de laboratorio. Las propiedades más importantes son las siguientes:

Edafoclima (precipitación y temperatura).

-Pendiente.

Profundidad del suelo.

Textura.

Pedregosidad y rocosidad.

Grado y riesgo de erosión.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



Necesidad de medidas de conservación.

Drenaje (presencia de una capa freática o propiedades hidromórficas).

Fertilidad.

Salinidad.

Facilidad o dificultad en el laboreo agrícola.

Unas propiedades son extrínsecas al suelo, como por ejemplo el clima y la pendiente, y otras son intrínsecas, como la textura y la pedregosidad.

Los suelos, en función de estas propiedades, se clasifican en ocho clases agrológicas que se definen a continuación:

• Clase I. En esta clase se encuentran los suelos apropiados para un uso agrícola intensivo o con capacidad de uso muy elevada.

Los suelos de esta clase no tienen limitaciones que restringen su uso. Son apropiados para cultivar sin métodos especiales. Son suelos llanos y sin problemas de erosión, o estos son muy pequeños. Son profundos, generalmente bien drenados y fáciles de trabajar, tienen una buena capacidad de retención de agua, están provistos de nutrientes y responden a la fertilización. Estos suelos poseen un clima favorable para el crecimiento de muchos cultivos comunes.

• Clase II. En esta clase se encuentran los suelos apropiados para un uso agrícola intensivo o con capacidad de uso elevada.

Los suelos de esta clase tienen algunas limitaciones que reducen los cultivos posibles de implantar o requieren algunas prácticas de conservación.

Son suelos buenos, que pueden cultivarse mediante labores adecuadas, de fácil aplicación. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, pastos y producción forestal.

Estos suelos difieren de los de la Clase I en distintos aspectos. La principal diferencia estriba en que presentan una pendiente suave, están sujetos a erosión moderada, su profundidad es mediana y pueden inundarse ocasionalmente.

Clase III. En esta clase se incluyen los suelos susceptibles de utilización agrícola moderadamente intensiva.

Los suelos de esta clase tienen importantes limitaciones en su cultivo. Son medianamente buenos. Pueden cultivarse de manera regular, siempre que se les aplique una rotación de cultivos adecuada o un tratamiento pertinente. Se encuentran situados sobre pendientes moderadas y, por tanto, el riesgo de erosión es más severo en ellos. Su fertilidad es más baja.

Las limitaciones que poseen restringen, con frecuencia, las posibilidades de elección de los cultivos, o el calendario de laboreo y siembra. Además, requieren un sistema de cultivo que proporcione una adecuada protección para defender al suelo de la erosión.

• Clase IV. En esta clase se encuentran los suelos que tienen posibilidad de utilización para uso agrícola restringido.

Son suelos apropiados para cultivos ocasionales o muy limitados con métodos intensivos. Estos presentan limitaciones muy severas que restringen la elección del tipo de cultivo, o requieren un manejo muy cuidadoso y costoso. Pueden ser usados para cultivos agrícolas, pastos y producción vegetal.

En algunos casos, tienen limitaciones debido a la presencia de pendientes muy pronunciadas, y, por tanto, susceptibles de que sobre ellos se produzca una erosión severa. Son suelos de pequeño espesor, con excesiva humedad o encharcamiento, baja retención de agua, con factores climáticos severos, elevada pedregosidad y/o rocosidad, baja fertilidad y elevada salinidad.

• Clase V. En esta clase se encuentran los suelos que son adecuados para soportar una vegetación permanente. No son apropiados para cultivo y las limitaciones que poseen restringen su uso a pastos, masas forestales y mantenimiento de la fauna silvestre. No permiten su cultivo por su carácter encharcado, pedregoso o por otras causas. La pendiente es casi horizontal, no siendo susceptibles de erosión. El pastoreo debe ser regulado para evitar la destrucción de la cubierta vegetal. Clase VI. En esta clase se incluyen los suelos con capacidad de uso baja. Los sue-

) 3



Lunes, 27 de Octubre de 2008



los son inadecuados para el cultivo y deben emplearse para el pastoreo, la silvicultura o el mantenimiento de la fauna silvestre. Los suelos de esta clase son capaces de producir forraje o madera cuando se administran correctamente.

Presentan limitaciones moderadas. Su pendiente es fuerte, son muy someros y están sujetos a erosión (erosión en cárcavas). Suelen poseer una baja capacidad de retención de agua, elevada salinidad, factores climáticos severos, elevada pedregosidad y/o rocosidad, y baja fertilidad.

No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal. Si esto ocurre, el uso del suelo debe restringirse hasta que dicha cubierta se regenere.

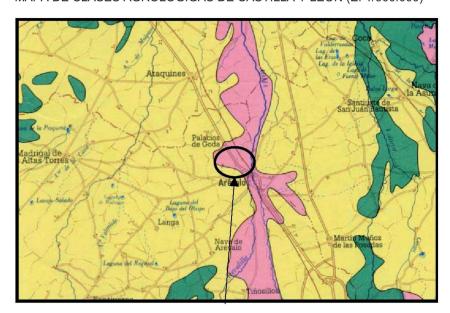
- Clase VII. Estos suelos son más apropiados para el uso forestal o para reserva natural que para pastos. Presentan severas limitaciones. Son suelos que están situados en pendientes moderadas o fuertes, erosionados, someros, áridos o inundados. Su valor para soportar algún aprovechamiento es mediano o pobre y deben manejarse con cuidado.
- Clase VIII. En esta clase se encuentran los suelos con capacidad de uso muy baja. Son suelos no apropiados para el cultivo ni para la producción de vegetación útil y permanente. Tienen fuertes limitaciones edáficas y comprende, principalmente, terrenos escarpados, pedregosos, pantanosos o con elevada salinidad. Deben emplearse para reserva natural o para esparcimiento.

Según esta clasificación, en el ámbito de estudio aparecen suelos de Clase Agrológica II y III.

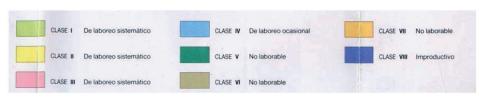
Los suelos de clase II: "De laboreo sistemático", presentan alguna limitación que restringe la gama de plantas cultivables o hace necesario el empleo de prácticas de conservación moderadas. Como tales se entienden el laboreo según curvas de nivel, cultivo en fajas o aterrazado. Son los suelos predominantes en el ámbito de la actuación.

Los suelos de clase III, también denominados "De laboreo sistemático", presentan limitaciones más severas que los de la clase anterior, lo que se traduce en una mayor restricción en relación con la gama de cultivos posibles (por reducción de las épocas de siembra, laboreo y cosecha) y/o en la necesidad de métodos de conservación, por lo general, más difíciles de palicar y mantener.

# MAPA DE CLASES AGROLOGIGAS DE CASTILLA Y LEON (E: 1/500.000)



# Emplazamiento del Plan Parcial





Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 2.2.5 ESPACIOS NATURALES.

En este apartado se analiza la posible existencia de espacios naturales, indicando, en su caso, su localización, nivel de protección y principales características.

Se consideran espacios naturales protegidos aquellas áreas, que debido a sus especiales características botánicas, faunísticas, ecológicas o paisajísticas, son consideradas de especial interés medioambiental, y por ello han sido dotadas de una normativa de protección que evite la implantación en ellas de actuaciones que supongan su deterioro o su degradación.

En base a la información consultada, se verifica la ausencia, en la zona de estudio, de espacios naturales protegidos, según la Red de Espacios Naturales de Castilla y León (R.E.N.) (Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León,

Dentro de esta categoría de espacios naturales, se encuentran en las inmediaciones del futuro Polígono Industrial, un Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), y una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), así como diversos hábitats de interés comunitario.

a) Lugares de Importancia Comunitaria (L.I.C. ´s)

Los Lugares de Importancia Comunitaria han sido aportados por la Comunidad Autónoma de Castilla y León para formar parte de la Red Natura 2000 de la Comunidad Europea, como Zonas Especiales de Conservación (Z.E.C.´s). El objeto de su elaboración ha sido dar respuesta a la solicitud formulada por al Dirección General de Conservación de la Naturaleza del Ministerio de Medio Ambiente, de disponer de una respuesta técnica de Listas Regionales.

El reglamento de los L.I.C.´s se encuentra recogido en la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (actualizada posteriormente mediante la Directiva 97/62/CE). Su transposición a la Legislación española se regula mediante el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Este fue modificado posteriormente mediante el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.

El Lugar de Interés Comunitario que aparece en el ámbito de estudio es el siguiente:

-L.I.C. "Riberas del Adaja y afluentes"

Propuesto como L.I.C. en agosto del año 2000, y actualizado en julio de 2004, este Lugar de 1.390,68 Has se encuentra situado al este del emplazamiento del Polígono Industrial, a unos 600 metros del mismo, por lo que este Lugar no se verá afectado directamente por la ejecución del Plan Parcial.

El lugar incluye la totalidad, en territorio de la provincia de Valladolid, de los recorridos del río Adaja y su afluente Eresma, así como un tramo del río Eresma en la provincia de Segovia y un tramo del río Adaja en la provincia de Avila, próximo al cual se ubicará el futuro Polígono Industrial. Asimismo, incluye un tramo de un afluente del río Adaja (arroyo Ullaque) en la confluencia de éste con el Eresma. En total, se incluyen dos tramos del río Adaja, dos tramos del río Eresma y un tramo del arroyo Ullaque.

La superficie englobada por el LIC, la define el cauce de cada tramo con una banda de en ambas márgenes de 25 metros de anchura a lo largo de todos los tramos.

La calidad e importancia del Lugar se debe a la existencia de numerosos tramos que presentan un estado de conservación excepcional. El Lugar incluye varios tramos fluviales que cuentan con buenas poblaciones de distintas especies de peces continentales y la presencia de nutria (Lutra lutra), desmán de los Pirineos (Galemys pyrenaicus) y diversas especies de murciélagos..

La vulnerabilidad de esta zona procede de las extracciones de áridos, la intensificación de los usos agrícolas (ampliación de cultivos en detrimento de vegetación natural) y la reducción de la calidad de las aguas por vertidos de aguas residuales de origen urbano y agroganadero.

En algunos tramos (especialmente en el tramo del río Eresma en Valladolid) cobra una relevancia elevada el efecto negativo de las detracciones de agua para riego (que acentúan el estiaje y provocan un incremento de la concentración de contaminantes).



Lunes, 27 de Octubre de 2008



La erosión de las márgenes desnudas en algunos tramos de fisiografía llana en los que el cauce tiene tendencia divagante puede resultar una amenaza si no se revegetan dichas márgenes.

### b) Zonas de Especial Protección para las Aves

Los espacios naturales pertenecientes a este grupo se encuentran regulados por la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres. Dicha Directiva ha sufrido diversas modificaciones a lo largo de los años debido, por una parte, a la adaptación necesaria por la incorporación de nuevos estados miembros a la Comunidad Europea, actualmente Unión Europea, así como para la incorporación de los nuevos conocimientos adquiridos sobre la situación de las aves en el ámbito Comunitario. Dichas modificaciones corresponden a las Directivas 86/122/CEE, 91/244/CEE y 97/49/CEE.

De ellas, la modificación en la que se recoge la adhesión de España a esta Directiva, corresponde a la Directiva 86/122/CEE, de 8 de abril de 1986. Su transposición a la legislación española se hace efectiva mediante la creación de la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

En el ámbito de estudio, aparece una Zona de Especial Protección para las Aves, que a continuación se va a describir:

# -Z.E.P.A. "Tierra de Campiñas"

Propuesto como Z.E.P.A. en junio del año 2000 y actualizada en marzo de 2003, este Lugar de 139.444,54 Has se encuentra al oeste del futuro Poligono Industrial, a una distancia aproximada de 1300 metros.

Esta Z.E.P.A. incluye la extensa superficie de llanura situada al suroeste de Valladolid, y compartida con Avila y Salamanca. Predominan los cultivos de cereal de secano (trigo, cebada), con parcelas intercaladas de regadío (remolacha, maíz, cereales). Aparecen pinares isla de Pinus pinea y Pinus pinaster, y algunos encinares (Quercus rotundifolia) así como lagunas de pequeño y mediano tamaño, que salpican la zona. El 27% de la superficie de la ZEPA corresponde a cultivos actuales de regadíos.

La calidad e importancia del Lugar reside en la presencia de poblaciones reproductoras de diversas especies de aves, de importancia regional y nacional, que a continuación se van a enumerar: aguilucho pálido (Circus cyaneus), aguilucho cenizo (Circus pygargus), cernícalo primilla (Falco naumanni), grulla común (Grus grus), avutarda (Otis tarda), ortega (Pterocles orientales), sisón (Tetras tetrax), ganga común (Pterocles alchata), milano real (Milvus milvus), cigüeña blanca (Ciconia ciconia).

La existencia de importantes superficies regadas en el perímetro de la zona delimitada, indican que actuaciones para la mejora de regadío existente y transformación de nuevas superficies que no superen el 10% de la superficie total de la zona, se consideran compatibles con los objetivos de conservación que determinan la declaración como zona ZEPA. A estos efectos estas transformaciones así desarrolladas no afectan de forma apreciable a los citados lugares, en relación con lo dispuesto en el artículo 6 punto 3 de la Directiva 92/43/CEE.

Se considera sin efecto apreciable de la misma manera, la instalación de industrias de transformación de productos agrarios y/o alimentarios, fundamentalmente si su ubicación se produce en el entorno de los núcleos urbanos.

#### c) Hábitats de Interés Comunitario

Los hábitats de Interés Comunitario son tipos de hábitats cuya distribución natural es muy reducida o ha disminuido considerablemente en el territorio comunitario (turberas, brezales, dunas, etc.) así como los medios naturales destacados y representativos de una de las seis regiones biogeográficas de la Unión Europea. En total, casi 200 tipos de hábitats se consideran de Interés Comunitario, conforme al Anexo I de la Directiva.

En el ámbito de estudio aparecen diversos Hábitat de Interés Comunitario, de los que algunos de ellos se verán afectados directamente por la ejecución del Plan Parcial, y que quedan localizados en el Plano de Condicionantes correspondiente de este Estudio de Impacto Ambiental. Estos Hábitats de Interés Comunitario son los siguientes:



Lunes, 27 de Octubre de 2008



# HABITATS DE INTERES COMUNITARIO

Nº	Cód	Pr	ASOCIACIÓN	AFECCION
16180015	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	SI
16180122	92A0		Populo nigrae-Salicetum neotrichae	NO
16180122	92A0		Salicetum salvifolio-lambertianae	NO
16180122	3260		Comunidad de Ranunculus penicillatus	NO
16180132	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180134	92A0		Aro maculati-Ulmetum minoris	NO
16180135	6220	*	Poo bulbosae-Trifolietum ornithopodioidis	NO
16180135	6420		Cirsio longespinosi-Holoschoenetum	NO
16180136	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180137	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180138	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180139	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180140	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180141	4090		Santolino rosmarinifoliae-Astragaletum boissieri	NO
16180141	92A0		Populo nigrae-Salicetum neotrichae	NO
16180141	4090		Lino differentis-Salvietum lavandulifoliae	NO
16180163	6420		Cirsio longespinosi-Holoschoenetum	NO
16180163	6220	*	Poo bulbosae-Trifolietum ornithopodioidis	NO
16180165	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180168	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180169	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180170	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180171	6420		Cirsio longespinosi-Holoschoenetum	NO
16180174	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180175	5335		Lavandulo pedunculatae-Adenocarpetum aurei	NO
16180176	6220	*	Poo bulbosae-Trifolietum ornithopodioidis	NO
16180177	6420		Cirsio longespinosi-Holoschoenetum	NO
16180178	4090		Lino differentis-Salvietum lavandulifoliae	NO

Notas: Los asteriscos (\*) en la columna Pr. indican que es un hábitat prioritario

La columna "AFECCIÓN" indica los Hábitats de Interés Comunitario que se encuentran, total o parcialmente, en la superficie delimitada para el futuro Polígono Industrial.

Lunes, 27 de Octubre de 2008



# 2.2.6 ORTOFOTOGRAFÍA DE LA ZONA



Lunes, 27 de Octubre de 2008



# 2.2.7 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA













Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

#### 3.1 ACCESIBILIDAD

El ámbito está situado en una zona con una óptima accesibilidad territorial. Linda al noreste con la Autovía A-6 y al Sur con la carretera C-605. Estos lindes propician el fácil acceso al ámbito, tanto territorial como localmente. Es, por tanto, un área adecuada para la ubicación de un Polígono Industrial.

El acceso propuesto al Polígono Industrial se hace desde las vía de servicio de la A-6, así como desde la carretera C-605. Independientemente se procura la conexión con la trama viaria del polígono industrial existente garantizando la permeabilidad entre ambos Polígonos Industriales.

#### 3.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Este ámbito no dispone de dotación urbanística de abastecimiento de agua en el interior del sector.

Al Este del mismo en la trama viaria del actual polígono industrial, se encuentra un sistema de abastecimiento con capacidad para cubrir la demanda del sector. Esta infraestructura está conectada con el depósito de Arévalo.

# 3.3. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDULES

Este ámbito no dispone de dotación urbanística de saneamiento en el interior del sector.

Al Este del mismo en la trama viaria del actual polígono industrial, se encuentra un sistema de saneamiento con capacidad para cubrir la demanda del sector. Estos colectores vierten a la red general de Arévalo.

#### 3.4. ELECTRICIDAD

El sector deberá disponer de una parcela para una subestación de dotación eléctrica al interior del mismo.

# 4. AFECCIONES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

### 4.1. VIARIO

## 4.1.1 AUTOVÍA A-6.

La afección de mayor entidad de las que se producen sobre el ámbito es la derivada de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, en relación con la presencia de la Autovía A-6 que se encuentra al noreste.

En concreto, deberá tenerse en cuenta que en las zonas de dominio público y servidumbre de esta autovía, definidas en los artículos 21 y 22 de la citada Ley, deberán preverse calificaciones de espacios libres de uso y dominio público que garanticen la preservación de estos suelos para lo previsto en ambos artículos. Se parte del documento de Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana, donde se reflejaron las líneas de afección determinadas por el Ministerio de Fomento. Así, al noreste del ámbito se encuentra la línea situada a 8 m. que establece el dominio público, mientras que hasta 25 metros de la artista exterior de explanación, se establecerá la Línea de Servidumbre de la Autovía A-6.

De igual manera, se prevé la Línea Límite de Edificación a una distancia de 50 metros conforme al artículo 25 de la citada Ley 25/1988, entre la cual y la autopista quedará prohibido cualquier tipo de obra de construcción con independencia del carácter público o privado de la propiedad de los terrenos.

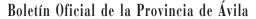
Por último una línea de 100 m. desde la artista exterior de explanación, define la línea de afección que delimita la necesidad de autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de cualquier tipo de obras, según el art. 25 de la citada Ley 25/1988.

El plano de Información "I-04. Límites y afecciones" del presente documento, a escala 1-2.500, recoge gráficamente el alcance de estas afecciones.

#### 4.1.2 CARRETERA C-605

Delimita el sector por el sur y está regulada igualmente por la la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado. Se ha tratado bajo el mismo criterio que la anterior si bien las distancias serían de tres metros para la zona de dominio público y ocho metros para la zona de servidumbre, medidas en horizontal, y perpendicularmente al eje de vía, desde la arista exterior de la explanación, si bien excluyéndola del cómputo de zonas verdes públicas dado el carácter de reserva viaria que corresponde a la zona de servidumbre.

De igual manera que en el número anterior, se prevé la Línea Límite de Edificación, a una distancia de 25 m. conforme al artículo 25 de la citada Ley 25/1988.





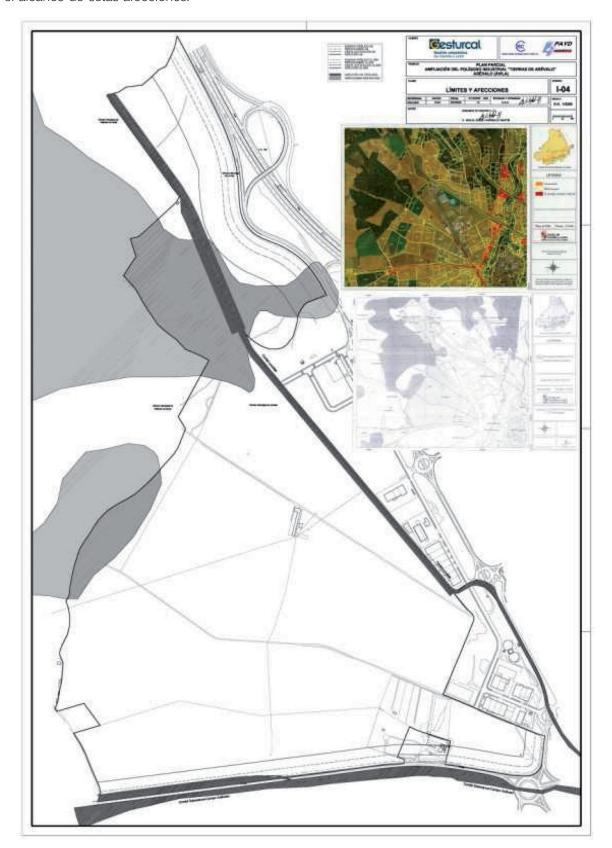
Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



Por último una línea de 50 m. desde la artista exterior de explanación, define la línea de afección que delimita la necesidad de autorización por la administración competente, de cualquier tipo de obras, según el art. 25 de la citada Ley 25/1988.

El plano de Información "I-04. Límites y afecciones" del presente documento, a escala 1-2.500, recoge gráficamente el alcance de estas afecciones.





Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 4.2 VÍAS PECUARIAS

Cordel Coruñés y Cordel Salamanca-Campo Azálvaro, aportadas por la Junta de Castilla y León.

En la vertiente Norte atraviesa el ámbito del sector una Vía Pecuaria denominada Cordel Coruñés y en la zona Sur otra denominada Cordel Salamanca-Campo Azálvaro (ver estudio de Impacto Medioambiental), por lo que es de aplicación la Ley de Vías Pecuarias 3/1995.

De acuerdo con la citada Ley 3/1995, se consideran como Sistemas Generales ambas Vías Pecuarias, manteniendo su trazado con las secciones indicadas en la documentación gráfica, conservando el Plan Parcial su consideración de Sistema General y por tanto sin que aporte edificabilidad al mismo, con uso de infraestructura de comunicaciones, por tanto, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad del itinerario y la continuidad del trazado, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

Como garantía de que en dicho procedimiento no surgirán circunstancias que impidan esta consideración, dentro del trámite de informes previos a la aprobación del Plan Parcial se solicitará a este servicio el correspondiente informe.

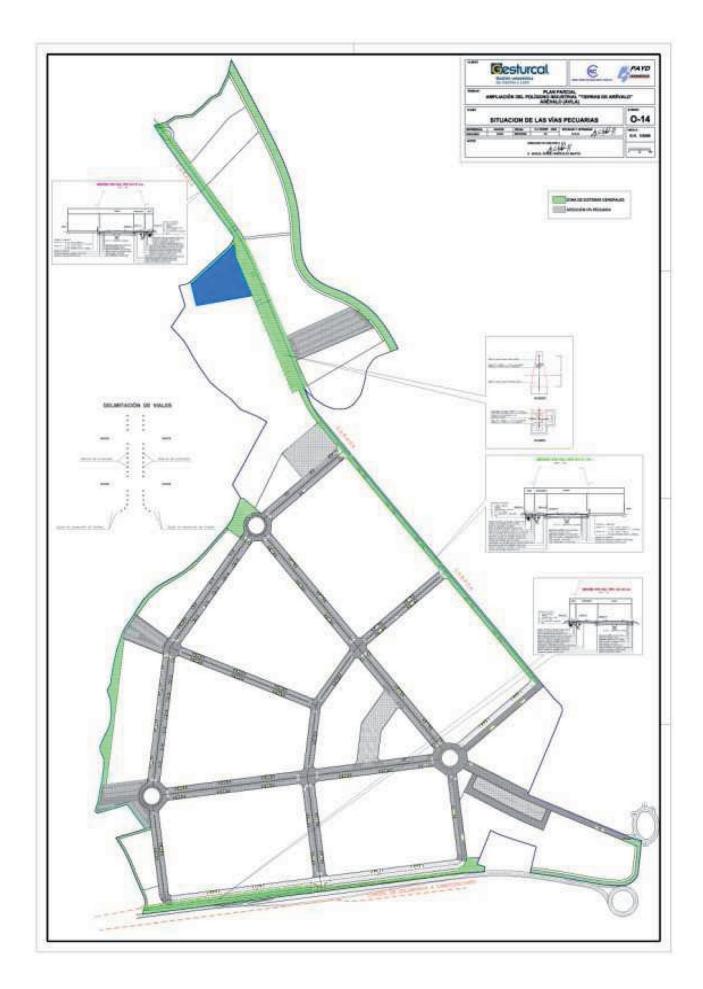
Tal y como se indica gráficamente en el Plano de Información "I-04. Límites y afecciones" del presente documento, a escala 1-2.500, los trazados de estas Vías Pecuarias penetran en nuestro ámbito por la zona norte y por el extremo sur.

La situación actual del ámbito permite plantear la continuidad del paso manteniendo tanto el Cordel coruñés por su trazado actual, esta vía afecta en una superficie de 31.628,32 m2., como el Cordel Salamanca-Campo Azálvaro con una superficie de 9.235,00 m2, preservando ambas su recorrido y garantizando, en cualquier caso, los usos naturales armónicos con el tránsito ganadero. Así está reflejado en el Plano de Ordenación "O-14. Situación de las vías pecuarias".



Número 208







Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 4.3 MEDIO AMBIENTE

Conforme al artículo 9.2 del texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León (D.L. 1/2000, de 18 de mayo), el presente Plan Parcial debe someterse a Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental, ya que su contenido establece la ordenación detallada de un Polígono Industrial y se ajusta, por tanto, al supuesto previsto en el epígrafe 3.5-c del Anexo II de la mencionada Ley.

Esta Evaluación forma parte del documento mismo de planeamiento, estando recogida en el anexo correspondiente.

En general en el Documento de ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, del presente Plan Parcial, se especifican otra serie de elementos y datos de información sobre el Sector en su estado actual, y que complementan este apartado

#### 4.4 URBANISMO

El presente Plan Parcial se redacta estando en vigor la LUCyL 5/1999, y el RUCyL 22/2004, por lo que todas sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en dicha ley.

Más en concreto, hay que destacar que deberán cumplirse las siguientes cuestiones:

- .-Ocupación del terreno por las edificaciones no superior al 2/3 de la superficie bruta del sector, descontados sistemas generales.( art. 36.1 de la LUCyL 5/1999 y del art. 103 del RUCyL 22/2004).
- .-Sistema local de espacios libres públicos: 20 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos de uso industrial con un mínimo del 10% de la superficie del Sector. (art. 105 del RUCyL 22/2004)
- .-Sistema local de equipamientos públicos: 20 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos de uso industrial con un mínimo del 5% de la superficie del Sector. (art. 106 del RUCyL 22/2004)
- .-1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m2 construidos de uso industrial. (art. 42.2 b) y 44.3 b) de la LUCYL 5/1999 y art. 104.1 del RUCyL 22/2004)

Igualmente, deberán cumplirse todas las disposiciones vigentes en materia de urbanismo que son las siguientes:

#### 4.4.1 LEGISLACIÓN ESTATAL.

Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE. nº 89, de 14 de Abril de 1998)

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (BOE, núm. 156, de 30 de junio; correcciones de erratas en BOE núm. 177, de 24 de julio, y núm. 38, de 13 de febrero de 1993). Los artículos no derogados por el epígrafe 1 de la disposición derogatoria única de la Ley 6/1998.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999). 4.4.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. (BOCyL núm. 236, de 10 de Diciembre de 1998)

Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL núm. 70, de 15 de Abril de 1999)

Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, de Castilla y León.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL de 2 de marzo de 2004).

Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL de 11 de octubre de 2006).

# 5. PROPIEDAD DEL SUELO

#### 5.1 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

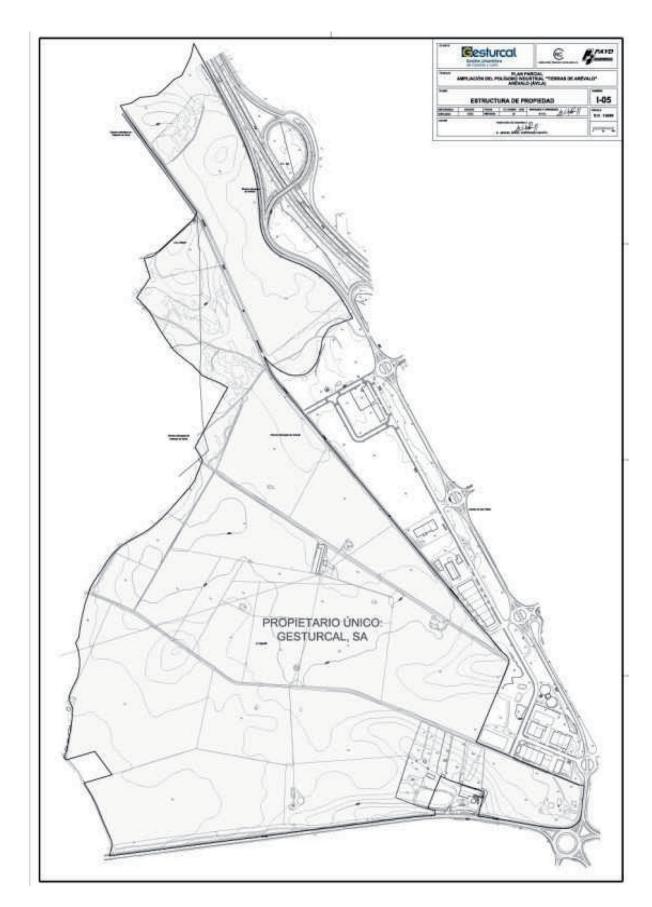
Según la información facilitada por GESTURCAL y en base a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, se han adquirido los suelos incluidos en el Sector, a los que se incorpora la superficie aportada por la Junta de Castilla y León en concepto de Sistemas Generales (vías pecuarias) y los caminos del Ayuntamiento de Arévalo.





Número 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008





La condición de GESTURCAL como propietario único de los terrenos, que aportan edificabilidad, permitirá abordar la actuación por sistemas de concierto, haciendo innecesarios los más complejos mecanismos del sistema de compensación.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### MEMORIA VINCULANTE

# 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

#### 1.1 PLANEAMIENTO GENERAL

La figura de planeamiento general que da cobertura al presente Plan Parcial es la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo vigente, que clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado el ámbito del sector con un uso Industrial.

Por tanto se parte de la mencionada Modificación Puntual, como el planeamiento vigente para el desarrollo del mismo, sometiendo sus condiciones urbanísticas a lo contenido por el RUCyL 22/2004.

En las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL 5/1999), y particularmente en las del RUCyL 22/2004 que la desarrolla, se establece en su art.89 apartado 2b):

"... la densidad máxima de edificación no puede exceder de 5.000 metros cuadrados por hectárea";

se establece un aprovechamiento medio neto para este Plan Parcial de 0,50 m²/m², que, aplicado a la superficie del área objeto del Plan Parcial descontados los Sistemas Generales, aportados por las Vías Pecuarias, nos da la siguiente superficie máxima edificable:

 $1.063.707,56 \text{ m}^2 \text{ (ámbito)} -40.863,32 \text{ (SG)} = 1.022.844,24 \text{ x } 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 511.422,12 \text{ m}^2$ 

En el presente Plan Parcial se establecerá la ordenación detallada para el reparto de esta superficie máxima edificable.

#### 1,2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La Clasificación de Suelo Urbanizable No Delimitado establecida por el la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, implica por si sola la oportunidad y conveniencia de la tramitación del presente Plan Parcial, estableciendo la delimitación del correspondiente sector que deberá ser desarrollado mediante la ordenación detallada del ámbito.

Por otra parte, la privilegiada situación del enclave en relación con un gran eje de transporte como la Autopista A-6 y otro secundario como la Carretera C605, determina sobre el ámbito unas condiciones territoriales y locales idóneas para su desarrollo.

Por último su ubicación en un área de expansión natural del actual polígono industrial (ubicado al este del sector) y un tamaño potencial suficiente para poder ejecutar parcelaciones de distintos tamaños que respondan a las necesidades concretas de un polígono industrial dotan al sector de la oportunidad y del potencial suficiente para que el planeamiento de desarrollo responda con el oportuno tratamiento urbanístico.

# 1.3 NECESIDAD DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial propuesto tiene su justificación normativa en la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, que ha delimitado una reserva de suelo como suelo urbanizable no delimitado de uso industrial y la previsión de su incorporación al Patrimonio Público de Suelo. El desarrollo del Plan Parcial se hace dentro del marco de la LUCyL 5/1999 y del RUCyL 22/2004.

Desde el punto de vista económico y social, la urbanización de este suelo se justifica, no solo en la demanda de suelo industrial que requiere la localidad, sino en la adecuada localización y accesibilidad territorial, de manera que se pueda ofrecer suelos con capacidad de desarrollo de empresas destinadas a sectores tradicionales y de nuevas actividades industriales, en una ubicación de alto potencial y así cubrir la necesidad de acoger una demanda de parcelas de diferentes tamaños, lo que posibilita una especialización de las actividades.

A la vista de los antecedentes expuestos, queda justificada la necesidad de desarrollo de un Polígono Industrial en Arévalo, que ampliando el actual sirva de reserva de suelo para la ubicación de nuevas actividades.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

#### 2.1 DETERMINACIONES GENERALES

La presente Ampliación del Polígono Industrial Tierras de Arévalo, en la provincia de Ávila, se redacta adecuándose al Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, y en especial a la Modificación Puntal nº 13 del mismo.

El objetivo de la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, era planificar la ejecución de una actuación industrial que se considera de interés local y territorial, para lo cual se determinó sobre este ámbito, la delimitación de una reserva de suelo clasificado como urbanizable no delimitado, y su incorporación al Patrimonio Público de Suelo, con destino a un desarrollo de suelo industrial como ampliación de las áreas industriales de Arévalo.

En la LUCyL 5/1999), y particularmente en las del RUCyL 22/2004 que la desarrolla, se establece en su Art.89 apartado 2b):

"... la densidad máxima de edificación no puede exceder de 5.000 metros cuadrados por hectárea";

se establece un aprovechamiento medio neto para este Plan Parcial de 0,50 m²/m², que, aplicado a la superficie del área objeto del Plan Parcial descontados los Sistemas Generales, aportados por las Vías Pecuarias, nos da la siguiente superficie máxima edificable:

 $1.063.707,56m^2$  (ámbito) -40.863,32 (SG)  $=1.022.844,24 \times 0,50m^2/m^2 = 511.422,12m^2$ 

En el presente Plan Parcial se establecerá la ordenación detallada para el reparto de esta superficie máxima edificable.

Conforme a los artículos 46 y 42 de la LUCyL 5/1999, el presente Plan Parcial establecerá la ordenación detallada del sector según los siguientes criterios:

Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.

La calificación del suelo se establece en el Plano de Ordenación "O-02 Zonificación del Plan Parcial." mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen de uso del suelo y aprovechamiento edificatorio.

Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y edificación.

Las condiciones de edificación, junto con la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se definen a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes que le correspondan, en función de la zona que le ha sido asignada.

Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución del sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.

Se proponen los sistemas locales, propios del sector determinando su carácter público o privado

Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.

Señalamiento de plazos para cumplimiento de deberes urbanísticos.

Se delimita el Sector en la totalidad del ámbito y se establece una única Unidad de Actuación para el desarrollo de la totalidad del Sector.

Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.

Además de las anteriores, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deben justificar expresamente, la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas, que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas



Lunes, 27 de Octubre de 2008



necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

#### 2.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Como se ha señalado anteriormente, con el desarrollo del Plan Parcial se pretende, la creación de nueva oferta de Suelo Industrial, destinado a la ubicación de empresas e industrias, en la localidad de Arévalo.

Los criterios que han hecho de este suelo un lugar idóneo para un desarrollo industrial han sido:

- Su proximidad al núcleo urbano.
- Su ubicación en un área con una perfecta accesibilidad desde las infraestructuras de carácter territorial existentes.
  - Un tamaño potencial suficiente para poder ejecutar desarrollos industriales complementarios
  - Capacidad de reforzar y ampliar la zona industrial existente
- Ausencia de edificaciones que impidan el desarrollo posterior o asumir servidumbres que dificulten su desarrollo.

Los objetivos generales que persigue el Plan Parcial es el de ordenar los terrenos afectados bajo los siguientes planteamientos:

- 1.- Conseguir una ordenación que permita disponer de suelo para asentamiento de empresas que desarrollen actividades industriales, actividades empresariales, o cualquier actividad compatible con el polígono industrial de Arévalo, así como todos aquellos equipamientos de apoyo a las mismas, con dotación de todos los servicios necesarios.
- 2.-Configurar una red de espacios libres que articule internamente las áreas edificables del Plan Parcial, coordinándolos con los espacios destinados a edificaciones de uso dotacional.
- 3.-Conformar una red viaria interna considerando las vías de comunicación exteriores, de tal forma que se faciliten los accesos y los flujos de circulación que generen las actividades que en el Polígono Industrial se desarrollen.
- 4.-Elegir la localización del equipamiento necesario siguiendo criterios de óptima accesibilidad, no sólo por parte de las empresas y trabajadores del Polígono Industrial, sino también en sus relaciones exteriores.
- 5.-Ordenar todos aquellos elementos o Sistemas Generales interiores o exteriores al propio Sector, que sirvan para su conexión exterior, tanto de accesos como de servicios y redes de suministro ( agua, saneamiento, telefonía, energía eléctrica, y redes de comunicaciones), independientemente de quién la ejecute y asuma su financiación
- 6.-Se asumirá como objetivo el respeto y la protección del medio ambiente y a tal efecto contendrá las determinaciones necesarias para integrar, en la medida de lo posible, en la nueva ordenación los elementos del paisaje y la vegetación.
  - 7.-Se incorporan también como objetivos, tres conceptos de gestión:
  - .-Eficiencia funcional que asegure el conjunto de la ordenación dentro de los costes de inversión.
- .-Flexibilidad en la parcelación que permita el desarrollo de la demanda de suelo industrial de alta tecnología, terciario y cuaternario y futuras actuaciones en el suelo no ocupado.
  - .-Posibilidad de desarrollo de la actuación en fases independientes, simultáneas o consecutivas.

Para el desarrollo de estos objetivos, GESTURCAL coordinará y emprenderá las acciones necesarias para la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización, y proyectos de obras exteriores del Polígono Industrial.

## 2.3 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS QUE PUDIERAN PLANTEARSE. JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA.

La ordenación propuesta en este Plan Parcial satisface las necesidades aludidas en puntos anteriores de dotar a la localidad y en particular a este Polígono Industrial de un espacio organizado y dimensionado suficientemente

# Númoro 2

## Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Lunes, 27 de Octubre de 2008



como para materializar áreas empresariales e industriales, así como permitir la localización de equipamientos y zonas verdes equilibradas dentro de la estructura viaria interior.

La zonificación que da respuesta a estos requisitos ha tratado de, además de posibilitar las superficies solicitadas, conseguir que estas tengan la proporción y la ubicación más adecuada conforme al uso al que van destinadas.

Las especiales características geométricas del sector permiten una definición de dos ámbitos claramente diferenciados. Por un lado la zona Norte, donde se ubicarán las parcelas de mayor dimensión, que al estar afectadas por las limitaciones de la autovía A-6, permite un desarrollo similar al existente en otras áreas de Arévalo, donde la calidad arquitectónica de sus edificaciones demuestran el correcto control y posibilidades del planteamiento de grandes actividades industriales. Por otro, el ámbito limítrofe con el actual polígono industrial y la carretera C-605, donde se desarrolla el grueso de la generación de suelos industriales, sometido a un esquema de trama viaria radial, ordenada en base a tres rotondas que geometrizan y proporcionan las distintas manzanas.

Se garantizan las conexiones con el actual polígono industrial mediante viales que se incardinan en la trama viaria de este ámbito.

La ubicación de tres niveles de intensidad de actividad industrial (baja, media y extensiva) se organiza de manera que los viales principales (de forma radial y paralela a los limites con el actual polígono industrial y con la carretera C-605) aglutinan las parcelas de mayor dimensión destinadas a actividades industriales extensivas, mientras que los viales secundarios ortogonales a los principales concentran las parcelas de tamaño intermedio para las actividades industriales medias. Por último las parcelas más pequeñas de actividad industrial baja se localizan en la orientación oeste. Este sistema de distribución funcional por tamaños de parcela, que en última instancia suponen de futuras edificaciones, permite construir escenarios urbanos industriales jerarquizados, que impidan aglomeraciones puntuales y empobrecimientos de los futuros espacios públicos.

Los equipamientos se llevarán a las vías principales garantizado su correcta accesibilidad y proporcionalidad dentro del sector.

En cuanto a viales y aparcamientos cabe decir que se ha optado por una solución de vías de dos carriles por dirección con mediana central en los viales principales y de doble dirección en los viales secundarios, todos ellos con aparcamientos en batería a ambos lados para así poder dar cabida al número de plazas de aparcamiento exigidos. Aún así se disponen seis playas de aparcamiento vinculados a los equipamientos y viales, que completan el conjunto de plazas de aparcamiento. Por último tres rotondas, controlan el cruce y cambio de dirección de los viales principales.

Los espacios libres públicos, se construyen bajo el criterio de mantenimiento de las zonas arboladas actuales y la generación de una banda de 5 m. de anchura que protege el perímetro del sector en su encuentro con las vías de comunicación.

Por último, la ubicación de los Sistemas Generales se vinculan a la autovía A-6, la carretera C-605, el mantenimiento de las Vías Pecuarias actuales y a las situaciones de borde del Sector.

## 2.4 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN EXTRUCTURAL Y FUNCIONAL

#### 2.4.1 ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

La propia naturaleza de la geometría del sector limita considerablemente las opciones que pudieran barajarse como alternativas a la ordenación adoptada.

De forma concreta es el ámbito norte definido anteriormente, el que el que condiciona poderosamente las posibles alternativas de intervención. En cualquier caso, en el proceso de diseño se han barajado alternativas concretas sobre los siguientes aspectos:

#### 1. En relación con la ordenación global:

En la definición de la presente propuesta, se consideraron dos ordenaciones alternativas. La primera de ellas basada en una organización más tradicional de Polígono Industrial en cuanto a estructura, tamaños de parcela y manzana, etc., organizada en base al reconocimiento de una trama viaria en anillos cerrados; y la segunda, una generación de importantes viales lineales de gran desarrollo.



Lunes, 27 de Octubre de 2008

Al objeto de formular un planeamiento flexible, se ha optado por establecer la primera de estas dos opciones como ordenación "básica" del Plan Parcial, habilitando la posibilidad de introducción de nuevos viales mediante una configuración flexible que permita emplear los Estudios de Detalle sobre ámbito concretos con una edificabilidad y superficie fijas, así como con algunas otras condiciones establecidas a nivel normativo. Así, en función de la demanda existente en el momento de materializar la promoción, se podrá ejecutar una ordenación ajustada a la demanda real.

#### 2. En relación con los accesos al Sector:

Posibilidad de incorporar un acceso desde los viales de servicio de la autovía A-6 en su vertiente noreste, desestimándose por la clara oposición de la Unidad de Carreteras del Estado.

Posibilidad de incorporar un único acceso desde la carretera C-605 en el desarrollo sur del Sector, desestimándose por el organismo sectorial competente.

Asunción de la previsión de un doble acceso, por un lado la conexión con la rotonda de acceso al actual polígono industrial mediante su transformación, y un posible acceso desde la carretera C-605, que mantiene una adecuada conexión con el núcleo urbano de Arévalo.

3. En relación con el sistema viario, se valoraron dos opciones:

Una serie de viales principales paralelos al eje del acceso principal

La propuesta presentada con un viario principal radial organizado mediante tres rotondas interiores y una serie de viales secundarios de organización de manzanas.

En razón de funcionamiento de las densidades de tráfico y accesibilidad a las parcelas, se optó por la segunda de estas opciones.

4. En relación con la localización de aparcamientos.

Frente a la posibilidad de concentración en una serie de áreas de aparcamiento localizadas se ha optado por una mayor dispersión, vinculando al viario la mayor parte del número de aparcamientos y concentrando en los ámbitos localizados y distribuidos proporcionalmente en el sector la existencia de playas de estacionamiento colectivo.

5. En relación con la localización de espacios libres.

Se ha optado por el respeto de las zonas arboladas actuales y el cumplimiento de protección del impacto visual del nuevo Polígono Industrial frente al exterior.

6. En relación con la localización de equipamientos.

La localización de los equipamientos se decide de forma homogénea y proporcional frente a su titularidad (pública o privada), tratando de dar respuesta a las demandas concretas municipales.

7. En relación con las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento, se desarrollan las posibilidades procedentes de la existencia de los colectores y redes de agua existentes en el actual polígono industrial.

#### 2.4.2 INTEGRACIÓN CON EL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE.

La trama viaria interior del sector recoge a través de sus viales secundarios la existente en el actual polígono industrial, proponiendo por otro lado la ampliación del vial de contacto con el mismo (denominado en el Plan Parcial SG-04).

En cuanto al perímetro del polígono, se ha tratado como espacios libres o zonas verdes a modo de pantalla vegetal. Este planteamiento tiene una especial relevancia en el límite con la autovía A-6 y la carretera C-605.

#### 2.4.3 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Se han adoptado todas las determinaciones, tanto como indicaciones al proyecto de urbanización, como normativa del presente Plan Parcial para la edificación, reguladas por las condiciones de Protección contra incendios de aplicación, como son:

- Normativa Básica de la Edificación sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, NBE-CPI/96.
- Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

40





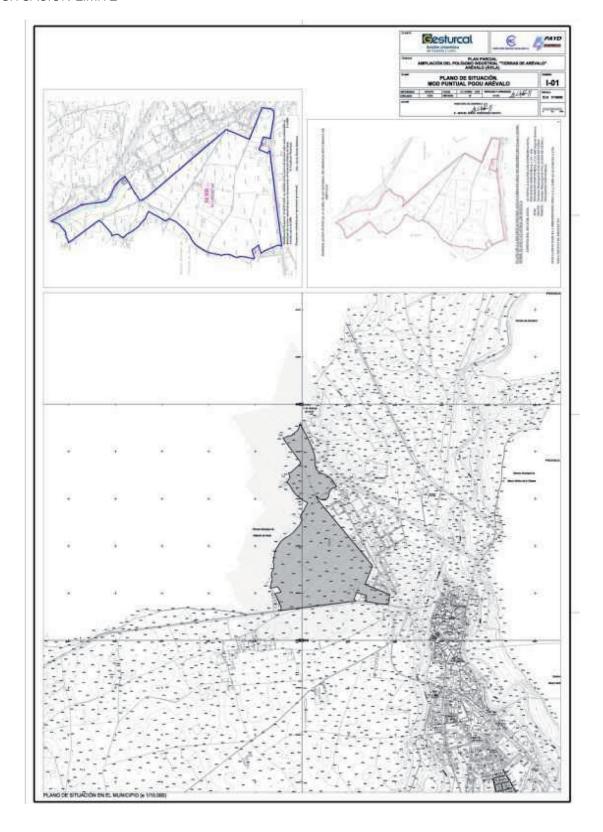
Lunes, 27 de Octubre de 2008



- Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por el Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre.
  - Código Técnico de la Edificación.

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

## 3.1 SITUACIÓN LÍMITE









La zona para el desarrollo del Plan Parcial de Ampliación del Polígono Industrial Tierras de Arévalo se localiza en e Término Municipal de Arévalo, provincia de Ávila dentro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

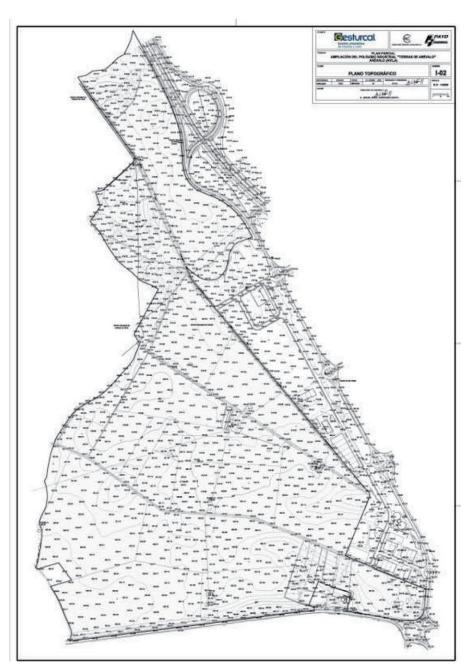
Geográficamente se ubica, al lado del actual polígono industrial de Arévalo y entre dos vías de comunicación la autovía A-6 y la carretera C-605.

El Plano de Información "I-02. Plano Topográfico" del presente Plan Parcial, recoge gráficamente su delimitación exacta. Y el Plano de Información "I-01. Plano de situación. Mod puntual PGOU Arévalo", su posición relativa dentro del término municipal; así como su accesibilidad desde las carreteras principales.

El límite de este Sector, definido por la Modificación Puntual N º3 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo incluye una superficie total aproximada de 106,37Ha.

La superficie del Sector objeto de desarrollo mediante el presente Plan Parcial es de 1.063.707,56 m2 representado en el Plano de Información "I-02. Plano topográfico." y en el Plano de Información "I-03. Ortofotografía y cotas del terreno."

Por tanto, el límite a considerar en el presente Plan Parcial coincide con el definido por la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.





Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



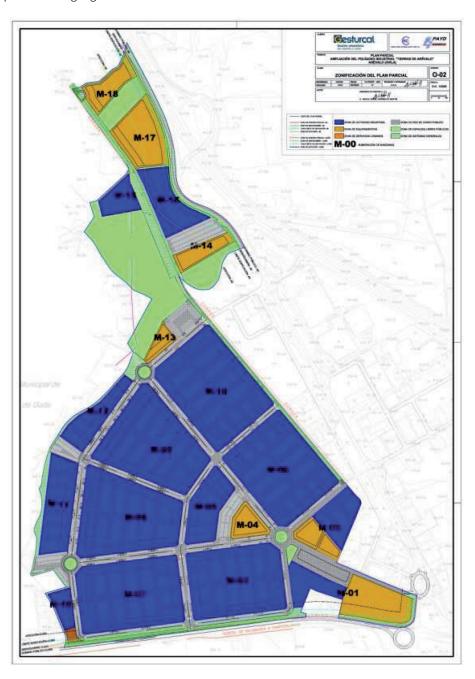
### 3.2 PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Garantizada la accesibilidad al Sector, el mismo se ordena distribuyendo los usos en diferentes parcelas organizadas en manzanas, de forma que se organizan seis Zonas:

- 1.- Zona de Actividad Industrial Actividades Empresariales-Industriales.
- 2.- Zona de Equipamientos Conjunto de equipamientos para usos rotacionales privados y públicos.
- 3.- Zona de Espacios Libres Públicos Espacios verdes públicos, parques, jardines y áreas peatonales.
- 4.- Zona de Viario Público Incluye el viario, los aparcamientos sobre vial, playas de aparcamiento y las zonas de estancia y peatonales asociados a ella.
- 5.- Zona de Servicios Urbanos Espacios necesarios para las instalaciones de distribución de energía y subestación para el servicio del Sector.
  - 6.- Zona de Sistemas Generales

De infraestructuras viarias y de comunicación.

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de estas Zonas.

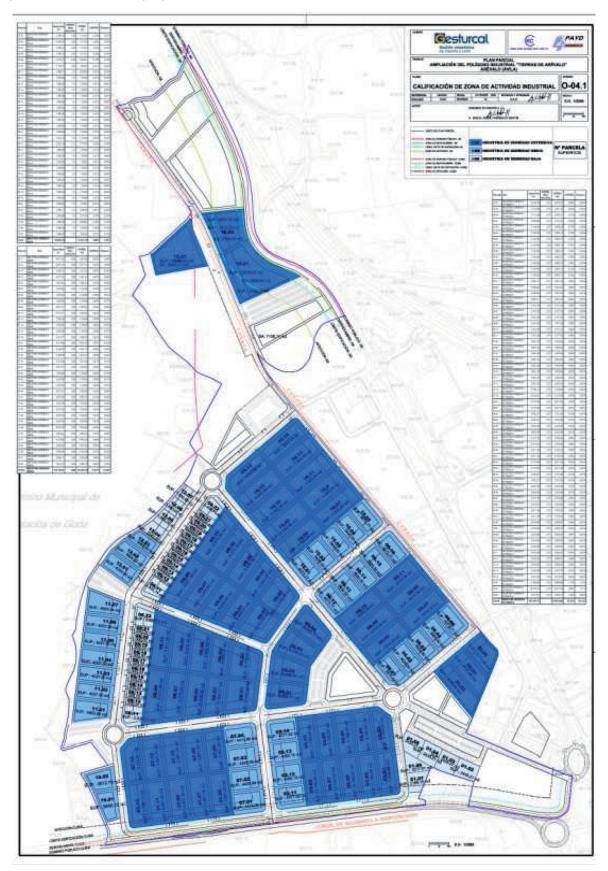






#### 3.2.1. ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de esta Zona:





Fascículo 2 de 4

Lunes, 27 de Octubre de 2008

(Viene de Fascículo anterior)

Se han proyectado tres categorías de actividad industrial con la siguiente denominación y superficie global:

Tipo	Superficie	Edific.	Aprov.
	m2	m2/m2	m2c
Industria densidad Baja	50.894,56	VARIAS	47.627,30
Industria densidad Media	141.739,22 0,80		113.391,38
Industria densidad Extensiva	411.095,08	0,75	308.321,31
Sup. Total Zona Actividad Industrial	603.728,86		469.339,99

Zona de Actividad Industrial, tipos, superficies, aprovechamientos y porcentajes de generales

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV.	%Superf.
01.02	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.435,21	0,50	1.217,61	0,24%	0,23%
01.03	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.435,27	0,50	1.217,64	0,24%	0,23%
01.04	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.435,21	0,50	1.217,61	0,24%	0,23%
01.05	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.435,21	0,50	1.217,61	0,24%	0,23%
01.06	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.017,81	0,50	1.008,91	0,20%	0,19%
01.07	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.169,15	0,50	1.084,58	0,21%	0,20%
08.11	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.408,71	1,10	2.649,58	0,52%	0,23%
08.12	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.13	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.14	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.15	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.16	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.17	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%







Total	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	50.894,56		47.627,30	9,31%	4,78%
12.07	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.500,00	1,10	1.650,00	0,32%	0,14%
12.06	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.680,00	1,10	1.848,00	0,36%	0,16%
12.05	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.880,00	1,10	2.068,00	0,40%	0,18%
12.04	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.043,00	1,10	2.247,30	0,44%	0,19%
09.22	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.408,71	1,10	2.649,58	0,52%	0,23%
09.21	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.20	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.19	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.18	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.17	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.16	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.15	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.14	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.13	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.12	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
09.11	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.523,14	1,10	2.775,45	0,54%	0,24%
08.22	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	2.523,14	1,10	2.775,45	0,54%	0,24%
08.21	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.20	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.19	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%
08.18	INDUSTRIA DENSIDAD BAJA	1.000,00	1,10	1.100,00	0,22%	0,09%

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV.	%Superf.
03.11	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	4.077,02	0,80	3.261,62	0,64%	0,38%
03.12	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	4.092,15	0,80	3.273,72	0,64%	0,38%
03.13	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	4.092,15	0,80	3.273,72	0,64%	0,38%







12.02	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	3.654,00	0,80	2.923,20	0,57%	0,34%
12.03	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	3.055,50	0,80	2.444,40	0,48%	0,29%
19.01	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	3.656,13	0,80	2.924,90	0,57%	0,34%
19.02	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	3.612,70	0,80	2.890,16	0,57%	0,34%
TOTAL	INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA	141.739,22	0,80	113.391,38	22,18%	13,33%

Parcela	Uso		Superficie m2	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV.	%Superf.
02.03	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.238,94	0,75	4.679,21	0,92%	0,59%
02.04	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.721,66	0,75	4.291,25	0,84%	0,54%
02.05	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.113,49	0,75	3.835,12	0,75%	0,48%
03.01	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.509,88	0,75	4.132,41	0,81%	0,52%
03.02	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.134,45	0,75	3.850,84	0,75%	0,48%
03.03	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%
03.04	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%
03.05	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%
03.06	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%
03.07	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%
03.08	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%
03.09	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%







03.10	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.193,50	0,75	3.895,13	0,76%	0,49%
05.01	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.003,71	0,75	4.502,78	0,88%	0,56%
05.02	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.036,82	0,75	4.527,62	0,89%	0,57%
05.03	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.036,82	0,75	4.527,62	0,89%	0,57%
05.04	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.003,71	0,75	4.502,78	0,88%	0,56%
06.06	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.316,38	0,75	4.737,29	0,93%	0,59%
06.07	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.316,38	0,75	4.737,29	0,93%	0,59%
06.08	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.316,38	0,75	4.737,29	0,93%	0,59%
06.09	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.316,38	0,75	4.737,29	0,93%	0,59%
06.10	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.316,38	0,75	4.737,29	0,93%	0,59%
06.11	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.316,38	0,75	4.737,29	0,93%	0,59%
07.05	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%
07.06	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%
07.07	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%
07.08	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%
07.09	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%
07.10	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%







07.11	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%
07.12	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.801,25	0,75	4.350,94	0,85%	0,55%
07.13	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.786,12	0,75	4.339,59	0,85%	0,54%
07.14	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.524,51	0,75	4.143,38	0,81%	0,52%
08.01	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.770,58	0,75	5.077,94	0,99%	0,64%
08.02	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.770,58	0,75	5.077,94	0,99%	0,64%
08.03	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.003,27	0,75	3.752,45	0,73%	0,47%
08.04	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.003,27	0,75	3.752,45	0,73%	0,47%
08.05	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.639,30	0,75	4.229,48	0,83%	0,53%
08.06	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.639,30	0,75	4.229,48	0,83%	0,53%
08.07	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.275,33	0,75	4.706,50	0,92%	0,59%
08.08	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.275,33	0,75	4.706,50	0,92%	0,59%
08.09	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.911,36	0,75	5.183,52	1,01%	0,65%
08.10	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.911,36	0,75	5.183,52	1,01%	0,65%
09.01	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.770,58	0,75	5.077,94	0,99%	0,64%
09.02	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	6.770,58	0,75	5.077,94	0,99%	0,64%
09.03	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	5.003,27	0,75	3.752,45	0,73%	0,47%







09.04 0,75 **INDUSTRIA DENSIDAD** 5.003,27 3.752,45 0,73% 0,47% **EXTENSIVA** 09.05 INDUSTRIA **DENSIDAD** 5.639,30 0,75 4.229,48 0,83% 0,53% **EXTENSIVA** 09.06 0,53% **INDUSTRIA** DENSIDAD 5.639,30 0,75 4.229,48 0,83% **EXTENSIVA** 09.07 **INDUSTRIA** 0,92% DENSIDAD 6.275,33 0,75 4.706,50 0,59% **EXTENSIVA** 09.08 **INDUSTRIA DENSIDAD** 6.275,33 0,75 4.706,50 0,92% 0,59% **EXTENSIVA** 09.09 6.911,36 **INDUSTRIA** DENSIDAD 0,75 5.183,52 1,01% 0,65% **EXTENSIVA** 09.10 **INDUSTRIA** 0,65% DENSIDAD 6.911,36 0,75 5.183,52 1,01% **EXTENSIVA** 10.06 **INDUSTRIA DENSIDAD** 6.542,09 0,75 4.906,57 0,96% 0,62% **EXTENSIVA** 10.07 **INDUSTRIA DENSIDAD** 6.542,09 0,75 4.906,57 0,96% 0,62% **EXTENSIVA** 10.08 **INDUSTRIA** DENSIDAD 6.542,09 0,75 4.906,57 0,62% 0,96% **EXTENSIVA** 10.09 **INDUSTRIA DENSIDAD** 6.542,09 0,75 4.906,57 0,96% 0,62% **EXTENSIVA** 10.10 **INDUSTRIA DENSIDAD** 6.542,09 0,75 4.906,57 0,96% 0,62% **EXTENSIVA** 10.11 **INDUSTRIA** DENSIDAD 6.542,09 0,75 4.906,57 0.96% 0,62% **EXTENSIVA** 10.12 INDUSTRIA DENSIDAD 6.542,09 0,75 4.906,57 0,96% 0,62% **EXTENSIVA** 10.13 INDUSTRIA DENSIDAD 6.542,09 0,75 4.906,57 0,96% 0,62% **EXTENSIVA** 10.14 **INDUSTRIA DENSIDAD** 6.343.88 0.93% 0.60% 0,75 4.757.91 **EXTENSIVA** 10.15 **INDUSTRIA** DENSIDAD 6.547,23 0,75 4.910,42 0,96% 0,62% **EXTENSIVA** 



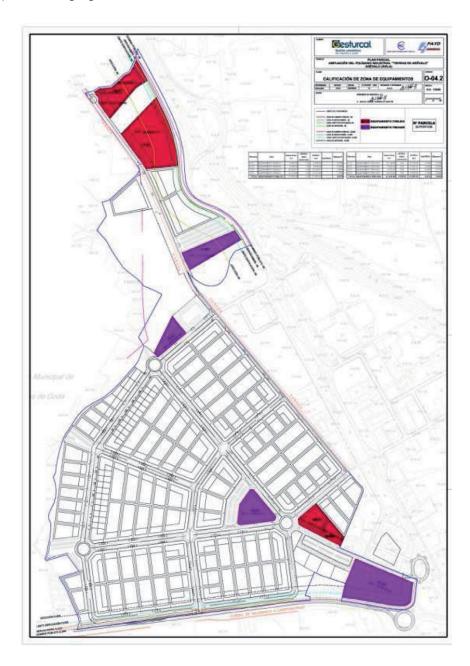
Lunes, 27 de Octubre de 2008



TOTAL	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	411.095,08		308.321,31	60,30%	38,65%
16.02	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	8.524,90	0,75	6.393,68	1,25%	0,80%
16.01	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	15.016,07	0,75	11.262,05	2,20%	1,41%
15.01	INDUSTRIA EXTENSIVA	DENSIDAD	10.960,53	0,75	8.220,40	1,61%	1,03%

## 3.2.2 ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de esta Zona







Lunes, 27 de Octubre de 2008

Se han proyectado varios equipamientos públicos y privados, que globalmente suponen:

Tipo	Superficie	Edific.	Aprov.
	m2	m2/m2	m2c
Sup. Total Zona Equip. Privados	51.237,06	VARIAS	41.987,83
Sup. Total Zona Equip. Públicos	51.835,26	1,00	51.835,26

Zona de Equipamientos, denominación, superficies, aprovechamientos y porcentajes de generales

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV.	%Superf.
01.01	EQUIPAMIENTO PRIVADO	25.199,56	0,80	20.159,65	3,94%	2,37%
04.01	EQUIPAMIENTO PRIVADO	9.743,92	0,85	8.282,33	1,62%	0,92%
13.01	EQUIPAMIENTO PRIVADO	6.073,95	0,80	4.859,16	0,95%	0,57%
14.01	EQUIPAMIENTO PRIVADO	10.219,63	0,85	8.686,69	1,70%	0,96%
TOTAL EQUIPAMIENTO PRIVADO		51.237,06	VARIAS	41.987,83	8,21%	4,82%

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV	%Superf.
02.01	EQUIPAMIENTO PUBLICO	3.955,80	1,00	3.955,80	-	0,37%
02.02	EQUIPAMIENTO PUBLICO	6.359,00	1,00	6.359,00	-	0,60%
17.01	EQUIPAMIENTO PUBLICO	28.206,81	1,00	28.206,81	-	2,65%
18.01	EQUIPAMIENTO PUBLICO	13.313,65	1,00	13.313,65	-	1,25%
TOTAL EQUIPAMIENTO PUBLICO		51.835,26	1,00	51.835,26	-	4,87%



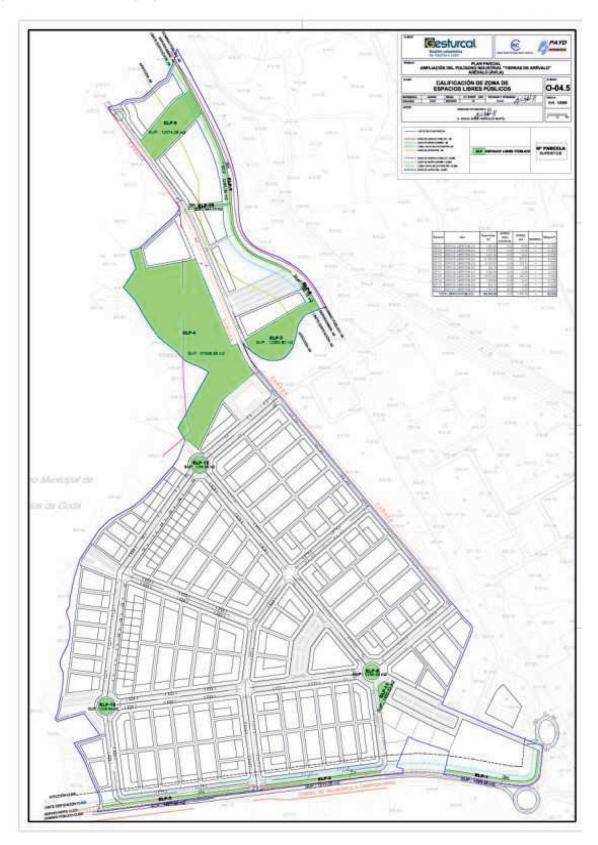


Lunes, 27 de Octubre de 2008



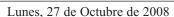
## 3.2.3 ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de esta Zona



Zona de Espacios Libres Públicos, que incluyen el verde público, jardines y áreas peatonales. Se han creado varios espacios públicos y zonas verdes que suponen la siguiente superficie total:







Tipo	Superficie	Edific.	Aprov.
	m2	m2/m2	m2c
Espacios Libres Públicos	106.583,88	0.01	1.065.84

Conforme al artículo 38.1-c de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, relativo al criterio para la localización de los espacios libres públicos y zonas verdes en las zonas industriales, se han planteado como corona perimetral del sector buscando minimizar el impacto visual de las instalaciones desde las carreteras que definen los bordes sur y oeste.

El Proyecto de Urbanización deberá considerar el tratamiento paisajístico y estancial de todos estos espacios.

#### Zona de Espacios Libres Públicos, denominación, superficies, aprovechamientos y porcentajes de generales

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV	%Superf.
ELP 01	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.563,36	0,01	15,63	-	0,15%
ELP 02	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.515,56	0,01	15,16	-	0,14%
ELP 03	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.927,49	0,01	19,27	-	0,18%
ELP 04	ESPACIO LIBRE PUBLICO	67.836,88	0,01	678,37	-	6,38%
ELP 05	ESPACIO LIBRE PUBLICO	12.300,80	0,01	123,01	-	1,16%
ELP 06	ESPACIO LIBRE PUBLICO	298,18	0,01	2,98	-	0,03%
ELP 07	ESPACIO LIBRE PUBLICO	3.289,08	0,01	32,89	-	0,31%
ELP 08	ESPACIO LIBRE PUBLICO	12.074,08	0,01	120,74	-	1,14%
ELP 09	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.256,64	0,01	12,57	-	0,12%
ELP 10	ESPACIO LIBRE PUBLICO	547,70	0,01	5,48	-	0,05%
ELP 11	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.256,64	0,01	12,57	-	0,12%
TOT	TAL ESPACIO PUBLICO	106.583,88	0,01	1.065,84		10,02%

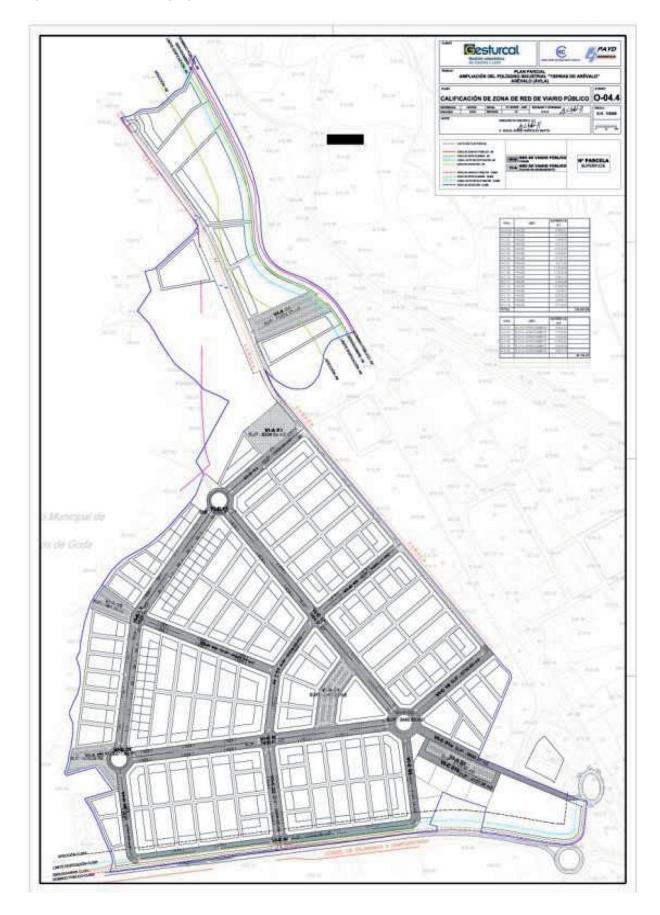


Lunes, 27 de Octubre de 2008



## 3.2.4 ZONA DE VIARIO PÚBLICO

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de esta Zona





Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### ACCESIBILIDAD DEL SECTOR

El acceso principal al Sector se realiza por su vertiente este a través de la rotonda de encuentro entre la vía de servicio de acceso a Arévalo desde la autovía A-6 y el actual acceso principal al polígono industrial existente, mediante el redimensionado de la misma. De forma independiente, se plantea

la reserva de otro posible acceso desde la C-605, con reserva de Sistemas Generales (Vía Pecuaria, SG-02 y SG-06) .

#### **RED VIARIA INTERIOR**

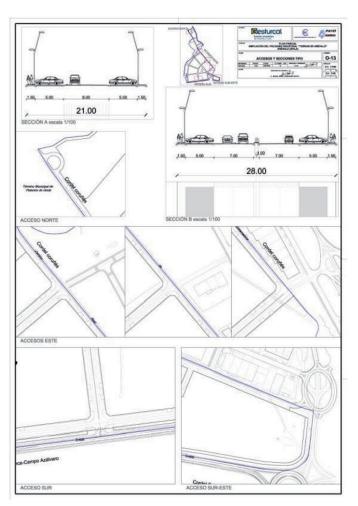
La geometría del sector y la ubicación del acceso, genera una trama viaria de calles (VI-C) en forma radial, teniendo su centro en la glorieta denominada ELP-9 y su final en las glorietas ELP-12 y ELP-13. A partir de ella, la organización se basa en una estructura de viales paralelos en malla.

Por último, la banda del sector que no se engloba en la zona mas amplia se resuelve encontrando su acceso en la continuidad de la calle del actual polígono industrial que se amplia, manteniendo el trazado de la Vía Pecuaria (SG-04), donde se ubicarán las parcelas de mayor superficie.

El conjunto de trama viaria descrita se complementa con los aparcamientos que se distribuyen sobre vial o en forma de Playas de Aparcamientos específicas denominadas VI-A

La distribución dentro de esta sección se remite al Proyecto de Urbanización del Sector. No obstante, con carácter indicativo, se indican unas secciones tipo recogidas en el Plano de Ordenación "O-13 Acceso y secciones tipo".

Por último, hay que señalar que la superficie total de viario (trama viaria y playas de aparcamiento) resultante es de 175.757,65 m2. El ajuste a criterios de racionalidad geométrica y dimensionamiento de las manzanas, ha permitido que la superficie total destinada a calles en la ordenación propuesta esté entorno al de la superficie ordenada, dentro de los ratios habituales en este tipo de intervenciones.





Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### **APARCAMIENTOS**

En lo relativo a la red de aparcamientos para vehículos, la ordenación detallada planteada establece la siguiente distribución:

1. Aparcamientos en viario público.

Con un criterio en cuanto al dimensionamiento de plazas de 2,30 x 5,00 m., se estima que la capacidad teórica total de aparcamientos en el viario público, sería de 3.543 Uds. (137 plazas adaptadas para minusválidos).

Aparcamientos en zonas específicas.

Con las plazas de aparcamiento que es posible alojar en el viario, no es suficiente para cubrir el estándar de 1 plaza de uso público por cada 100 m2 edificables que prevé el artículo 44.3-b de la Ley 5/1999, de urbanismo de Castilla y León, no así el precepto del artículo 104.2 del RUCYL 22/2004 en el que se indica que al menos el 25 % (de 2 plazas / 100 m2 construidos) deben ubicarse en terrenos de uso y dominio público.

511.327,81m2 x 2Plazas/100 m2c x 0,25 =2.556,64 Plazas

Sin embargo las necesidades de un Polígono Industrial se deben acercar al cumplimiento de 1 plaza de uso público por cada 100 m2 edificables que prevé Ley 5/1999, por lo que procede la habilitación de parcelas destinadas a este uso específico.

VIAL	USO	SUPERFICIE m2	Nº Plazas Aparcamiento	% Superf.
VI-A 01	PLAYA APARCAMIENTO	8.042,22	373	0,76%
VI-A 02	PLAYA APARCAMIENTO	5.755,60	307	0,54%
VI-A 03	PLAYA APARCAMIENTO	8.234,88	368*	0,77%
VI-A 04	PLAYA APARCAMIENTO	11.654,63	548	1,10%
VI-A 05	PLAYA APARCAMIENTO	6.545,59	216	0,62%
VI-A 06	PLAYA APARCAMIENTO	4.901,15	181	0,46%
TOTAL		45.134,07	1.625	4,24%

<sup>\*</sup> Conversión a plaza de aparcamiento de vehículos de playa de aparcamiento para camiones.

El número de estacionamientos previstos en estos espacios colectivos supone un total de 1.625 plazas.

El número de estacionamientos previstos en las playas de aparcamiento y sobre la vía pública supone un total de 5.168 plazas (3.543Uds + 1.625 Uds).

2. Aparcamientos en equipamiento público.

La titularidad pública de las parcelas de equipamientos, permite considerar a efectos de cómputo de plazas de aparcamiento públicas las que pudieran establecerse en estas parcelas, y que, en función de la ordenanza específica, determina un mínimo de espacio fuera de área de movimiento del 25%, del cual al menos el 50% de su superficie debe ser destinada a aparcamiento, sumando un total de 215 plazas.

51.835,26 m2 (Equip. Públicos) x25%x50%x1Plaza/30 m2 = 215 plazas.

3. Resumen de aparcamientos totales en el Plan Parcial.

La zona de aparcamientos se refleja en el Plano de Ordenación "O-04.4 Calificación de Zona de Red de viario publico (VI-C, VI-A)".

Se prevén 5.383 plazas (3.543 Uds + 1.625 Uds + 215 Uds.) de aparcamiento de uso público sobre dominio público, lo cual supera el mínimo exigido en la LUCyL 5/1999 que fija en una plaza por cada 100 metros cuadrados edificables (5.113,28 Plazas)

En cumplimiento del Decreto 217/2001 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social, en los espacios destinados a estacionamiento, ya sea en las bandas late-

57



Lunes, 27 de Octubre de 2008



rales de los viarios o en las playas de aparcamiento, se han dotado de plazas para discapacitados. Dichas plazas se han dispuesto, en la medida de lo posible, lo más cercanas a las aceras y accesos peatonales.

De las 5.383 plazas proyectadas al menos el 2,5 % o 1 de cada 40 (aplicar lo más restrictivo) deberán ser adaptadas para minusválidos según la exigencia del RUCyL 22/2004 y la Ley de Accesibilidad respectivamente.

2,5% de 5.383 = 134,58 plazas

1/40 de 5.383 = 134,58 plazas

Se prevén 137 plazas adaptadas para minusválidos, que deberán situarse en el preceptivo proyecto de urbanización en las áreas de accesibilidad más fácil y repartidas por todo el Polígono Industrial.

#### RESUMEN DE SUPERFICIES DE VIARIO PÚBLICO

Tabla resumen de superficies y usos de la red viaria del Polígono Industrial.

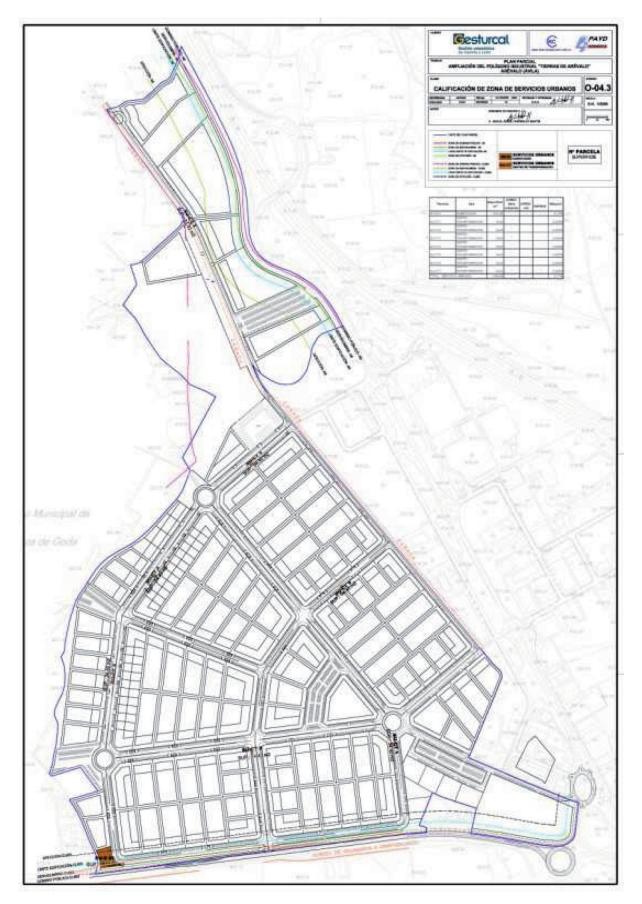
> // A I	1100	
VIAL	USO	SUPERFICIE m2
VI-C 01a	VIALES	6.688,27
VI-C 01b	VIALES	4.107,96
VI-C 02	VIALES	3.445,63
VI-C 03	VIALES	4.212,15
VI-C 04	VIALES	12.202,86
VI-C 05	VIALES	6.029,85
VI-C 06	VIALES	4.737,57
VI-C 07	VIALES	2.271,93
VI-C 08	VIALES	17.958,64
VI-C 09	VIALES	17.629,06
VI-C 10	VIALES	6.941,17
VI-C 11	VIALES	6.204,96
VI-C 12	VIALES	17.984,59
VI-C 13	VIALES	2.305,81
VI-C 14	VIALES	6.203,93
VI-C 15	VIALES	4.968,27
VI-C 16	VIALES	6.730,93
TOTAL		130.623,58
VIAL	USO	SUPERFICIE m2
VI-A	PLAYA APARCAMIENTO	8.042,22
VI-A	PLAYA APARCAMIENTO	5.755,60
VI-A	PLAYA APARCAMIENTO	8.234,88
VI-A	PLAYA APARCAMIENTO	11.654,63
VI-A	PLAYA APARCAMIENTO	6.545,59
VI-A	PLAYA APARCAMIENTO	4.901,15

Número 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008



## 3.2.5 ZONA DE SERVICIOS URBANOS.

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de esta Zona





Lunes, 27 de Octubre de 2008



A continuación se describen las diferentes redes interiores de servicios urbanos para el funcionamiento del Polígono Industrial.

Se prevé la reserva de suelo específica para situar la Subestación Eléctrica necesaria de unos 1.854,64 m2, así como seis Centros de Transformación requeridos para la Red de Suministro de Energía Eléctrica.

Zona de Servicios Urbanos, denominación, superficies, aprovechamientos y porcentajes de generales

Parcela	Uso	Superficie m2	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV.	% Superf.
SU-S 01	SUBESTACION	1.613,84	_	_	_	0,15%
SU-CT 1	CENTRO TRANSFORMACIÓN	34,40	_	_	_	0,003%
SU-CT 2	CENTRO TRANSFORMACIÓN	34,40	_	_	_	0,003%
SU-CT 3	CENTRO TRANSFORMACIÓN	34,40	_	_	_	0,003%
SU-CT 4	CENTRO TRANSFORMACIÓN	34,40	_	_	_	0,003%
SU-CT 5	CENTRO TRANSFORMACIÓN	34,40	_	_	_	0,003%
SU-CT 6	CENTRO TRANSFORMACIÓN	34,40	_	_	_	0,003%
SU-CT 7	CENTRO TRANSFORMACIÓN	34,40	_	_	_	0,003%
TOTAL SE	RVICIOS URBANOS	1.854,64	_	_	_	0,17%

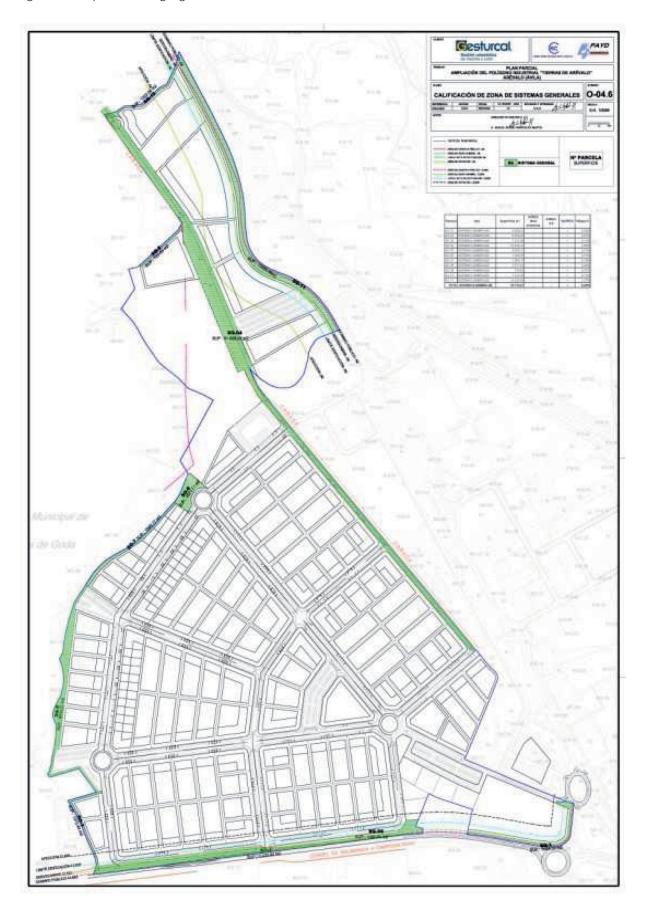


Lunes, 27 de Octubre de 2008



## 3.2.6 ZONA DE SISTEMAS GENERALES.

El siguiente esquema recoge gráficamente la distribución de esta Zona









El RUCYL 22/2004 establece en el artículo 89.2.d) una reserva para la ubicación de Zona de Sistemas Generales de al menos 10 m² por cada 100 m² edificables.

Siguiendo sus determinaciones, el sector deberá establecer y ubicar la reserva de suelo de Zona Sistemas Generales que tendrá una superficie de al menos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables aplicando la densidad máxima de edificación.

Así, considerando que el aprovechamiento real del polígono, una vez deducida la superficie aportada por las Vías Pecuarias, es de:

 $1.063.707,56m^2$  (ámbito) -40.863,32 (SG) =  $1.022.844,24 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 511.422,12 \text{ m}^2$ 

Aplicando la densidad máxima de edificación resultan 511.422,12 m², de los cuales la reserva de suelo para Zona Sistemas Generales será del 10 %, es decir 51.142,21 m².

De las características generales del Sector con las afecciones procedentes de la autovía y carretera descritas, se propone una Zona de Sistemas Generales de Infraestructuras de Comunicaciones, donde se resuelven las afecciones de la presencia de las vías pecuarias, la accesibilidad al Sector, así como la posible ampliación futura del Polígono Industrial. La superficie total de Sistemas generales es de 72.710,21 m2.

#### TRATAMIENTO DE LA VÍA PECUARIA

Atraviesan el ámbito del sector dos Vías Pecuarias en forma de Cordel, si bien no se encuentran clasificadas. No obstante, es de aplicación la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, al tratarse de unas vías por donde ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Las parcelas que están afectadas se reflejan en el Plano de Información "I-04. Límites y afecciones", según los datos facilitados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila.

El Proyecto de Urbanización planteará el tratamiento adecuado de estos espacios en orden a garantizar esta continuidad.

Lo ordenación mantiene el recorrido del Cordel coruñés en todo el trazado de esta vía pecuaria por el interior del Sector afectando una superficie de 31.628,32 m² y garantizando su continuidad y destino hasta la parte Norte del ámbito, recogida en el Plan Parcial como Sistema General SG-04. El recorrido del Cordel Salamanca Campo-Azálvaro afecta una superficie de 9.235,00 m² y se sitúa en Plan Parcial como Sistema General SG-02. Queda así justificado que la superficie de estas vías pecuarias se mantienen computando un total de 40.863,32 m².

Se han considerado Sistemas Generales con la siguiente denominación y superficies:

Parcela	Uso	Superficie m2	APROV. Neto	APROV. m2	%APROV.	% Superf.
00.04	0/0751440 051/5544 50	0.004.00	m2c/m2s			0.000/
SG 01	SISTEMAS GENERALES	3.064,33	_	_	_	0,29%
SG 02	SISTEMAS GENERALES	9.235,00	_	_	_	0,87%
SG 03	SISTEMAS GENERALES	1.372,44	_	_	_	0,13%
SG 04	SISTEMAS GENERALES	31.628,32	_	_	_	2,95%
SG 05	SISTEMAS GENERALES	6.034,21	_	_	_	0,57%
SG 06	SISTEMAS GENERALES	1.490,85	_	_	_	0,14%
SG 07	SISTEMAS GENERALES	1.945,17	_	_	_	0,18%
SG 08	SISTEMAS GENERALES	2.571,52	_	_	_	0,24%
SG 09	SISTEMAS GENERALES	720,83	_	_	_	0,07%
SG 10	SISTEMAS GENERALES	1.322,05	_	_	_	0,12%
SG 11	SISTEMAS GENERALES	13.325,49	_	_	_	1,27%
TOTAL SIS	STEMAS GENERALES	72.710,21	_	_	_	6,84%



mero 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 3.3.1 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

La coexistencia en el sector de varios usos a los que se asigna edificabilidad lucrativa, determina la posibilidad de ponderar entre sí estas edificabilidades con la introducción de los pertinentes coeficientes de homogeneización. Asignando coeficiente de ponderación CP=1 al uso de actividad industrial, en correspondencia con su condición de uso principal del sector, se trata de ponderar a este al resto de los usos (equipamientos). A falta de criterios establecidos desde la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, se opta por recurrir a la analogía de otros polígonos industriales donde se asigna a estos usos un coeficiente CP=1, en correspondencia con el similar contenido lucrativo de su aprovechamiento.

#### 3.3.2 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

El siguiente cuadro recoge las características cuantitativas básicas de la alternativa planteada por defecto.

PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL TIERRAS DE AREVALO"							
USO	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. META m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	APROV. POR ORDENANZA (m2c)	COEF. POND.	APROV. PONDERADO AL USO PRINCIPAL (m2c u.p.)	% APROV.	% SUPER.
ZONA DE ACTIVIDAD IND. DENSIDAD BAJA	50.894,56	VARIAS	47.627,30	1,00	47.627,30	9,31%	4,78%
ZONA DE ACTIVIDAD IND. ENSIDAD MEDIA	141.739,22	0,80	113.391,38	1,00	113.391,38	22,18%	13,33%
ZONA DE ACTIVIDAD IND. DENS. EXTENSIVA.	411.095,08	0,75	308.321,31	1,00	308.321,31	60,30%	38,65%
ZONA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.	51.237,06	VARIAS	41.987,83	1,00	41.987,83	8,21%	4,82%
TOTAL ACTIVIDAD INDUSTRIAL	603.728,86		469.339,99		469.339,99	91,79%	56,75%
TOTAL OTROS USOS	51.237,06		41.987,83		41.987,83	8,21%	4,82%
TOTAL LUCRATIVO	654.965,92		511.327,81		511.327,81	100,00%	61,57%
ZONA DE EQUIPAMIENTOS							
PÚBLICOS.	51.835,26	1,00	51.835,26				
TOTAL ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.	51.835,26	1,00	51.835,26				4,87%
ZONA DE SERVICIOS URBANOS	1.854,64						
TOTAL ZONA DE SERVICIOS URBANOS	1.854,64						0,17%
ZONA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO.	106.583,88	0,01	1.065,84				
TOTAL ZONA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO. ZONA RED DE VIARIO	106.583,88						10,02%
PÚBLICO. VIALES.	130.623,58						
TOTAL ZONA RED DE VIARIO PÚBLICO. VIALES.	130.623,58						12,28%
ZONA RED VIARIO PÚBLICO. PLAYAS APARCAMIENTO	45.134,07						
TOT. Z. RED VIARIO PUBL. PLAYAS APARCAMIENTO	45.134,07						4,24%
ZONA DE SISTEMAS GENERALES	72.710,21						
TOTAL ZONA DE SISTEMAS GENERALES	72.710,21						6,84%
TOTAL NO LUCRATIVO	408.741,64						38,43%

TOTAL SECTOR	1.063.707,56	A.MEDIA	0,4807	100,00%







#### 3.4 LAS CESIONES GRATUITAS A LA ADMINISTRACIÓN

Se enumeran a continuación las parcelas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Arévalo.

1.- Equipamientos Públicos: Se ceden 51.835,26 m2 de suelo, organizados en las siguientes parcelas:

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV	%Superf.
02.01	EQUIPAMIENTO PUBLICO	3.955,80	1,00	3.955,80	-	0,37%
02.02	EQUIPAMIENTO PUBLICO	6.359,00	1,00	6.359,00	-	0,60%
17.01	EQUIPAMIENTO PUBLICO	28.206,81	1,00	28.206,81	-	2,65%
18.01	EQUIPAMIENTO PUBLICO	13.313,65	1,00	13.313,65	-	1,25%
TOTAL EQUIPAMIENTO PUBLICO		51.835,26	1,00	51.835,26	-	4,87%

2.-Espacios libres públicos: 106.583,88 m2 de zona verde y otros espacios libres, organizados en las siguientes parcelas:

Parcela	Uso	Superficie m²	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV	%Superf.
			11120/11125		•	
ELP 01	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.563,36	0,01	15,63	-	0,15%
ELP 02	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.515,56	0,01	15,16	-	0,14%
ELP 03	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.927,49	0,01	19,27	-	0,18%
ELP 04	ESPACIO LIBRE PUBLICO	67.836,88	0,01	678,37	-	6,38%
ELP 05	ESPACIO LIBRE PUBLICO	12.300,80	0,01	123,01	-	1,16%
ELP 06	ESPACIO LIBRE PUBLICO	298,18	0,01	2,98	-	0,03%
ELP 07	ESPACIO LIBRE PUBLICO	3.289,08	0,01	32,89	-	0,31%
ELP 08	ESPACIO LIBRE PUBLICO	12.074,08	0,01	120,74	-	1,14%
ELP 09	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.256,64	0,01	12,57	-	0,12%
ELP 10	ESPACIO LIBRE PUBLICO	547,70	0,01	5,48	-	0,05%
ELP 11	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.256,64	0,01	12,57	-	0,12%
TOT	TAL ESPACIO PUBLICO	106.583,88	0,01	1.065,84	-	10,02%

3.-Viario interior: Se ceden 130.623,58 m2, organizados en las siguientes parcelas:

VIAL	USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
VI-C 01a	VIALES	6.688,27







VI-C 01b	VIALES	4.107,96	
VI-C 02	VIALES	3.445,63	
VI-C 03	VIALES	4.212,15	
VI-C 04	VIALES	12.202,86	
VI-C 05	VIALES	6.029,85	
VI-C 06	VIALES	4.737,57	
VI-C 07	VIALES	2.271,93	
VI-C 08	VIALES	17.958,64	
VI-C 09	VIALES	17.629,06	
VI-C 10	VIALES	6.941,17	
VI-C 11	VIALES	6.204,96	
VI-C 12	VIALES	17.984,59	
VI-C 13	VIALES	2.305,81	
VI-C 14	VIALES	6.203,93	
VI-C 15	VIALES	4.968,27	
VI-C 16	VIALES	6.730,93	
TOTAL			130.623,58

4.-Playas de Aparcamientos:45.134,07 m2 de parcelas para uso específico de aparcamiento, organizados en las siguientes parcelas:

VIAL	USO	SUPERFICIE m2	
) // A 04	DI AVA ADADCAMIENTO	0.040.00	
VI-A 01	PLAYA APARCAMIENTO	8.042,22	
VI-A 02	PLAYA APARCAMIENTO	5.755,60	
VI-A 03	PLAYA APARCAMIENTO	8.234,88	
VI-A 04	PLAYA APARCAMIENTO	11.654,63	
VI-A 05	PLAYA APARCAMIENTO	6.545,59	
VI-A 06	PLAYA APARCAMIENTO	4.901,15	
			45.134,07

5.-Sistemas Generales: Los Sistemas Generales que son de cesión pública al Ayuntamiento, se organizan en las siguientes parcelas:

Parcela	Uso	Superficie m2	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV.	%Superf.
SG 01	SISTEMAS GENERALES	3.064,33	-	-	-	0,29%
SG 03	SISTEMAS GENERALES	1.372,44	-	-	-	0,13%
SG 05	SISTEMAS GENERALES	6.034,21	-	-	-	0,57%
SG 06	SISTEMAS GENERALES	1.490,85	-	-	-	0,14%
SG 07	SISTEMAS GENERALES	1.945,17	-	-	-	0,18%



Lunes, 27 de Octubre de 2008



TOTAL SISTEMAS GENERALES		31.846,89		-	-	3,02%
SG 11	SISTEMAS GENERALES	13.325,49	-	5=	-	1,27%
SG 10	SISTEMAS GENERALES	1.322,05	-	:-	-	0,12%
SG 09	SISTEMAS GENERALES	720,83	-	1-	-	0,07%
SG 08	SISTEMAS GENERALES	2.571,52	- :	-	-	0,24%

Se enumeran a continuación las parcelas que serán objeto de cesión gratuita a la Junta de Castilla y León

Parcela	Uso	Superficie m2	APROV. Neto m2c/m2s	APROV. m2	%APROV.	%Superf.
SG 02	SISTEMAS GENERALES	9.235,00	-	-	-	0,87%
SG 04	SISTEMAS GENERALES	31.628,32	-	-	-	2,95%
TOTAL SISTEMAS GENERALES		40.863,32	-	-	-	3,82%

Las superficies de cesión a las Administraciones suman un total de 406.887,00 m2 de suelo, lo que representa un 38,25% de la superficie total del sector.

En cuanto al 10% de aprovechamiento lucrativo, que correspondería al Ayuntamiento de Arévalo en aplicación del artículo 19 de la LUCyL 5/1999, se estará a lo contenido en el Convenio Urbanístico subscrito entre Gesturcal y el Ayuntamiento de Arévalo

#### 3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS MÍNIMAS

### MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARÉVALO

La figura de planeamiento general que da cobertura al presente Plan Parcial es la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo vigente, que clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado el ámbito del Sector, modificando directamente planeamiento municipal vigente, a la vez que establece el uso de Industrial.

LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN 5/1999 Y REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN 22/2004.

#### **EDIFICABILIDAD**

La densidad máxima de edificación para suelo urbanizable no delimitado establecida en el artículo 89.3 del RUCYL 22/2004 es de 5.000 m² por hectárea:

 $1.063.707,56m^2(\text{ámbito}) - 40.863,32(SG) = 1.022.844,24 \times 0,50m^2/m^2 = 511.422,12m^2$ 

El aprovechamiento real del polígono es de 511.327,81  $m^2$  lo que supone un aprovechamiento medio de 0,4807  $m^2/m^2 < 0,5$   $m^2/m^2$ 

El artículo 19 "Derechos en suelo urbanizable" de la LUCYL, establece en su apartado 2, que el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector; "sensu contrario" el 10% del aprovechamiento le corresponde a los ayuntamientos.

Superficie del sector-. 1.063.707,56 m²

Aprovechamiento medio del sector 0,4807 m²/ m²

Edificabilidad 511.327,81 m<sup>2</sup>

10% cesión al ayuntamiento 51.132,78 m²

En virtud del convenio suscrito entre Gesturcal y el Ayuntamiento de Arévalo, dicha cesión se adjudica a Gesturcal.





lúmero 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### **DOTACIONES**

Las dotaciones de suelo previstas en la Ordenación Detallada del presente Plan Parcial para equipamiento y espacios libres públicos, se han establecido en correspondencia con el artículo 44.3-a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, según se justifica en el cuadro siguiente.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.					
DOTACIÓN	ESTÁNDAR LEY 5/1999 (Art. 44.3-a)	MÍNIMO LEGAL (s/531.461,67 m² <sub>c∪P</sub> )	PREVISIÓN PLAN PARCIAL		
Espacios Libres Públicos	20 m <sup>2</sup> de suelo / 100 m <sup>2</sup> construidos. Al menos el 10% de la superficie del sector (1.063.707,56 m2)	102.265,56 m <sup>2</sup> <sub>s</sub> 106.370,76 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	106.583,88 m <sup>2</sup> s		
Equipamientos	20 m <sup>2</sup> de suelo / 100 m <sup>2</sup> construidos o bien como mínimo el 5% del sector, es decir 5% de 1.063.707,56 m <sup>2</sup>	102.265,56 m <sup>2</sup> <sub>s</sub> 53.185,38 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	103.072,32 m <sup>2</sup> s		
TOTAL		208.636,32 <b>m</b> <sup>2</sup> <sub>s</sub>	209.656,20 <b>m</b> <sup>2</sup> <sub>s</sub>		

Así mismo el RUCyL 22/2004 determina que el 50% de las cesiones para equipamientos lo serán para equipamientos públicos. La edificabilidad de este 50% de equipamientos públicos no es lucrativa.

La ordenación propuesta cumple este estándar mínimo puesto que reserva 106.583,88 m² para espacios libres públicos y 103.072,32 m² para equipamientos, de los que 51.835,26 m² (> 102.265,56 / 2 = 51.132,78 m² de equipamientos son públicos.

Justificación sobre cumplimiento de art. 36.1 de la LUCYL 5/1999 y del art. 103 del Reglamento sobre la ocupación máxima de las construcciones de los 2/3 de la superficie del sector.

Ocupación de Industria Baja 50.894,56 m²

Ocupación de Industria Media 141.739,22 m²

Ocupación de Industria Extensiva 411.095,08m²

Ocupación en Equip. Lucrativo 51.237,06 m²

Total ocupación 654.965,92 m²

2/3 (superficie sector) =  $2/3 \times 1.063.707,56 = 709.138,37 m<sup>2</sup>$ 

Total ocupación 654.965,92 m² < 709.138,37m2

#### **APARCAMIENTOS**

El apartado b) del art. 44.3 de la LUCyL 5/1999, establece un mínimo de 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m2 construibles del uso predominante.

Se prevén 5.383 plazas (3.543 Uds. sobre viario + 1.625 Uds. en Playas de Aparcamiento + 215 Uds. en Equipamientos Públicos) de aparcamiento de uso público sobre dominio público, las cuales superan el mínimo exigido por la LUCyL 5/1999.

511.327,81 m² edificables x 1 Plazas/100 m2c=5.113,28 Plazas de uso público

En cumplimiento del Decreto 217/2001 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social, en los espacios destinados a estacionamiento, ya sea en las bandas late-







rales de los viarios o en las playas de aparcamiento, se han dotado de plazas para discapacitados. Dichas plazas se han dispuesto, en la medida de lo posible, lo más cercanas a las aceras y accesos peatonales.

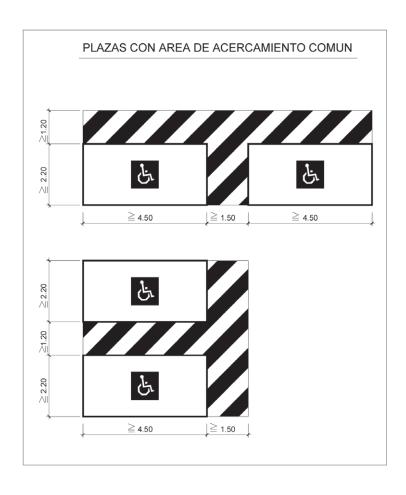
De las 5.333 plazas proyectadas al menos el 2,5 % o 1 de cada 40 (aplicar lo más restrictivo) deberán ser adaptadas para minusválidos según la exigencia del RUCyL 22/2004 y la Ley de Accesibilidad respectivamente.

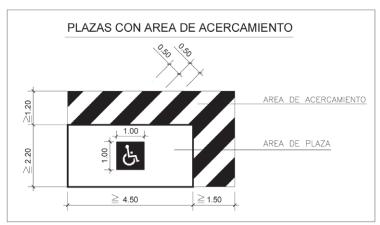
2,5% de 5.383= 134,58 plazas

1/40 de 5.383= 134,58 plazas

Se prevén 137 plazas adaptadas para minusválidos, que deberán situarse en el preceptivo proyecto de urbanización en las áreas de accesibilidad más fácil y repartidas por todo el Polígono Industrial.

Las plazas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento de acuerdo con los siguientes esquemas:





Lunes, 27 de Octubre de 2008

#### ÍNDICE DE PERMEABILIDAD DE ESPECIES VEGETALES

El art. 38, apartado 1, letra c) de la LUCyL 5/1999 establece las reservas de suelo para:

c) Espacios libres públicos: "...en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento."

En los planos de ordenación "O-02 Zonificación del Plan Parcial" y "O-4.5 Calificación de Zona de Espacios Libres Públicos (ELP)", así como en las "Condiciones particulares de las zonas" de las Ordenanzas del presente Plan Parcial, pueden comprobarse el cumplimiento de estas determinaciones.

Y en el artículo 38, apartado 3 de la LUCyL 5/1999 se establece:

- 3) Asimismo el planeamiento procurará mejorar la calidad urbana, y a tal efecto se respetarán las siguientes normas de diseño urbano:
  - a) Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones.
- c) En suelo urbanizable, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima."

Estas determinaciones se cumplen en su totalidad como puede comprobarse en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, toda vez que se permite la edificación de una planta bajo rasante, pero sin aprovechamiento (exclusivamente para uso de garaje-aparcamiento o instalaciones al servicio de la edificación), y la distancia entre las fachadas de las edificaciones (alineación principal a viario) es en el caso más desfavorable (Viales de dos carriles) es de cuarenta y uno metros (41,00) metros (10 m de retranqueo de la edificación a alineación + 21,00 metros del viario + 10 m de retranqueo de la edificación a alineación), siendo la altura máxima edificable de 14 metros menor que 3/2H (61,50 m).

#### 4. INFRAESTRUCTURAS

El objeto del presente título es describir y justificar las distintas infraestructuras y servicios que se prevé se vayan a implantar en el Sector.

Conforme al carácter de Plan Parcial que establece la Ordenación Detallada del sector, sus previsiones en materia de infraestructuras se limitan a establecer con carácter indicativo el esquema general de las distintas redes, sus conexiones exteriores y los criterios generales de diseño y dimensionamiento. Será el Proyecto de Urbanización quién desarrolle, fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Para la definición de la Ordenación Detallada del sector del Plan Parcial, se ha consultado a los responsables del suministro de los distintos servicios, tanto comunitarios como provinciales y locales. Será en el documento de aprobación definitiva cuando pueda incorporarse formalmente la garantía de suministro para cada uno de los servicios infraestructurales.

Debido a las características da alta calidad requeridas para un Polígono Industrial las magnitudes de cálculo de todas las infraestructuras están mejoradas respecto a las distintas normativas en vigor.

#### 4.1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

Tal y como se aprecia en el Plano topográfico, se trata de un terreno muy llano con muy pocas diferencias de cota por lo que no será de gran relevancia el apartado de movimiento de tierras.

En los planos del presente Plan Parcial; "I-02. Plano topográfico" y "I-03. Ortofotografía y cotas del terreno", se observan también los desniveles que se producen en la zona Noreste.

#### 4.2 RED VIARIA

La red viaria considerada está integrada por los espacios destinados al tránsito de vehículos y/o peatones, sean aquellos de motor o no, así como las zonas de estancia y aparcamiento de vehículos en superficie, de uso público.

59



Lunes, 27 de Octubre de 2008



En lo que respecta a las secciones transversales tipo, para el viario de tráfico rodado y peatonal, están constituidas por distintas combinaciones de espacios destinados a calzada, ya sean calzadas principales o de servicio, a aparcamiento y a aceras o andenes para peatones, con las dimensiones que aparecen en los planos.

La separación entre calzadas y aparcamientos o, en su caso, aceras, se realizará mediante bordillos de hormigón con la forma y dimensiones de los planos (17x28 cm y 14x20 cm). Para la contención exterior de los pavimentos de aceras y materializar la separación entre éstas y las parcelas colindantes se empleará un bordillo de hormigón, también según el correspondiente modelo incorporado a los planos (14x20 cm).

La definición de los espacios libres está contenida en la Memoria de Ordenación, figurando también en los planos correspondientes. Lo mismo puede decirse con respecto a las plantaciones de especies vegetales en vías y espacios públicos.

El viario constitutivo del Plan Parcial, está conformado por dos tipos de viales unos principales y otros secundarios.

Los principales cuentan con una sección de 28 m. compuesto por: cuatro carriles con mediana intermedia y dos sentidos, plazas de aparcamiento en batería y aceras de 1,5 m.

Los viales secundarios cuentan con una sección de 21 m. compuesto por: dos carriles con de doble sentido, plazas de aparcamiento en batería y aceras de 1,5 m.

Las Glorietas serán amplias recogiendo los viales principales. Permitirán la maniobrabilidad de grandes vehículos con un diámetro interior de 40 m. y exterior de 65 m.

Se han proyectado varias zonas de Playa de aparcamiento, con acceso desde los viales y vinculadas a las parcelas de equipamiento.

Los Sistemas Generales de comunicaciones de la Vías pecuarias, se urbanizarán de acuerdo a la documentación gráfica que acompaña al presente Plan Parcial.

Bases de cálculo

El trazado en planta queda referenciado en los correspondientes planos de la red viaria. En cuanto al trazado en alzado, se incluye un plano en el que se define en forma esquemática, indicándose las cotas aproximadas de la capa de rodadura, en las intersecciones de las diferentes calles definidas, así como unos esquemas perfiles longitudinales y transversales. No obstante, será el proyecto de urbanización, el que defina de manera precisa el trazado en planta y alzado del viario, si bien respetando en su totalidad el uso asignado a cada zona.

En lo que a firme se refiere, no se realiza ninguna propuesta concreta más allá de que la calzada estará constituida por al menos tres capas, sub-base, base y rodadura, y que quedará a criterio del proyectista y supeditado a la aceptación por los servicios técnicos municipales. El dimensionamiento se realizará de acuerdo con los vigentes catálogos de secciones estructurales de firmes, ya sean del Estado, publicaciones técnicas de diferentes tipos de pavimentos, o recomendaciones al uso.

Los pavimentos de aceras, espacios libres peatonales, etc., se dejan también a criterio del proyectista si bien se deberán ajustar a los correspondientes catálogos municipales de pavimentos, o indicaciones de los técnicos municipales.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



## 4.3 RED DE SANEAMIENTO





Lunes, 27 de Octubre de 2008



Descripción General

La tipología de la red de saneamiento que se adopta, es separativa, con dos conducciones una para las aguas residuales fecales, y la otra para la recogida

de las aguas pluviales de las calles, espacios libres, tejados y zonas comunes de las parcelas, etc.

Los esquemas propuestos para el posterior cálculo y desarrollo de los colectores, figuran en su correspondiente plano. En el mismo, y como criterio de partida, se ha intentado evitar en lo posible los cruces entre las conducciones de las distintas redes, por lo que se ha estimado conveniente adoptar los trazados que allí se reflejan.

El trazado en planta de las tuberías de saneamiento de pluviales y fecales, se realizará bajo las calzadas del viario, en la zona de mediana o de los ejes de los carriles de rodadura, respectivamente, mientras que el trazado en alzado deberá determinarse en el momento de la realización del oportuno proyecto de urbanización.

Como elementos complementarios de las redes se instalarán pozos de registro prefabricados, sumideros y cámaras de descarga en cabecera de los ramales, y tanto éstos como los materiales a emplear para la formación de las conducciones cumplirán con los requisitos establecidos por las normas técnicas municipales al uso. En cualquier caso, el criterio fundamental es conseguir redes perfectamente estancas.

Se establece que el diámetro mínimo en las tuberías de la red será el de treinta (30) centímetros. El material a emplear será el hormigón en masa o armado, según diámetros y profundidades de zanja, del tipo de enchufe-campana.

La red de saneamiento, se incorporará a la red general del municipio en su parte final, a través de la red pública existente en la zona industrial actual.

Mediante un nuevo emisario, la red de saneamiento de aguas pluviales del polígono aliviará a un depósito de nueva construcción que funcionará como tanque de tormentas y decantación, previo al vertido al río Arevalillo. El punto de vertido en el río Arevalillo se encuentra próximo al punto de vertido existente del polígono industrial actual, justo antes de la confluencia con el río Adaja.

Deberá estudiarse el efecto que pueda causar la contaminación de primer lavado de calles producida por las precipitaciones, ejecutando si fuera necesario algún sistema de incorporación de la primera contaminación de lluvia al emisario que conecta con la depuradora.

Bases de cálculo

Se propone que para las aguas residuales deberá considerarse un caudal de evacuación no inferior al ochenta por ciento del caudal de suministro de agua potable, mientras que para la determinación de los caudales de escorrentía procedentes de lluvias deberá considerarse, para cada una de las cuencas en las que se subdivida el estudio, el aguacero de cálculo correspondiente a un período de retorno no inferior a cinco (5) años y con una duración no inferior a la que resulte a sumar al tiempo de concentración calculado para la cuenca, expresado en minutos, el tiempo de diez minutos. En otras palabras, se considerará que el tiempo de entrada a los colectores es precisamente de diez minutos.

El método de cálculo a seguir será el Método Racional, dado que el tamaño del polígono de actuación (la superficie total en metros cuadrados del Sector es de 1.063.707,56 m2), encaja perfectamente en su ámbito de aplicación. Se fijará como Período de Retorno para las precipitaciones el que corresponde a una frecuencia quinquenal, como se ha dicho.

La expresión de cálculo es la siguiente:

Q=c.i.A

en la que

Q Caudal en Its/seg

c Coeficiente de escorrentía

i Intensidad de Iluvia, en Its/seg.Ha, para una duración de aguacero igual al tiempo de concentración del ramal considerado, y para el período de retorno fijado, que en este caso es el de cinco años.

A Superficie en hectáreas, del área tributaria al ramal calculado.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



Para la valoración de los diferentes colectores de la red, se ha estimado su sección en base a experiencias en polígonos de características similares a los del presente Plan Parcial.

El diseño de la red, diámetros, pozos, sumideros, acometidas, tapas, etc. corresponderán a las normas municipales en vigor a la hora de realizar el proyecto de urbanización. Los sumideros situados a distancia inferior a 40 m. son conducidos a pozos de registro.

Para el prediseño de la red de saneamiento se han previsto los siguientes datos:

PLUVIALES. Lluvia máxima registrada en un aguacero de duración 20', tiempo estimado como de concentración, intensidad de lluvia de 115 l/seg/Ha, con un período de retorno de 5 años. El coeficiente de escorrentía medio estimado es de 0,40.

RESIDUALES. Se considera no significativo para este primer tanteo del Plan Parcial.

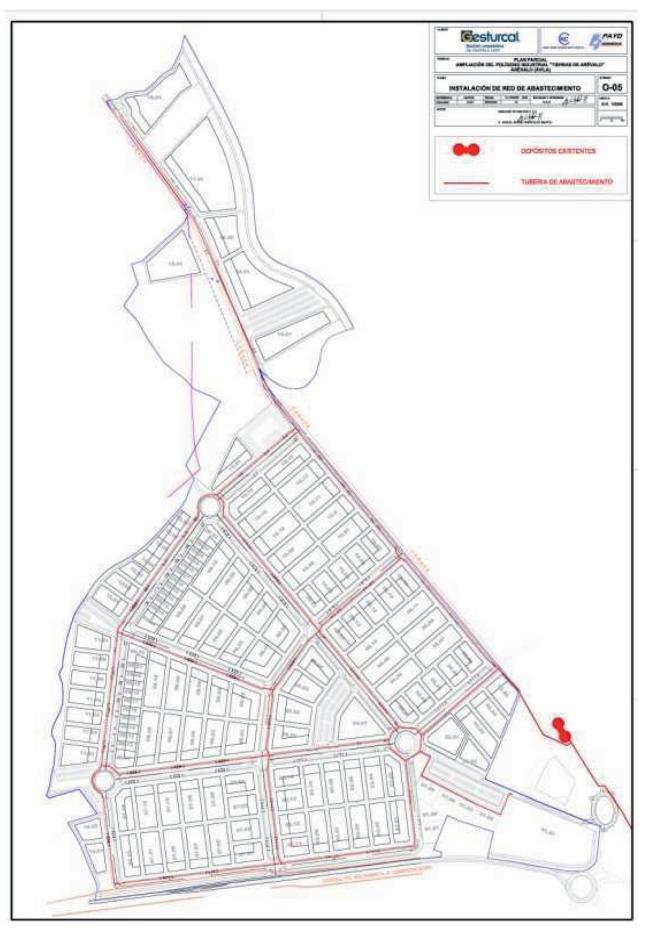
Para el diseño de las redes, se tendrá en cuenta que las velocidades de transporte deben estar comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.

La condición de velocidad mínima de 0,5 m/seg, será difícilmente cumplido en todos los ramales, en condiciones normales de funcionamiento, pero esto quedará solventado al incluir una cámara de descarga en cabecera de los ramales. En cuanto a la velocidad máxima de 3 m/seg, en el caso de ser superada, deberá emplearse otro tipo de material distinto al hormigón (plástico, etc.), para los colectores.

73



# 4.4 RED DE ABASTECIMIENTO E INCENCIOS



Lunes, 27 de Octubre de 2008



La red de abastecimiento y distribución de agua potable al polígono, se realiza mediante conexión a la red existente en la población de Arévalo, en el cruce entre la C/ Figones y Principal de la Morería, continuando hasta la Plz. Isabel la Católica, pasando por la C/ Ramón y Cajal, hasta el Puente de Medina, por donde se realizará el cruce del río Arevalillo. Pasado dicho puente, se llega hasta el polígono actual por un camino vecinal. Ya en el polígono se hace una derivación a los depósitos existentes en el mismo, que son abastecidos mediante sondeo. Con esta conexión se podrá realizar un abastecimiento conjunto, entre el agua del sondeo y el de la potabilizadora, de forma que cuando la demanda suba o baje se podrá usar uno u otro, almacenando o cogiendo agua de los depósitos existentes.

En la conexión planteada a la red de abastecimiento, procedente de la potabilizadora, la conducción existente es de Ø315mm de PVC.

La red de distribución formada será de tipo mallada, de manera que para llegar a cualquier punto el agua pueda optar por dos caminos distintos. El material a emplear en las conducciones será la fundición dúctil.

El trazado en planta de las conducciones discurrirá bajo los aparcamientos. En lo que respecta al trazado en alzado, las conducciones discurrirán a una profundidad de un metro a contar desde el nivel del pavimento terminado.

La red constará de conducciones y elementos complementarios tales como piezas especiales, válvulas, ventosas, collarines, arquetas, hidrantes de incendios, etc.... Todos los materiales y elementos deberán estar homologados por los servicios municipales competentes.

Bases de cálculo

La red incluirá un sistema de protección contra incendios en vía pública, mediante hidrantes. Para el proyecto de estos elementos de protección contra incendios a situar en vía pública, se siguen las instrucciones de la última norma NBE CPI 96, así como el Código Técnico de la Edificación. El diámetro mínimo que se impone para las conducciones de la red para el emplazamiento de hidrantes es de cien (100) milímetros.

Para el consumo de los usos previstos, así como para la edificación prevista en las parcelas de equipmientos, se considera una dotación de 34,56 m³/Ha.día, (0,4 l/s.Ha) referido a la superficie que ocupa cada parcela dentro del Polígono. A partir de este dato se obtendrán los caudales de cálculo, multiplicando los caudales medios por el factor punta, que se ha considerado de 2,00.

Qcálculo parcelas =  $2.0 \times 0.40 \text{ l/seg.ha} = 0.80 \text{ l/seg.ha}$ .

(88 l/s abastecimiento)

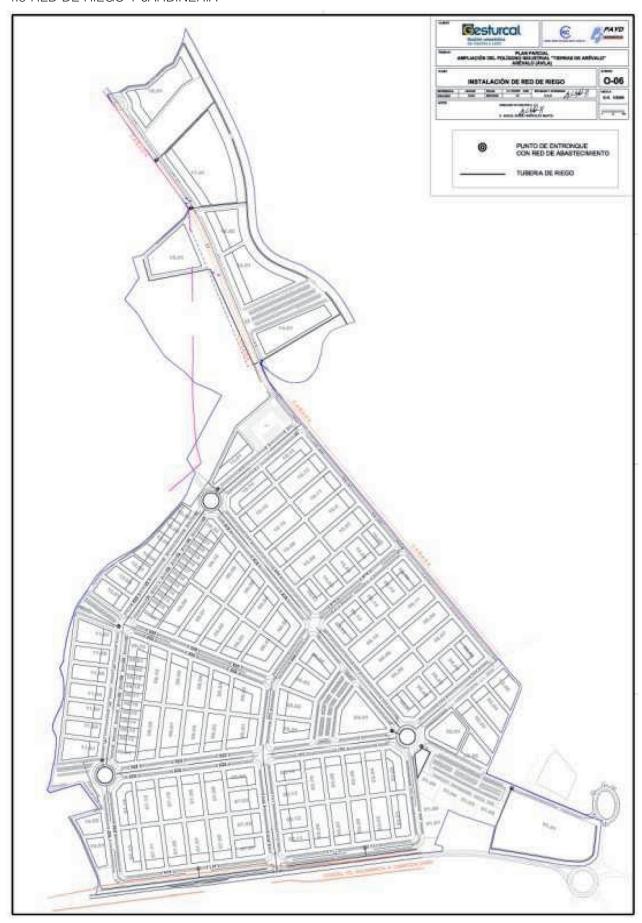
Red de Riego

75





# 4.5 RED DE RIEGO Y JARDINERÍA





Lunes, 27 de Octubre de 2008



Se proyecta un riego automático en cobertura total enterrada en todos los espacios libres de uso público, salvo en aquellos que presentan formaciones arbóreas consolidadas (pinar), por considerarse que no van a necesitar un aporte de aqua extraordinario, pues se encuentran adaptadas a las condiciones climatológicas del lugar.

El trazado en planta de las conducciones de la red de riego discurrirá sobre el terreno natural en su mayor parte, a una profundidad aproximada de un metro a contar desde la rasante del polígono industrial.

Para garantizar la alimentación de agua se dispondrá de diversas conexiones directas a la red de abastecimiento.

La red constará de conducciones de polietileno y elementos complementarios tales como piezas especiales, aspersores, difusores, goteros, electroválvulas, ventosas, collarines, arquetas, etc., según se estime más adecuado en la fase de diseño de la instalación. Todos los materiales y elementos deberán estar homologados por los servicios municipales competentes.

La red de riego estará sectorizada mediante electroválvulas, de forma que se permita una mejor gestión del agua.

Bases de cálculo

Se proyectará una instalación de funcionamiento automatizado y se adoptará una dotación genérica de cinco (5) litros por metro cuadrado y día, de superficie bruta de zona verde, para la realización de los cálculos hidráulicos.

Jardinería

El diseño de la jardinería establece diferentes tratamientos para los espacios libres de uso público del polígono, como consecuencia de la existencia en varios de los espacios libres delimitados por el Plan Parcial de formaciones de pinar consolidadas. Por ello, dentro del polígono se van a desarrollar tres tipos de ajardinamiento:

-Ajardinamiento tradicional, que se desarrollará en la glorieta principal de acceso al polígono, y que consistirá en la implantación de una cubierta herbácea, junto con especies arbóreas y arbustivas ornamentales.

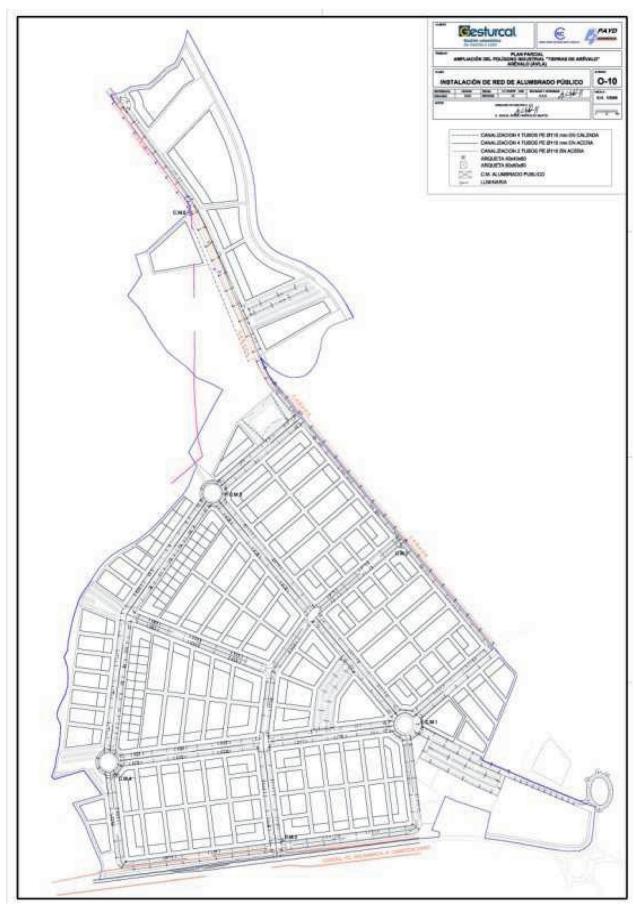
-Bandas de vegetación, se corresponden a los espacios libres de uso público en los que la longitud de los mismos es muy superior a la anchura y que delimitan la superficie del futuro Polígono Industrial. En ellos, se realizará una plantación de árboles y arbustos y matorral, que cumpla las funciones de seto y de esta forma atenúe el impacto visual del polígono, integrándolo de forma más efectiva en el entorno. Para la plantación, se utilizarán preferentemente especies vegetales de carácter autóctono.

-Grandes espacios: se corresponden a los enclaves de gran amplitud en los aparecen las formaciones de pinar, y en los que las actuaciones a realizar van a consistir en limpias, podas e instalación de mobiliario urbano.

77



# 4.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO



Lunes, 27 de Octubre de 2008

La red de Alumbrado Público se alimentará desde la red de suministro eléctrico del nuevo polígono. El trazado de la red de alumbrado, que se realiza mediante canalización subterránea, discurrirá en las aceras, se utilizarán al menos dos conductos de tubo corrugado de polietileno de 110mm de diámetro entre las arquetas que irán situadas en cada punto de luz y en los cambios de dirección. La acometida a las luminarias se realizará mediante canalización independiente desde arquetas situadas a su lado.

Las formas y modelos de báculos, columnas, brazos y luminarias, así como sus características técnicas, serán las establecidas por la normativa municipal.

Bases de cálculo

Para la realización de los cálculos se tendrá en cuenta que el nivel medio de iluminancia en servicio en el viario interior al ámbito del plan deberá ser del orden de 25 lux con una uniformidad media de 0,5 y uniformidad extrema de 0,25, mientras que para las zona de aparcamiento y exclusivamente peatonales se considera adecuado un valor de 20 lux.

El doble nivel de iluminación en las lámparas se controlara mediante la colocación de equipos estabilizadores - reductores de flujo programables mediante reloj astronómico situados en los centros de mando.

Calidad de Materiales

Tipología de los puntos de luz:

En red viaria (Zona Industrial) : luminaria tipo viaria montada en columnas de 10m de altura.

En aparcamientos: luminaria tipo proyector montado en columna de 14 m de altura.

Tipología de las lámparas:

Para facilitar las operaciones de mantenimiento cada tipo de luminaria se equipara con equipos de encendido para un solo tipo de lámpara.

-Luminaria de tipo viario: 250W VSAP

-Luminaria de tipo decorativo urbano: 150 W VSAP

-Luminaria tipo proyector: 400 W VSAP

Tipología de conductores

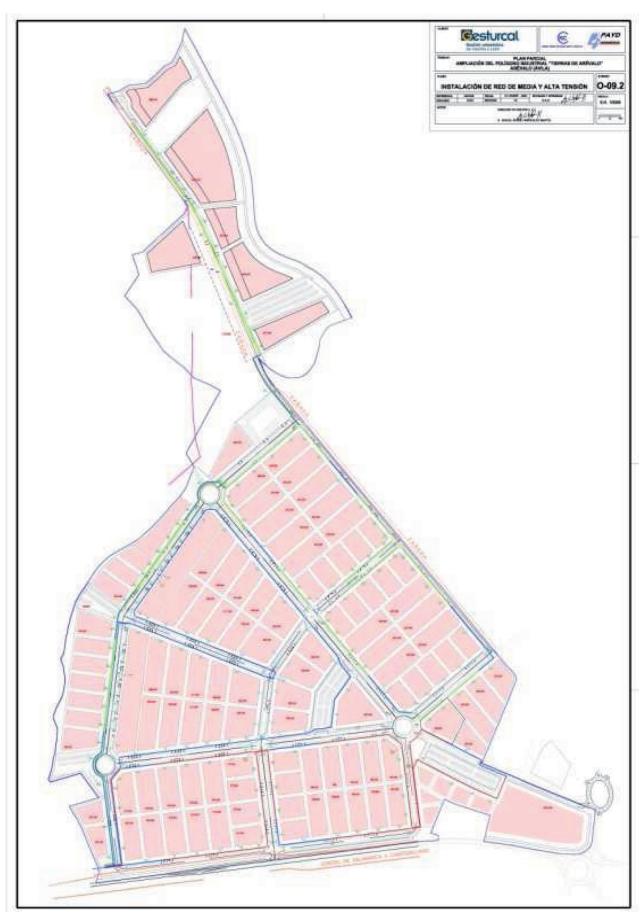
Se utilizara conductor de cobre con aislamiento tipo RV para una tensión 0,6/1kV con una sección mínima de 4x6mm2.

70





# 4.7 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA





Lunes, 27 de Octubre de 2008



Como en el resto de infraestructuras se adjuntan planos que reflejan un posible esquema de la red de distribución de energía eléctrica. El desarrollo de la misma podría realizarse desde una nueva subestación a instalar en los terrenos del nuevo polígono. A partir de la nueva subestación, se realizaran varias redes de alta tensión, en canalización subterránea, con una configuración en anillo cerrado al que se conectarán todos los centro de transformación que se dispongan,así comotodas las parcelas que requierán suministro en A.T. . A partir de estos centros, la distribución se realizará en baja tensión hasta los puntos de consumo en las parcelas reflejadas en el Plan Parcial, también mediante conducciones subterráneas, con una disposición radial. Las parcelas que debido a su tamaño o uso tengan una previsión de demanda eléctrica superior a los 165kW dispondrán de la posibilidad de acometida en alta tensión y una previsión de al menos 50kW en B.T. para luz de obra o requieran un suministro menor a la previsión de carga inicial.

El trazado de las conducciones se realizará bajo las aceras, los tubos se dispondrán a una profundidad mínima de 0,70 m (la arista inferior) los tubos situados en el nivel superior desde el pavimento terminado.

Las conducciones se tenderán entre arquetas de fábrica realizadas conforme a la normativa de la empresa suministradora de la zona, se situarán en los puntos de acometida y en los cambios de dirección de forma que no existan tramos de mas de 50m entre arquetas de forma que se facilite el tendido de los conductores.

Bases de cálculo

Para el dimensionamiento de las redes de Baja y Media Tensión se cumplirá lo dispuesto por la normativa vigente y por las propias normas particulares de las compañías suministradoras.

La superficie total del Sector es de 1.063.707,56 m2 con una edificabilidad total de 511.327,81 m2.

La previsión de cargas correspondiente a usos no comprendidos en el Reglamento de Baja Tensión se realizarán según los valores de la tabla adjunta.

Para la determinación de las potencias demandadas por las parcelas de tipo industrial y para el dimensionamiento de la red de distribución en baja tensión dentro del Sector se aplicara una previsión de carga de 50W/m2edificable, con un coeficiente de simultaneidad de 0,5 para el dimensionamiento de los C.T. y de 0,85 para las redes de Alta Tensión según indica la normativa particular de la compañía suministradora, para el resto de datos se utilizará el reglamento de Baja Tensión.

En resumen, para la determinación de las cargas previstas en la red de baja tensión, se emplearán los grados de electrificación y los coeficientes de simultaneidad mencionados, en función de la dedicación de las distintas parcelas y de la capacidad de las mismas, en cuanto a superficies, características especiales, etc. ...

Para el calculo de secciones de las distintas redes se realizará un predimensionamiento basado en el criterio de la densidad de corriente para posteriormente realizar una comprobación del cumplimiento del criterio de caída de tensión máxima limitado al 5%.

Grados de electrificación para usos distintos a los de viviendas

ZONAS	POTENCIA	
Alumbrado comunes	15 W/m <sup>2</sup>	
Garajes	10 W/m <sup>2</sup> (Ventilación Natural)	
	20 W/m² (Ventilación Forzada)	
Ascensores	8 KW/unidad	
Bombas de presión	3 KW/unidad	
Edificios comerciales y de oficinas	50 W/m <sup>2</sup> <sub>edificable</sub> (según compañía	
	suministradora)	
Edificios industriales o de concentración	50 W/m <sup>2</sup> <sub>edificable</sub> (según compañía	
industrial	suministradora)	
Cines, discotecas, etc.	50 W/m² <sub>edificable</sub> (según compañía	
	suministradora)	
Establecimientos hoteleros	1 KW/ plaza + resto y servicios generales	
	(100 plazas-300 KW)	
Centros médicos (consultorios) y religiosos	100 KW	
Terrenos deportivos	50 KW	
Polideportivos cubiertos - 500 plazas	250 KW	
Parques	3 W/m <sup>2</sup>	



\* A estos valores se le aplicaran los coeficientes de simultaneidad indicados por la compañía Suministradora, que para parcelas de uso industrial es de 0,5.

#### Calidad de Materiales

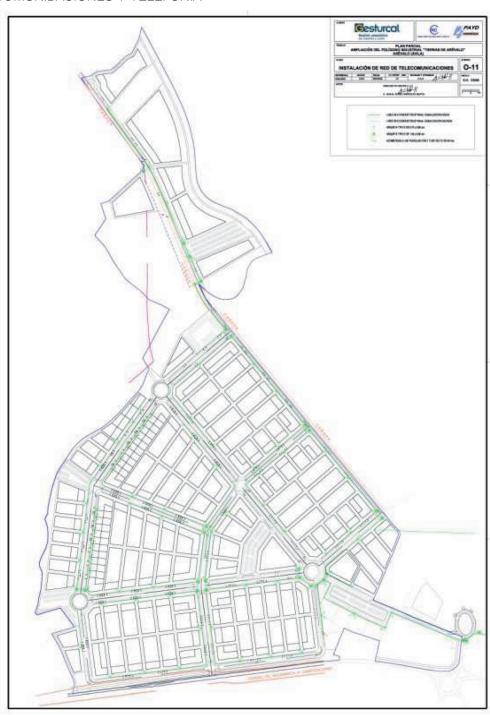
Líneas de media tensión: Cables de aluminio con aislamiento HEPRZ1 para una tensión 26/45kV ó 12/20 kV dependiendo de la tensión de la red y una sección mínima de 3(1X185) mm2 ó 3(1X240) mm2, según la tensión.

Líneas de baja Tensión: cables de aluminio con un aislamiento RV para una tensión 0,6/1 kV y una sección mínima de 3(1x150)+1(1x95) mm2.

Centros de Transformación: Serán de tipo prefabricado de superficie, para alojar uno o dos transformadores de 630 kVA con refrigeración en baño de aceite, de los modelos homologados por la compañía Suministradora.

Canalizaciones y Arquetas: se ejecutarán según las normas de la compañía suministradora.

#### 4.8 RED DE COMUNIDACIONES Y TELEFONÍA





Lunes, 27 de Octubre de 2008

Se adjunta el esquema propuesto para el trazado de la red de comunicaciones y telefonía. Éstas dos redes de Teléfonos y de Comunicación por cable, deberán incluirse en la misma zanja, denominándose red de Telefonía y dará servicio a los posibles distintos operadores, suministradores de estos servicios urbanos.

Consiste básicamente en una canalización por todas las calles del Polígono y con llegada hasta cualquier parcela del mismo.

Los tubos de protección son de polietileno corrugado, de 125 y 110 mm. de diámetro en distribución y de 63 mm. en acometidas.

Las arquetas son de tipo normalizado por Telefónica. Su distribución viene reflejada en planos.

Las conducciones irán instaladas bajo las aceras. El número de tubos a lo largo de las canalizaciones, se ha aumentado en dos sobre los cuatro habituales, en previsión de posibles futuros servicios.

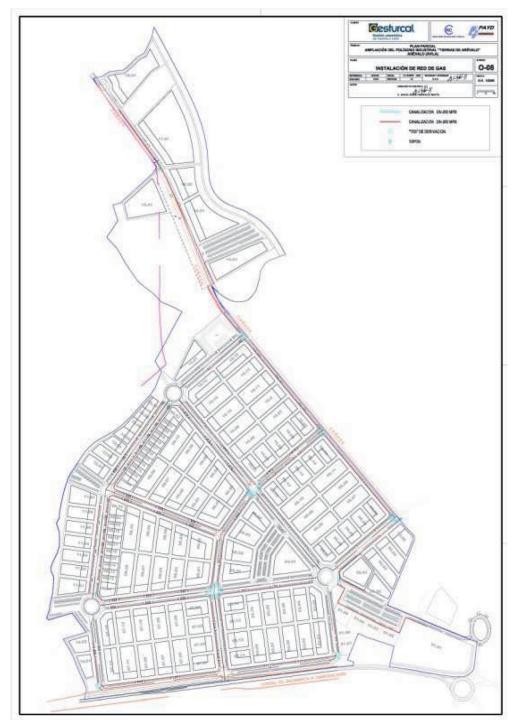
Se dispone de dos puntos de conexión con la red existente. El proyecto de urbanización definirá el punto de enganche seleccionado por parte de la compañía suministradora (Telefónica).

Bases de cálculo

Se estará en todo a lo dispuesto por la normativa municipal y la normativa de la compañía suministradora.



#### 4.9 RED DE GAS



Una vez solicitado el suministro de Gas a la empresa distribuidora de la zona, "Distribuidora Regional de Gas", se adopta la distribución de red a los planos facilitados por la citada empresa.

Se incluye el presupuesto de la obra civil, con excavación de zanjas en calzada, con una profundidad de 0,80 m y una anchura de 40 cm. Se incluye además el extendido del lecho y refuerzos de arena alrededor de los tubos y zahorra natural en el relleno de zanjas, así como reposición de calzada en hormigón.

El mismo tratamiento se da a las zanjas bajo acera , con una profundidad de 0,60 m y una anchura de 40 cm. La tubería es de diámetro 200 mm.

Bases de cálculo

Se estará en todo a lo dispuesto por la normativa municipal y la normativa de la compañía suministradora.

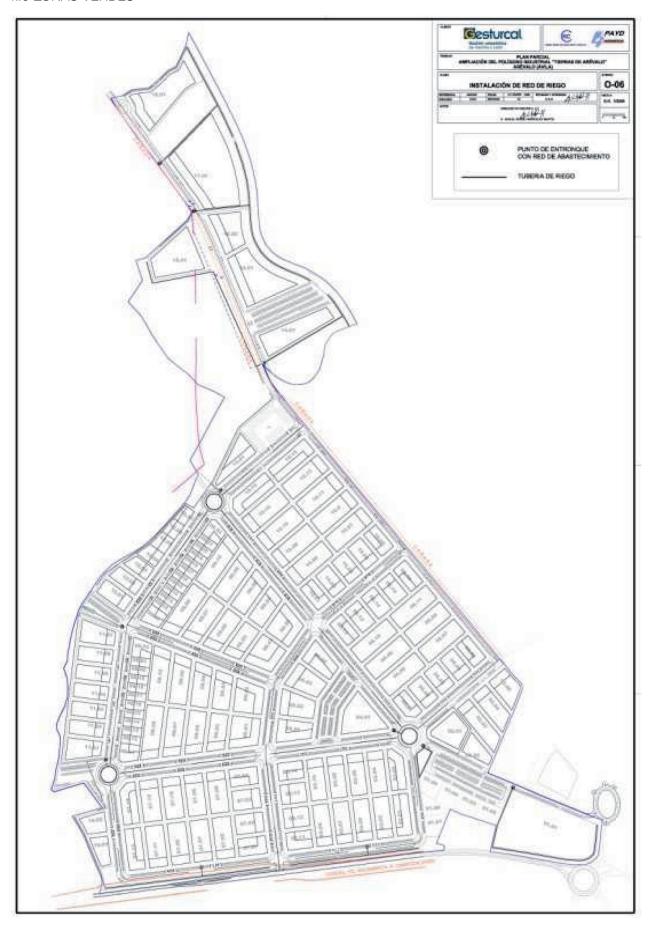


Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



# 4.10 ZONAS VERDES





Lunes, 27 de Octubre de 2008



En cuanto a las zonas verdes, zona de servidumbre e isletas del viario se contempla la ejecución del rasanteo y la siembra de césped y plantas variadas así como aportación de tierra vegetal e instalación de un sistema de riego automático.

Dentro de las determinaciones de zonas verdes, se deberá contemplar en el proyecto de urbanización al menos los siguientes criterios:

Mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio Polígono Industrial, así como a garantizar la protección medioambiental de su entorno.

Plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

#### Tipos de actuación:

Parques: Corresponde a las áreas de uso y disfrute público, libres de edificación y que representan una reserva de suelo para el desarrollo de grandes zonas arboladas y/o ajardinadas con el objetivo de proteger y potenciar la calidad ambiental. Su carácter es fundamentalmente de tipo forestal, y se ubicará en la zona existente de arbolado.

Jardines: Son zonas de uso y disfrute público, en relación directa con las parcelas o el sistema viario, que les sirven de complemento. Su carácter responde a zonas de estancia y paseo, y como elementos de comunicación peatonal a lo largo de todo el ámbito, a ubicar en medianas y rotondas

Áreas de protección ambiental: que corresponde a los espacios perimetrales colindantes con el borde exterior del Polígono Industrial, ya sean públicos o privados, y que deben estar libres de edificación. Su carácter responde a una función de protección ambiental y visual del medio natural circundante al Polígono Industrial, para plantación de especies arbóreas de gran porte y hoja perenne.

### NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

El objeto de estas Ordenanzas es la regulación de la urbanización, del uso de los terrenos y de la edificación, de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y de sus condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad y estéticas del ámbito de actuación "Ampliación del Polígono Industrial Tierras de Arévalo".

#### 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el sector único que el presente Plan Parcial define para el ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado definido por la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, constituyéndose como regulaciones específicas de obligado cumplimiento en el área delimitada como Suelo Urbano Delimitado Ampliación del Polígono Industrial Tierras de Arévalo.

#### 1.3 ALCANCE

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones establecidas para el Sector. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.

#### 1.4 VIGENCIA.

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la LUCyL 5/99, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, entrando en vigor a partir de la fecha de la publicación en este último. En el Boletín de la Provincia deberá publicarse el texto de la memoria vinculante y las normas urbanísticas, así como relación de todos los demás documentos que integran el Plan Parcial. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 1,5 EFECTOS.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

#### 1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- .-INTRODUCCIÓN .-INFORMACIÓN
- .-MEMORIA VINCULANTE
- .-ORDENANZAS REGULADORAS
- .-PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO
- .-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### 1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Parcial Puntual corresponden al Ayuntamiento de Arévalo, a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en el Plan general de Ordenación Urbana de Arévalo que, en todo caso, serán de aplicación con carácter complementario y subsidiario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, y siempre que no supongan contradicción con las determinaciones positivas de ésta.

#### 2. RÉGIMEN URBAN'ÑISTICO DEL SUELO

# 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde al Sector delimitado por la Modificación Puntual Nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo, clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado de uso Industrial. Pasará a ser Suelo Urbanizable Delimitado en virtud de la aprobación definitiva del Plan Parcial que establece la sectorización, y terminará siendo Suelo Urbano tras el desarrollo y ejecución completa de las obras de urbanización.

#### 2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN.

Se establece para el sector una calificación del suelo pormenorizada, recogida en el Plano de Ordenación "O-02. Zonificación del Plan Parcial", mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en seis zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen. Dichas zonas son las siguientes:

- 1.- Zona de Actividad Industrial
- 2.- Zona de Equipamientos
- 3.- Zona de Espacios Libres Públicos
- 4.- Zona de Viario Público
- 5.- Zona de Servicios Urbanos
- 6.- Zona de Sistemas Generales

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le ha sido asignada.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



La calificación lleva implícita también la definición de los terrenos cuya titularidad se asigna al Ayuntamiento:

- Equipamientos Públicos.
- Espacios libres públicos y zonas verdes.
- Viario.
- Sistemas Generales

#### 2.3 EDIFICABILIDAD Y USOS

Las ordenanzas que se desarrollan en la presente Normativa, detallan la edificabilidad asignada a cada parcela en función de la regulación zonal correspondiente, junto con el régimen de usos.

#### 3. CODICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

#### 3.1 CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de desarrollo que se establecen sobre este sector, son:

- 1. Se delimita un ÚNICO SECTOR estableciéndose en el presente Plan Parcial la ordenación del conjunto del ámbito.
- 2. La totalidad del sector constituye una ÚNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN, conforme al artículo 73 de la LUCyL 5/1999.
- 3. Esta Unidad de Actuación habrá de gestionarse como Actuación Integrada, conforme a las previsiones del Proyecto de Actuación que habrá de redactarse como requisito imprescindible para su desarrollo (art. 72.3 de la LUCyL 5/1999 y art. 234.2 del RUCyL 22/2004).
- 4. El Sistema de Actuación para su desarrollo se establecerá en el Proyecto de Actuación (art. 74.3 de la Ley 5/1999). No obstante, la condición de propietario único de los terrenos de la promotora de la actuación, GESTURCAL S.A, predetermina el establecimiento del SISTEMA DE CONCIERTO, regulado en los artículos 78 y 79 de la LUCyL 5/1999 y art. 255 del RUCyL 22/2004.
- 5. Se establece una ÚNICA ETAPA de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.
- 6. El plazo para la ejecución de esta etapa única se establece en cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento, conforme al RUCyL 22/2004.
- 7. De acuerdo con los criterios establecidos en la memoria justificativa, los coeficientes de ponderación que se establecen son los siguientes:

ACTIVIDAD INDUSTRIAL C.P.= 1
OTROS USOS C.P.= 1

#### 3.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán redactarse Estudios de Detalle en las parcelas de la Zona de Actividad Industrial de manera que pueda ser reajustada la ordenación detallada, manteniendo la edificabilidad de la manzana o manzanas intervenidas, con objeto de poder modificar y redistribuir la calificación de las parcelas, con superficies inferiores a la parcela mínima de origen, y en las parcelas reservadas para equipamiento.

Igualmente se establece la posibilidad de instrumentalizar un Estudio de Detalle de todo el ámbito cuyo objetivo sea modificar el número y situación de las parcelas donde se encuentran situados los Centros de Transformación, sin necesidad de tramitar una modificación de Plan Parcial.

### 3.3 PROYECTO DE ACTUACIÓN.

1. En desarrollo del presente Plan Parcial será necesaria la elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la LUCyL 5/1999 y en los art. 240, 241, 242, 243, 244 y 245 del RUCyL 22/2004.



Número 208

Fascículo 3 de 4

Lunes, 27 de Octubre de 2008

(viene de fascículo anterior)

2. En lo relativo a la definición de las obras de urbanización, el Proyecto de Actuación podrá limitarse a la definición de sus bases, conforme al apartado 4 del mencionado artículo 75 de la LUCyL 5/1999, remitiendo su definición precisa a un posterior Proyecto de Urbanización.

#### 3.4 PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

- 1. Conforme a lo previsto en el apartado b) del artículo 75.3 de la LUCyL 5/1999, el Proyecto de Actuación contendrá la reparcelación de las fincas.
- 2. El Proyecto de Actuación podrá desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.
- 3. En particular, no se podrán realizar parcelaciones que den como resultado parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en la zona de ordenanza que sea de aplicación, con la excepción del apartado 3.2 del presente título.

#### 3.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones de la LUCyL 5/1999, del RUCyL 22/2004 y a lo que se establece en el presente documento.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las determinaciones de este Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda hacer adaptaciones de detalle. Si estas adaptaciones suponen alteración de lo previsto en este Plan Parcial, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del presente Plan Parcial.

Las rasantes determinadas para el sector podrán ser modificadas si así fuera necesario para la correcta solución de las infraestructuras del ámbito.

El Proyecto de Urbanización deberá estar contenido y aprobarse conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

#### 3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Quedan reguladas por las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.

Atraviesan el ámbito del sector dos Vías Pecuarias en forma de Cordel, si bien no se encuentran clasificadas. No obstante, es de aplicación la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, al tratarse de unas vías por donde ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Las parcelas que están afectadas se reflejan en el Plano de Información "I-04. Límites y afecciones", según los datos facilitados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila.

De acuerdo con el artículo 12 de la citada Ley 3/1995, el presente Plan Parcial plantea una conservación del trazado del Cordel coruñés que tiene por objeto el mantenimiento de la continuidad de esta vía pecuaria, mediante el uso de esta zona como viario público, también se mantiene la zona afectada por el Cordel Salamanca Campo-Azálvaro mediante la calificación de estas parcelas como Sistema General. Dichas modificaciones, indicadas gráficamente en el "Plano de Ordenación O-14. Situación de las vías pecuarias." plantean la continuidad de las vías a través del ámbito. El Proyecto de Urbanización planteará el tratamiento adecuado de estos espacios en orden a garantizar esta continuidad.

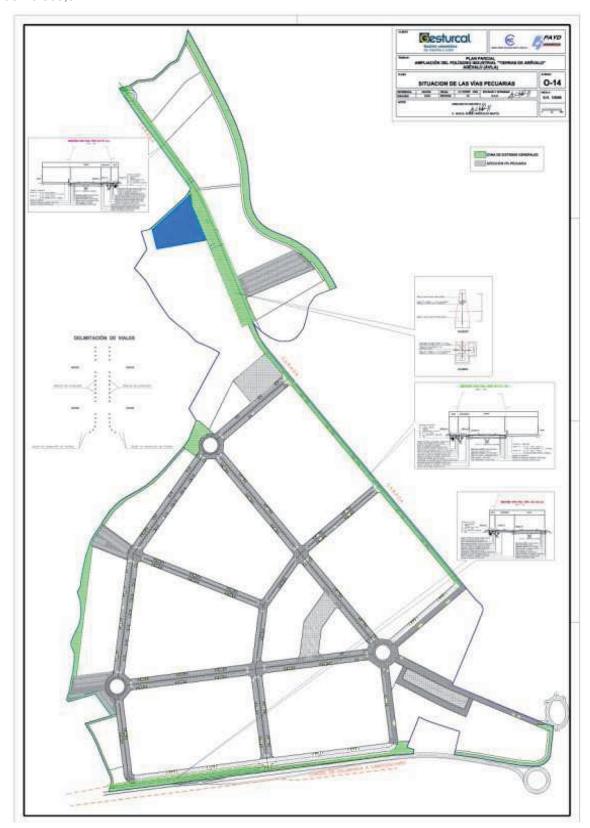






Lo ordenación mantiene el recorrido del Cordel coruñés en todo el trazado de esta vía pecuaria por el interior del Sector afectando una superficie de 31.628,32 m² y garantizando su continuidad y destino hasta la parte Norte del ámbito, recogida en el Plan Parcial como Sistema General SG-04. El recorrido

del Cordel Salamanca Campo-Azálvaro afecta una superficie de 9.235,00 m² y se sitúa en Plan Parcial como Sistema General SG-02. Queda así justificado que la superficie de estas vías pecuarias se mantienen computando un total de 40.863,32 m2.





Lunes, 27 de Octubre de 2008

#### 4. CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES

Se forma genérica se establecen una serie de condiciones medio-ambientales, que deberán ser de aplicación en el Polígono Industrial.

#### 4.1 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Estudio de Impacto Ambiental se presenta en Documento Independiente dentro del presente Plan Parcial y en su contenido se cumplen los aspectos que al respecto establece la legislación sectorial. Dicho Estudio forma parte vinculante de las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

#### 4.2 CONTAMINACIÓN HIDRÁULICA.

Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias.

En el caso de vertidos industriales, se justificará el cumplimiento del Reglamento Municipal Regulador del Saneamiento y Vertidos del Municipio de Arévalo (Ávila), la compatibilidad de sus índices contaminantes con los que define la Confederación Hidrográfica del Duero y, en cualquier caso, con las determinaciones previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (art.251).

#### CARACTERÍSTICAS DE LOS VERTIDOS.

En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo, los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda instalación industrial que se pretenda implantar en el Polígono deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones que se recogen en el presente artículo. A tal efecto, en la tramitación de la correspondiente Licencia de Actividad Clasificada se deberá acreditar la naturaleza y características de los vertidos que van a producirse, con expresa referencia a los parámetros aquí contemplados.

- 1. Ausencia de materiales inflamables.
- 2. pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
- 3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
- 4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
  - 5. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
  - 6. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
  - 7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDOs): menos de seiscientos (600) mg/l.
  - 8. Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.

)1





Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	4
Cromo VI (mg/I)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)		1
Cloruros (mg/l)		2000
Sulfuros (mg/l)		2
Sulfitos (mg/l)		2
Sulfatos (mg/l)		2000
Fluoruros (mg/l)		12
Fósforo Total (mg/l)		20
Ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y Grasas (mg/l)		40
Fenoles (mg/l)	(M)	1
Aldehídos (mg/l).		2
Detergentes (mg/l).	(N)	6
Pesticidas (mg/l).	(P)	0,05

Tabla 1. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### NOTAS:

- (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.
- (J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.
  - (K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.
  - (L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l.
  - (M) Expresado en C6O14H6.
  - (N) Expresado en lauril-sulfato.
  - (P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

#### **VERTIDOS PROHIBIDOS**

- 1. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.
- 2. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.
- 3. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

#### 4.3 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y la Orden 18 de Octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial.

#### 4.4 RUIDOS Y VIBRACIONES

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores y la transmisión de vibraciones deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 3/1995, de 12 de enero, de Castilla y León por el que se aprueba las condiciones a cumplir por niveles sonoros o de vibraciones, la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el RAMINP, la Orden de la Presidencia del Gobierno del 10 de junio de 1965, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, así como la Norma UNE 21/314/75.

# **NIVELES DE RUIDO EN EL AMBIENTE EXTERIOR:**

Tipo do zono urbano	Niveles máximos de dB(A)		
Tipo de zona urbana	Día	Noche	
Zona de equipamientos sanitario.	45	35	
Zona de viviendas y oficinas, servicios terciarios no comerciales o	55	45	
equipamientos no sanitarios.			
Zona con actividades comerciales	65	55	
Zona industriales y de almacenes	70	55	





# **NIVELES DE RUIDO EN EL AMBIENTE INTERIOR**

Tipo de zona urbana	Niveles máxin	Niveles máximos de dB(A)	
	Día	Noche	
Equipamiento			
Sanitario y bienestar social	30	25	
Cultural y religioso	30	30	
Educativo	40	30	
Para el ocio	40	40	
Servicios terciarios			
Hospedaje	40	30	
Oficinas	45	35	
Comercio	55	40	
Residencial			
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30	
Pasillos, aseos y cocinas	40	35	
Zonas de acceso común	50	40	

# TABLA DE VIBRACIONES (COEFICIENTE K)

Situación	Horario	Coeficiente K	Coeficiente K	
		Vibraciones continuas	Impulsos máximos 3/día	
Hospitales, quirófanos y áreas críticas	Día/	1	1	
	noche	1	1	
Viviendas y residencial	Día/	2	16	
	noche	1.41	1.41	
Oficinas	Día/	4	128	
	noche	4	12	
Almacenes y comercios	Día/	8	128	
	noche	8	128	

#### 5. CONDICIONES GENERALES

#### 5.1 TERMINOLOGÍA

5.1.1 SOLAR.

La superficie de suelo urbano legalmente dividida, apta para el uso inmediato conforme a las determinaciones del Planeamiento Urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuente con acceso por la vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

#### 5.1.2 MANZANA.

Porción de terreno de carácter público o privado, delimitado por viales públicos, espacios libres públicos, sistemas generales o límites de clasificación de suelo.

### 5.1.3 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Porción de terreno resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación, cuya superficie y dimensiones son iguales o superiores a las mínimas fijadas por las Ordenanzas del Plan Parcial para la manzana donde se encuentre. No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 5.1.4 EDIFICABILIDAD.

Cantidad máxima de superficie construida de edificio cerrado por todos los lados al ambiente exterior que se puede realizar en una parcela. Su medición se expresa en metros cuadrados construidos máximos que se pueden realizar sumando la superficie horizontal de todos los suelos de todas las plantas por encima del terreno, incluyendo sus cerramientos, que a partir de la planta baja incluida, pueda existir.

La edificabilidad de la parcela se establece en forma de coeficiente en cada ordenanza.

#### 5.1.4.1 Elementos computables

Son computables dentro de la superficie total máxima edificable:

- La superficie edificable de todas las plantas sobre rasante, con independencia del uso a que se destinen.
- Todo aquel cuerpo volado: terrazas, balcones, miradores, etc., que dispongan de cerramiento y/o que sean accesibles (transitables). Se exceptúan obviamente las azoteas de las edificaciones aunque sean transitables.
- Las construcciones secundarias sobre los espacios libres de parcela (salvo las expresamente excluidas) siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

#### 5.1.4.2 Elementos excluidos

Quedan excluidos del cómputo del conjunto edificable las siguientes superficies y elementos:

- 1. En el cómputo de la altura máxima no se incluyen las alturas de chimeneas, antenas y aparatos de instalaciones especiales necesarias para las funciones de las actividades que se han de realizar, siempre que no supongan un incremento de la edificación permitida.
- 2. En el cómputo de la superficie máxima edificable no computará la planta bajo rasante, cuando ésta esté permitida, siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento, almacén o cuartos de servicio de las instalaciones del edificio.
- 3. Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior si ello supone rebasar el límite de edificabilidad máxima.
  - 4. Los patios interiores aunque sean cerrados.
- 5. Los equipos de proceso de fabricación adosados o anejos a las naves (bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.), pero sí computará la superficie que ocupen cuando se dispongan exentos en los espacios libres de parcela.
- 6. Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras de seguridad, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (depósitos de almacenamiento, torres de proceso, paneles solares, chimeneas, instalaciones en general, etc.).
- 7. El espacio destinado a pabellón de vigilancia o control de acceso a la parcela, siempre que no sobrepase los doce (12) metros cuadrados construidos, ni una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima.

#### 5.1.5 LINDEROS.

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas propiedades de otras. Atendiendo a la posición de la edificación, se clasifican en:

- a) Frente: coincide con el límite de la parcela a la vía pública.
- b) Fondo: separa la propiedad de otra en la cara opuesta al frente.
- c) Lateral: Separa la propiedad de las otras parcelas colindantes y tiene un punto de contacto con el frente.

#### 5.1.6 ALINEACIÓN.

Línea que separa los terrenos de uso y dominio público (viales, espacios libres públicos y sistemas generales) de las parcelas destinadas a otros usos.

## 5.1.7 RETRANQUEO.

Distancia que se separan los edificios de los linderos de la parcela.





5.1.8 RASANTE.

Es el nivel del acerado en la alineación correspondiente

5.1.9 OCUPACIÓN MÁXIMA.

Superficie interior a la parcela que puede ser ocupada por edificación sobre y bajo rasante. Podrá expresarse tanto en porcentaje sobre la superficie total de parcela como geométricamente, mediante la definición de retranqueos a linderos.

5.1.10 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Parte de la parcela que puede ser ocupada por la edificación atendiendo a los retranqueos obligatorios que se fijan en cada ordenanza.

5.1.11 NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas de la edificación sobre rasante.

5.1.12 ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN.

Distancia entre la rasante del terreno y la altura máxima de la edificación.

5.1.13 EDIFICACIÓN AISLADA.

La que se construye en parcela independiente retranqueada por los cuatro linderos.

5.1.14 EDIFICACIÓN ADOSADA.

La que se construye en parcela independiente sin retranqueos a linderos laterales.

5.1.15 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.

Aquella que se ubica en sótanos o semisótanos, conforme a la definición de estos elementos en el presente Plan Parcial.

5.1.16 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras de urbanización y de edificación se ajustarán a lo establecido en las presentes Ordenanzas.

En todo caso se deberán cumplir las siguientes condiciones: -Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. -El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas. -Estarán terminantemente prohibidas las operaciones de carga y descarga fuera de la parcela.

#### 5.2 LICENCIAS, INSPECCIÓN URBANÍSTICA E INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la legislación de Régimen Local, y del RUCyL 22/2004, serán de aplicación las determinaciones establecidas por el planeamiento municipal vigente.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículos 288 y 289 del RUCyL 22/2004.

El Proyecto de Actuación fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

#### 5. 3 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓTICAS

En la urbanización y en todos los edificios de nueva construcción, así como en las obras de rehabilitación y reestructuración deberá cumplirse la legislación y normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, en particular el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social.

# 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

6.1 ACCESOS A PARCELA

El ancho de cada acceso no será mayor de siete (7) metros.

96



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Los accesos se diseñarán de manera que no sea necesaria realizar maniobras para acceder al interior de la parcela.

#### 6.2 NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes de la parcela deberán quedar comprendidas entre las rectas que, con pendientes del quince por ciento en más o en menos (±15%), tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre -0,15 y +1,00 metros sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la edificación, pudiéndose escalonar la misma.

#### 7. CONDICIONES DE USO

Se recogen en el presente título las condiciones bajo las cuales deberán implantarse los distintos usos admitidos en el sector.

#### 7.1 USOS PORMENORIZADOS

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos:

Industrial

Servicios

**Terciarios** 

Equipamiento y Servicios Comunitarios

Servicios Urbanos

Red Viaria

**Espacios Libres** 

Cualquier otro uso no contemplado específicamente podrá implantarse siempre que cumpla con las condiciones de compatibilidad establecidas en las presentes normas.

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en esta Ordenanza, deberán entenderse como aparecen definidos en el planeamiento municipal vigente.

#### 7.1.1 INDUSTRIAL

- I. Definición: Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.
  - II. Clasificación en categorías:
- A. Industrias, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias.
- B. Almacenes, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.
- C. Talleres artísticos, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

# 71.2 SERVICIOS TERCIARIOS ( CAP. 4, ART.6.4.1 DEL PGOU DE ARÉVALO)

Definición: Tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios a alojamiento temporal, comercio al por menor, en sus distintas formas, información , administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- a.- Uso comercial
- b.- Uso Hotelero



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- c.- Uso de oficinas
- d.- Salas de reunión
- e.- Servicios de automóvil
- f.- Establecimientos públicos Puede desarrollarse en locales situados en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

# 7.1.3 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS ( CAP. 5, DEL PGOU DE ARÉVALO)

Definición: El uso de equipamientos y servicios comunitarios es el complementario a la actividad industrial, para completar las necesidades del polígono Industrial.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- a.- Docente
- b.- Sanitario-Asistencial
- c.- Cultural-Religioso-Asociativo
- d.- Deportivo
- e.-Ocio y esparcimiento
- f.-Servicios de la administración
- g.-Seguridad (bomberos, policía, guardia civil)
- h.Transporte mercancías) y comunicaciones (estaciones de viajeros y mercancías)
- i. Abastecimiento (mercados, centros de distribución, mataderos, secaderos, etc.)
- j.- Energía y depuración

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

#### 7.1.4 SERVICIOS URBANOS.

Definición: El uso de servicios urbanos comprende las instalaciones y locales necesarios que se destinan a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Abastecimiento de energía eléctrica
- Telefonía y telecomunicaciones
- Gas
- Servicios especiales y seguridad y control.

### 7.1.5 RED VIARIA.

Uso de red viaria tienen los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y el vehículo de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Viario (Red viaria): Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento anexo de vehículos.
  - b) Playas de aparcamiento (Aparcamientos): Playas de aparcamiento, aquellas áreas destinadas a facilitar el estacionamiento ordenado y planificado de vehículos y sus espacios colindantes de acceso y maniobra.

# 7.1.6 ESPACIOS LIBRES (CAP. 5, DEL PGOU DE ARÉVALO)

Definición: Corresponde a las áreas arboladas o ajardinadas para el descanso, paseo y esparcimiento de la población. A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

Lunes, 27 de Octubre de 2008

a.-Parques

b.-Jardines

Se trata de los Espacios Libres Públicos. Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

#### 7.2.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO INDUSTRIAL.

Además se dará cumplimiento a todas las determinaciones especificadas en la Normativa Básica de la Edificación sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, NBE-CPI/96, Código Técnico de la Edificación, que sean de aplicación.

Igualmente se estará a lo especificado en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por el Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre.

#### 7.2.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO SERVICIOS

#### TERCIARIOS.

a.-Uso comercial

Según la sección 1 del Capítulo 4 del PGOU de Arévalo.

En función de su tamaño se estará a la Ley de grandes superficies comerciales de la Junta de Castilla y León.

b.-Uso Hotelero

Según la sección 2 del Capítulo 4 del PGOU de Arévalo.

c.-Uso de oficinas

Según la sección 3 del Capítulo 4 del PGOU de Arévalo.

d.-Salas de reunión

Según la sección 4 del Capítulo 4 del PGOU de Arévalo.

e.-Servicios de automóvil

Según la sección 5 del Capítulo 4 del PGOU de Arévalo.

f.-Establecimientos públicos

Según la sección 6 del Capítulo 4 del PGOU de Arévalo.

#### 7.2.3 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS

Según los artículos 6.5.8 al 6.5.14 del PGOU de Arévalo.

#### 7.2.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO ESPACIOS LIBRES.

Según el Cap. 6 del PGOU de Arévalo.

Por tratarse de un Polígono Industrial podrán, eliminarse las zonas de juegos y áreas de deporte no reglado.

Según el Art. 38, apartado 1, letra c) de la LUCyL 5/1999, los Espacios libres públicos en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento."

#### Tipos de actuación:

Parques: Corresponde a las áreas de uso y disfrute público, libres de edificación y que representan una reserva de suelo para el desarrollo de grandes zonas arboladas y/o ajardinadas con el objetivo de proteger y potenciar la calidad ambiental. Su carácter es fundamentalmente de tipo forestal, y se ubicará en la zona existente de arbolado.

Jardines: Son zonas de uso y disfrute público, en relación directa con las parcelas o el sistema viario, que les sirven de complemento. Su carácter responde a zonas de estancia y paseo, y como elementos de comunicación peatonal a lo largo de todo el ámbito, a ubicar en medianas y rotondas.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



Áreas de protección ambiental: que corresponde a los espacios perimetrales colindantes con el borde exterior del Polígono Industrial, ya sean públicos o privados, y que deben estar libres de edificación. Su carácter responde a una función de protección ambiental y visual del medio natural circundante al Polígono Industrial, para plantación de especies arbóreas de gran porte y hoja perenne.

#### 7.3 CONDICIONES COMUNES PARA TODAS LAS ZONAS

Las condiciones comunes en cada zona son aquellas que regulan las determinaciones a que están sujetos los edificios e instalaciones en función de su localización. Para todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las condiciones generales establecidas por los planeamientos municipales vigentes.

#### PARCELACIÓN Y ALINEACIÓN.

El Plan Parcial define y establece la alineación como la línea que delimita las manzanas frente al viario y frente a las zonas verdes y espacios libres, de uso y dominio público, así como para establecer el cambio de uso entre parcelas colindantes.

El Plan Parcial establece una parcelación orientativa para las parcelas lucrativas (Sistemas de Actividad Industrial y Equipamientos Privados).

#### ÁREA DE MOVIMIENTO.

La forma y posición de la edificación es libre dentro de esta área.

No se admiten vuelos de la edificación ni elementos salientes que invadan las zonas de retranqueo obligatorio, salvo los elementos necesarios de acceso y control (caseta y/o cámaras).

#### APARCAMIENTO.

Se destinará a aparcamiento, al menos, el 50% de la superficie de parcela no incluida dentro del área de movimiento, con la excepción de las Industrias de densidad Baja, que deberá ser del 80%.

Los espacios destinados a aparcamientos en el interior de las parcelas podrán ser cubiertos con elementos de protección abiertos del tipo pérgola, marquesina o similar.

Las dimensiones mínimas serán de doscientos veinte (220) centímetros de anchura por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura por quinientos (500) centímetros de longitud para los vehículos grandes.

#### AJARDINAMIENTO.

Se destinará a ajardinamiento, al menos, el 10% de la superficie exterior al área de movimiento, con la excepción de las Industrias de densidad Baja, que podrá ser del 0%.

En la zona de arbolado existente se procurará la integración del mismo.

# PATIOS.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios debe permitir inscribir un círculo de diámetro igual a la mayor de las alturas de las edificaciones que le circunden.

#### CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Será obligatorio el cerramiento de parcela en todo su perímetro.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes determinaciones. -La utilización de elementos estéticos deberá justificarse en proyecto, garantizando su adecuada integración en el entorno.

-Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

-Las paredes medianeras así como los paramentos exteriores susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

-Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado, entendiendo por paramentos de fachada las que den frente a cualquier vía pública.

Lunes, 27 de Octubre de 2008

-Podrán colocarse sobre los cerramientos de la edificación o directamente pintados sobre los paramentos exte-

riores, carteles publicitarios o rótulos, realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

-Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto, por lo que deberán contemplar calidades similares a la edificación principal.

-Podrán admitirse cubiertas inclinadas o en diente de sierra, con la prohibición expresa de superficies reflectantes, procurando que el material de cubierta entone armoniosamente con el paisaje.

#### 7.4 RELACIONES ENTRE USOS

#### 7.4.1 USOS CARACTERÍSTICOS.

Son los usos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la clasificación y calificación (usos pormenorizados) del presente Plan Parcial para cada parcela determinada.

#### 7.4.2 USOS COMPATIBLES.

Son los usos que están supeditados a los característicos bien por considerarse vinculados directamente y contribuyendo al desarrollo del uso característico o bien por que aporten una diversidad funcional a las zonas de ordenación complementando el régimen de actividades.

#### 7.4.3 USOS PROHIBIDOS.

Son los usos no admitidos expresamente o que no cumplan con las prescripciones de las normas del presente Plan Parcial.

#### 8. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### 8.1 INTRODUCCIÓN

El presente título recoge la trascripción del Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo que, en términos generales, y con la incorporación, en su caso, del nuevo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004 )en las referencias que el PGOU de Arévalo realiza al anterior reglamento), que deberán ser contempladas por el Proyecto de Urbanización que desarrolle la actuación.

Se regulan diferenciadamente los siguientes elementos:

- Contenido de los Proyectos de Urbanización.
- Red viaria. Pavimentación.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de alcantarillado y saneamiento.
- Red de energía eléctrica y alumbrado público.
- Protección Contraincendios.
- Otras normas de Urbanización.

#### 8.2 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Articulo 4.1.4 PGOU Arévalo

Contenido de los Provectos de Urbanización

1.-Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a.-Plano a escala mínima de 1:1.000, en que se fijen claramente los limites el Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los limites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social para edificación privada.

101



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- b.-Plan de obra detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- 2.-En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capitulo independiente con toda la documentación especifica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en presupuesto general.
- 3.-En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar el Pliego General de Condiciones para la Redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

8.3 RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN

Articulo 4.2.1. PGOU Arévalo

CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los siguientes tipos de vías:

- a.-Vías de Conexión. Son las vías que enlazan el Casco Consolidado con el resto de redes nacionales o locales.
- b.-Vías colectoras o viario principal. Las áreas consolidadas que canalizan la mayor parte de los movimientos interiores entre zonas funcionales de la ciudad. Se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerdiale3s, etc.) que les confieren una significada actividad.
- c.-Vías locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varían en función de la zona del municipio e intensidad de edificación.
- d.-Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso, predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados ( parque, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.
  - e.-Caminos pecuarios. Son aquellos que dan acceso afincas en Suelo No Urbanizable.

Articulo 4.2.2. PGOU Arévalo

CONDICIONES DE TRAZADO

- 1.-En Suelo Urbano seguirá las alineaciones definidas en los planos de ordenación.
- 2.-En general, la traza de las vías se adaptara a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios
  - 3.-Los estándares de trazado que se indican a continuación se refieren a las vías de nueva de creación.
- 4.-El ancho de la calzada y ancho reservado al trafico se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del trafico a soportar y características de la zona, así como de la parcelación, edificación y usos. Se consideran las siguientes anchuras de calzada:

	ANCHO MÍNIMO DE	ANCHO MÍNIMO ENTRE
	CALZADA	ALINEACIONES
Vías de conexión	7,00	12,00
Vías Colectoras	6,00	12,00
Vías Locales en áreas residenciales	6,00	12
Vías Locales en áreas industriales	8,00	15
Sendas peatonales	1,00	
Caminos pecuarios	4,00	

5.-En circunstancias especiales, tales como calles, locales de acceso, de sentido unido de circulación, podrán anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita.

Articulo 4.2.3. PGOU Arévalo

SECCIÓN LONGITUDINAL

1.-Las pendientes máximas recomendables son del 6% en las carreteras de acceso y calles principales y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden adaptarse mayores pendientes, debiendose garantizar en este caso un pavimento deslizante.

Lunes, 27 de Octubre de 2008

2.-Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será del 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendiente menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente minima absoluta será del 0,5 por 100 (1 en 200).

Articulo 4.2.4. PGOU Arévalo

#### SECCIÓN TRANSVERSAL

- 1.-En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de la lluvia es del 2% (1 en 50) en pavimentos bituminosos el mínimo estricto será del 1,5% y en firmes de hormigón de 1.
- 2.-En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptara su pendiente transversal a la primera

Articulo 4.2.5. PGOU Arévalo

#### ÁREAS DE GIRO EN VÍAS DE FONDO DE SACO

Se recomienda la ordenación de un área de giro den la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura 1. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimo estricto. La longitud de los fondos de saco no superara los 100 m.

Articulo 4.2.6. PGOU Arévalo

#### **ACERAS**

- 1.-Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.
- 2.-Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paso de los peatones (de 2% a 3%)
- 3.-En las soluciones de rasante común a calzada y acera deberán drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía

Articulo 4.2.7. PGOU Arévalo

### PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO

- 1.-El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color, y textura a emplear en el pavimento de la vías públicas dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del trafico previsto, así como de la condiciones formales deducidas de su tipología y de las propiedades del terreno.
- 2.-Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno para determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante.
- 3.-Los materiales componentes de cada capa de firme cumplirán requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.
- 4.-En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la cazada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.
- 5.-En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiente de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por las característica del entorno, podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).
- 6.-Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.
- 7.-El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón H-150 realizado "in situ" sobre una solera de material granular con sección mínima de 20 cm. Debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.
- 8.-El espacio peatonal se diferenciara des destinado al tráfico mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

10



Lunes, 27 de Octubre de 2008



9.-En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón.

#### 8.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Articulo 4.3.1. PGOU Arévalo

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

- 1.-Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 m. al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 m. Y en todo caso se estará a lo que se determina en la legislación vigente en materia (Ley de Aguas).
- 2.-Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano"
- 3.-Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto por NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento)
- 4.-Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitantes/día medio.
  - 5.-En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/día.
- 6.-La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.
  - 7.-Cualquier instalación de elevación colectiva de agua deberá, disponer, al menos, de dos bombas.
  - 8.-Los materiales cumplirán las condiciones generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).
- 9.-La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete. Corrosión por erosión o ruido. A titulo orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg. Y como velocidad mínima 0,6m/seg. Entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características especificas de cada caso.
- 10.-El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profanidad mínima tolerable será de 50 cm. Siempre medidos desde la generatriz: superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50mm.

#### 8.5 RED DE SANEAMIENTO.

Articulo 4.4.1. PGOU Arévalo

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

- 1.-La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento mas acorde con la concepción y tratamiento de la calle.
- 2.-Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 50 mm., hacia un dren, cuenta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situaran bajo la cazada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.
- 3.-En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla en la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



- 4.-Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresada, para una lución de 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.
- 5.-La velocidad mínima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.
- 6.-La red estará formada por tubos de hormigón vibro-prensado para secciones de 0,60m. de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se aceitará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.
- 7.-En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150mm. y 100mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán de 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 150mm y de 1,4% (1 en 10) para las de 100mm.
- 8.-Los pozos de registro se saturan en todos los cambios de alineación, rasante y el los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100m.
- 9.-La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 por debajo de la calzada, en zonas donde pueda estar sometida a trafico pesado.
  - 10.-Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria.

Articulo 4.2.2. PGOU Arévalo

#### **DEPURACIÓN**

- 1.-La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndoos la fosa séptica o el estanque Inhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.
- 2.-Se recomienda la fosa séptica de dos comportamientos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superior al segundo de las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para la que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.
- 3.-Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.)
- 4.-Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

#### 8.6 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Articulo 4.5.2. PGOU Arévalo

ALUMBRADO PUBLICO

A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

- a.-Vías de transito. Aquellas por donde discurre el trafico intermunicipal y que atraviesan el núcleo urbano normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comárcales o locales.
- b.-Vías y espacios públicos relevantes. Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, por ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial
  - c.-Resto de las vías. Aquellas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



Articulo 4.5.3. PGOU Arévalo

#### ALUMBRADO EN VÍAS DE TRANSITO

- 1.- El nivel de luminancia media de la calzada será de 2 candelas m2.
- 2.- El nivel de iluminancia a adoptar en estas vías será de 20 lux.
- 3.- El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0,35.
- 4.- El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.
- 5.- En estas vías se emplearan luminarias "cutt off", o similar

Articulo 4.5.4. PGOU Arévalo

### ALUMBRADO EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS RELEVANTES

- 1.- El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de 15 lux.
- 2.- El factor de uniformidad media será de 0,35
- 3.- En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un trafico municipal importante se adoptara un valor mínimo de 5.

Articulo 4.5.5, PGOU Arévalo

#### ALUMBRADO EN RESTOS DE VÍAS

- 1.- El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux
- 2.- El factor de uniformidad media será de 0,10.

Articulo 4.5.6. PGOU Arévalo

#### DISPOSICIÓN DE LUMINARIAS

La disposición general de las luminarias se realizara de forma que:

- a.- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- b.- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con un nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

Las telecomunicaciones.

Deberá seguir las especificaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España para realizar la instalación de teléfonos. La canalización se ejecutará siempre subterránea.

Los tubos de protección son de polietileno corrugado.

Las zanjas serán de diferente tipo según el número de tubos y según si la canalización es bajo acera o en cruce de calzada.

En todos los casos los tubos estarán envueltos en relleno de arena y, sobre ésta, una capa de hormigón HM-20. Las arquetas son de tipo normalizado por Telefónica.

#### 8.7 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se dará cumplimiento a todas las determinaciones especificadas en el Código Técnico sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios y especialmente a las condiciones sobre accesibilidad y entorno de los edificios.

Igualmente serán de aplicación el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, aprobado por el Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, en aquellos aspectos que afecten a la urbanización.

Articulo 4.3.2. PGOU Arévalo

#### RED DE RIEGO E HIDRANTES

1.- Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa sectorial vigente de protección contra incendios en los edificios. Se colocarán en todo caso hidrantes en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200m. como máximo

# \_\_\_\_\_

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Lunes, 27 de Octubre de 2008

Número 208

- 2.- La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 1.000 l.min durante 2 horas.
- 3.- En las zonas de parque y jardines se preverá una red para riego con un consumo diario de 20 m2/ha
- 4.- Bocas de riego: Se situarán en todo el Suelo Urbano según el modelo adoptado por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m. derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

#### 8.8 OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización preverá la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos en el diseño viario.

#### ORDENANZA REGULADORAS

#### 1.1 GENERALIDADES

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Título regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Parcial de "Ampliación del Polígono Industrial de Tierras de Arévalo", mediante la definición específica de la zona de ordenanza.

#### 1.2 DEFINICIÓN

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen las siguientes ordenanzas:

- 1.-INDUSTRIA DENSIDAD BAJA (I-DB)
- 2.-INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA (I-DM)
- 3.-INDUSTRIA DENSIDAD EXTENSIVA (I-DB)
- 4.-EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (EQ-PR)
- 5.-EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ-PB)
- 6.-SERVICIOS URBANOS (SU)
- 7.-ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)
- 8.-RED DE VIARIO PÚBLICO (VI)
- 9.-SISTEMAS GENERALES (SG)

#### 1.3 NORMAS DE EDICIFICACIÓN

Las condiciones particulares que a continuación se detallan para cada una de las parcelas, establecen el régimen de aprovechamiento y regulan las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

#### 1.4 ORDENANZA 1. INDUSTRIA DENSIDAD BAJA (I-DB)

#### DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos industriales en sus tres categorías; en parcela de tamaño pequeño y en edificación adosada con ocupación intensiva de la misma.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.1", de Calificación, del presente Plan Parcial.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- La Parcela mínima en este ámbito será de 1.000 m2.
- 2. Frente mínimo.
- Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 20 m.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- 1. Ocupación máxima: Área de Movimiento
- 2. Edificabilidad máxima: 1,1 m2c / m2s , con la excepción de las parcelas industriales privadas de la manzana 1 (01.02 -01.03 -01.04 -01.04 -01.05 -01.06 y 01.07) que es de 0,5 m2c / m2s.
  - 3. Altura máxima:
  - 2 plantas (baja + 1), con límite de 8 m. a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa.

4. Edificación bajo rasante:

Se permita la ocupación bajo rasante del Área de Movimiento.

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- 1. Alineaciones de la edificación:
- Frente: 5 m.
- La edificación podrá adosarse al resto de linderos.
- Las parcelas en esquina estarán a lo determinado por el Plano de Ordenación "O-12. Alineaciones. Plano Guía de Perfiles Longitudinales", en cuanto a sus retranqueos.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

1. Plazas de aparcamiento:

Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de parcela.

Se deberá cumplir las condiciones comunes para todas las zonas apartado 7.3 de las presentes Condiciones de Uso.

- 2. Condiciones estéticas y de composición
- Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.
  - 3. Cerramientos de parcela:

Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.

Los vallados tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

1.- Uso característico:

Uso Industrial en todas sus categorías.

2.- Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún límite menos restrictivo.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



- -Servicios Terciarios. Uso Comercial.
- -Servicios Terciarios. Uso Oficinas.
- -Servicios Terciarios. Uso Salas de Reunión.
- -Servicios Terciarios. Uso Servicios de Automóvil. Garajes/aparcamiento. Pueden ocupar el 100% de la edificabilidad total. -Servicios Urbanos. Todos -Red Viaria. Todas las categorías. -Espacios Libres. Uso jardines.
  - 3.-Usos prohibidos:
  - Vivienda.
  - Servicios Terciarios, Uso Hotelero.
  - Equipamientos y Servicios Comunitarios. Todas las categorías.
  - Servicios Terciarios. Uso Servicios de Automóvil. Categoría Estaciones de servicio.

#### 1.5 ORDENANZA 2. INDUSTRIA DENSIDAD MEDIA. (I-DM)

#### DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos industriales en sus tres categorías; en parcela de tamaño medio y en edificación aislada con ocupación moderada de la misma.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.1", de Calificación, del presente Plan Parcial.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA 1.-Parcela mínima.

- La Parcela mínima en este ámbito será de 3.000 m2.
- 2.- Frente mínimo.
- Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 35 m.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- 1.- Ocupación máxima: Área de Movimiento
- 2.- Edificabilidad máxima: 0,8 m2c / m2s.
- 3.- Altura máxima:
- 2 plantas (baja + 1), con límite de 12 m. a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa.

4.- Edificación bajo rasante:

Se permita la ocupación bajo rasante del Área de Movimiento.

# CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.- Alineaciones de la edificación:

Frente: 10 m.Laterales: 5 m.Fondo: 5 m.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

- 1.-Plazas de aparcamiento:
- Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de parcela.
- Se deberá cumplir las condiciones comunes para todas las zonas apartado 7.3 de las presentes Condiciones de Uso.
  - 2.-Condiciones estéticas y de composición



Lunes, 27 de Octubre de 2008



• Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.

#### 3.-Cerramientos de parcela:

- Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.
- Los vallados tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

1.- Uso característico:

Uso Industrial en todas sus categorías.

2.- Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún límite menos restrictivo.

- Servicios Terciarios. Uso Comercial.
- Servicios Terciarios. Uso Oficinas.
- Servicios Terciarios. Uso Salas de Reunión.
- Servicios Terciarios. Uso Servicios de Automóvil. Garajes/aparcamiento. Pueden ocupar el 100% de la edifica-bilidad total. -Servicios Urbanos. Todos -Red Viaria. Todas las categorías. -Espacios Libres. Uso jardines.
  - 3.- Usos prohibidos:
  - Vivienda.
  - Servicios Terciarios. Uso Hotelero.
  - Equipamientos y Servicios Comunitarios. Todas las categorías.
  - Servicios Terciarios. Uso Servicios de Automóvil. Categoría Estaciones de servicio.

#### 1.6 ORDENANZA 3. INDUSTRIA DENSIDAD EXTENSIVA (I-DE)

# DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos industriales en sus tres categorías; en parcelas de gran tamaño y en edificación aislada.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.1", de Calificación, del presente Plan Parcial.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

- 1.-Parcela mínima.
- La Parcela mínima en este ámbito será de 3.000 m2.
- 2.-Frente mínimo.
- Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 35 m.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- 1.- Ocupación máxima: Área de Movimiento
- 2.- Edificabilidad máxima: 0,75 m2c / m2s.
- 3.- Altura máxima:



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



2 plantas (baja + 1), con límite de 14 m. a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa.

4.- Edificación bajo rasante:

Se permita la ocupación bajo rasante del Área de Movimiento.

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.- Alineaciones de la edificación:

Frente: 10 m. Laterales: 5 m. Fondo: 5 m.

- 2.- Línea Límite de Edificación de la Autovía A-6.
- En las parcelas afectadas, la edificación deberá respetar el retranqueo de 50 metros desde la línea de arcén de la autovía, tanto sobre como bajo rasante, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

1.- Plazas de aparcamiento:

Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de parcela.

Se deberá cumplir las condiciones comunes para todas las zonas apartado 7.3 de las presentes Condiciones de Uso.

- 2.- Condiciones estéticas y de composición
- Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.
  - 3.- Cerramientos de parcela:

Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.

Los vallados tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

1.- Uso característico:

Uso Industrial en todas sus categorías.

2.- Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún límite menos restrictivo.

- Servicios Terciarios. Uso Comercial.
- Servicios Terciarios. Uso Oficinas.
- Servicios Terciarios. Uso Salas de Reunión.
- -Servicios Terciarios. Uso Servicios de Automóvil.

Garajes/aparcamiento. Pueden ocupar el 100% de la edificabilidad total.

-Servicios Urbanos. Todos -Red Viaria. Todas las categorías.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- Espacios Libres. Uso jardines.
- Residencial: Limitado a una vivienda ligada a la vigilancia y/o mantenimiento de las instalaciones, con un máximo de 1 vivienda de 150 m2c por parcela.
- 3.- Usos prohibidos:
- Servicios Terciarios. Uso Hotelero.
- Equipamientos y Servicios Comunitarios. Todas las categorías.
- Servicios Terciarios. Uso Servicios de Automóvil. Categoría Estaciones de servicio.

# 1.7 ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQ.PR)

#### DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos dotacionales de servicios terciarios, equipamientos y servicios comunitarios en parcelas de gran tamaño y en edificación aislada.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.2", de Calificación, del presente Plan Parcial.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

- 1.- Parcela mínima.
- La Parcela mínima en este ámbito será de 4.000 m2.
- 2.- Frente mínimo.
- Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 30 m.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- 1.- Ocupación máxima: Área de Movimiento.
- 2.- Edificabilidad máxima: Parcelas 01.01 y 13.01 con edificabilidad de 0,80 m2c / m2s, y Parcelas 04.01 y 14.01 con edificabilidad máxima 0,85 m2c / m2s
  - 3.- Altura máxima:
- 2 plantas (baja + 1), con límite de 14 m. a la línea de cornisa. Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa.
  - 4.- Edificación bajo rasante:

Se permita la ocupación bajo rasante del Área de Movimiento.

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- Alineaciones de la edificación:
- Las parcelas estarán a lo determinado por el Plano de Ordenación "O12" Alineaciones. Plano Guía de Perfiles Longitudinales, en cuanto a sus retranqueos.

Parcela	01.01	04.01	13.01	14.01
Frente	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Laterales	5,00 m.	10,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Fondo	12,00 m.*	10,00 m.	5,00 m.	18,73 m.*

- \*Línea de edificación de ley de Carreteras 2.-Línea Límite de Edificación de la Autovía A-6.
- En las parcelas afectadas, la edificación deberá respetar el retranqueo de 50 metros desde la línea de arcén de la autovía, tanto sobre como bajo rasante, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras.



Lunes, 27 de Octubre de 2008

CONDICIONES PARTICULARES.

- 1.- Plazas de aparcamiento:
- Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificabilidad.
- Se deberá cumplir las condiciones comunes para todas las zonas apartado 7.3 de las presentes Condiciones de Uso.
  - 2.- Condiciones estéticas y de composición

Se justificará el cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

- 3.- Cerramientos de parcela:
- Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.
- No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

1.- Uso característico:

Servicios Terciarios en todas sus categorías, así como Equipamiento y Servicios Comunitarios en las categorías: Sanitario-Asistencial, Cultural. Asociativo, Deportivo, Ocio y Esparcimiento, Servicios de la Administración, Seguridad y Transporte y Comunicaciones

2.- Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún límite menos restrictivo.

- Equipamiento y Servicios Comunitarios. Uso Docente. -Equipamiento y Servicios Comunitarios. Uso Abastecimiento. -Equipamiento y Servicios Comunitarios. Uso Energía y Depuración. -Servicios Urbanos. Todos -Red Viaria. Todas las categorías. -Espacios Libres. Uso parques y jardines.
  - 3.- Usos prohibidos:
  - -Los no autorizados expresamente.

# 1.8 ORDENANZA 5. EQUIPAMIENTO PÚBLICO. (EQ-PU)

DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos dotacionales de equipamientos, servicios comunitarios y terciarios; en parcelas de gran tamaño y en edificación aislada.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.2", de Calificación, del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE LA PARCELA 1.-Parcela mínima.

- La Parcela mínima en este ámbito será de 4.000 m2.
- 2.- Frente mínimo.
- Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 30 m.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- 1.- Ocupación máxima: Área de Movimiento
- 2.- Edificabilidad máxima: 1,00 m2c / m2s.
- Tratándose de una edificabilidad de uso público y titularidad municipal, no se introduce en el cómputo del aprovechamiento lucrativo del sector.
- La edificabilidad máxima para cada parcela podrá singularmente aumentarse en función de las necesidades de los servicios públicos correspondientes, previa justificación por el Ayuntamiento de Arévalo.
  - 3.- Altura máxima:
  - 2 plantas (baja + 1), con límite de 14 m. a la línea de cornisa.
- Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa.
  - 4.- Edificación bajo rasante:

Se permita la ocupación bajo rasante del Área de Movimiento.

#### CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- Alineaciones de la edificación:
- Las parcelas estarán a lo determinado por el Plano de Ordenación "O12" Alineaciones. Plano Guía de Perfiles Longitudinales, en cuanto a sus retranqueos.

Parcela	02.01	02.02	17.01	18.01
Frente	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Laterales	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Fondo	5,00 m.	5,00 m.	18.78 m.*	18,96 m.*

<sup>\*</sup>Línea de edificación de ley de Carreteras

- 2.- Línea Límite de Edificación de la Autovía A-6.
- En las parcelas afectadas, la edificación deberá respetar el retranqueo de 50 metros desde la línea de arcén de la autovía, tanto sobre como bajo rasante, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

- 1.-Plazas de aparcamiento:
- Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificabilidad.
- Se deberá cumplir las condiciones comunes para todas las zonas apartado 7.3 de las presentes Condiciones de Uso.
  - 2.-Condiciones estéticas y de composición
  - Se justificará el cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Arévalo.
  - Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.
  - 3.- Cerramientos de parcela:
  - Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.
- No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

# N.

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Lunes, 27 de Octubre de 2008

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

#### 1.- Uso característico:

Equipamiento y Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

#### 2.- Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún límite menos restrictivo.

- Servicios Terciarios. Uso de Oficinas.
- Servicios Terciarios, Salas de Reuniones.
- Servicios Urbanos, Todos
- Red Viaria. Todas las categorías.
- Espacios Libres. Uso parques y jardines.
- 3.- Usos prohibidos:
- Los no autorizados expresamente.

#### 1.9 ORDENANZA 6. SERVICIOS URBANOS. (SU)

#### DEFINICIÓN.

Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de determinados elementos de infraestructuras del polígono, así como para la reserva de suelo para zonas afectadas por la normativa sectorial de redes eléctricas.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.3", de Calificación, del presente Plan Parcial, conforme a los siguientes códigos:

- SU-S: Subestación Eléctrica.
- SU-CT: Centros de Transformación.

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

- 1.- Parcela mínima.
- Será la determinada en el Plano de Ordenación "O-04.3", de Calificación, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

- 1. Las instalaciones se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial y del Plan general de Ordenación Urbana de Arévalo. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela destinada a este uso.
  - 2. Todas las parcelas destinadas a centros de transformación habrán de contar con acceso desde vía pública.
  - 3. Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
- 4. No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

15



Lunes, 27 de Octubre de 2008



1.- Uso característico:

Servicios Urbanos.

2.- Usos prohibidos:

Los no autorizados expresamente.

#### 1.10 ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS. (ELP)

DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge las zonas verdes y espacios libres públicos que serán debidamente ajardinados y arbolados.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.5", de Calificación, del presente Plan Parcial.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1.-Edificabilidad máxima:

Se establece una edificabilidad residual máxima de 0,01 m2/m2 sobre parcela neta para elementos compatibles de la zona verde, tales como quioscos de bebidas, pequeños cobertizos de mantenimiento de la jardinería, etc.

Tratándose de una edificabilidad de uso público y titularidad municipal, no se introduce en el cómputo del aprovechamiento lucrativo del sector.

- 2.- Altura máxima:
- 1 planta (baja), con límite de 3 m. a la línea de cornisa.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

1. Condiciones de forestación y ajardinamiento.

La superficie máxima a pavimentar en cada uno de los espacios libres sujetos a la aplicación de esta ordenanza será del veinte por ciento (20%) de la total, con la obligación de ajardinar al menos el cincuenta por ciento (50%) del área completa definida como Zona Verde.

Se deberá cumplir las condiciones comunes para todas las zonas apartado

7.3 de las presentes Condiciones de Uso.

CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

1.- Uso característico:

Espacios Libres en todas sus categorías.

- 2.- Usos compatibles:
- Equipamiento y Servicios Comunitarios. Uso de ocio y esparcimiento, con un máximo del 10% de la zona verde en instalaciones al aire libre.
- Equipamiento y Servicios Comunitarios. Uso Cultural, con un máximo del 10% de la zona verde en instalaciones al aire libre.
  - Equipamiento y Servicios Comunitarios. Uso Deportivo al aire libre.
  - 3.- Usos prohibidos:
  - Los no autorizados expresamente.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 1.11 ORDENANZA 8. RED DE VIARIO PÚBLICO. (VI)

DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge el uso de Viario Público del Plan Parcial.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación "O04.4", de Calificación, del presente Plan Parcial, integrada por el Viario propiamente dicho (calzadas y aceras) y los espacios de Playas de Aparcamientos, conforme a los siguientes códigos:

- VI-C: Viales.
- -VI-A: Playas de Aparcamientos.

CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Parcela mínima

Será la determinada en el Plano de Ordenación "O-04.8", que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos como son las de urbanización, canalización de redes infraestructurales, y ajardinamiento de medianas.

No se permiten las obras de edificación.

CONDICIONES PARTICULARES.

Playas de Aparcamiento:

Todas las parcelas destinadas al presente uso habrán de contar con acceso desde vía pública.

Las plazas de aparcamiento que se establezcan en estas playas serán:

- Turismos: 2,5 x 4,5 metros.
- Camiones: 10 x 4 metros.
- Vehículos pesados: 20 x 4.
- Se reservará un 2% de las plazas de aparcamiento de estas parcelas para plazas de vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 3,3 x4, 5 m.
- Los aparcamientos y áreas de acercamiento, para personas con discapacidad física, habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, así como al Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

#### Viario

- Los estacionamientos en la red viaria podrán ser:
- En batería: ya sean en viario o en playas de estacionamiento. La dimensión mínima de las plazas será de 2,20 m de ancho por 4,5 m de largo. En las playas de aparcamiento los viarios de maniobra tendrán 5,0 m de ancho como mínimo.

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

1.- Uso característico:

Red Viaria en todas sus categorías.

- 2.- Usos compatibles:
- Servicios urbanos



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- 3.- Usos prohibidos:
- Los no autorizados expresamente.

#### 1.12 ORDENANZA 9. SISTEMAS GENERALES. (SG)

#### DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge el uso de SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, como posibles ampliaciones de los sistemas de comunicaciones o ampliación del Polígono Industrial.

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el Plano de Ordenación "O-04.6", de Calificación, del presente Plan Parcial como Zona de Sistemas Generales (SG).

#### CONDICIONES DE LA PARCELA

#### 1.-Parcela mínima

Será la determinada en el Plano de Ordenación "O-04.6", que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos como son las de urbanización, canalización de redes infraestructurales, y ajardinamiento.

No se permiten las obras de edificación.

#### CONDICIONES PARTICULARES.

Las instalaciones que excepcionalmente se autoricen no podrán ocupar más del cero con cinco por ciento (0,5%) de la superficie de la parcela en que se ubicasen.

#### CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos característicos, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del apartado 7.4 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el apartado 7.2 de las Condiciones de Uso del presente Plan Parcial.

#### 1.-Uso característico:

Red Viaria en todas sus categorías.

- 2.- Usos compatibles:
- Servicios urbanos -Espacios Libres. Uso de Jardines
- 3.- Usos prohibidos:
- Los no autorizados expresamente.

#### PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 1. PLAN DE ETAPAS

#### 1.1 OBJETO

El presente documento tiene por objeto establecer las etapas consideradas para el desarrollo de las obras previstas en este Plan Parcial, definiendo la puesta en servicio de las reservas del suelo correspondiente a las mismas, así como las obras de infraestructura a realizar en cada una de ellas.

A partir de este Plan de Etapas, se llevará a cabo el Estudio Económico-Financiero para el desarrollo de la actuación.

#### 1.2 ETAPAS CONTEMPLATIVAS

Se establece una ETAPA ÚNICA en el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial. No obstante el Proyecto de Urbanización podrá prever fases en la ejecución de la urbanización. Se delimita una ÚNICA UNIDAD DE ACTUACIÓN coincidente con la totalidad del ámbito de actuación.

# Númo

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 1.2.1 PROYECTOS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Este periodo está constituido por los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos previos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole.

Se establecen, a continuación, unos plazos de tiempo con carácter de previsión, a partir de los sucesivos actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento urbanístico del Sector:

- 1. Aprobación definitiva de este Plan Parcial.
- 2. Presentación del Proyecto de Actuación. Se tramitará simultáneamente al Plan Parcial o de forma independiente.
  - 3. Presentación del Proyecto de Urbanización. Se tramita simultáneamente al Proyecto de Actuación.
- 4. Presentación de los Proyectos de las acciones exteriores al ámbito del Plan Parcial, independientes del Proyecto de Urbanización, necesarios para el correcto funcionamiento del Polígono Industrial, como son: acceso, acometidas de abastecimiento, acometidas de saneamiento y dotación de energía eléctrica. El plazo será de seis meses.

#### 1.2.2 URBANIZACIÓN

Para la realización de las obras de urbanización el Proyecto de Urbanización podrá prever distintas fases, atendiendo a la comercialización y ocupación del sector.

Dichas fases deberán garantizar, en todo momento, la perfecta funcionalidad de los terrenos urbanizados, tanto a nivel de movilidad como en lo referente a infraestructuras.

La urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior
- Infraestructura interior
- Espacios libres
- Red viaria y se refiere a los siguientes aspectos:
- Red viaria
- Red de abastecimiento de agua
- Red de riego e hidrantes
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía
- Red de gas
- Tratamiento de los espacios libres y las zonas verdes públicas
- Equipamientos

Desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se establece, un plazo de seis meses para el comienzo de las obras de urbanización, un plazo máximo de cuatro años para su finalización, así como para las de conexión del sector con los sistemas generales existentes.

Los costes de la urbanización serán a cargo de GESTURCAL como propietaria del polígono.

#### 1.2.3 EDIFICACIÓN

Este período comprende la edificación de los equipamientos y de las parcelas industriales.

Para este período se establece un plazo máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.



Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### 2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

#### 2.1 OBJETO

El presente documento tiene por objeto realizar una estimación de la dimensión económica de las obras de urbanización a realizar en el ámbito del Plan Parcial, así como analizar la viabilidad económico financiera de su desarrollo.

A partir de los períodos de tiempo considerados en el capítulo correspondiente al Plan de Etapas, se describe la cronología de las inversiones necesarias para la puesta en el mercado del suelo, analizándose finalmente las inversiones.

#### 2.2 ETAPAS DONSIDERADAS

Este Plan Parcial se desarrollará en una ETAPA ÚNICA.

#### 2.3 ANÁLISIS DE ACTUACIONES. COSTES

El análisis de los costes se refiere a los conceptos de proyectos y estudios complementarios y a la fase de urbanización.

A continuación se señalan los costes para el desarrollo del Plan Parcial:

#### 2.3.1 PROYECTOS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Este apartado incluye los gastos de planeamiento, gestión y administración del mismo: estudios complementarios y los costes del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización, Proyectos de Acciones Exteriores, de los gastos notariales y registrales, tasas, licencias y avales, gastos de administración y otros.

Esta fase de estudio inicial se estima en una cantidad de cuatrocientos mil (400.000) euros.

#### 2.3.2 URBANIZACIÓN

En los costes de urbanización se valoran los costes fijos, que no dependen directamente de la superficie del suelo a urbanizar, y los costes, que por ser proporcionales a la superficie del suelo, pueden expresarse con precios unitarios por metro lineal o metro cuadrado.

Los costes fijos comprenden la realización de las acometidas y los elementos terminales de las infraestructuras. Si bien una valoración previa no es exactamente posible sin haber redactado previamente el correspondiente Proyecto de Urbanización, basándose en experiencias similares se propone una valoración de los costes relativos a los elementos de la urbanización.

A continuación se incluyen, en dos apartados, los elementos de la urbanización fundamentales que pueden valorarse de forma diferenciada:

- 1.- Acometidas y conexiones a las redes exteriores y su previsible ampliación
- 2.- Infraestructuras interiores al sector
- 2.3.2.1 Acometidas, conexiones a las redes exteriores

En este capítulo se incluyen las siguientes actuaciones:

- a) Red de saneamiento
- -Emisario de pluviales.
- Emisario de residuales.
- b) Red de abastecimiento de agua y riego
- Acometida a traída de aguas.
- c) Red de energía eléctrica y alumbrado público
- Subestación eléctrica.
- d) Red viaria
- Acondicionamiento y enlace con rotonda
- e) Red de gas natural
- Acometida al punto de conexión que señale la compañía suministradora, en caso de ser necesario.



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



- f) Red de telefonía
- Acometida al punto de conexión que señale la compañía suministradora, en caso de ser necesario.
- 2.3.2.2 Infraestructuras interiores al polígono

En este capítulo se incluyen las siguientes actuaciones:

- a) Red de Saneamiento:
- Colectores principales de pluviales
- Colectores secundarios de pluviales
- Colectores principales de fecales
- Colectores secundarios de fecales
- b) Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes:
- Arterias principales
- Conducciones secundarias
- c) Red de Energía eléctrica y alumbrado público:
- Línea de Media Tensión subterránea
- Líneas de Baja Tensión subterráneas
- Centros de Transformación
- Red de Baja Tensión
- Centros de Mando de alumbrado público
- Red de alumbrado público
- d) Red viaria y aparcamientos:
- Viario Principal
- Viario Secundario
- Playas de Aparcamientos y zonas de coexistencia en las intersecciones de viario principal y viario secundario con el viario distribuidor.
  - e) Zonas verdes:
  - Parques
  - Áreas ajardinadas
  - f) Red de gas natural:
  - Arteria principal
  - Conducciones secundarias
  - g) Red de telefonía:
  - Red principal
  - Red secundaria

#### 3. COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS PREVISTAS

3.1 PRESUPUETO DETALLADO.

Sin perjuicio del presupuesto detallado que contendrá el Proyecto de Urbanización, se avanza a continuación una estimación indicativa de las principales partidas consideradas para la estimación de costes.

Los costes indicados deben considerarse como compuestos e incluyen la totalidad de obras necesarias, mano de obra, accesorios propios de cada elemento, etc. La definición de los mismos deberá realizarse en el Proyecto de Urbanización, ya que el alcance y determinaciones de un Plan Parcial no permiten su total definición.

- a) RED DE SANEAMIENTO
- Emisario de residuales 180 euros/ml



Lunes, 27 de Octubre de 2008



- Emisario de pluviales 260 euros/ml
- Colector de residuales 150 euros/ml
- Colector de pluviales 100 euros/ml

#### Se incluye:

- Apertura y relleno de zanja -Solera en base de hormigón
- Absorbederos y pozos de registro
- Cámaras de descarga
- b) TRAIDA DE AGUAS
- -Traída de aguas y refuerzo instalaciones 300.000 euros

#### RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- Arteria principal de 105 euros m/l
- Conducción secundaria 60 euros m/l

Se incluyen, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Apertura y relleno en zanja
- Arquetas
- Parte proporcional de válvulas, desagües, ventosas, imbornales
- c) RED DE RIEGO E HIDRANTES

Conducción 45 euros/ml

Se incluyen, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Apertura y relleno en zanja
- Arquetas, y bocas de riego
- Parte proporcional de válvulas, desagües, anclajes
- d) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
- Línea subterránea de media tensión 90 euros/ml
- Línea subterránea de baja tensión 65 euros/ml
- Centro de Transformación 25.000 euros/ud
- Línea subterránea de alumbrado público 100 euros/ml

Se incluyen, por metro lineal, los siguientes conceptos:

- Centros de mando en el caso de alumbrado público
- Zanjas de M.T., B.T. y alumbrado
- Cables M.T., B.T. y alumbrado
- Elementos auxiliares, de mando y control, etc.
- e) RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
- Vía de acceso, anillo y viario distribuidor 22 euros/m²
- Calles transversales y calle longitudinal 20 euros/m²
- Aparcamientos y espacios de coexistencia 25 euros/m²

Se incluye el movimiento de tierras necesario para su ejecución, aceras, calzadas, bordillos y el acceso a las parcelas, ajardinamiento de zonas de estancia y paseo, etc.

La sección estructural del firme, con un índice de pesados notable, deberá definirse en el Proyecto de Urbanización.

#### f) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Para las zonas verdes se considera:

- Parques 0,80 euros/m<sup>2</sup>
- Áreas ajardinadas 1,10 euros/m²



Número 208

Lunes, 27 de Octubre de 2008



# g) RED DE GAS NATURAL

- Arteria principal 90 euros/ml
- Conducción secundaria 50 euros/ml

Se incluye la excavación, y todos los elementos constructivos, auxiliares y de control necesarios para la instalación.

#### h) RED DE TELEFONÍA:

- Canalización de línea 40 euros/ml Se incluye la excavación, formación de prismas, cámaras y arquetas de registro

En base a las acciones a realizar para la fase previa como para la urbanización y de los costes indicados en el epígrafe anterior, y una vez realizada la medición o distribución porcentual de las distintas acciones previstas se tiene el siguiente presupuesto de contrata (con Gastos Generales y Beneficio Industrial):

CONCEPTO	TOTAL (euros)
Red de saneamiento pluviales	650.000,00
Red de saneamiento residuales	1.350.000,00
Red de abastecimiento	680.000,00
Red de riego e hidrantes	350.000,00
Red de energía eléctrica y alumbrado público	1.475.000,00
Red viaria y aparcamientos	7.150.000,00
Zonas verdes y espacios libres	380.000,00
Red de gas natural	550.000,00
Red de telefonía	350.000,00
Traída de aguas y refuerzos	1.300.000,00
Emisarios	350.000,00
Enlace	1.600.000,00
SUBTOTAL	16.185.000,00
Imprevistos (3%)	485.550,00
TOTAL	16.670.550,00

#### 3.3 REPERCUSIÓN

Como conclusión de los anteriores costes, justificados en el presupuesto detallado del apartado anterior, cabe estimar la siguiente tabla de repercusiones sobre las superficies resultantes de parcela neta lucrativa.

	SUP. PARCELAS	URB. INTERIOR	INFRAESTRUCTURAS GENERALES	TOTAL
COSTES SIN IVA	654.965,92 m <sup>2</sup>	13.117.050 €	3.553.500 €	16.670.550,00 €
REPERCUSIÓN SOBRE PARCELA NETA LUCRATIVA		20,03 €/m²	5,43 <b>€</b> /m²	25,45 <b>€/m²</b>

El presupuesto de ejecución de la urbanización interior, descontando las acciones exteriores ascendería a 13.117.050.00 euros.

El presupuesto asciende a 16.670.550,00 euros

Con esta valoración se extraen las siguientes repercusiones de la urbanización:

• Repercusión sobre la superficie edificable (zona industrial y equipamientos)

16.670.550,00/654.965,92= 25,45 euros/m<sup>2</sup>

• Repercusión sobre el total de la actuación.

 $16.670.550,00 / 1.063.707,56 = 15,67 \text{ euros/m}^2$ 

Valladolid, mayo de 2008

Lunes, 27 de Octubre de 2008



#### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se acompaña a continuación la relación de los Planos que integran el presente Plan Parcial. Sus títulos y escalas son los siguientes:

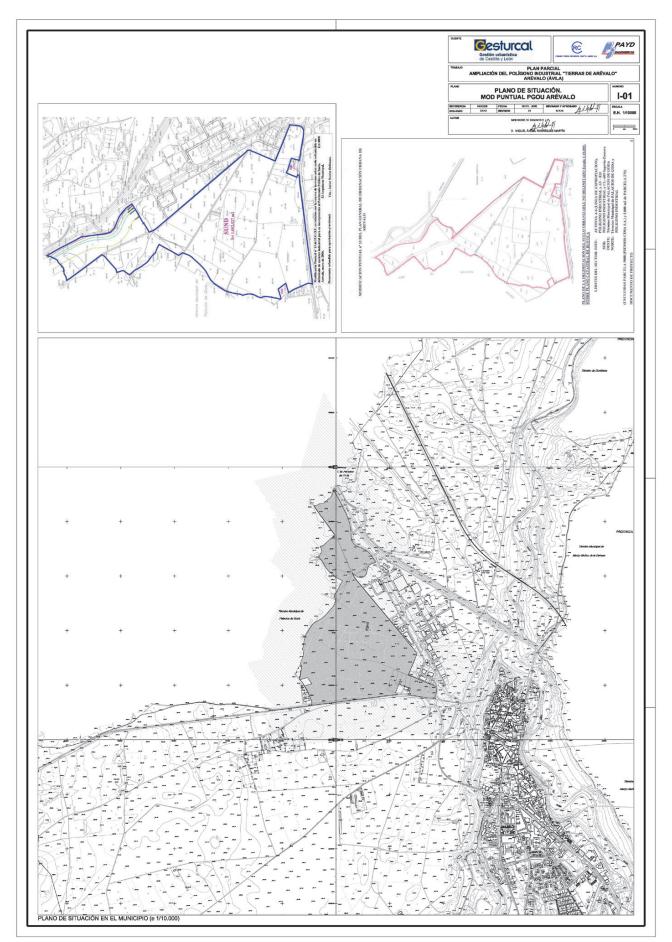
LISTA DE PLANOS Plan Parcial." Ampliación del polígono industrial Tierras de Arévalo".

- 1.1 PLANOS DE INFORMACIÓN
- I-01. Plano de situación. Mod. Puntual PGOU Arévalo.
- I-02. Plano topográfico.
- I-03. Ortofotografía y cotas del terreno.
- I-04. Límites y afecciones.
- I-05. Estructura de propiedad
- I-06. Usos del suelo. Construcciones y vegetación existentes.
- 1.2 PLANOS DE ORDENACIÓN
- O-01 Ámbito del Plan Parcial.
- O-02 Zonificación del Plan Parcial.
- O-03 Zonificación y plano topográfico.
- O-04 Calificación urbanística.
- O-04.A Calificación urbanística. A.
- O-04.B Calificación urbanística. B.
- O-04.C Calificación urbanística. C.
- O-04.D Calificación urbanística. D.
- O-04.E Calificación urbanística. E.
- O-04.1 Calificación de Zona de Actividad Industrial (I-DB, I-DM, I-DE).
- O-04.2 Calificación de Zona de Equipamientos (EQ-PR, EQ-PB).
- O-04.3 Calificación de Zona de Servicios urbanos (SU-S, SU-CT).
- O-04.4 Calificación de Zona de Red viario público (VI-C, VI-A).
- O-04.5 Calificación de Zona de Espacios Libres Públicos (ELP).
- O-04.6 Calificación de Zona de Sistemas Generales (SG).
- O-05 Instalación de Red de Abastecimiento.
- O-06 Instalación de Red de Riego.
- O-07 Instalación de Red de Saneamiento.
- O-08 Instalación de Red de Gas.
- O-09.1 Instalación de Red de Baja Tensión.
- O-09.2 Instalación de Red de Media Y Alta Tensión.
- O-10 Instalación de Red de Alumbrado Público.
- O-11 Instalación de Red de Telecomunicaciones.
- O-12 Alineaciones. Plano guía perfiles longitudinales.
- O-12.1 Perfiles longitudinales I.
- O-12.2 Perfiles longitudinales II.
- O-12.3 Perfiles longitudinales III.
- O-12.4 Perfiles longitudinales IV.
- O-12.5 Perfiles longitudinales V.
- O-13 Acceso y secciones tipo.
- O-14 Modificación de las vías pecuarias.
- O-15 Conexiones exteriores (abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y carreteras).

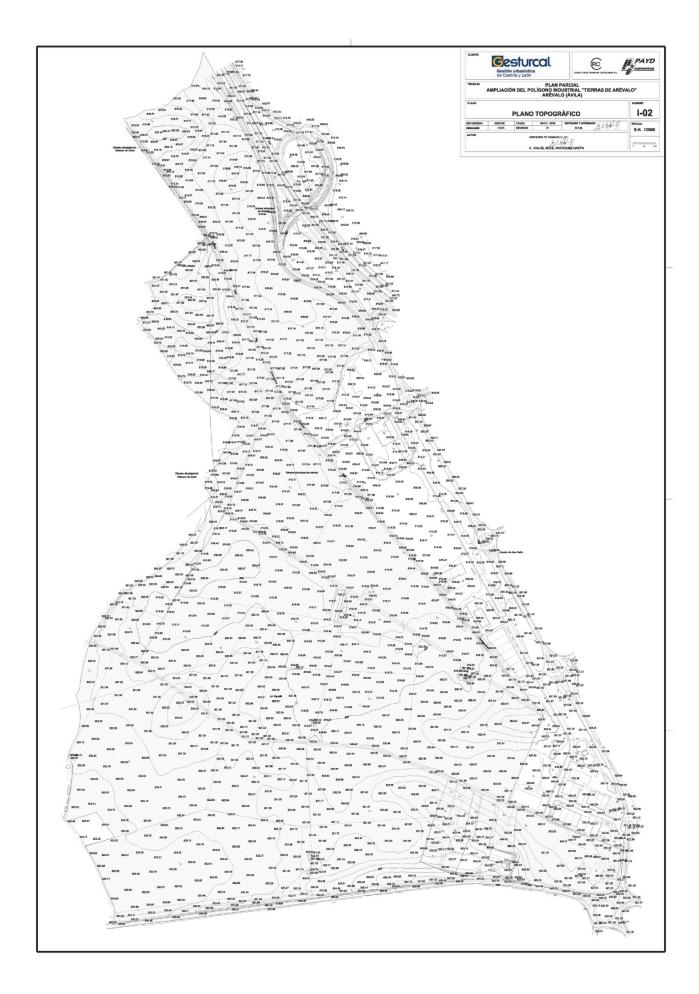




Número 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008



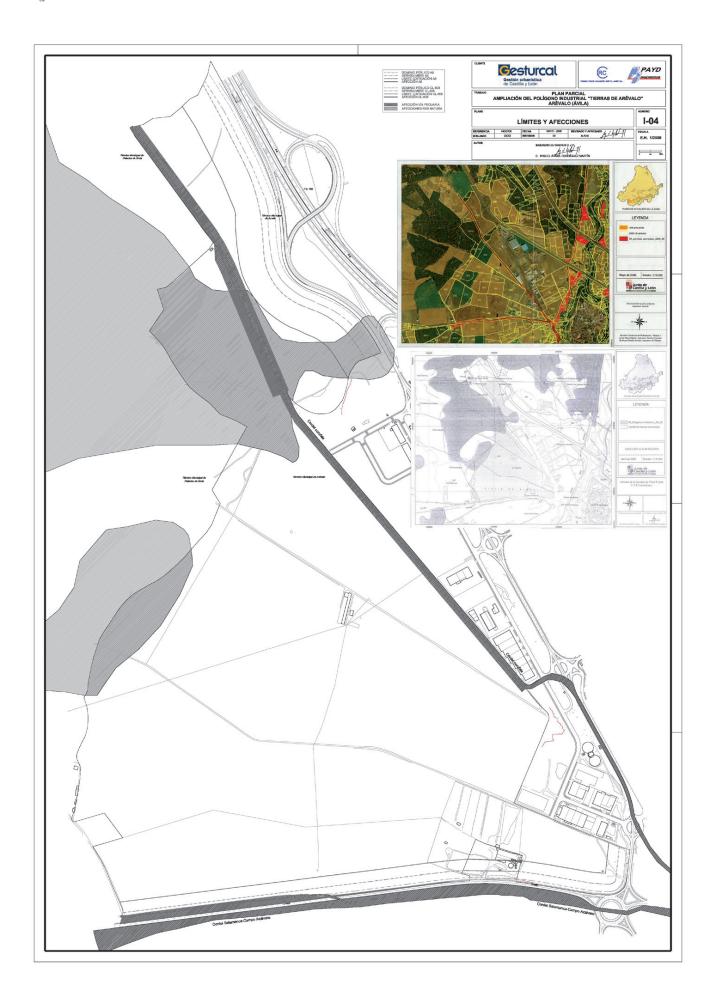








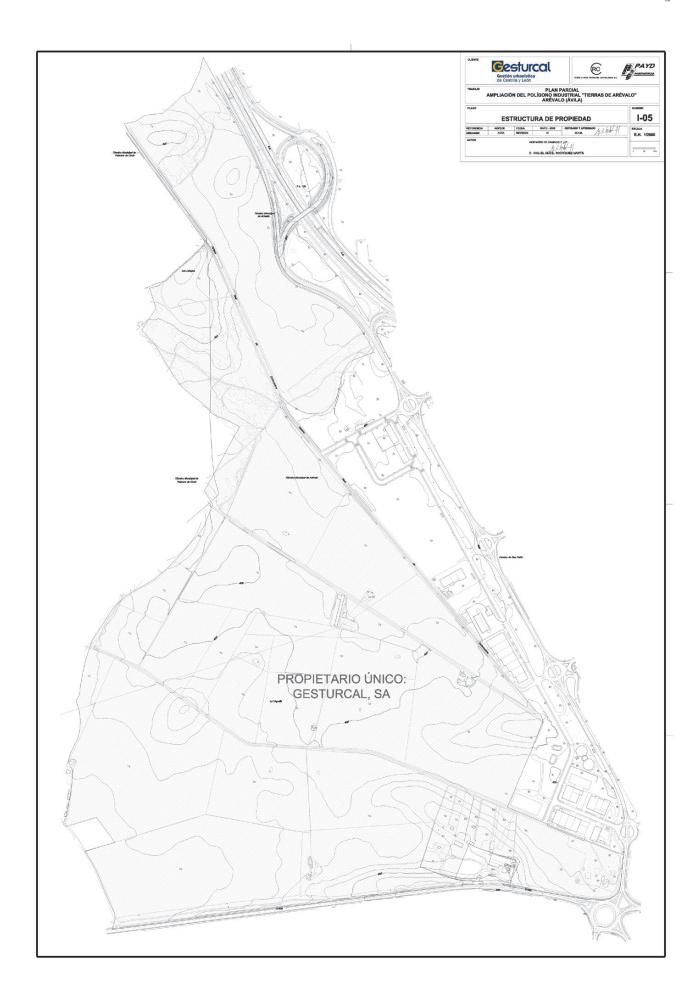




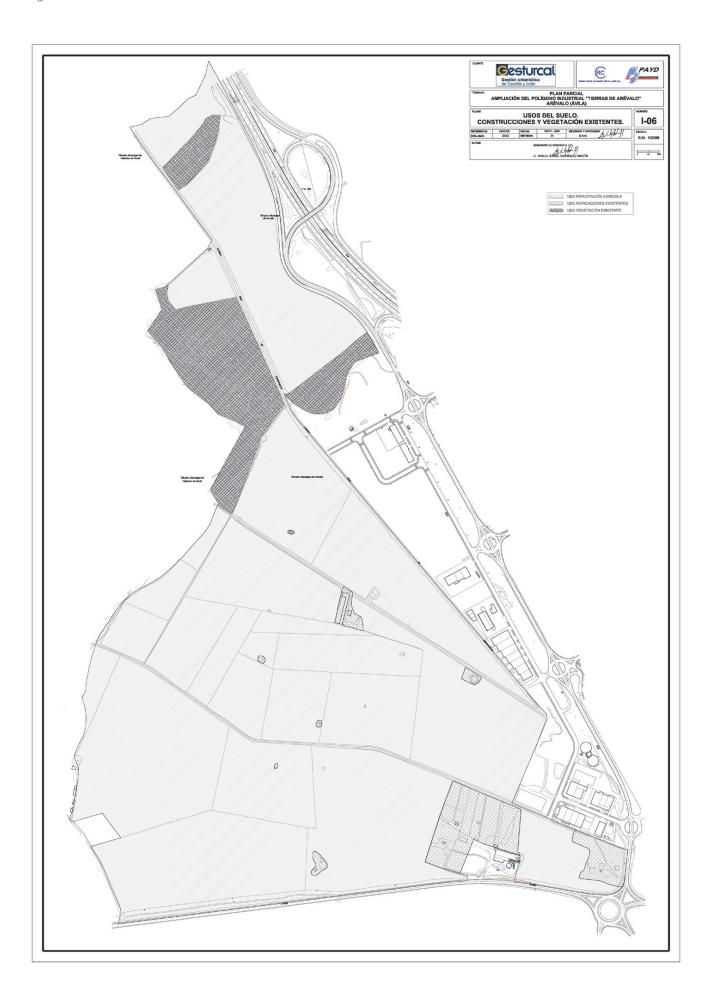


Número 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008













ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL (e 1/10.000)

Lunes, 27 de Octubre de 2008

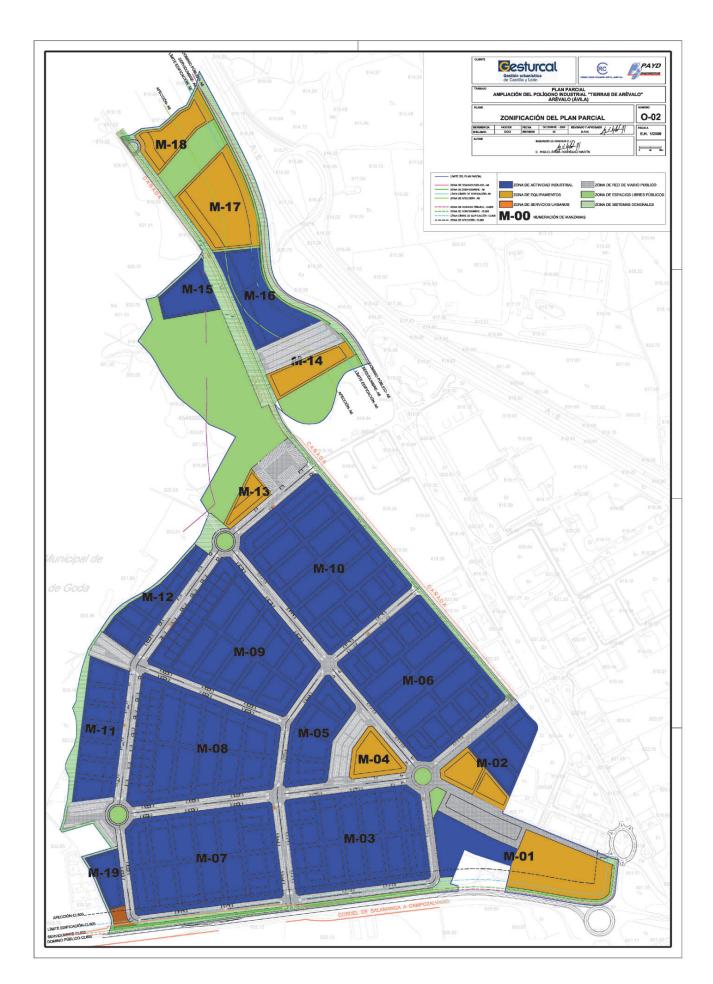


131

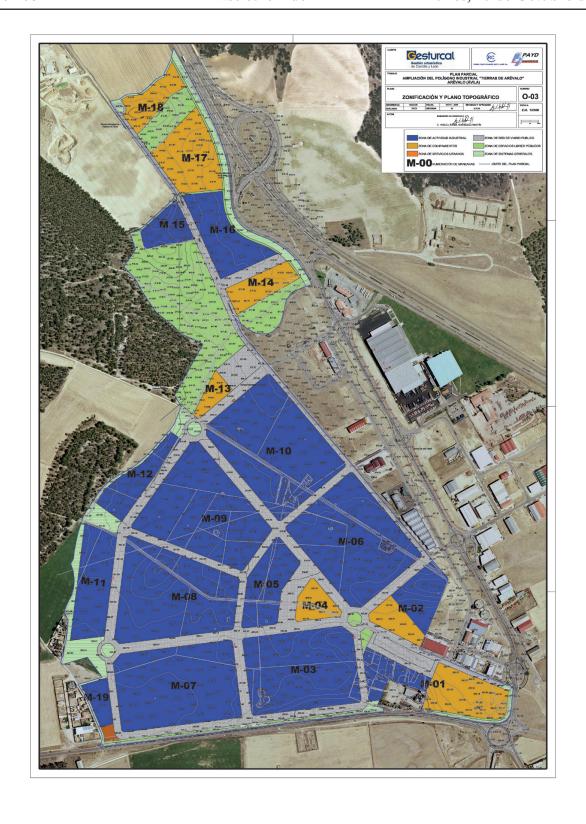
Gestión urbanística de Castilla y León O-01





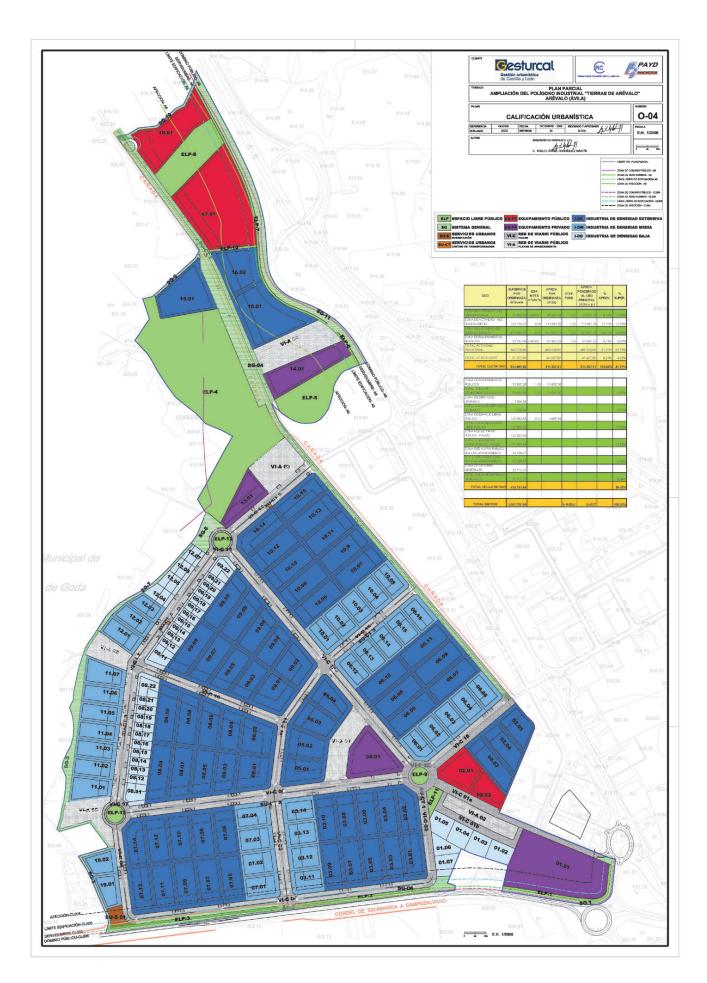


Fascículo 4 de 4











Lunes, 27 de Octubre de 2008



135

**G**esturcal CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. A

RECEDEN PRICHA MAYO-2008 REVISADO Y APROBADO
3000X REVISADO Y APROBAD
3000 O-04.A D. MIGUEL AVIOR ROOFBOURZ MA 814.89 18.01 ELP-8 0-12 B С 0-12 D D 0-12 E 17.01 16.02 15.01 16.01 VI-A DA SG-04 14.01 ELP-4 ELP-5 819.22 4549000











Lunes, 27 de Octubre de 2008

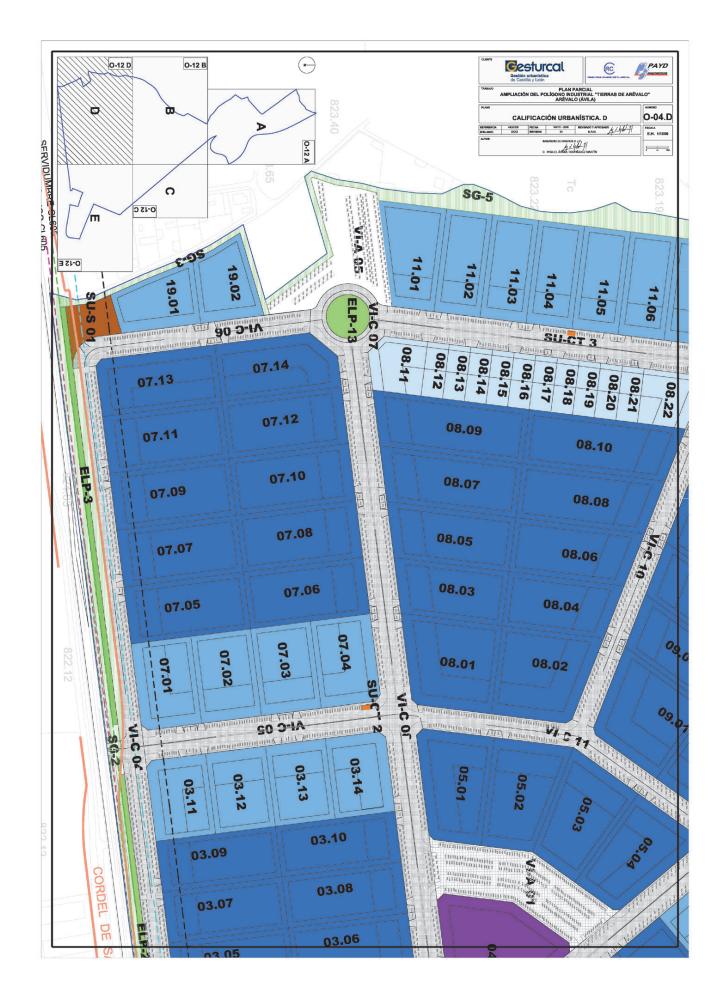


137

O-12 A 0-12 B 0-12 D E D 0-12 E PD 822.40 821.27 Er PLAN PARGIAL AMPLIAGIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "TIERRAS DE ARÉVALO" ARÉVALO (ÁVILA) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. C (7) 3 0-04.C









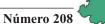


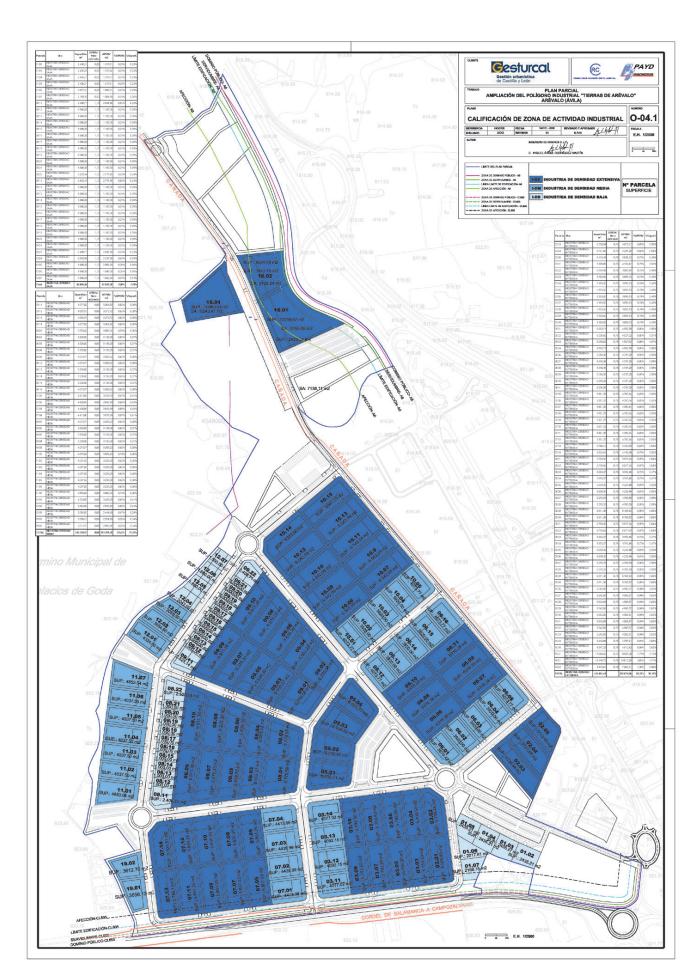
Lunes, 27 de Octubre de 2008

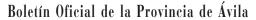


139

03.05 SALAMANCA A CAMPOZALVARO 03.04 03.03 03.02 03.01 10.30 60 2-IN 1 13-0S 20.30 07.05 01.06 50.00 40.90 02.01 60.50 SG-1 2 O-12 D O-12 B O 0-12 A -ဂ 0-12 C 3.40-O 39 **Seturcal** and a

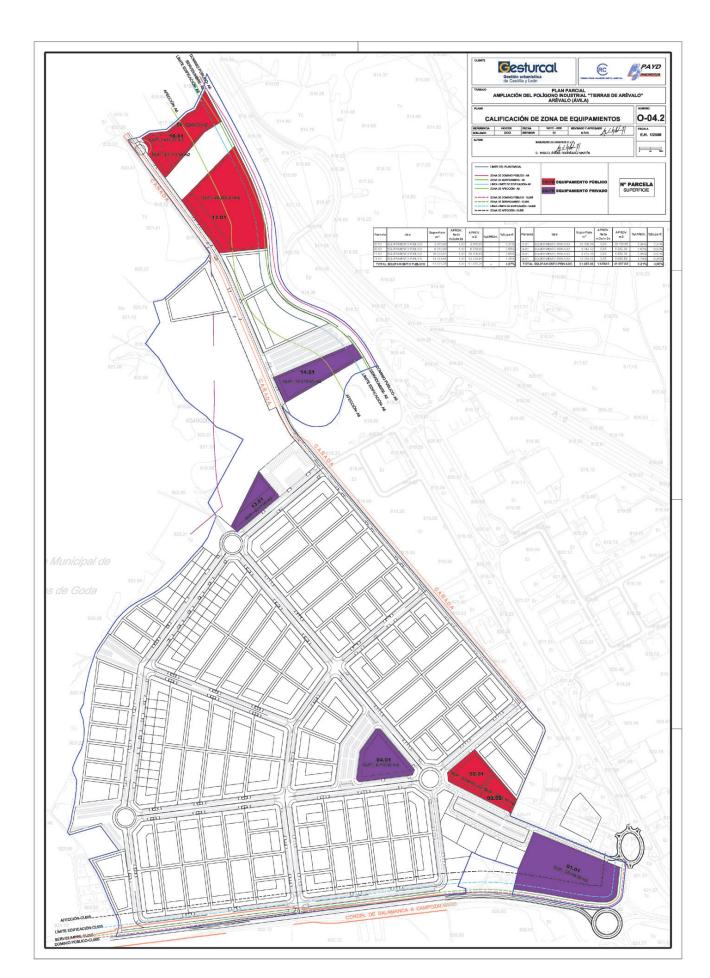




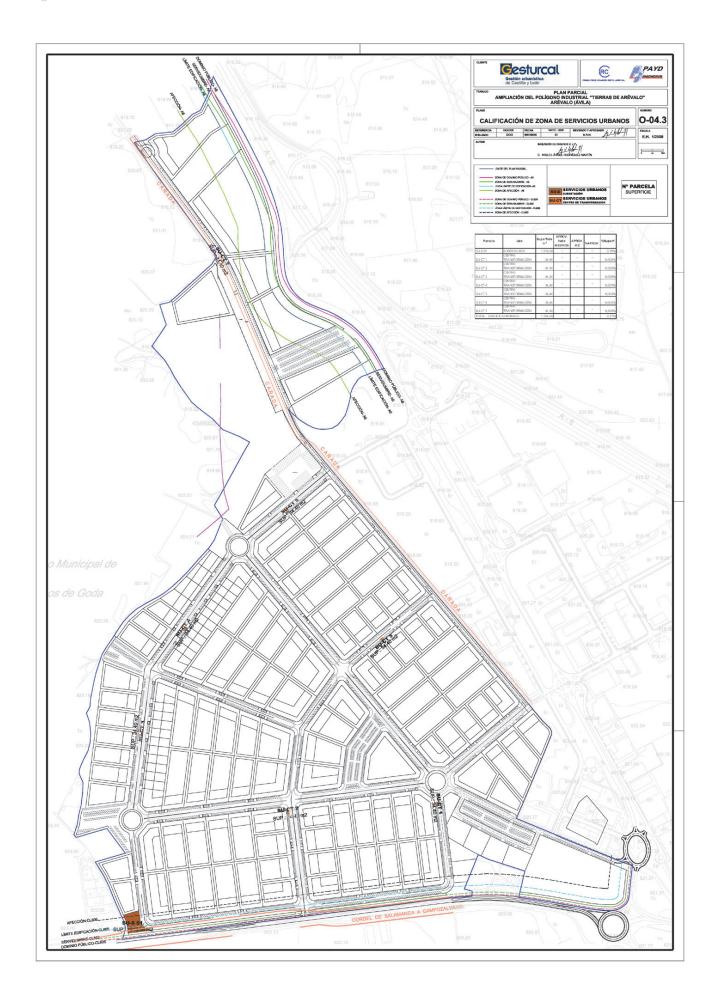






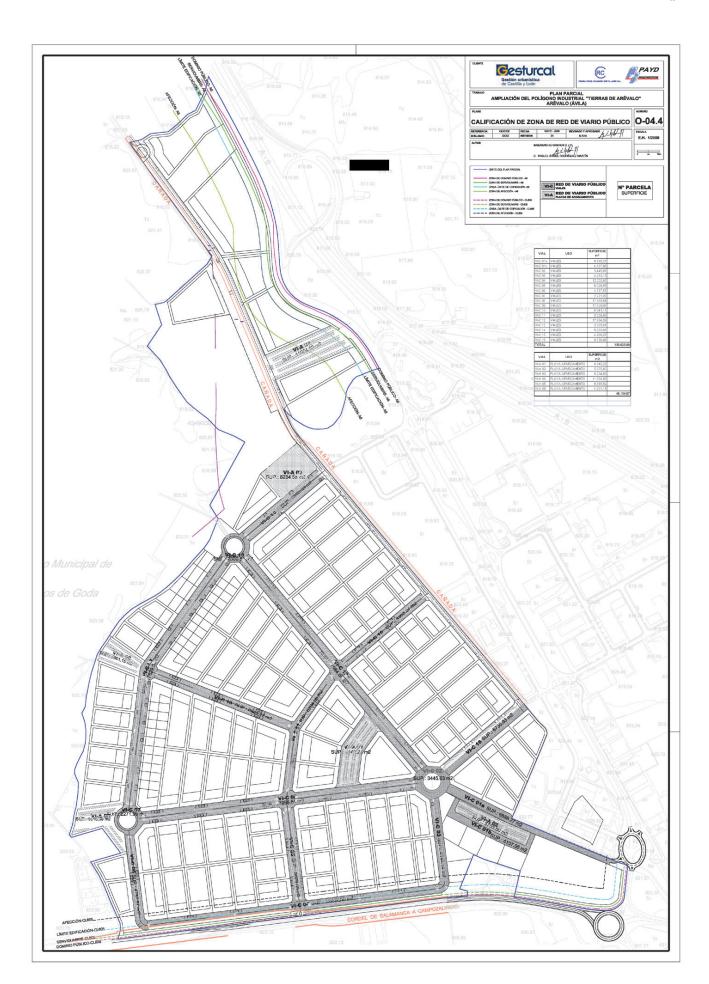










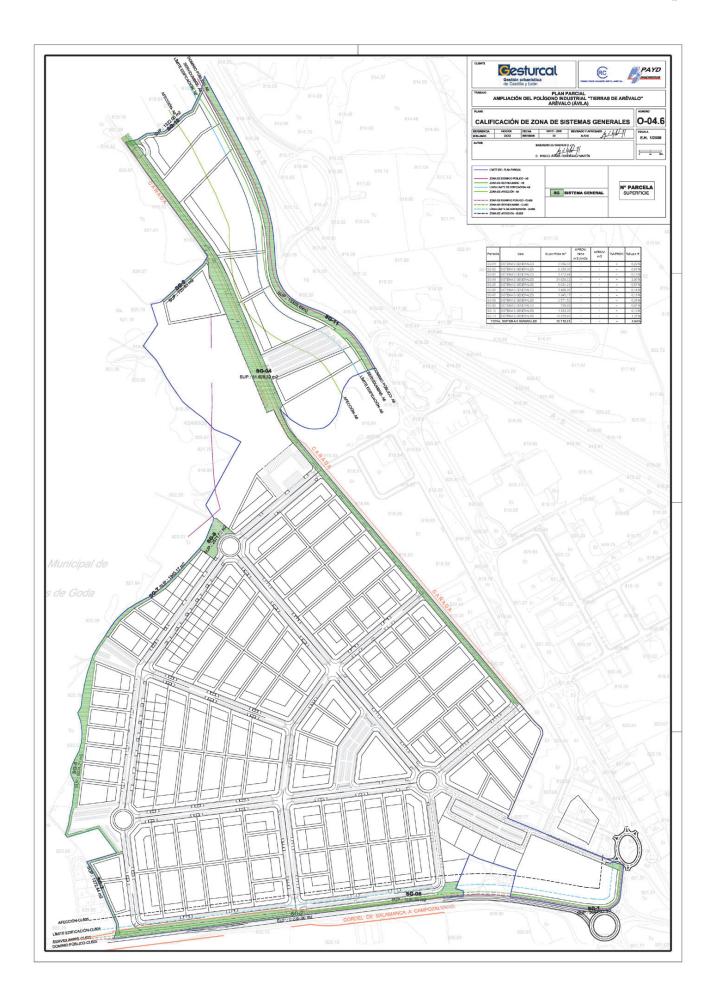




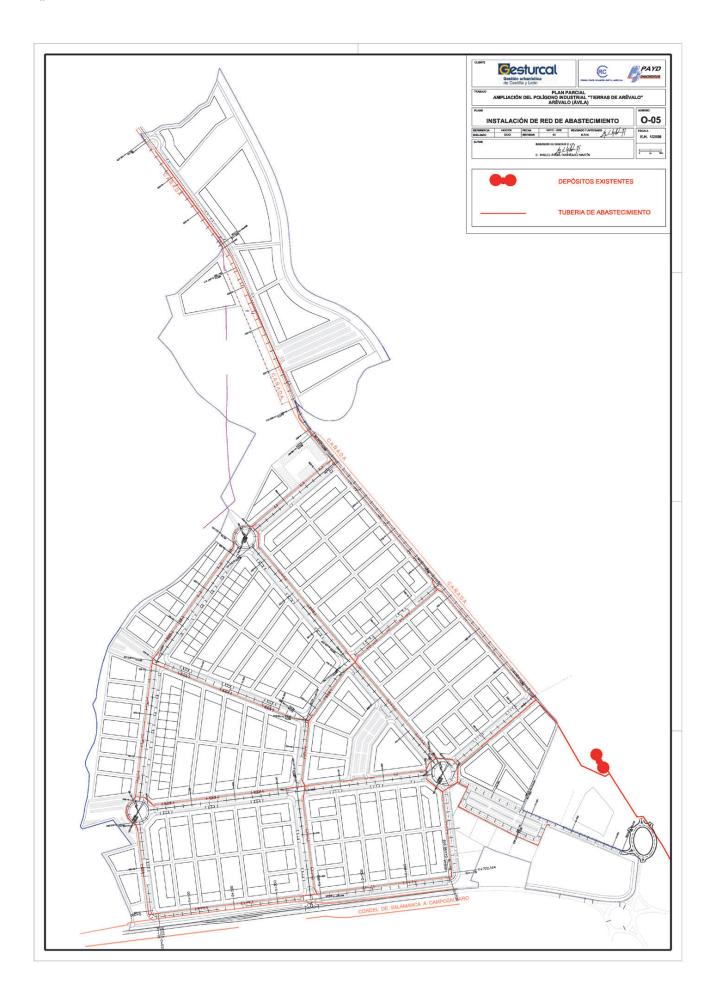






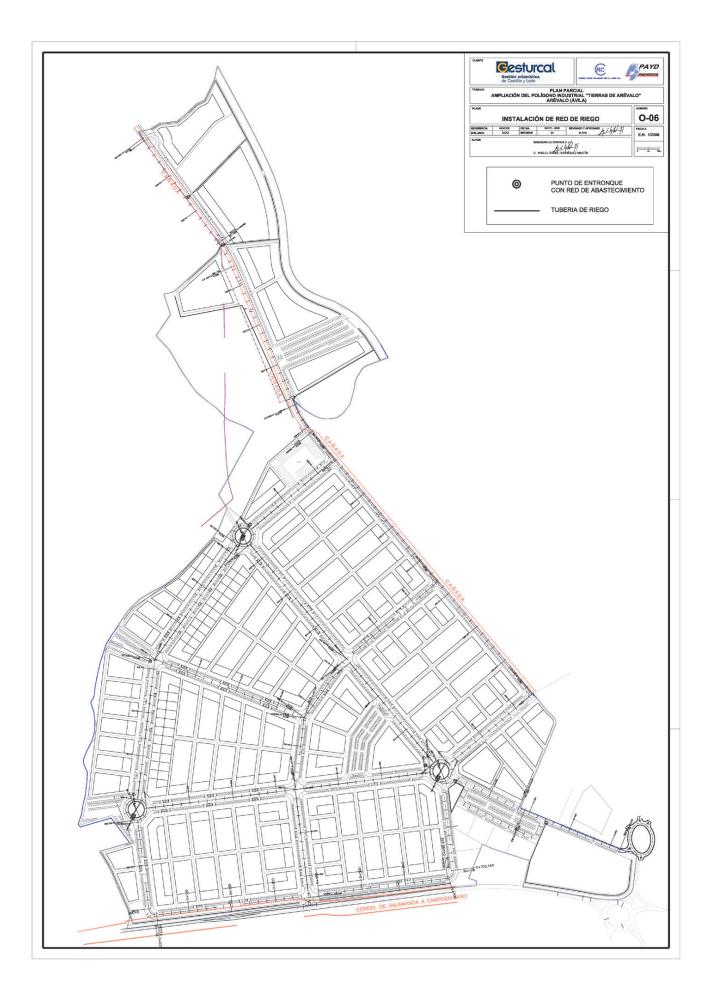




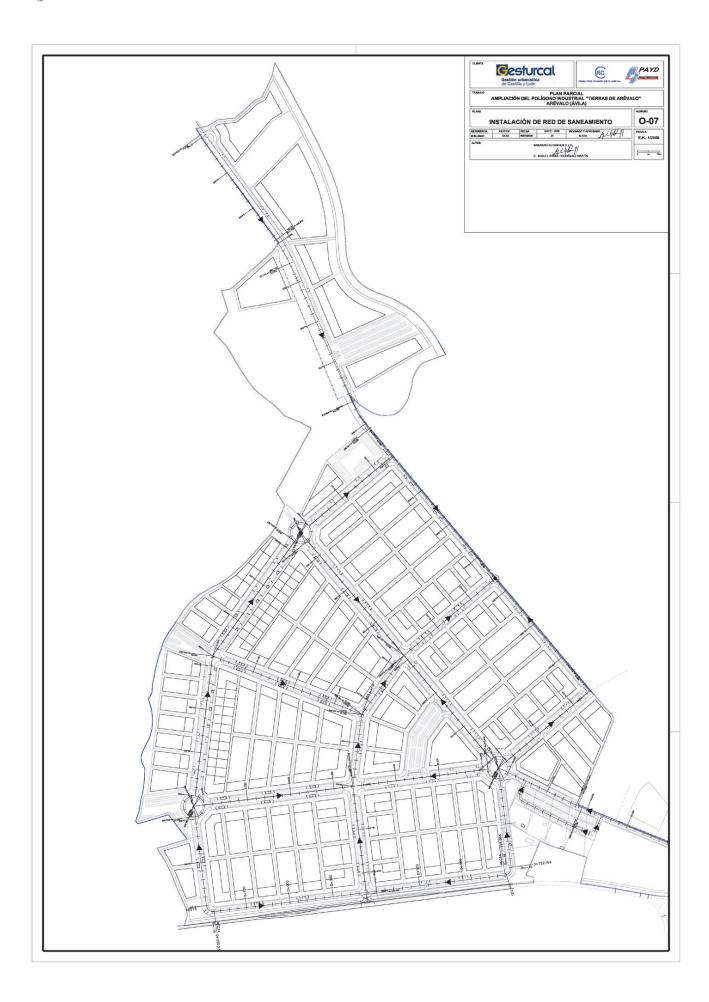








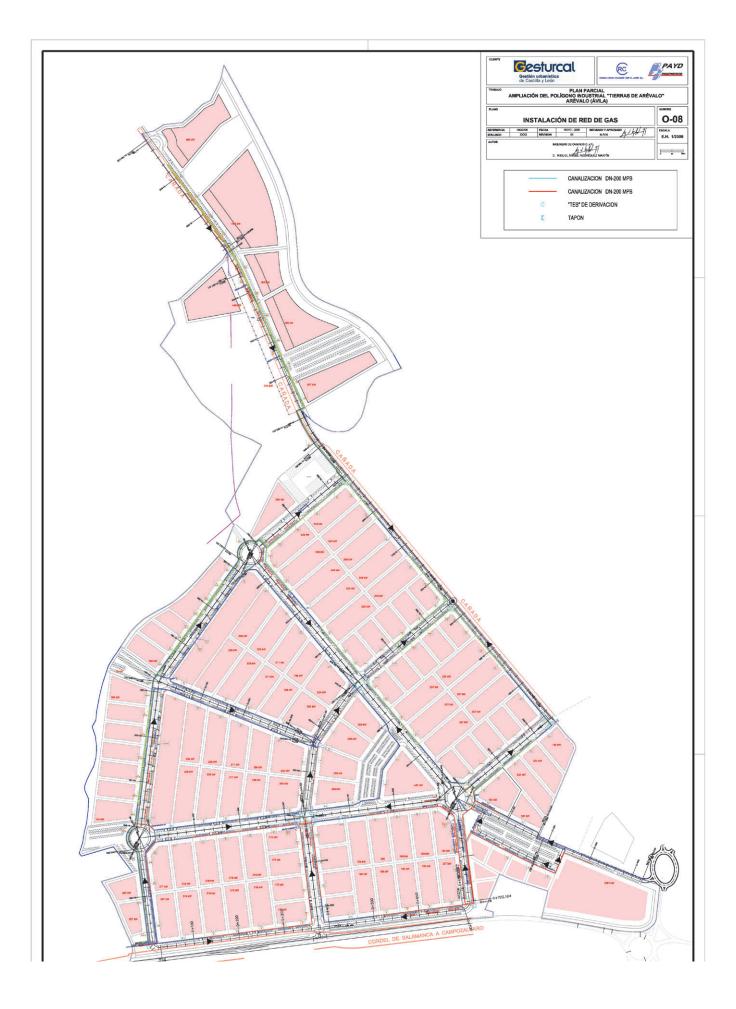




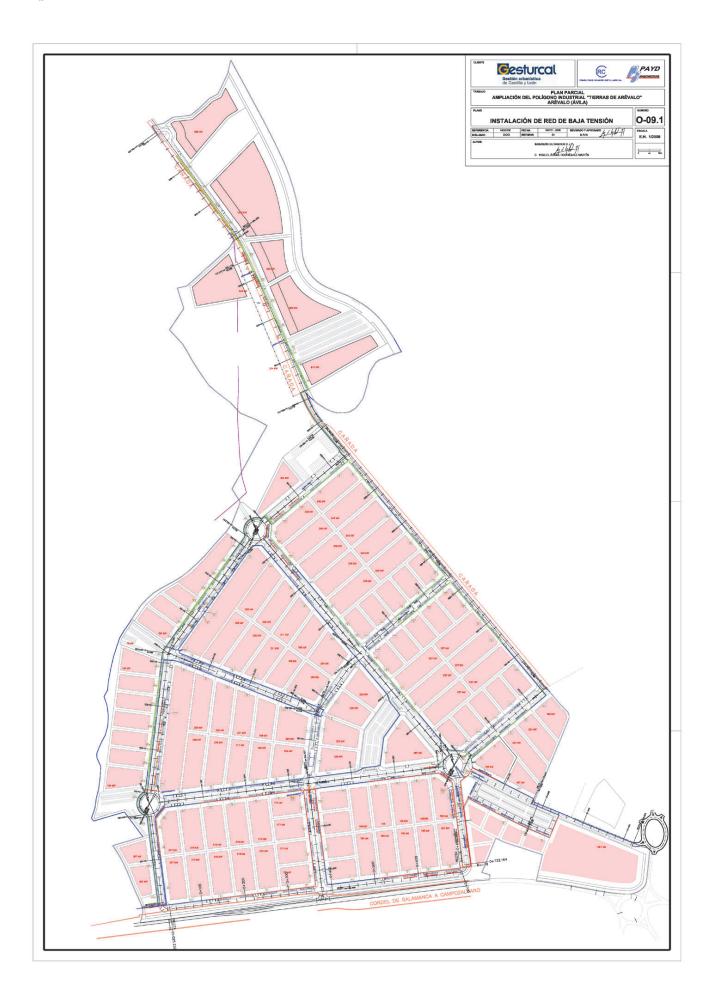


Número 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008





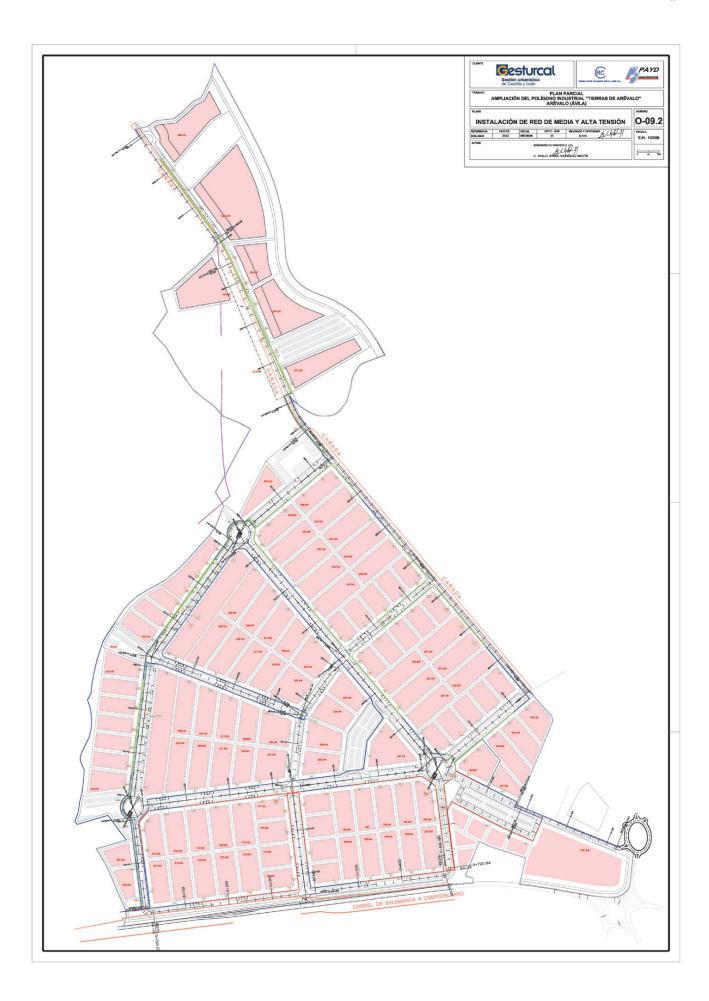




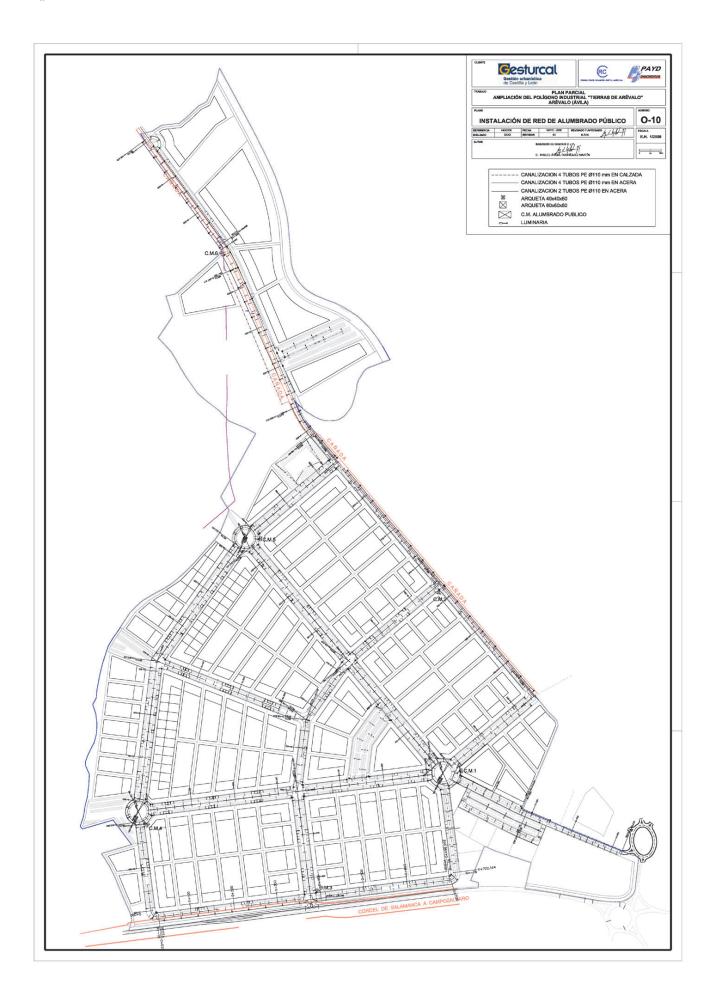


Número 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008



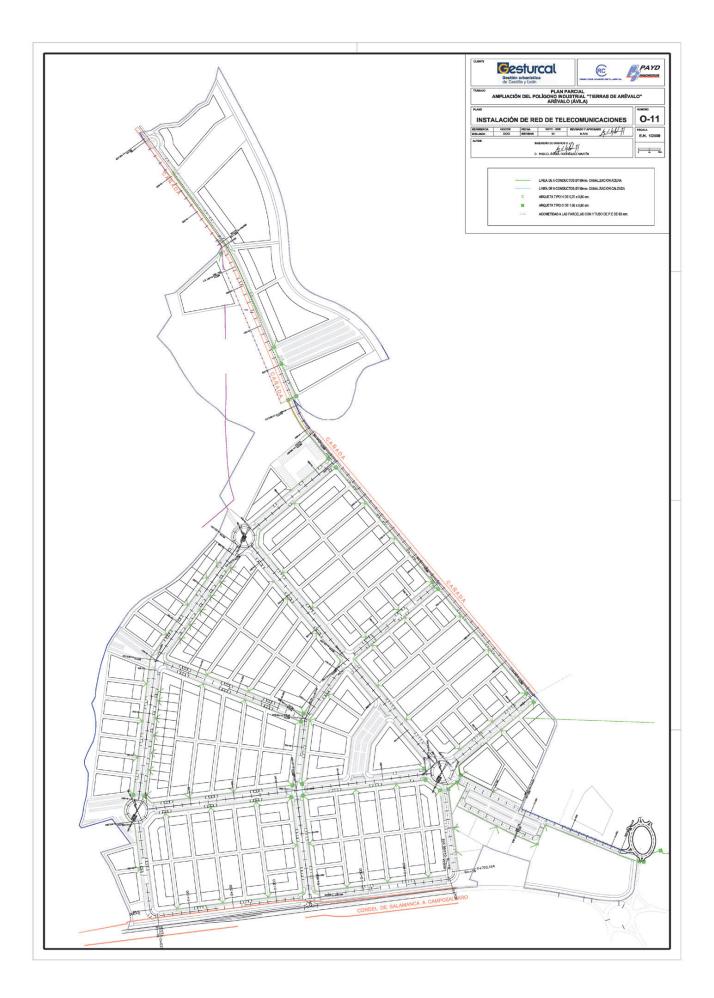






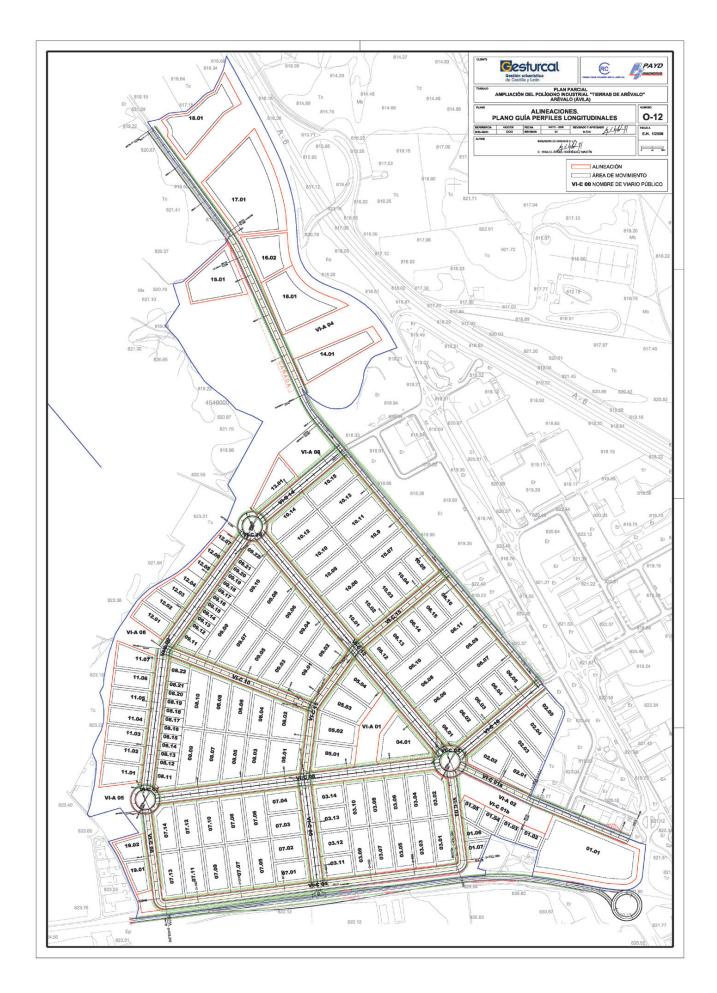


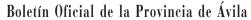












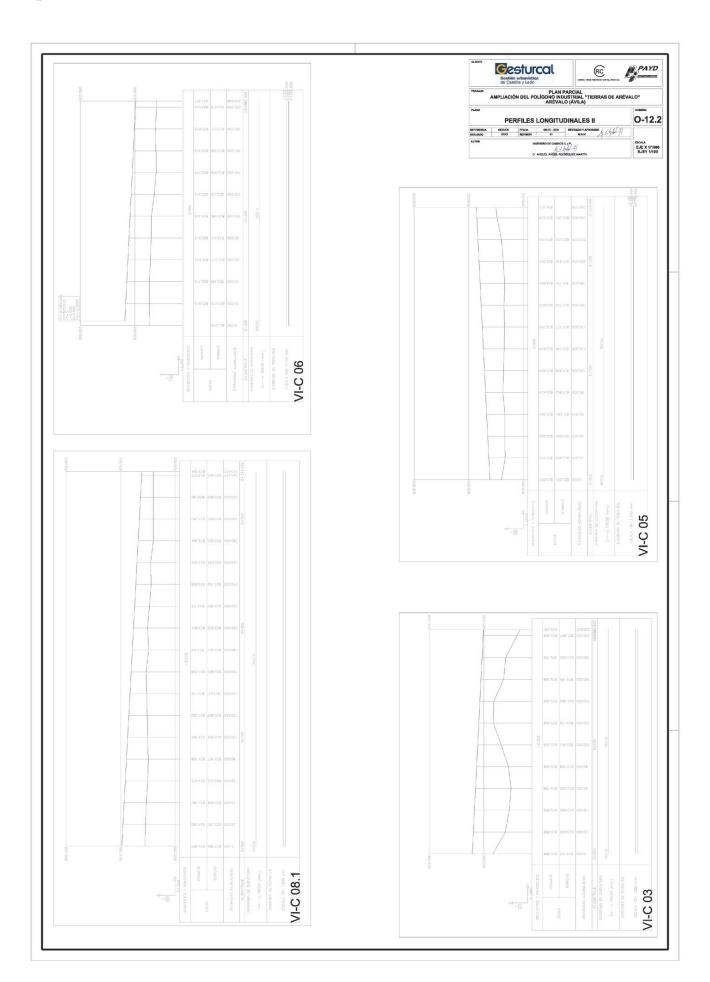


Lunes, 27 de Octubre de 2008



Gestion urbanistica de Castilla y León RC PERFILES LONGITUDINALES I 0-12.1 EJE X 1/1000 EJEY 1/100 VI-C 04.2 VI-C 02







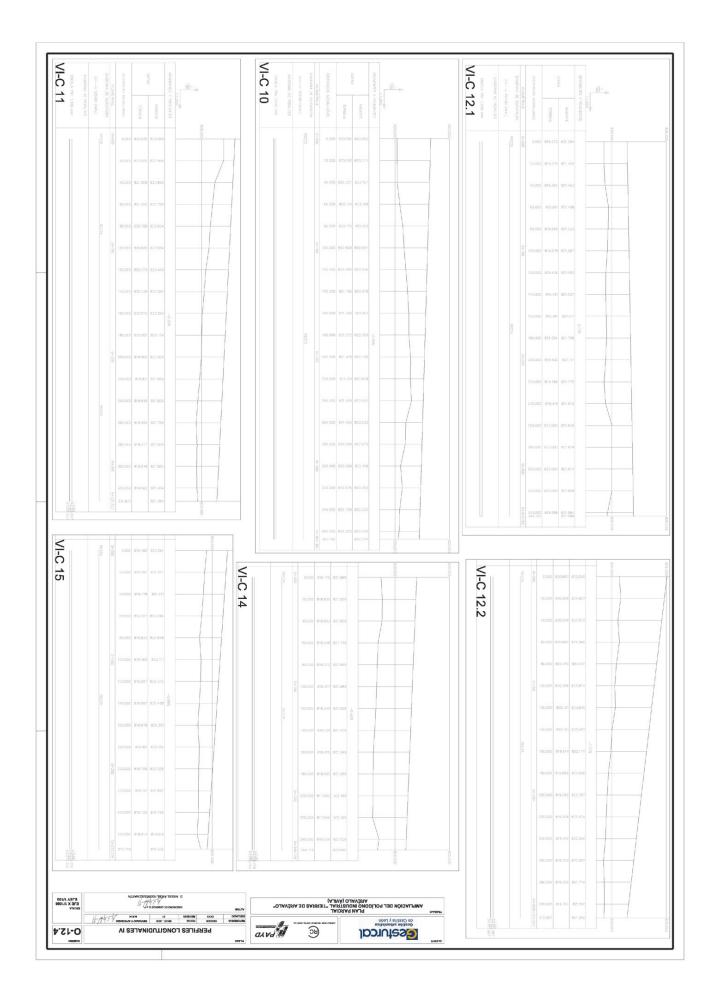


Número 208 Lunes, 27 de Octubre de 2008



VI-C 07 VI-C 09.1 VI-C 08.2 VI-C 09.2 VI-C 13 10 NORMARK X000X (AZM 900E-0AVM VHDSM 500E ayaa ii 39 0-12.3 PERFILES LONGITUDINALES III **G**esturcal







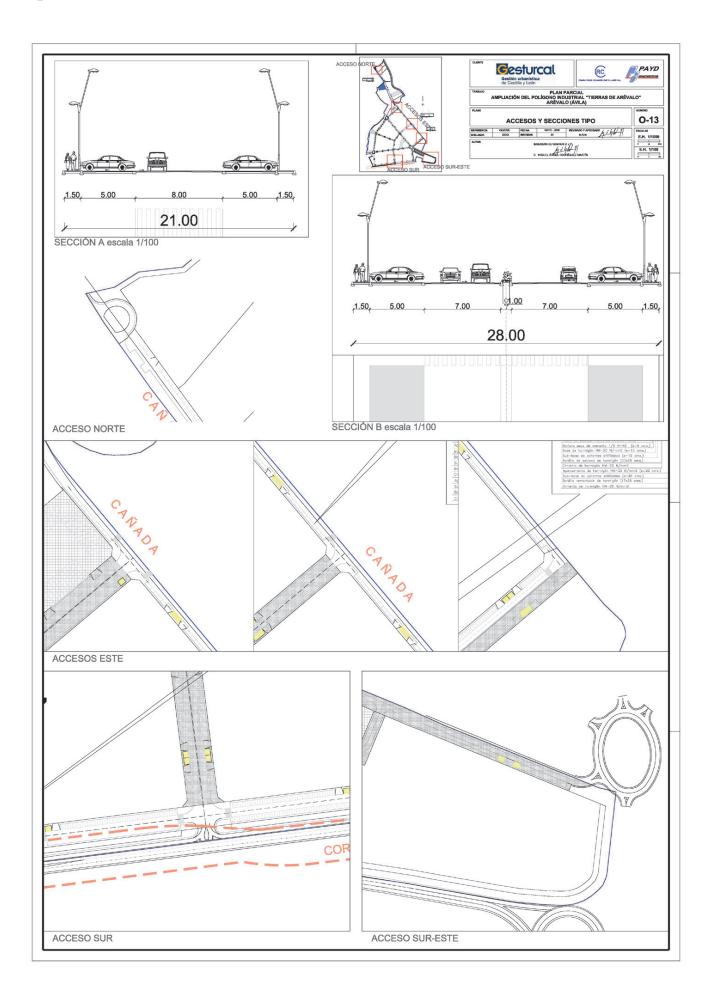


Lunes, 27 de Octubre de 2008



VI-C 18.1 VI-C 17.1 VI-C 16 VI-C 17.2 VI-C 18.2 EJEY 1/1000 0-12.5 Settlen unbaneau OYA9 39







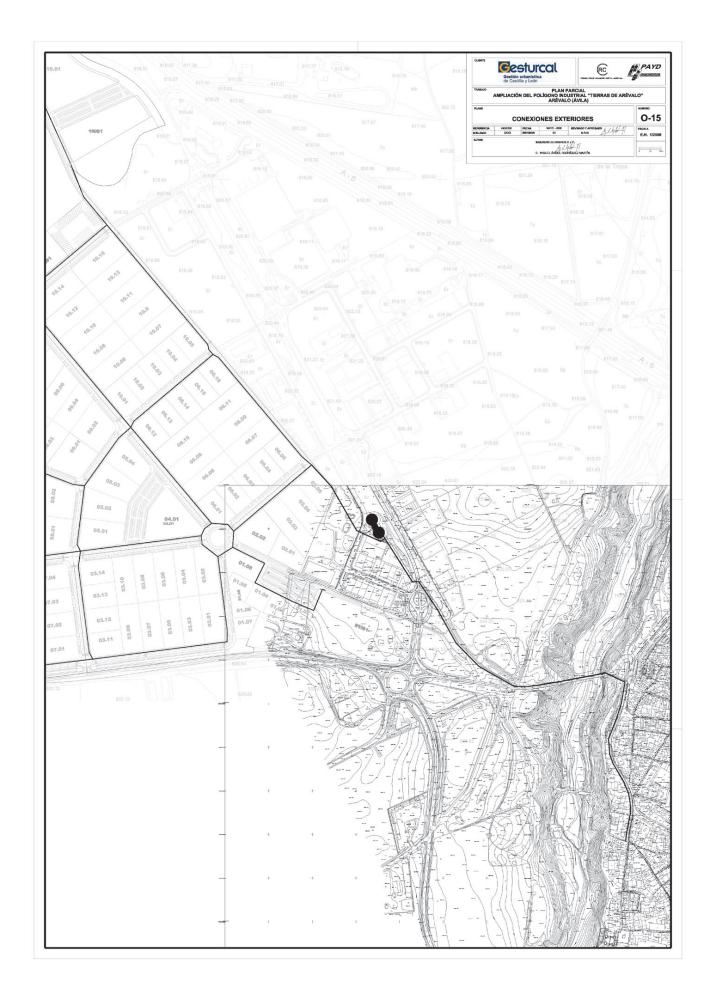


Número 208 Gesturcal
Gestión urbanística
de Castilla y León SITUACION DE LAS VÍAS PECUARIAS

450/2001 PECHA MAYO-3008 REVISADO YARROMO DE MARM DE MARM 0-14 MOENERO DE CANINOS C. Y.P. 9 ---DELIMITACIÓN DE VIALES









# EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

Número 4.822/08

# EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

Organismo Autónomo de Recaudación

EDICTO

ANUNCIO

### RECTIFICACION DE ERRORES

Advertidos errores involuntarios en el B.O.P. número 189, de fecha 29 de septiembre de 2008, relativo al "Edicto de exposición pública y puesta al cobro", proceden las siguientes rectificaciones:

Donde dice:

SANTA MARIA DEL CUBILLO BASURA 2008 ANUAL

Debe decir:

MANCOMUNIDAD INTERCASTELLANA BASURA 2008 ANUAL

SANTA MARIA DEL CUBILLO

Han sido omitidos por error:

CANDELEDA AGUA POTABLE 2008 1º SEMESTRE AREVALO TASA DE DEPURACION 2008 2º TRIMESTRE

MEDINILLA AGUA POTABLE 2008 ANUAL

En Ávila, a 22 de octubre de 2008

La Gerente, Mª del Rosario Somoza Jiménez

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 4.735/08

# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

MEDIO AMBIENTE

Ерісто

D. Javier Blázquez Reviriego, en nombre y representación de MB PRODUCCIÓN TEXTIL, S.L., ha solicitado en esta Alcaldía Licencia Ambiental para la actividad de VENTA DE PRODUCTOS TEXTILES, situada en la AVDA. JUAN CARLOS I C/V C/ PARAMERA de esta Ciudad, expediente nº 205/2008.

## Boletín Oficial de la Provincia de Ávila



Lunes, 27 de Octubre de 2008



Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer por escrito en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes en el plazo de VEINTE DÍAS a contar desde el día siguiente al de la inserción del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Ávila, 14 de octubre de 2008.

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

Número 4.823/08

# AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO

#### EDICTO

Este Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 14 de octubre 2008 adoptó acuerdo sobre la concertación de una operación de crédito con la Entidad Banco de Crédito Local para financiar diversas obras por importe de 600.000 €, bajo las siguientes condiciones:

- Interés anual Euribor 12 meses + 0,49 %.
- Comisiones Exento.
- Periodo de amortización 18 años.
- Periodo de carencia 2 años.

Lo que se expone al público por término de quince días desde el siguiente a su inserción en el B. O. de la Provincia durante cuyo periodo se podrán formular las reclamaciones procedentes.

De no presentar reclamaciones, el acuerdo se estimará firme.

En Burgohondo a 21 de Octubre de 2008.

El Alcalde, Juan José Carvajal Martín.

Número 4.839/08

# AYUNTAMIENTO DE EL HOYO DE PINARES

### ANUNCIO

De conformidad con la Resolución de Alcaldía de fecha 22 de octubre de 2.008, por medio del presen-

te anuncio se efectúa convocatoria del procedimiento negociado con publicidad, para la adjudicación del contrato de EJECUCION DE LAS OBRAS NECESA-RIAS PARA EL ACONDICIONAMIENTO, REFORMA Y TRANSFORMACION DEL ANTIGUO MERCADO DE ABASTOS EN BIBLIOTECA-LUDOTECA, conforme a los siguientes datos:

### 1. Entidad adjudicadora.

- a) Organismo: AYUNTAMIENTO DE EL HOYO DE PINARES (Ávila)
- b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría Municipal
- c) Número de expediente: 2.008/152 CPV. 4542115

### 2. Objeto del contrato.

- a) Descripción del objeto: EJECUCION DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA EL ACONDICIONA-MIENTO, REFORMA Y TRANSFORMACION DEL ANTIGUO MERCADO DE ABASTOS EN BIBLIOTECA-LUDOTECA
- b) Lugar: C/ Apolinar Estevez, 10.- EL HOYO DE PINARES (Avila)
  - c) Plazo: 9 Meses.

## 3. Tramitación y procedimiento:

- a) Tramitación: Urgente
- b) Procedimiento: Negociado con Publicidad

## 4. Presupuesto base de licitación.

Importe total: 260.349'21 euros, y 41.655'92 euros correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido.

- 5. Garantía provisional.- No se exige
- 6. Obtención de documentación e información.
- a) Entidad: Ayuntamiento de El Hoyo de Pinares (Avila)
  - b) Domicilio: Plaza de España, 1.
- c) Localidad y código postal: EL HOYO DE PINA-RES (Avila), 05250.
  - d) Teléfono: 918638137

Lunes, 27 de Octubre de 2008



e) Telefax: 918638002

# 7. Criterios de valoración de las solicitudes a participar:

Requisitos de solvencia económica y financiera, técnica o profesional conforme a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

### 8. Presentación de las solicitudes de participación.

- a) Fecha límite de presentación: 5 días desde la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.
- b) Documentación a presentar: Acreditativa de la solvencia económica, financiera y técnica ó profesional y en su caso habilitación empresarial ó profesional/clasificación
- c) Lugar de presentación: En el Registro General del Ayuntamiento de El Hoyo de Pinares (Avila), situado en la Plaza de España nº 1-1º, El Hoyo de Pinares (Avila), C.P. 05250, antes de las 13'00 horas del último día señalado para la entrega de solicitudes

### 9. Apertura de las solicitudes de participación.

Finalizado el plazo de admisión de ofertas se constituirá la Mesa de Contratación.

- 10. Gastos de anuncios: A cargo del adjudicatario.
- 11. Perfil de contratante donde figuren las informaciones relativas a la convocatoria y donde pueden obtenerse los Pliegos: Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la dirección de correo electrónico hoyodepinares@gmail.com.

En El Hoyo de Pinares., a 22 de octubre de 2.008 La Alcaldesa, *Pilar Ochando Fernández.* 

Número 4.522/08

# AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS DEL MARQUÉS

EDICTO

Decreto de ALCALDE PRESIDENTE

En este Ayuntamiento se viene tramitando el expediente número 452/2008, iniciado a instancia de D. Juan Carlos Esteban Pablo en representación de la empresa INFORNAVAS, S.L., para la concesión de licencia ambiental y de apertura para el desarrollo de

la actividad de SOLUCIONES INFORMATICAS Y CONSULTORÍA, a ejercer en la calle Castilla nº 29, Piso 1 ° de esta localidad.

Lo que se hace público a tenor de lo establecido en el artículo 27.2 de la Ley 11/2003, de 8 de abril; para que en un plazo de veinte días, todo aquel que pudiera resultar afectado por la instalación que se pretende, pueda formular las alegaciones y observaciones que considere convenientes, ante el Sr. Alcalde-Presidente.

En Las Navas del Marqués, a 30 de septiembre de 2008.

El Alcalde-Presidente, Gerardo Pérez García.

Número 4.690/08

# AYUNTAMIENTO DE FLORES DE ÁVILA

ANUNCIO

CUENTA GENERAL
EXPEDIENTE DE APROBACIÓN

Don MIGUEL ÁNGEL BELLO SÁNCHEZ, Alcalde-Presidente de esta Entidad:. AYUNTAMIENTO DE FLORES DE ÁVILA

HACE SABER:

Que en la Secretaría de esta Entidad se encuentra expuesta al público la Cuenta General de la Contabilidad referida al Ejercicio 2007, para su examen y formulación, por escrito, de las reclamaciones y observaciones que procedan.

Dicha Cuenta General, dictaminada favorablemente por la COMISIÓN ESPECIAL DE CUENTAS de esta Corporación, está formada por los Estados y Cuentas Anuales: Balance de Situación, Cuenta de Resultados, Liquidación del Presupuesto, los Estados de Ejecución de la Agrupación de Presupuestos Cerrados, los Compromisos para Ejercicios Futuros y los Estados de Tesorería, así como sus Anexos y justificantes, y los Libros Oficiales de la Contabilidad (Diario, Mayor de Cuentas, etc.).

PLAZO DE EXPOSICIÓN: 15 días hábiles desde la fecha de aparición de este Anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA.

## Boletín Oficial de la Provincia de Ávila



Lunes, 27 de Octubre de 2008



PLAZO DE PRESENTACIÓN: Los 15 días de exposición más los 8 días hábiles siguientes.

ÓRGANO ANTE EL QUE SE RECLAMA: PLENO de la CORPORACIÓN.

OFICINA DE PRESENTACIÓN: Secretaría de la Corporación.

En Flores de Ávila, a 10 de octubre de 2008. El Alcalde Presidente, *llegible*.

Número 4.741/08

## AYUNTAMIENTO DE MUÑANA

### ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.1.f) del Real Decreto 1372/1986, de 26 de noviembre, del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y del artículo 86 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, se hace público por plazo de 20 días, a favor de "Asociación Peña La Manivela" y para destinarlo a Sede de la misma por plazo de 25 años, revirtiendo a este Ayuntamiento con sus construcciones e instalaciones, el expediente de cesión gratuita del bien inmueble parcela C/ Nueva 3, para que los interesados puedan presentar las alegaciones que estimen pertinentes.

En Muñana, a 30 de Septiembre de 2008. El Alcalde, *Luis Pérez Pérez.* 

Número 4.698/08

# AYUNTAMIENTO DE NARRILLOS DEL ÁLAMO

Ерісто

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 de septiembre de 2008, 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.

Narrillos del Álamo, a 29 de septiembre de 2008. El Alcalde, *llegible*.

Número 4.708/08

## AYUNTAMIENTO DE EL ARENAL

### ANUNCIO

# PRESUPUESTO GENERAL EJERCICIO DE 2008

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril y 169.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por R.D.L. 2/2004, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio de 2008, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día veintiséis de septiembre de 2008.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el articulo 170.1 del citado T.R. a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el numero 2 de dicho articulo 170, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes tramites:



a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del siguiente a la JUSTICIA inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

- b) Oficina de presentación: Registro General.
- c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

En El Arenal, a 2 de octubre de 2008. El Presidente, Ilegible.

Número 4.717/08

# AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL ACERAL

### ANUNCIO

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y 169.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por R.D.L. 2/2004, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General de esta Entidad para el presente ejercicio 2008, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno, en sesión celebrada el día 2 de Junio de 2008.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 170.1 del citado T.R. a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 170, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

- a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.
  - b) Oficina de presentación: Registro General.
- c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Villanueva del Aceral, 29 de Septiembre de 2008. El Alcalde-Presidente, Ilegible.

# ADMINISTRACIÓN DE

Número 4.811/08

## COMISIÓN ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA

Intentada sin efecto la notificación de la Resolución adoptada en la reunión celebrada el día 26 de septiembre de 2008 de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se publica el presente edicto para que sirva de notificación:

### **EDICTO**

Examinada la solicitud de reconocimiento de derecho a la asistencia jurídica gratuita formulada por DON MI GAO CHEN, con domicilio en la Calle Marcelo Usera, 86 - 4º F de Madrid, así como la Resolución adoptada por el llustre Colegio de Abogados de Ávila, realizadas las comprobaciones que se han creído necesarias para verificar la exactitud y la realidad de los datos económicos declarados por el solicitante referido, la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita de esta Provincia ha decidido conceder el derecho meritado por concurrir en DON MI GAO CHEN las circunstancias de fortuna legalmente exigidas, al no superar sus recursos e ingresos económicos por unidad familiar el doble del salario mínimo interprofesional vigente en cómputo anual al tiempo de efectuar la solicitud y no existir signos externos que evidencien una real capacidad económica superior a la indicada, confirmando en consecuencia la designación de Abogado y, en su caso, de Procurador efectuadas provisionalmente por los correspondientes Colegios Profesionales.

Esta resolución podrá ser impugnada por escrito motivado, que habrá de presentarse en el plazo de cinco días, a contar desde el siguiente a su publicación, ante la Secretaria de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita.

Lo que le traslado de orden de la Sra. Presidenta a los efectos del Expediente de Expulsión nº 73/08, que se sigue ante la Comisaría de Policía de Ávila.

En Ávila, a 17 de octubre de 2008.

La Secretaria de la Comisión, María Soledad de la Cal Santamarina.



Número 4.788/08

# Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Arévalo

### EDICTO

DOÑA CAROLINA OTERO BRAVO, JUEZ DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N $^{\circ}$  1 DE ARÉVALO.

HAGO SABER: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento EXPEDIENTE DE DOMINIO. INMATRICULACIÓN 442/2006 a instancia de INVERALDE S.L., expediente de dominio para la inmatriculación de las siguientes fincas:

RÚSTICA.- En el término de Villanueva de Gómez (Ávila), al sitio del "La Rinconada", excluida de la concentración parcelaria, catastrada en el polígono 11, parcela 5035. con referencia 05258A 011050350000SA; tiene una extensión superficial de sesenta y cinco áreas y cincuenta y cinco centiáreas. según información catastral. Linda: Norte, parcela 5121 de D. Vicente Galán Carrero y parcela 5036 de Dª María Galán Carrero; Sur, parcela 5060 de D. Antonio Gutiérrez Moñivas; Este, parcela 5057 de D. Segundo Martín Martín, parcela 5058 de D. Fidel Velicia Herranz y parcela 5060 de D. Antonio Gutiérrez Moñivas. Oeste, Camino de Servicios.

RÚSTICA.- Arboles de Ribera en el término de Villanueva de Gómez (Ávila), al sitio de "La Rinconada", excluida de la concentración parcelaria, catastrada en el polígono 11, parcela 5047, con referencia 05258A 011050470000SM; tiene una extensión superficial de treinta y dos áreas y cuarenta y dos centiáreas, según información catastral. Linda: Norte, Camino de servicios, Sur, parcela 5048 de D. Vicente Gutiérrez Galán; este, parcela 5027 de D. Ángel de Juan Gil, y Oeste, parcela 5042 de Dª Vicenta Galán Carrero y parcela 5044 de Dª Josefina Redondo Encinar.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a LUISA GALAN CARRERO, CON DOMICILIO DESCONOCIDO Y LOS IGNORADOS HEREDEROS DE D. ANTONIO LÓPEZ GALAN para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan

comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Arévalo, a nueve de octubre de dos mil ocho. El/La Secretario, *llegible*.

Número 4.820/08

# JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE ÁVILA

#### Ерісто

Dª. Mª. JESÚS MARTÍN CHICO, SECRETARIO DE LO SOCIAL NÚMERO 1 DE ÁVILA.

HAGO SABER: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de Dª. MARGARITA HERNÁNDEZ ALÍA contra MARGARITA CORDERO MORILLO, en reclamación por DESPIDO, registrado con el nº 281/2008 se ha acordado citar a MARGARITA CORDERO MORILLO, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 24 DE NOVIEMBRE DE 2008 a las 11.30 horas de su mañana, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso Juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número 1 sito en C/ RAMON Y CAJAL N 1 (ESQUINA VALLESPIN) debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

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

Y para que sirva de citación a MARGARITA COR-DERO MORILLO, se expide la presente cédula para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y colocación en el tablón de anuncios.

En Ávila, a veinte de octubre de dos mil ocho. El/La Secretario Judicial, *llegible*.