

PLAN PARCIAL
“ZONA NORTE CAMINO DE LA RAYA”
Candeleda (Ávila)

Promotor

DÁVILA MONTEBLANCO, S.L.

Arquitecto

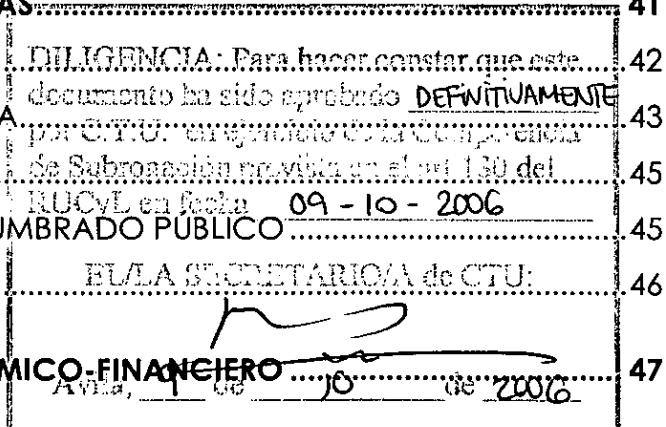
JUAN IGNACIO BARROSO GONZÁLEZ

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	4
1.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	5
1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE	5
1.3 DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	6
1.3.1 Documento inicial (aprobado el 29 de Noviembre de 2.001)	6
1.3.2 Modificación puntual (aprobación provisional 20 enero 2.006)...	8
1.4 DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE	8
1.4.1 Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León	8
1.4.2 Ley 10/2.002, de 10 de Julio, de modificaciones de la Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León	9
1.4.3 Decreto 2/2004, de 29 de enero de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	9
1.4.4 Ley 13/2.005, de 27 de Diciembre, de medidas financieras, y que modifica la Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León	10
1.5 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO	11
1.5.1 Dimensiones	11
1.5.2 Topografía	11
1.5.3 Geología.....	12
1.6 USOS DEL SUELO	13
1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	13
CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	15
2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	16
2.2 SISTEMA VIARIO	16
2.3 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	16
2.4 DOTACIONES	18
2.4.1 Espacios Libres Públicos	18
2.4.2 Equipamientos al servicio del sector.....	18

DILIGENCIA: Para hacer constar que este
documentación ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
por C.T.U. en ejercicio de la Competencia
de Subrogación prevista en el art 130 del
R.U.CyL en fecha 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de CTU:

2.4.3 Servicios Urbanos.....	19
2.4.4 Aparcamientos.....	19
2.4.5 Dotaciones Urbanísticas Públicas.....	20
2.5 CESIONES.....	20
2.6 CUADRO SÍNTESIS DE USOS Y SUPERFICIES.....	21
2.7 SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	21
2.8 PLAN DE ETAPAS.....	22
CAPÍTULO 3. NORMATIVA.....	23
3.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	24
3.2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	24
3.2.1 Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada.....	25
3.2.2 Ordenanza Residencial Unifamiliar Pareada.....	27
3.2.3 Ordenanza Residencial Unifamiliar Agrupada.....	29
3.2.4 Ordenanza Uso Hotelero.....	32
3.2.5 Ordenanza Equipamientos Públicos.....	34
3.2.6 Ordenanza Equipamientos Privados.....	36
3.2.7 Ordenanza Espacios Libres de Uso Público.....	38
3.2.8 Ordenanza Servicios Urbanos.....	39
3.3 CUADRO SÍNTESIS DE EDIFICABILIDADES POR ZONAS.....	40
CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS.....	41
4.1 RED VIARIA.....	42
4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	43
4.3 SANEAMIENTO.....	45
4.4 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	45
4.5 TELECOMUNICACIONES.....	46
CAPÍTULO 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	47



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 180 del RUCyL en fecha 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de CTU:

Avila, 9 de 10 de 2006

Capítulo 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se redacta el presente Plan Parcial con el fin de establecer la ordenación detallada de uno de los sectores definidos en las Normas Urbanísticas Municipales de Candeleda (en adelante NUM) como Suelo Urbanizable no Delimitado, en concreto el situado al Norte del camino de la Raya.

El Plan Parcial se atiene a la legislación vigente, constituida por la Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL), el Decreto 2/2004, de 29 de enero de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), por la Ley 10/2.002, de 10 de Julio, de modificaciones de la LUCYL., así como por otras legislaciones de la Junta de Castilla y León y del Estado aplicables.

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Planeamiento de carácter ~~general~~ vigente en el Término Municipal de Candeleda son las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila con fecha 29 de Noviembre de 2.001, y que están redactadas de acuerdo a la LUCYL. Estas Normas han sido modificadas en dos ocasiones:

- El 9 de Febrero de 2005 fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila una modificación para reclasificar suelo Rústico Común a Urbanizable Delimitado para uso industrial. Esta modificación no afecta al presente Plan Parcial por el objeto de la misma así como por la distancia de la zona afectada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 133 del RUCyL en fecha 09-10-2006

- En la actualidad se encuentra aprobada provisionalmente (en sesión de 20 de Enero de 2006 del pleno del Ayuntamiento) y pendiente de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila una modificación cuyo objeto es adaptar las disposiciones previstas para el Suelo Urbanizable no Delimitado a lo prescrito en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en concreto en lo que se refiere a la densidad de población. Se entiende que esta modificación sí es de aplicación al presente Plan Parcial ya que afecta al tipo de suelo que se ordena, y porque la aprobación definitiva del Plan será simultánea a la de dicha modificación.

1.3 DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

1.3.1 Documento inicial (aprobado el 29 de Noviembre de 2.001)

Las NUM establecen la regulación del Suelo Urbanizable No Delimitado en su apartado 2.05.09, cuyas determinaciones se resumen a continuación:

- Sólo se contempla el desarrollo de sectores de uso Residencial.
- La delimitación de los sectores se incluirá en el Plan Parcial que los desarrolle.
- Densidad máxima: 10 viv/Ha ó 1.500 m²/Ha. Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales y se expresará la superficie construible en metros cuadrados en el uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.
- Protección del medio ambiente. Se incluirán las determinaciones necesarias para la conservación y/o recuperación de condiciones ambientales adecuadas: reducir

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 180 del RD 1015/2006
 EL/LA SECRETARIO/A de C.T.U.
 de 2006

en lo posible el impacto del tráfico motorizado, depurar las aguas residuales y reutilizar siempre que sea posible, recogida y tratamiento de los residuos sólidos, integrar los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.

- Reservas de suelo:
 - Espacios Libres Públicos: 20 m²/100 m² construibles en el uso predominante.
 - Equipamientos al servicio del sector 20 m²/100 m² construibles en el uso predominante.
 - Aparcamiento 1 plaza de uso público/100 m² construibles en el uso predominante
- Superficie mínima para la plantación de especies vegetales 50%.
- No se permite un aprovechamiento del subsuelo superior al 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones.
- Altura máxima: 2 plantas, 6'5 m ó 3/2 de la distancia a la fachada más próxima.
- Aprovechamiento medio: 0'15 m²/m².
- El Plan Parcial, previa a su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo, deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.
- Urbanización mínima:
 - Vías públicas.
 - Red de abastecimiento de agua potable.
 - Red de saneamiento.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Instalación de telefonía.
 - Espacios libres públicos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 130 del R.U.C.U. de Ávila. 09-10-2006

EL/ LA SECRETARIO/A D. C.T.U.:

Ávila, 9 de 10 de 2006

Todos los gastos de urbanización, así como las posibles indemnizaciones a propietarios y arrendatarios que se deriven

de la ejecución del planeamiento, corresponden a los propietarios.

- Plazo: en el Plan Parcial se señalará un plazo máximo de 8 años para el cumplimiento de los deberes de urbanización y cesión.

1.3.2 Modificación puntual (aprobación provisional 20 enero 2.006)

Esta modificación afecta a la densidad mínima y edificabilidad máxima fijada por las Normas Urbanísticas Municipales de Candelada para el Suelo Urbanizable No Delimitado (10 viv/Ha y 0'15 m²/m²) para ajustarla a las prescripciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (20-30 viv/Ha y edificabilidad ≤ 0'50 m²/m²), fijándolas en una densidad máxima de 20 viv/Ha y una edificabilidad máxima de 0'35 m²/m².

1.4 DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

1.4.1 Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León

Según el artículo 19.4.b), los propietarios de suelo urbanizable no delimitado tendrán derecho a promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el artículo 19.2.

El artículo 19.2, referido a los derechos de los propietarios de suelo urbanizable delimitado, indica que éstos serán los mismos que los definidos en el artículo 17 para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 180 del R.D.U. de 1998. 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de CTU:

Ávila, 9 de 10 de 2006

1.4.2 Ley 10/2.002, de 10 de Julio, de modificaciones de la Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León

La modificación que realiza esta ley del Apartado 2 del artículo 38 de la LUCYL establece que el Planeamiento fijará un índice de variedad urbana consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, que en suelo urbanizable no delimitado será del 30% del aprovechamiento lucrativo total, y destinado a viviendas con cualquier régimen de protección.

En la ordenación propuesta se realiza la reserva de suelo mencionada, dentro de la zona II.

1.4.3 Decreto 2/2004, de 29 de enero de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León fija una serie de determinaciones de aplicación al suelo afectado por el presente documento, y que se recogen, entre otros, en los siguientes artículos:

RÉGIMEN DEL SUELO

- Art. 46. Derecho a promover la urbanización.
- Art. 49. Determinación de los plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

- Art. 123. Ordenación general en Suelo Urbanizable no Delimitado.
- Art. 122.2 (por remisión del 123) El Parámetros de ordenación general en Suelo Urbanizable.
- Art. 137 c). Objeto de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable no Delimitado.
- Art. 138. Coherencia del Plan Parcial con el Planeamiento General.
- Art. 141. Determinaciones de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable no Delimitado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Introgación prevista en el art 180 del RUCyL en fecha 09-10-2006

El Parámetros de ordenación

en Suelo Urbanizable 2006

- Art. 128 (por remisión del 141.2). Ordenación detallada en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado.
- Art. 103 (por remisión del 128). Criterios para la calificación urbanística.
- Art. 127 (por remisión del 128) . Ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado.
- Art. 104.2, 104.3.a) y 104.3.c) (por remisión del 128). Reserva de suelo para aparcamientos.
- Art. 105 (por remisión del 128). Reserva de suelo para el sistema local de Espacios Libres Públicos.
- Art. 106 (por remisión del 128). Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos.
- Art. 107 (por remisión del 128). Determinación del Aprovechamiento Medio.
- Art. 102 (por remisión del 107). Ponderación entre usos **DEFINITIVAMENTE** de CTU. en el artículo de la Competencia de Subrogación prevista en el art 160 del **Plan de Ordenación Municipal de Candeleda de 2006**.
- Art. 142. Documentación de los Planes Parciales.
- Art. 163. Competencias para la **aprobación del Planeamiento de Desarrollo**.
- Artículos 159 (aprobación provisional / del Planeamiento General), 160 (remisión para **aprobación definitiva del Planeamiento General**), **161 (Aprobación definitiva del Planeamiento General)** y 162 (Aprobación por silencio del Planeamiento general), todos ellos por remisión del 163.c).
- Art. 180 (por remisión del 159.3). Subrogación en las competencias de elaboración y aprobación.

1.4.4 Ley 13/2.005, de 27 de Diciembre, de medidas financieras, y que modifica la Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León

La modificación que realiza esta ley del Apartado 2 del artículo 38 de la LUCYL establece que el Planeamiento deberá reservar para viviendas de protección pública al menos un porcentaje del 30 por

ciento de la edificabilidad residencial en los sectores de suelo urbanizable no delimitado de municipios sin Plan General.

En la ordenación propuesta se descuenta por lo tanto la edificabilidad de usos no residenciales para dicho cálculo, y se realiza la reserva de suelo exigida dentro de la zona III.

1.5 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.5.1 Dimensiones

La finca en la que se efectúa esta actuación urbanística está situada al noroeste de Candeleda, en la zona comprendida entre el Camino de la Raya y el margen izquierdo de la pista forestal que sube al refugio de Albarea. A una distancia de 500 m a 1.500 m desde el pueblo, según el camino elegido. La forma de la finca es sensiblemente rectangular, alargada en dirección Este-Oeste, con unas dimensiones aproximadas de 600x400 m y una superficie total de 215.747 m².

Por tratarse de un sector de Suelo Urbanizable no Delimitado, la definición del ámbito corresponde al Plan Parcial que desarrolla el sector, conforme a los criterios señalados al efecto en el planeamiento general (art. 35.2 LUCyL). En este sentido, la delimitación propuesta ajusta el trazado de las NUM, que fue realizado orientativamente como puede deducirse de un trazado geométrico de líneas rectas, y lo adapta a elementos geográficos, caminos o terrenos de dominio público existentes, siguiendo los criterios de las NUM (art. 2.05.09) y del RUCyL (art. 122.1.a).

1.5.2 Topografía

La topografía del terreno es bastante acusada, estando el punto más alto a una altitud de 572 m sobre el nivel del mar y el más bajo a 460 m, con una altitud media de 500 m, un desnivel total de 112m y una inclinación aproximada del 25%. No obstante, la pendiente no

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el I.T.U. en el ámbito de la Campesinencia y la Regación por el art. 180 del R.U.CyL. **2019-10-20**
10/10/2019

uniforme, dando lugar a zonas prácticamente llanas en el centro de la parcela así como a otras con una pendiente de hasta el 50% en las zonas más alta y más baja de la misma. Por otra parte, la zona de intervención tiene como elementos más destacados en lo que se refiere a la topografía una vaguada que la atraviesa en dirección Norte-Sur a una distancia aproximada de 1/3 de su anchura total, así como un promontorio en la zona central de la misma, por lo que aunque la orientación general del terreno es Sur, dentro del recinto pueden encontrarse zonas en ladera orientadas hacia el Este o el Oeste.

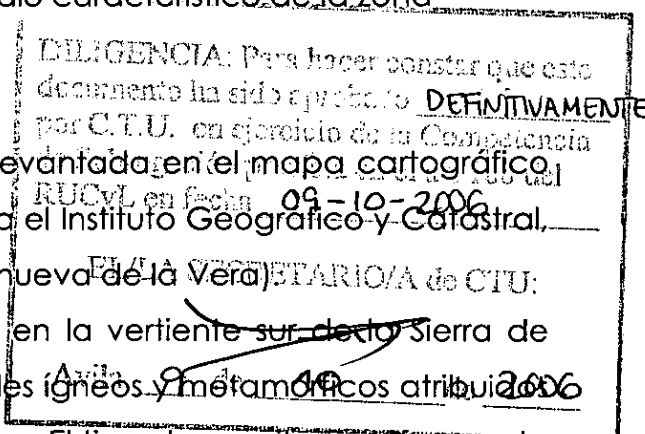
Las pendientes de la finca aparecen corregidas por una sucesión de bancales que configuran terrenos relativamente llanos para facilitar lo que en su día fue su aprovechamiento agrícola. Asimismo son abundantes las vallas de piedra que separaban la multitud de parcelas existentes, consecuencia del minifundio característico de la zona

1.5.3 Geología

La zona de intervención está levantada en el mapa cartográfico nacional a escala 1:50.000, que edita el Instituto Geográfico y Catastral, y en concreto en la hoja nº 600 (Villanueva de la Vera)

Se trata de una zona situada en la vertiente sur de la Sierra de Gredos, donde predominan materiales ígneos y metamórficos atribuidos generalmente a la orogenia hercínica. El tipo de granito más frecuente observado en la zona es una variedad gris de grano medio relativamente rico en biotita y feldespatos. Las rocas comentadas están en general recubiertas por jabres graníticos con espesores y desarrollos laterales muy variables, estando las concentraciones más importantes de estos tipos de materiales en los valles con poca pendiente y zonas planas.

La fracturación preferente en la zona es de dirección N 10-20° E, observándose la presencia de una en la zona más oriental de la finca.



1.6 USOS DEL SUELO

Los usos del terreno sobre el que se pretende actuar han sido tradicionalmente los derivados del aprovechamiento de sus recursos naturales, que varían en función de la inclinación, la humedad y el tipo de suelo. En general, se trata de un conjunto de fincas agrícolas y de monte bajo, que en otra época tuvieron una actividad importante con cultivos de pimientos, huertos e incluso tabaco, completada con la explotación intensiva de olivos, higueras y el aprovechamiento de pastos y maderas. No obstante y debido a la progresiva reducción de la actividad agrícola y ganadera de la zona, el aprovechamiento actual es inexistente.

Como testimonio de lo que en su día fue la actividad agrícola de este terreno, quedan restos de escaso valor de 5 casetas de aperos.

No existen caminos rodados que recorran la zona de actuación.

1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La zona delimitada por el Plan Parcial tiene una estructura de la propiedad muy fragmentada, estando constituida por un total de 43 pequeñas parcelas, de las cual es propietario mayoritario la Sociedad promotora del Plan parcial. Se indica a continuación la superficie de los terrenos de cada uno de los propietarios afectados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 180 del RUCyL en fecha 09 - 10 - 2006
 EL/LA SECRETARIO/A de CTU:
 Avila, 9 de 10 de 2006

Parcela	Propietario	Superficie
96	Dávila Monteblanco, S. L.	3.756
99	Dávila Monteblanco, S. L.	8.709
100	Municipal	3.668
101	Dávila Monteblanco, S. L.	3.649
102	Otros propietarios	3.822
103	Dávila Monteblanco, S. L.	6.159
104	Dávila Monteblanco, S. L.	6.465
105	Otros propietarios	1.903
106	Otros propietarios	1.520
107	Otros propietarios	1.742
108	Dávila Monteblanco, S. L.	1.044
109	Dávila Monteblanco, S. L.	1.596
110	Otros propietarios	2.053
111	Dávila Monteblanco, S. L.	24.259
112	Dávila Monteblanco, S. L.	3.855
123	Dávila Monteblanco, S. L.	1.130
124	Dávila Monteblanco, S. L.	2.562
125	Dávila Monteblanco, S. L.	2.638
126	Dávila Monteblanco, S. L.	1.921
127	Dávila Monteblanco, S. L.	1.345
128	Dávila Monteblanco, S. L.	1.043
129	Dávila Monteblanco, S. L.	582
130	Dávila Monteblanco, S. L.	2.025
131	Dávila Monteblanco, S. L.	1.608
132	Dávila Monteblanco, S. L.	1.050
133	Dávila Monteblanco, S. L.	9.169
134	Dávila Monteblanco, S. L.	12.982
135	Municipal	10.917
136	Dávila Monteblanco, S. L.	5.404
137	Dávila Monteblanco, S. L.	15.364
138	Dávila Monteblanco, S. L.	12.823
139	Dávila Monteblanco, S. L.	13.186
140	Dávila Monteblanco, S. L. T.U. en ejercicio de la Competencia	12.662
141	Dávila Monteblanco, S. L. (2) gestión prevista en el art 180 del	4.726
146	Dávila Monteblanco, S. L. en focha 09-10-2006	6.548
147	Dávila Monteblanco, S. L.	1.939
148	Dávila Monteblanco, S. L.	10.070
151	Dávila Monteblanco, S. L. (2)	1.967
152	Dávila Monteblanco, S. L. (2)	1.232
169	Otros propietarios	1.211
170	Otros propietarios Avila, 9 de 10 de 2006	1.202
9001	Municipal. Camino existente (2)	378
9009	Municipal. Camino existente	3.863
TOTAL		215.747

(2) Parte incluida dentro del ámbito de actuación

%	DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD	
86,74	DÁVILA MONTEBLANCO, S. L	183.468
6,36	Otros propietarios	13.453
6,90	Ayuntamiento	14.585
100,00	TOTAL SIN INCLUIR CAMINOS EXISTENTES	211.506
	Dotaciones públicas existentes (caminos)	4.241

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 180 del RUCyL en fecha 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de CTU:

Avila, 9 de 10 de 2006

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Respetando las determinaciones de las NUM así como del resto de la legislación vigente, la ordenación propuesta pretende aprovechar y realzar las características naturales del terreno sobre el que se interviene.

2.2 SISTEMA VIARIO

El trazado del sistema viario se realiza respetando la orografía del terreno así como los elementos existentes tales como bancales, árboles, etc.

La vía principal del ámbito de actuación parte del acceso que conecta con la red viaria del núcleo urbano, y asciende por la parte Este de la finca, donde se sitúan las viviendas unifamiliares agrupadas. En la parte alta del ámbito de actuación, destinada mayoritariamente a viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, la vía principal atraviesa la finca de Este a Oeste siguiendo las curvas de nivel. En esta zona, una serie de vías secundarias dan acceso a toda el área edificable partiendo de la vía principal con trazados en bucle que se adaptan igualmente a la orografía. Se disponen igualmente trazados en bucle en la parte baja del ámbito, partiendo de la vía principal de distribución y dando acceso a las parcelas destinadas a viviendas agrupadas y de protección.

2.3 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La urbanización deberá establecer accesos sin barreras para personas que se desplacen en silla de ruedas, desde la calzada 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el C.T.U. de Candeleda de la C.ª. Municipal de Urbanización que rige en el art 160 del Reglamento de Candeleda 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de C.T.U.:

viario principal hasta un 2% de las viviendas unifamiliares previstas. Se cumplirá en toda la urbanización la Ley 3/98 de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2.001, de 30 de Agosto.

En cumplimiento de esta normativa, se diseñan los itinerarios peatonales según las características exigidas en el artículo 18.4 del Reglamento de Accesibilidad, entre otros, los siguientes:

- Espacio de paso libre mínimo de 1'20m, con una zona donde se pueda inscribir un círculo de 1'50m de diámetro cada 50 metros. Este requisito se resuelve dimensionando todas las aceras con una anchura de 1'50m.
- Pendiente longitudinal, en la medida en la que la topografía lo permita, menor o igual al 6%. En este sentido, aunque existen en la propuesta algunos pequeños tramos de calle con pendiente superior a la indicada, se han diseñado siempre recorridos alternativos en los que no se supere dicha pendiente.

Igualmente se prevé un número superior a una plaza de aparcamiento reservada para personas discapacitadas por cada cuarenta o fracción (art. 5.2 Reglamento de Accesibilidad), con las dimensiones y características recogidas en el artículo 5 de dicho reglamento. Teniendo en cuenta que la dotación de plazas de aparcamiento público debe ser al menos de 635 plazas, 16 de ellas deberían ser adaptadas. En concreto, en el plano 2.2-cesiones, aparecen dichas plazas, que corresponden a las rotuladas con los números: 5, 6, 7, 8, 191, 195, 196, 201, 202, 465, 466, 477, 478, 479, 480, 481 y 492.

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art 130 del RUCyL en fecha 09-10-2006

EL/LA SECRETARIO/A de CTU:

Ávila, a 9 de 10 de 2006

Arquitecto: JUAN IGNACIO BARROSO GONZALEZ

2.4 DOTACIONES

Los módulos de reservas marcados por las NUM se aplican sobre la superficie edificable del uso predominante. Teniendo en cuenta que la última modificación de las NUM fija como límite de edificabilidad los 3.500 m²/Ha, el Plan Parcial fija un aprovechamiento de 3.000 m²/Ha. Este aprovechamiento aplicado sobre la superficie del área de intervención, descontando la superficie ocupada por las dotaciones públicas existentes -caminos- (según art 107.c) RUCyL), que es de 21'1506 Ha, da un aprovechamiento ~~lucrativo total para el sector de~~ 63.452 m² del uso predominante.

2.4.1 Espacios Libres Públicos

La previsión marcada tanto por las NUM (Art. 2.05.09) como por la LUCYL (Arts. 46.3 y 44.3.a) y por el RUCyL (Art. 128.2.d.2, por remisión del 141.2) para este concepto es de 20m²/100 m² construibles del uso predominante, que aplicada a la superficie de referencia ~~supone un~~ total de 12.690 m². Esta superficie se materializará, en la ordenación prevista, en cuatro parcelas, una situada en la zona central del área de actuación, contigua a la zona reservada como de Dotaciones Públicas, con una superficie de 2.023 m², otra en la zona sudoeste del ámbito, con 8.297 m², y dos junto a la zona de viviendas agrupadas, con superficies de 1.578 y 1.043 m², respectivamente.

Las parcelas reservadas para este uso suman una superficie de 12.941 m², cumpliendo el estándar indicado, así como la limitación recogida en el Art. 128.2.d.2 del RUCyL de que sea superior al 5 por ciento de la superficie del sector (que en este caso es de 10.787 m²).

2.4.2 Equipamientos al servicio del sector

La previsión exigida por las NUM (Art. 2.05.09) y por el RUCyL (Art. 128.2.e.2, por remisión del 141.2) para equipamientos es, al igual que para espacios libres públicos, de 20m²/100 m² construibles del uso

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Abrogación prevista en el art 180 del RUCyL en fecha 09-10-2006
 EL/LA SECRETARIO/A DEL C.T.U.
9 de 10 de 2006

predominante, que calculados de la misma forma suponen un total de 12.690 m² de suelo para equipamientos. Esta superficie se materializa en la ordenación propuesta de la siguiente forma:

- Dos parcelas, con una superficie de 3.272 y 3.090 m², respectivamente, destinadas a equipamientos públicos, lo que supone un total de 6.362 m², superior al 50% del total exigido (Art. 106.2 RUCyL).
- Una parcela, con una superficie de 6.330 m², destinada a equipamientos privados.

Las parcelas reservadas para este uso suman una superficie de 12.692 m², cumpliendo el estándar indicado, así como la limitación recogida en el Art. 128.2.e.2 del RUCyL de que sea superior al 5 por ciento de la superficie del sector (que en este caso es de 10.787 m²).

2.4.3 Servicios Urbanos

Se destina una parcela de 50m², situada en el centro del ámbito de actuación, a centro de transformación de la red eléctrica. Según el art. 38.1.b de la LUCyL, este uso tiene la consideración de Servicio Urbano, para lo cual se regula mediante una ordenanza específica y se incluye en los terrenos de cesión.

2.4.4 Aparcamientos

La exigencia tanto de las NUM (Art. 2.05.09) como de la LUCyL (Arts. 46.3 y 44.3.b) y del RUCyL (Art. 128.2.c.2, por remisión del 141.2) es de prever al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante. En este caso dicha reserva supone un total de 635 plazas, de las cuales 544 (el 86%) se reservan en terrenos de uso y dominio público cumpliendo el mínimo exigido por el Art. 104.3.a (por remisión del 128.2.c) del RUCyL. El resto (91) se ubicarán sobre terrenos de titularidad privada, en las zonas de ordenanza I y IV y contiguas a la calzada. Su distribución por manzanas se especifica en el plano 2.2-Cesiones, y su ubicación exacta se

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subrogación prevista en el art. 150 del NUM (Art. 2.05.09) como de la LUCyL 09-10-2006
 EL/LA SECRETARIO/A de CTU:

concretará cuando se realice la parcelación y construcción de los edificios de forma que se dañen lo menos posible los elementos naturales y topográficos existentes (árboles, bancales, etc.).

Cabe la posibilidad de aumentar o cumplir la dotación exigida de plazas de aparcamiento mediante la organización del tráfico interior del ámbito, con calles de sentido único en las que la parte de la calzada no ocupada se destinaría a aparcamiento en línea.

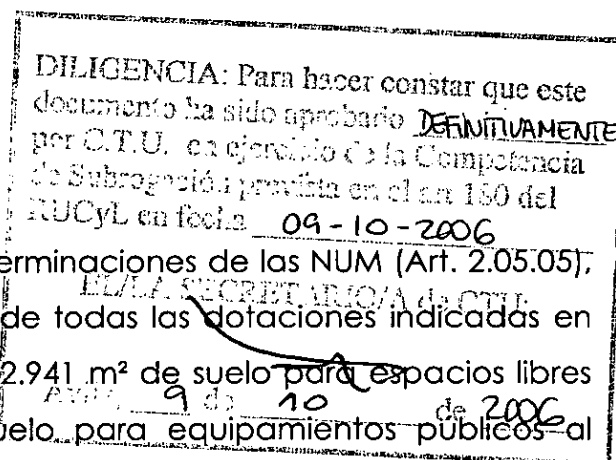
2.4.5 Dotaciones Urbanísticas Públicas

La exigencia del RUCyL (Art. 141.1.d.1, por remisión del 141.2), de incluir en el sector una superficie mínima de Dotaciones Urbanísticas Públicas no inferior a 10m² de suelo por cada 100m² edificables, que equivaldría a 6.345 m² se resuelve con una parcela de 6.361 m² situada en el centro del área de actuación, y cuyo destino será el de Espacios Libres de Uso Público, por lo que se le aplica dicha ordenanza.

2.5 CESIONES

En cumplimiento de las determinaciones de las NUM (Art. 2.05.05), deberán efectuarse las cesiones de todas las dotaciones indicadas en el apartado anterior, como son 12.941 m² de suelo para espacios libres de uso público, 6.362 m² de suelo para equipamientos públicos al servicio del sector, 6.361 m² de suelo para Dotaciones Urbanísticas Públicas, 50 m² para Servicios Urbanos, 6.419 m² para plazas de aparcamiento y 29.970 m² para viario.

Igualmente, en cumplimiento del Art. 2.05.04 de las NUM, así como de los artículos 19.4.b y 19.2 de la LUCYL, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios (el 10% del aprovechamiento medio del sector). En este caso, para un aprovechamiento total de 63.452m² de uso predominante, los terrenos a



ceder al Ayuntamiento deberían ser suficientes para materializar un total de 6.345 m² de uso predominante. En la ordenación propuesta, esta cesión se materializa en la zona más próxima al casco urbano, en concreto en la zona III. La cesión consta de dos parcelas, con una superficie de 4.173 y 1.967 m², que suman un total de 6.140 m², suficientes para materializar los 6.345 m² de uso predominante exigidos.

2.6 CUADRO SÍNTESIS DE USOS Y SUPERFICIES

USO	EXIGENCIA		REAL	%
Espacios Libres Públicos	20m ² s/100m ² c	12.690	12.941	6,00
Equipamientos Públicos	50% 20m ² s/100m ² c(*)	6.345	6.362	2,95
Dotaciones Públicas	10m ² s/100m ² c	6.345	6.361	2,95
Servicios Urbanos			50	0,02
Viario			29.970	13,89
Aparcamientos	635 Pza			
	1Pza (10 m ²)/100m ² c	6.350	6.419	2,98
Cesión para 10% aprov.			6.140	2,85
TOTAL CESIONES			68.243	31,63
Suelo susceptible de Aprovechamiento			147.504	68,37
TOTAL SECTOR			215.747	100,00

(*) El 50% restante se reserva para equipamientos de carácter privado.

2.7 SISTEMA DE ACTUACIÓN

De acuerdo con los artículos 78 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como los artículos 234, 255, 256, 257 y 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el sistema de actuación a emplear será preferentemente el de Concierto, o cualquiera de los otros previstos en la legislación si éste no es posible.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en el ámbito de la Competencia de Subdelegación prevista en el art 150 del RUCyL en fecha 09-10-2006
 PLM. JOSÉ MARÍA DÍAZ I. S. T. E.
 Avila, 9 de 10 de 2006

2.8 PLAN DE ETAPAS

Se establece una única etapa para la ejecución del Plan Parcial, cuya duración se fija, de acuerdo con el apartado 2.05.09 de las NUM, en 8 años.

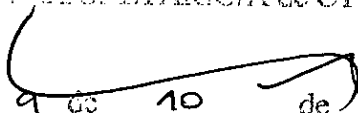
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por C.T.U. en ejercicio de la Competencia Delegada prevista en el art 180 del RUCyL en fecha 09-10-2006

EL/ LA SECRETARIO/A de CTU:

Ávila, 9 de 10 de 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el CTU, en ejercicio de la Competencia que le corresponde prevista en el art 130 del R.D. 1066/2007 de fecha 09-10-2006

EL/ LA SECRETARIO/A de CTU:



EL/ LA SECRETARIO/A de CTU: 9 de 10 de 2006

Capítulo 4. INFRAESTRUCTURAS

En cumplimiento de las determinaciones marcadas por el art. 142.4 del RUCyL, se especifican al menos el trazado de las redes de servicio, así como la descripción de sus principales características. Igualmente se detalla en planos el esquema de dichas redes.

4.1 RED VIARIA

La Red Viaria del Plan Parcial está constituida por los viales propios de la urbanización, completados mediante la construcción de aceras y aparcamientos. Para su diseño y construcción se tendrán en cuenta en su totalidad las Normas para la redacción de los Proyectos de Urbanización recogidas en las NUM (Art. 2.02.05.02.01).

La sección tipo de las calles consta de un ancho de calzada de 5'30 m, y dos aceras de 1'50m, dejando siempre, al menos, un paso libre de 1'00m cuando se deban colocar sobre ellas elementos del mobiliario urbano. La calzada se ensanchará cuando se dispongan aparcamientos en línea, con una anchura de 2'40 m a uno o ambos lados de la misma. La sección se modificará para adaptarse a los elementos existentes en el terreno, como son bancales, árboles, pilones, etc, dejando, cuando sea necesario, una banda de protección de los mismos ajardinada.

Las secciones mínimas de firme estarán constituidas por los siguientes elementos:

- Subbase granular de 15 cm de zahorra natural.
- Base granular de 20 cm de zahorra artificial.
- Capa de rodadura de hormigón tintado en colores ocres y de tierra, de acuerdo con los colores de la finca, disponiéndose además bandas de canto rodado transversales para reducir la velocidad de circulación del tráfico rodado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el C.T.U. en ejercicio de la Competencia atribuida por el art 100 del RUCyL en fecha 09-10-2006.

DILIGENCIA de CTU:

[Firma] de 2006

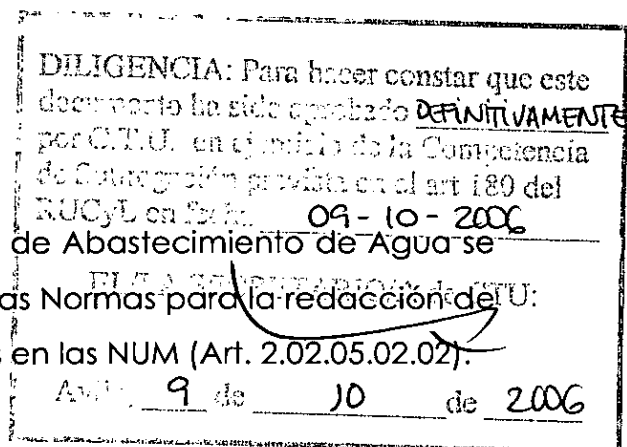
Las aceras se pavimentarán con materiales que no rompan el carácter de integración en la naturaleza que se pretende dar a la actuación, como es el enchachado de canto rodado, etc.

La conexión con la red urbana se realiza mediante una vía que discurre por terrenos públicos hasta enlazar, ya dentro del casco urbano, con la Avenida del ICONA. Esta avenida se considera de capacidad suficiente para el tráfico que va a generarse, ya que es la salida del pueblo hacia el Camino de la Garganta Blanca, y su sección tipo de calzada es superior a la mínima exigida por las NUM para los nuevos viarios (art. 2.02.05.02.01). En el punto de confluencia de la red urbana y el nuevo viario se realizará una glorieta atravesada por la vía principal, que facilite los giros y la incorporación del tráfico a la misma.

La urbanización del ámbito de actuación incluirá la ejecución tanto de dicha vía de acceso como de la glorieta de conexión.

4.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

El diseño y construcción de la red de Abastecimiento de Agua se realizará acorde con lo establecido en las Normas para la redacción de los Proyectos de Urbanización recogidas en las NUM (Art. 2.02.05.02.02).



La dotación mínima necesaria, según las prescripciones de las NUM, deberá ser superior al caudal calculado a continuación:

Densidad máxima de viviendas	20 viviendas / Hectárea
Superficie del sector	21'57 Ha.
Número máximo de viviendas	431
Número de habitantes por vivienda (según norma NTE-IFA)	4'2
Número de habitantes por hotel	200

Número total de habitantes: $(431 \cdot 4.2) + 200 =$ 2.011

Dotación unitaria exigida por las NUM 250 litros / Habitante y día

Dotación total de agua: $2.011 \text{ hab} \times 250 \text{ l/Hab-día} = 502.750 \text{ l/día}$
equivalentes a un caudal de 5'82 l/seg

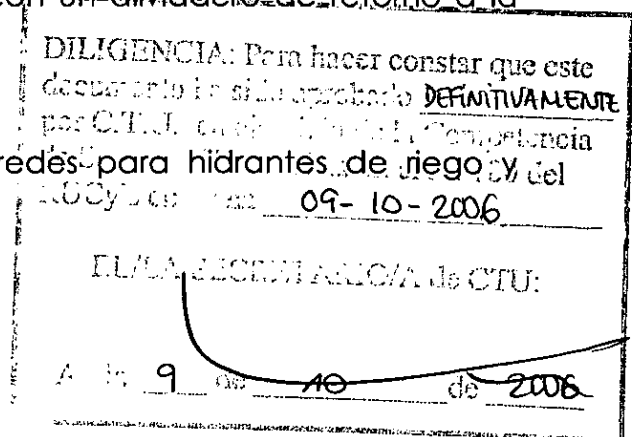
Dado que los recursos hidráulicos e infraestructuras existentes no satisfacen estas necesidades, se opta por realizar una toma de agua autónoma en una garganta próxima a la zona, con una conducción y un depósito regulador, todo ello según proyecto técnico aprobado por la Confederación Hidrográfica del Tago.

Dicha Confederación otorgó la correspondiente concesión de agua para un caudal de 12'07 l/seg con fecha 12 de Mayo de 2.005, concesión que fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del 13 de Junio de 2.005.

La conducción arranca desde el Arroyo del Castañarejo, afluente directo por la derecha de la Garganta de Santa María, a una cota de 780m, y continúa por la traza del camino forestal hasta llegar al depósito regulador, situado a una cota de 700m, por lo que el transporte del agua se realiza por gravedad.

En el comienzo de la tubería se coloca un arquetón para regulación del caudal a transportar con un aliviadero de retorno a la garganta.

Se dispondrán igualmente de redés para hidrantes de fuego del contra incendios.



4.3 SANEAMIENTO

El diseño y construcción de las redes se realizará acorde con lo establecido en las Normas para la redacción de los Proyectos de Urbanización recogidas en las NUM (Art. 2.02.05.02.03).

La red de saneamiento se realiza mediante sistema separativo, evacuándose las aguas pluviales a estanques para riego o a los cauces naturales del terreno. La red de aguas fecales converge en un colector de 35 cm. de diámetro que conecta con el sistema general del municipio, discurriendo a través de terrenos públicos.

Como dato de partida para el cálculo de la capacidad de la red de evacuación de aguas fecales se toma el volumen de agua necesario para el consumo, fijado por las NUM en su artículo 2.02.05.02.02 en 250 l/hab.día, lo que daría un total (calculado en el apartado 4.2 de este documento) de 5'82 l/seg. Teniendo en cuenta los fuertes desniveles del terreno, se considera suficiente para evacuar ese volumen de agua con condiciones adecuadas de velocidad una tubería del diámetro mínimo fijado por las NUM (30 cm).

4.4 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Para el desarrollo de todo este conjunto de instalaciones se tendrá en cuenta la Normativa vigente, así como lo dispuesto en las NUM (Artículos 2.02.05.02.04 y 2.05.05.02.05).

<p>DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el Comité de la Competencia de Urbanismo prevista en el art 180 del RUCyL en fecha <u>09-10-2006</u></p> <p>EL/LA SECRETARÍA/RUA de CTU:</p> <p><u>9</u> de <u>10</u> de <u>2006</u></p>

El suministro se garantiza para un consumo medio por vivienda de 5000 w, es decir, para una superficie total de actuación de 21.57 hectáreas y una densidad máxima de 20 viviendas/Ha, el suministro

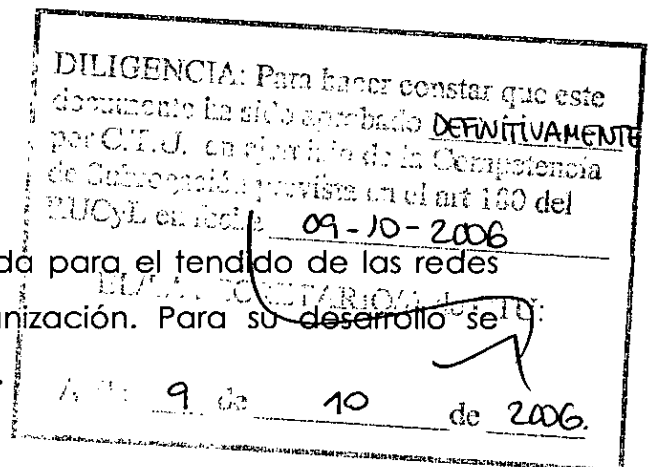
debería ser superior a 2.155.000 w. Este suministro se tomará de la empresa "Hidroeléctrica Virgen de Chilla".

El tendido para el suministro de energía eléctrica al ámbito del Plan Parcial se realizará aéreo cuando no discorra por suelo urbano, mientras que en el interior de la zona de actuación la red será en todo caso enterrada. Se dispondrán dos transformadores, uno para las viviendas con una capacidad de 1.600 Kva, y otro de 400 Kva para el Hotel. El primero de ellos se situará en el centro del ámbito de actuación, en una parcela calificada con ordenanza de Equipamiento Privado, mientras que el del hotel se integrará en el propio edificio. Hasta los transformadores llegará una línea en media tensión, mientras que la distribución a los usuarios se realizará mediante una red de baja tensión.

El alumbrado público se resolverá colocando farolas de báculo en las aceras.

4.5 TELECOMUNICACIONES

Se prevé la canalización enterrada para el tendido de las redes de telecomunicación a toda la urbanización. Para su desarrollo se tendrá en cuenta la normativa sectorial.



En ningún caso se permitirán tendidos aéreos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.E.U. en ejercicio de la Competencia de Gobierno Local prevista en el art. 100 del R.U.C.Y.L. en fecha **09-10-2006**

Firma del Gerente/Encargado de C.T.E.U.:

Avila, 9 de 10 de 2006.

Capítulo 5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Se realiza a continuación el cálculo del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en la Provincia de Ávila.

Este presupuesto incluye la ejecución de la vía de conexión del ámbito de actuación con el casco urbano, así como la glorieta de enlace con el viario existente. No se incluyen gastos de demolición de las edificaciones existentes, ya que se pretenden recuperar.

La evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable no Delimitado denominado "Zona Norte Camino de la Raya", asciende a la cifra de DOS MILLONES, QUINIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS, DOCE CÉNTIMOS, conforme al desglose siguiente:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Capítulo	Descripción	Importe
1	Movimiento de tierras	450.803,36
2	Viales	550.981,89
3	Red de Saneamiento	500.892,62
4	Red de Abastecimiento	275.490,94
5	Red de Alumbrado Público	225.401,68
6	Red de Distribución Eléctrica	250.446,31
7	Red de Telefonía	100.178,52
8	Urbanización de Cesiones	150.267,79
ESTIMACIÓN DE EJECUCIÓN MATERIAL		2.504.463,12

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Delegación prevista en el art 150 del RUC, L en fecha **09-10-2006**.

EL SECRETARIO de CTU:

[Firma manuscrita]

Ávila, Febrero de 2.006,

La Propiedad,

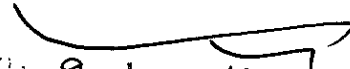
El Arquitecto

Juan Carlos Jiménez Hernández
Dávila Monteblanco, S.L.

Juan Ignacio Barroso González
Colegiado nº 1.062

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por C.T.U. en ejercicio de la Competencia de Subscripción prevista en el art 180 del RUCyL en fecha 09-10-2006

EL/LA SECRETARÍA/A de CTU:



Ávila, 9 de 10 de 2006.