



## Ayuntamiento de Piedralaves

---

### ANUNCIO

ACUERDO de 15 DE DICIEMBRE DE 2017 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Piedralaves, relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Parque Empresarial Las Condas.

Mediante el presente se hace público que el Pleno Municipal de este Excmo. Ayuntamiento adoptó, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2017, entre otros, el siguiente acuerdo:

En Piedralaves, a 19 de diciembre de 2017.

El Alcalde en funciones,

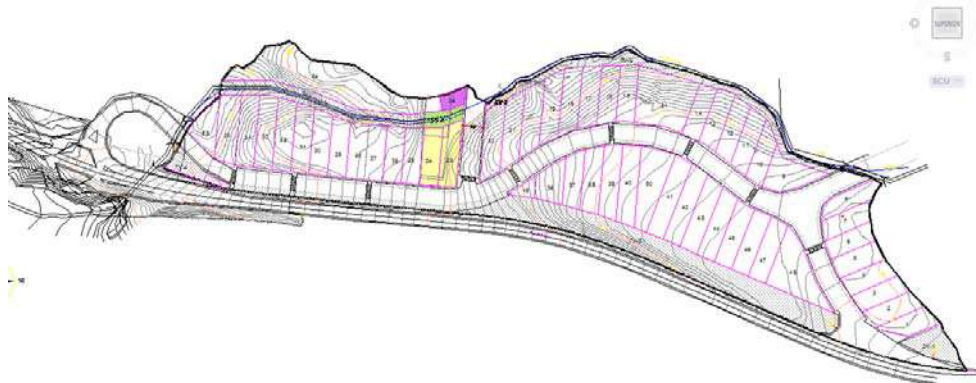


Fdo.:D. José Ignacio García de la Iglesia

# ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACION DE LA ORDENACION  
DETALLADA DE LA ALINEACION DE UNA  
CALLE DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE  
EMPRESARIAL LAS CONDAS

PIEDRALAVES (AVILA)



## DOCUMENTO

Promotor

EXCMO AYUNTAMIENTO

Arquitecto

JESUS ROMAN SERRANO



## **ESTUDIO DE DETALLE.**

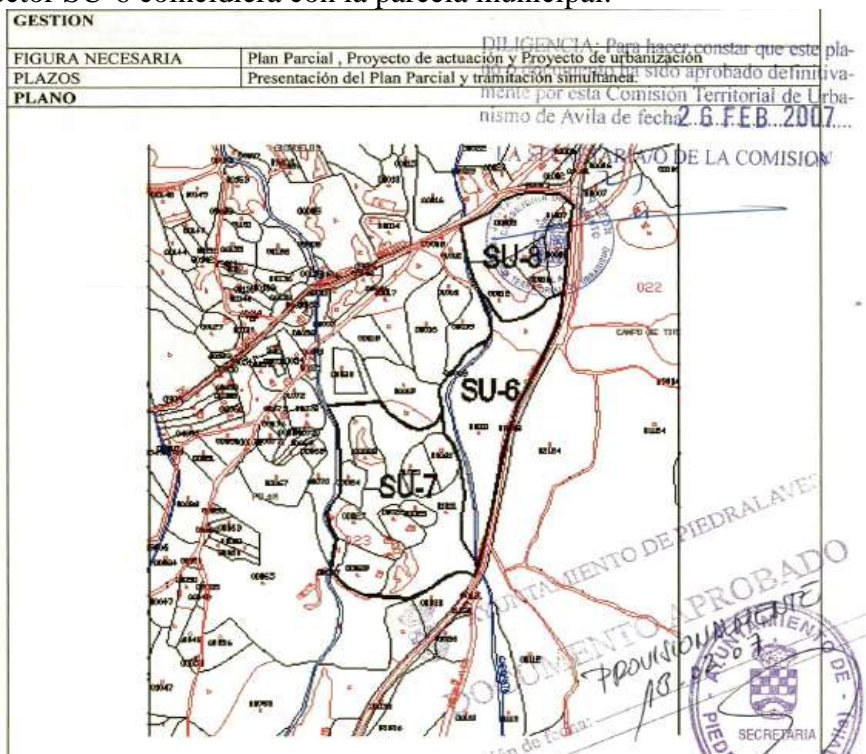
### **MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA ALINEACION DE UNA CALLE DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL LAS CONDAS**

#### **0.- ANTECEDENTES**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Piedralaves se aprobaron el 26 de diciembre de 2002. Para la localización de las numerosas naves industriales que existían dentro del suelo urbano y rústico de este municipio, así como la reserva de suelo para futuras actividades industriales, de almacenamiento y distribución comercial, se clasificó junto a la carretera regional CL-501 un sector de suelo urbanizable industrial el SU-6.

En este sector concurrían parcelas particulares de mediano tamaño con una gran parcela municipal de 5,47 Ha. Realizadas consultas para comprobar el interés en la gestión inmediata del sector, se pudo constatar que solo el Ayuntamiento estaba decidido al desarrollo del mismo mediante su ordenación detallada para poder ofertar suelo industrial a un precio asequible.

Por ello se decidió dividir el sector SU-6 en tres sectores menores mediante la Modificación Puntual nº-10 “División del sector 6 del suelo urbanizable industrial, en tres nuevos sectores SU-6, SU-7 y SU-8 y modificación del perímetro”, aprobada definitivamente por la CTU de Avila el 28 de febrero de 2007. De tal manera que el ámbito del nuevo sector SU-6 coincidiera con la parcela municipal.





El Plan Parcial del Parque Empresarial “Las Condas” fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Avila el 26 de febrero de 2007. Este Plan Parcial recogía la ordenación detallada del nuevo sector SU-6 de la Modificación nº-10 de las Normas Urbanísticas Municipales de Piedralaves.

Se urbanizó con la redacción previa del proyecto de urbanización y actuación, firmándose el Acta de Recepción de las Obras el 16 de septiembre de 2013. Por lo tanto actualmente se debe considerar como suelo urbano consolidado.

## 1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

### 1.1.- OBJETO

Este Estudio de Detalle tiene por objeto la Modificación de la alineación de una calle considerada secundaria en el Plan Parcial, en concreto se plantea el desplazamiento de la embocadura con la calle principal desplazándose dos parcelas hacia el Noreste.



La urbanización del Plan Parcial, de gestión municipal se realizó con apoyo de la Junta de Castilla y León, mediante una importante subvención, y con la entrega a la empresa adjudicataria de las obras de 7 parcelas, como pago en especie.

La constructora también realizó parte de sus pagos a los suministradores en parcelas, de tal manera que las dos últimas, las adjudicó a una empresa de Piedralaves pero radicada en el polígono Industrial de Sotillo de la Adrada.

Tras sucesivas oferta pública de parcelas, por parte del Ayuntamiento, que resultaron fallidas, en febrero de 2017, la empresa propietaria de las dos parcelas reseñadas también



adquirió al Ayuntamiento las 4 parcelas colindantes hasta el límite con la calle secundaria objeto de este Estudio de Detalle.

Dado el desarrollo y progreso de esta empresa dedicada a la elaboración y tratamiento de tableros, tiene una necesidad urgente de ampliación de la superficie de las naves de trabajo y almacenamiento y su ubicación en el polígono industrial de Sotillo de la Adrada no le permite su ampliación, ha adquirido las 4 parcelas municipales agrupándolas a las dos que ya poseía.

Pero su demanda de superficie es mayor, planteando al Ayuntamiento la necesidad de adquirir otras dos parcelas, que actualmente estarían separadas del resto.

El Ayuntamiento, considerando del mayor interés la viabilidad del proyecto de ampliación y mejora de la actividad empresarial, y teniendo en cuenta que la calle secundaria, como reserva de actuaciones futuras puede desplazarse 30 metros sin ningún efecto perjudicial, ha considerado oportuno este Estudio de Detalle.

### CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL

		<b>TOTAL</b>
USO PRINCIPAL		<b>industrial</b>
SUPERFICIE BRUTA		<b>54.670,0</b>
ZONAS	Industria	27.990,0
	Zona Verde	7.543,0
	Equipamiento público	2.858,0
	Equipamiento privado	2.936,0
	Reserva instalaciones.	132,0
	Aparcamiento y accesos	3.150,0
	Viario	10.061,0
EDIFICABILIDAD (Sup. Construible lucrativa)	<b>TOTAL</b>	<b>27.335,0</b>
	Industria 0,90 m2/m2	25.191,0
	Zona verde	0,0
	Equip.privado 0,70 m2/m2	2.055,0
	Equip.público	0,0
	Instalaciones	0,0
	<b>SUMA</b>	<b>27.246,0</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO	$27.246 / 54.670 =$	0,4984
OCUPACION	<b>TOTAL</b>	
	Industria 80 %	22.392,0
	Zona Verde 100 m2	100,0
	Equipamiento 70 %	4.056,0
	Instalaciones	50,0
	<b>SUMA</b>	<b>26.598,0</b>
OCUPACION TOTAL	$26.598 / 54.670 =$	<b>48,7 %</b>
OCUPACION MAXIMA INDUSTRIAL	$22.392 / 54.670 =$	<b>41,0 %</b>



## 1.2.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Las parcelas no tienen aún referencia catastral independiente manteniendo el Catastro la finca inicial sin dividir, con los datos R.C. 3825706UK5655S0001GX.

Esta Modificación parcial del trazado de la calle secundaria afectaría a las siguientes parcelas del parque empresarial “Las Condas”.

24	Parcelas industriales:	En cuanto a emplazamiento las nº 23 y
	Parcelas es espacios libres	La zona de protección del arroyo de las Condas
	Parcelas de equipamiento	Las situada en la margen derecha del arroyo

## 1.3.- VIGENCIA

### Entrada en vigor

Este Estudio de Detalle entrará en vigor a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León del acuerdo de su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en conformidad a los Artículo 60 y 61 de la Ley 5/1999 de 5 de abril de Urbanismo de Castilla y León y artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 de 29 de enero, con las modificaciones introducidas posteriormente.

## 1.4.- INICIATIVA

Este Estudio de Detalle se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Piedralaves para modificar el emplazamiento de las parcelas 23 y 24 y poder enajenarlas a la empresa propietaria de las otras 6 parcelas número 25 a 30

## 1.5.- EFECTOS

Este Estudio de Detalle, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva será público, obligatorio e inmediatamente ejecutivo.

### Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Estudio de Detalle, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.



## **Obligatoriedad**

Este Estudio de Detalle vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

## **1.6.- NORMAS DE INTERPRETACION**

### **Normas generales de interpretación**

Las determinaciones de este Estudio de Detalle se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.



## 2.- MEMORIA VINCULANTE

### 2.1.- OBJETO y FUNDAMENTO.

#### 2.1.1.- OBJETO

Este Estudio de Detalle tiene por objeto, como ya se ha señalado anteriormente, la Modificación de la alineación de una calle considerada secundaria prevista en el Plan Parcial para una futura conexión con los otros sectores de suelo urbanizable industrial aún no desarrollados.



En concreto dicha calle se trazó como posible futura comunicación con la zona noreste, sector SU-7 también urbanizable industrial, para poder conectar las infraestructuras de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica desde el centro de transformación y acceso viario.

La red de saneamiento debería comunicarse mejor desde la rotonda de la CL-501, donde se ubica la EDAR del parque empresarial dada la diferencia de cotas con el colector que circula por la calle principal.

El carácter de calle secundaria está descrito en el documento de Memoria del Plan Parcial, en la propuesta de ordenación detallada:

1.6.2.1.- Alineaciones del Viario se indicaba:





**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU-6**  
Parque Empresarial "Las Condas" . Piedralaves (Avila)  
Excmo. Ayuntamiento

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 22 de Febrero de 2017.

LA SECRETARIA/O DE LA COMISION



La red viaria está compuesta de dos tipos de calles según la zona, uso, intensidad y desarrollo de la urbanización.

A) Calle Principal Esta calle es la arteria central del sector y se caracteriza por una vía de doble dirección con aceras y aparcamientos en línea en ambos lados, alberga habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (industriales, comerciales, etc.) que les confieren una significativa actividad. Su ancho viene fijado en 16,00 m totales con zonas de aparcamiento en línea a ambos lados laterales de 2,0 m de ancho. Tendrá aceras de 1,20 m de anchura lo que supone una calzada de 9,60 m. hasta alcanzar los 16,00 m totales.

B) Calles locales. Son las vías que partirán en su momento de este eje longitudinal y que conectará con las parcelas rústicas actuales de diversos propietarios, y en su momento posible desarrollo futuro del sector industrial.

Este Estudio de Detalle modificaría a la situación y alineaciones de una de estas calles locales, la señalada con un círculo en el plano anterior. Su tramitación como Estudio de Detalle se fundamenta en el Artículo 131. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que en el mismo se indica que:

*Objeto*

*Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:*

*a) En suelo urbano consolidado, completar o **modificar las determinaciones de ordenación detallada.***

El Parque Empresarial "Las Condas" alcanzó la clasificación como suelo urbano consolidado una vez que se recepcionó la urbanización de acuerdo al Proyecto de Actuación y Urbanización aprobado y ejecutado.

Dado el carácter de futura conexión de esta calle solo se realizó la reserva de suelo para el viario: aceras y calzada, sin pavimentar y dejando las conexiones de los servicios en la calle principal.

### 2.1.2.- FUNDAMENTO.

Las parcelas del parque empresarial "Las Condas" tiene una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, siendo la mayoría de las mismas de este mismo tamaño. En los casos de una demanda de parcelas de gran superficie ( 3.500 m<sup>2</sup> - 4.000 m<sup>2</sup>), se buscaría la posibilidad de agrupar el número de parcelas de 500 m<sup>2</sup> necesarias hasta alcanzar la superficie demandada.

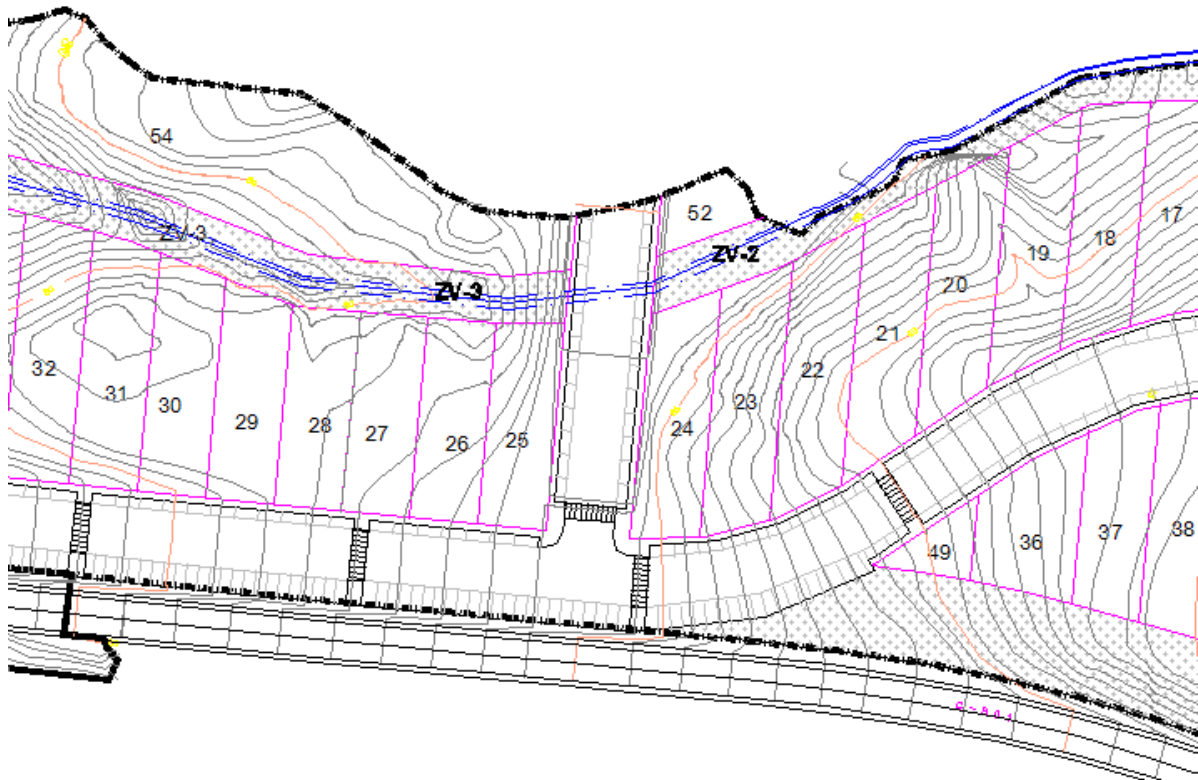
En las consideraciones generales ya se describió la situación de una empresa que ha adquirido 2 parcelas (las nº 29 y 30), de la empresa constructora responsable de la urbanización del parque empresarial, y posteriormente en febrero de 2017, adquirió al Ayuntamiento las 4 parcelas colindantes hasta el límite con la calle secundaria objeto de este Estudio de Detalle, los números 25, 26, 27 y 28.



Dado el desarrollo y progreso de esta empresa dedicada a la elaboración y tratamiento de tableros, tiene una necesidad urgente de ampliación de la superficie de las naves de trabajo y almacenamiento, espacio que en su actual ubicación en el polígono industrial de Sotillo de la Adrada no posee. No obstante con las 6 parcelas, 3.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, adquiridos en Piedralaves no tiene suficiente.

Además los 5,0 m de retranqueo de las naves respecto del lindero posterior de estas parcelas que establece la normativa del Plan Parcial de Las Condas no puede ser utilizado privadamente como patio, ya que corresponden al retranqueo de 5,0 m de servidumbre del cauce del arroyo, como consta en la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, lo que limita aún más la superficie utilizable por la actividad empresarial.

Vista esta demanda de mayor superficie, hasta alcanzar los 4.000 m<sup>2</sup> la empresa ha planteado al Ayuntamiento la necesidad de adquirir otras dos parcelas, que actualmente estarían separadas del resto.



La Corporación, considerando del mayor interés la viabilidad del proyecto de ampliación y mejora de la actividad empresarial, y teniendo en cuenta que la calle secundaria, como reserva de actuaciones futuras puede desplazarse 30 metros sin ningún efecto perjudicial, ha considerado oportuno este Estudio de Detalle.

De esta manera las parcelas 23 y 24 pasarán a unirse con las otras 6 parcelas ya adquiridas y la calle secundaria futura se situará entre las parcelas 22 y 23.

Este desplazamiento de la calle 2 parcelas al este, también afecta a los espacios libres junto al arroyo de las Condas ZV-2 y ZV-3 y las parcelas de equipamiento privado 52 y público 53. Pero sin que se modifiquen las superficies así calificadas.



## 2.2.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Esta Modificación parcial del trazado de la calle secundaria afectaría a las siguientes parcelas del parque empresarial “Las Condas”.

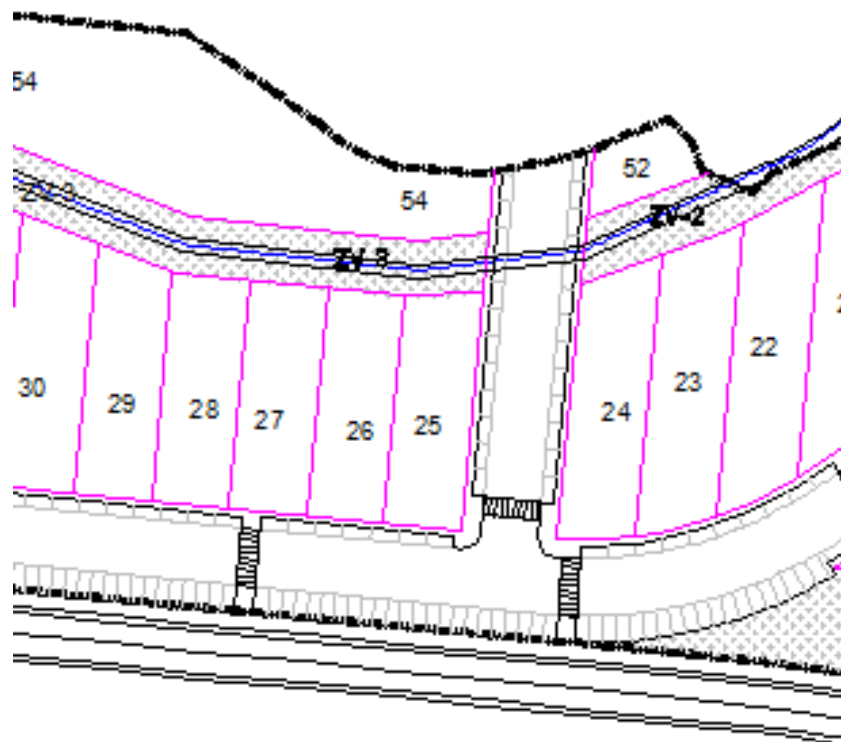
Parcelas industriales:	22 solo la descripción de lindero este, 23 en su emplazamiento 24, en su emplazamiento 25 solo la descripción del lindero oeste
Parcelas es espacios libres	ZV-2 y ZV-3
Parcelas de equipamiento	privado la nº 52 Público la nº 54
Viario	Modificación del emplazamiento de la calle local

Las parcelas no tienen aún referencia catastral independiente manteniendo el Catastro la finca inicial sin dividir, con los datos R.C. 3825706UK5655S0001GX.

## 2.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### A.- Parcelas lucrativas.

La modificación principal consiste en desplazar hacia el este la calle secundaria manteniendo todas sus dimensiones, para permitir que los 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de las 2 parcelas nº 23 y 24 se puedan agrupar al resto de las 6 parcelas nº 25 a 30 ( 3.000 m<sup>2</sup>). Por lo tanto no habría modificación en las superficies lucrativas resultantes de uso industrial, que sigue siendo de 27.940 m<sup>2</sup>



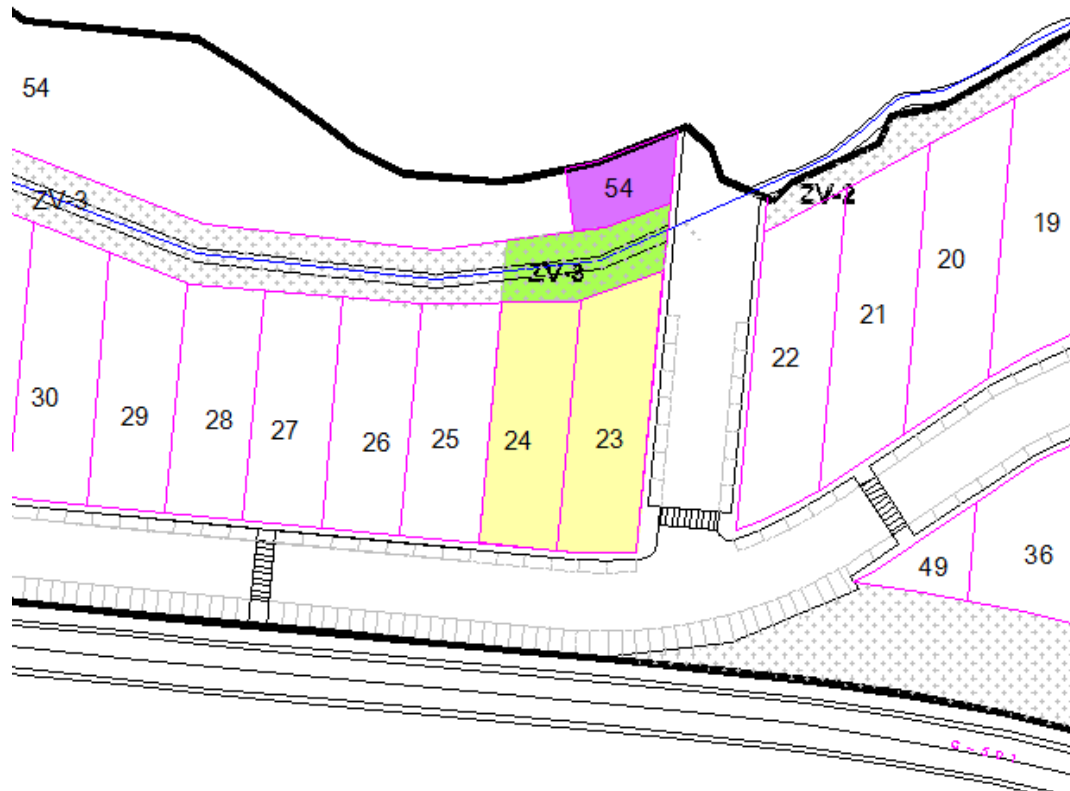


Pero esta modificación también tiene efectos sobre los espacios libres y equipamientos fijados en el Plan Parcial:

B.- En el proyecto de actuación, con unos planos más precisos se incrementó la superficie de cesión de los Espacios Libres correspondientes a la banda de protección del arroyo de Las Condas y la banda de la carretera CL-501, pasando de 7.543 m<sup>2</sup> a 8.579 m<sup>2</sup> divididos en 6 parcelas.

Los espacios libres afectados por la modificación del emplazamiento de la calle local son el ZV-2 y ZV-3, al desplazar esta calle resulta que 290 m<sup>2</sup> del ZV-2 pasan a agruparse con el ZV-3 (señalado en verde en el siguiente plano).

Luego no hay modificación en la superficie total de espacios libres. La suma total sigue siendo de 8.579 m<sup>2</sup>



C.- En cuanto al Equipamiento, en el Plan Parcial resultaba una pequeña parcela de equipamiento privado, con el número 52, ya que en el momento de su aprobación se permitían usos privados la reserva de equipamiento.

Al modificarse el emplazamiento de la calle, esta ocupa el espacio de la antigua parcela 52, que con sus 191 m<sup>2</sup> de superficie pasa a integrarse en la parcela 54 de equipamiento público, en morado en el plano. Luego tampoco hay una modificación de superficie total del equipamiento que sigue siendo de 5.794 m<sup>2</sup>.

En esta actuación no se modifican las superficies totales de parcelas lucrativas industriales, ni espacios libres ni equipamiento.



## 2.4.- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

De acuerdo al Artículo 132 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León debe justificarse que el Estudio de Detalle es coherente con el Planeamiento General

1. – Este Estudio de Detalle se realiza dentro del suelo urbano consolidado recogido como tal al haberse producido la reparcelación y urbanizado del Plan Parcial del sector SU-6 del planeamiento general de las Normas Urbanísticas Municipales de Piedralaves.

La determinación del trazado de la red viaria, y situación y superficie de los espacios libres y equipamientos que son algunos de los objetivos del Plan Parcial, de acuerdo al art 140 del RUCyL:

### *Artículo 140. Determinaciones en suelo urbanizable sin ordenación detallada.*

*1. En los sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los **Planes Parciales deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas:***

- a) En los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.*
- b) En el artículo 128 para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.*

*2. En particular, los Planes Parciales deben:*

- a) Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector*

.....

En este Estudio de Detalle se modifican ligeramente las determinaciones de la ordenación detallada de este Plan Parcial, en cuanto a las dotaciones urbanísticas del sector. Pero como ya se ha justificado anteriormente no se produce modificaciones de superficies totales de las parcelas lucrativas industriales, ni de los espacios libres ni del equipamiento

2. -Este Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general de las NUM vigentes ni del Plan Parcial de Las Condas, ya que solo afecta la modificación de la alineación de una calle local o secundaria prevista, con mínimos ajustes en los terrenos dedicados a espacios libres y equipamiento, sin que en ningún momento suponga una reducción de las superficies de éstos

3.- El Estudio de Detalle es también:

a) Coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública ya que trata de facilitar la edificación de estas parcelas industriales, fin último de toda la actuación urbanizadora del Ayuntamiento.

b) La demanda de parcelas de gran tamaño, 4.000 m<sup>2</sup> en un polígono relativamente pequeño como es éste obliga a ajustes para adaptarse a las necesidades empresariales, sin que por ello se reduzcan las reserva de suelo para dotaciones ni se produzca un incremento injustificado del aprovechamiento.



c) Es compatibles con el planeamiento sectorial en cuanto a que no afecta nada más que a las 4 fincas antes señaladas sin repercusión sobre el resto de las parcelas industriales del Parque Empresarial.

## 2.5.- INTERES PUBLICO QUE JUSTIFIQUE LA MODIFICACION

En los apartados anteriores se han ido señalando los diferentes aspectos que hacen que esta actuación sea considerada como de interés público

1.- Una empresa dedicada a la elaboración y tratamiento de tableros, de Piedralaves, pero actualmente ubicada en una parcela y nave alquilada en el polígono industrial de Sotillo de la Adrada, tiene una necesidad urgente de ampliación de la superficie de las naves de trabajo y almacenamiento y por ello ya ha comprado a un particular las parcelas 29 y 30, y posteriormente ha adquirido las 4 parcelas municipales 25 a 28, agrupándolas a las dos que ya poseía.

Pero su demanda de superficie es mayor, planteando al Ayuntamiento la necesidad de adquirir otras dos parcelas, que actualmente estarían separadas del resto.

El Ayuntamiento, ha considerado del mayor interés la viabilidad del proyecto de ampliación y mejora de la actividad empresarial, que puede proporcionar 30 puestos de trabajo en el municipio.

2.- En esta actuación no se modifican las superficies totales de parcelas lucrativas industriales, ni espacios libres ni equipamiento.

3.- La propuesta de modificación de la alineación y emplazamiento de la calle secundaria o local, no crea ninguna servidumbre sobre las parcelas próximas no afectadas directamente por este Estudio de Detalle, que pudiera condicionar la edificación futura de dichas parcelas.

## 2.6.- DOTACIONES.

### 2.6.1. VIARIO

Se mantiene el diseño de la calle secundario o local de 16,00 m , compuesta por una calzada de 9,2 m. aparcamiento en línea en ambos lados de 2,2 m y dos aceras de 1,2 m siguiendo la sección propuesta en el Plan Parcial del Sector Su-6 de las Normas Urbanísticas Municipales

### 2.6.2. ESPACIOS LIBRES

Se mantienen las mismas cesiones de suelo para espacios libres que siguen siendo 8.579 m<sup>2</sup> con un reajuste de 290 m<sup>2</sup> entre las parcelas de zonas verdes ZV-2 y ZV-3

### 2.6.3.- EQUIPAMIENTO



Se mantiene las mismas reservas de suelo para equipamiento, que siguen siendo de 5.794 m2, con un reajuste entre la parcela de equipamiento privado n° 52, de 191 m2 que se integra en la parcela de equipamiento público n° 54.

**2.7.- ORDENACION DETALLADA.**

El resto de los parámetros de la ordenación detallada de volumen usos y condiciones estéticas, dentro de la ordenanza INDUSTRIAL, permanecen inalterados, por lo que es de aplicación directa el cuadro de las ordenanzas del Plan Parcial Las Condas.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU-6**  
Parque Empresarial "Las Condas" . Piedralaves (Avila)  
Excmo. Ayuntamiento

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 22-02-2017.

LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

ORDENANZA		INDUSTRIAL
<b>DEFINICION</b>		Constituye la zona de desarrollo principal del sector.
<b>ALINEACIONES</b>		Las definidas en el plano correspondiente.
<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE MINIMA</b>	500 m2.
	<b>FRENTE MINIMO</b>	10,0 m en nuevas parcelaciones
	<b>FONDO MINIMO</b>	No se establece
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	0,9 m2/m2
	<b>OCUPACION MAXIMA</b>	80 % y 30 % en entreplanta
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS</b>		1 vivienda por parcela vinculada a la actividad económica.
<b>TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS</b>		Edificación aislada o adosada.
<b>EDIFICACION</b>	<b>ALTURA MAXIMA</b>	9,0 m alero y 12,0 m. cumbreira
	<b>PLANTAS MAXIMAS</b>	1 permitiéndose una entreplanta del 30 % del total edificable
	<b>RETRANQUEO ALINEACION</b>	5,00 m.
	<b>RETRANQUEO LATERAL</b>	Adosado o 3,00 m
	<b>RETRANQUEO FONDO</b>	5,00 m en las parcelas que dan la fachada posterior al Arroyo de Las Condas o a la carretera C-501.
<b>USOS</b>	<b>PRINCIPAL</b>	Industrial todas las categorías,
	<b>PERMITIDOS</b>	Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación económica Explotación agrícola (A,B yC), Almacén, Comercial, Garaje, Oficina y Administración Pública, Reunión (1ª y 2ª), Educativo, Social-Sanitario, Espacios Libres y Servicios urbanos e Infraestructuras.
	<b>PROHIBIDOS</b>	Resto
<b>CONDICIONES ESTETICAS</b>	<b>CUBIERTA</b>	Será inclinada con una envolvente establecida por la altura máxima del alero de 9,0 m y pendiente del 40 %. Teja cerámica, permitiéndose la chapa en colores, prohibiéndose la chapa galvanizada en su color
	<b>VUELOS,CORNISAS</b>	Solo se permiten vuelos sobre la línea de alineación de 0,50 m en vuelo de cornisa.
	<b>FACHADAS</b>	Acabados en bloque cara vista rugoso, ladrillo visto, y revocos en colores tierras o blanco. La carpintería será de madera o metales pintada en colores oscuros. Se prohíbe los aplacados cerámicos y en ventanas el aluminio en su color y en acabados en brillo.

72004/000006/0001

13-02-2017

Así mismo se mantiene la ordenanza EQUIPAMIENTOS-DOTACIONAL del Plan Parcial



MODIFICACION DE LA ORDENACION DETALLADA DE ALINEACION DE CALLE DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL LAS CONDAS EN PIEDRALAVES (Avila)

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU-6**  
Parque Empresarial "Las Condas", Piedralaves (Avila)  
Excmo. Ayuntamiento

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN  
LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN



ORDENANZA		EQUIPAMIENTOS DOTACIONAL
DEFINICION		Corresponde a las instalaciones, locales o edificaciones destinados a acoger actividades del tipo dotacional o deportivo, sea públicas o privadas
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	No se establece
	FRENTE MINIMO	No se establece
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	OCUPACION	70 %
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Edificación singular
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	8,0 m y 10 m. a cumbre.
	PLANTAS MAXIMAS	II
	RETRANQUEO ALINEACION	5,0 m
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece
	RETRANQUEO FONDO	5,00 m en las parcelas que dan la fachada posterior al Arroyo de Las Condas o a la carretera C-501
USOS	PRINCIPAL	Comercial, Garajes, Oficina y Administración Pública, Reunión y espectáculos, Educativo, Social Sanitario, Deportivo
	PERMITIDOS	Espacios Libres y Servicios urbanos e Infraestructuras.
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	CUBIERTAS	Será inclinada con una envolvente establecida por la altura máxima del alero de 8,0 m y pendiente del 40 %. Teja cerámica permitiéndose la chapa en colores, prohibiéndose la chapa galvanizada en su color
	FACHADAS	Acabados en bloque cara vista rugoso, ladrillo visto, y revocos en colores tierras o blanco. La carpintería será de madera o metálica pintada en colores oscuros. Se prohíbe los aplicados cerámicos y en ventanas el aluminio en su color y en acabados en brillo

PROVINCIALMENTE  
18.02.03

Y finalmente también la ordenanza de ZONAS VERDES del Plan Parcial Las Condas.



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SU-6**

61

Parque Empresarial "Las Condas" - Piedralaves (Avila)  
Excmo. Ayuntamiento

ORDENANZA		ZONAS VERDES
DEFINICION		Espacios peatonales no edificados y destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano
ALINEACIONES		Las definidas en el plano correspondiente.
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	No se establece
	FRENTE MINIMO	No se establece
	FONDO MINIMO	No se establece
	EDIFICABILIDAD	100 m2 totales
	OCUPACION	100 m2
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS		Edificación singular en pequeñas construcciones, como son kioskos, bares auditorios al aire libre, etc.
EDIFICACION	ALTURA MAXIMA	4,5 m
	PLANTAS MAXIMAS	I
	RETRANQUEO ALINEACION	5,0 m
	RETRANQUEO LATERAL	No se establece
	RETRANQUEO FONDO	No se establece
USOS	PRINCIPAL	Espacios Libres
	PERMITIDOS	Reunión y espectáculos, Educativo, y Deportivo
	PROHIBIDOS	Resto
CONDICIONES ESTETICAS	GENERALES Las aplicables según la zona en la que se encuentre enclavada. En los bordes de zona se aplicará la mas restrictiva	

DECLARA: Para haber sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 13.02.09

SECRETARIO DE LA COMISION

PROVISORIAL  
13.02.09



## **2.8.- CONSIDERACION DE RIESGOS**

De acuerdo al artículo 36 quarter de la Ley 5/1999 de Urbanismo de CyL, consideración de riesgos se debe justificar que los terrenos no están afectados por riesgos naturales o tecnológicos.

### **2.8.1. FENÓMENOS METEOROLÓGICOS**

Según el Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León (ITGE 1.991), la zona de estudio queda encuadrada en un área de peligrosidad potencial alta por tormentas, ya que hay presencia de este fenómeno durante más de 20 días al año. Por tanto, este factor debe considerarse como de riesgo a efectos constructivos y tomarse las medidas tendentes a aminorar los efectos que el intenso aparato eléctrico suele presentar.

Del mismo estudio se desprende que no se halla inmersa en un área de peligrosidad alta por heladas.

### **2.8.2. INCENDIOS**

En el entorno del Parque Empresarial existen masas forestales discontinuas, de pinares y robledales de melojo, que pueden presentar un riesgo de incendios. No obstante este Estudio de Detalle de la modificación del emplazamiento de la calle no supone ninguna afección nueva que modifique los riesgos de incendios actuales.

### **2.8.3. DESPRENDIMIENTOS**

El desprendimiento es un movimiento erosivo por el que una masa se separa del talud mediante una superficie de corte y cuyo recorrido al caer se realiza a través del aire. Al tener las parcelas con fuerte pendiente desde la calle pavimentada hacia el arroyo de las Condas habrá que tomar medidas para evitar el desmoronamiento de la cobertura actual mediante muros de contención en el límite de los 5,0 m definidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

### **2.8.4. CORRIMIENTOS**

El corrimiento es un proceso erosivo en el que una capa menos considerada desliza sobre una inferior más consolidada. En este caso, al estudiar la Geología y la Edafología se ha podido observar que los terrenos en su parte superficial están compuesto por arcillas duras por lo no es probable que se produzcan desprendimientos o corrimientos de pequeña entidad..



### 2.8.5. HUNDIMIENTOS

Los procesos de hundimientos están ligados a procesos de lavado y arrastres o bien a procesos de disolución, dada la composición química de los minerales que componen estos terrenos (Silicatos) los procesos de disolución no va a producirse ya que suelen darse en rocas calizas (presencia de sales solubles en el agua). NO existe riesgo de que en la parcela se produzcan estos hundimientos.

### 2.8.6. INUNDACIÓN

Cuando se aprobó el Parque Empresarial, hubo que redactar un estudio hidrológico del arroyo ante la Confederación Hidrográfica del Tajo. Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle no modifican las condiciones de dicho estudio, quedando todas las parcelas fuera de la línea de máxima avenida en un periodo de retorno de 500 años.

## 2.9.- RESUMEN EJECUTIVO.

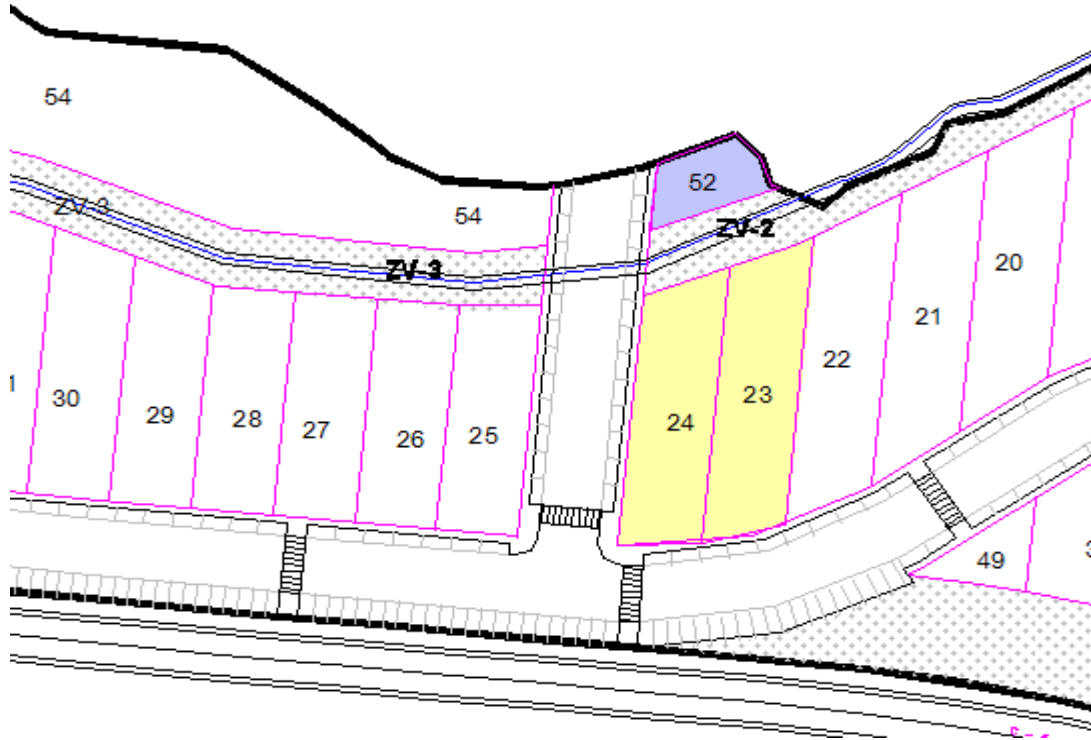
De acuerdo al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se debe incorporar un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

### 2.9.1.- AMBITO DE LA MODIFICACION

Esta Modificación parcial del trazado de la calle secundaria afectaría a las siguientes parcelas del parque empresarial “Las Condas”.

Parcelas industriales:	22 solo la descripción de lindero este, 23 en su emplazamiento 24, en su emplazamiento 25 solo la descripción del lindero oeste
Parcelas es espacios libres	ZV-2 y ZV-3
Parcelas de equipamiento	privado la nº 52 Público la nº 54
Viario	Modificación del emplazamiento de la calle local

Las parcelas no tienen aún referencia catastral independiente manteniendo el Catastro la finca inicial sin dividir, con los datos R.C. 3825706UK5655S0001GX.

**2.9.2.- PLANO**

La alteración de este Estudio de Detalle consiste en la modificación de un tramo de la calle secundaria, con un desplazamiento hacia el este de dos parcelas, pero sin modificar ninguna de las superficies de viario, lucrativo de parcela industrial, cesión de espacios libres y reserva de suelo para equipamiento.

La suspensión de licencia se aplicará exclusivamente a las parcelas de uso industrial números 23 y 2 y a la parcela nº 52 de equipamiento privado, del Proyecto de Actuación y Urbanización. Las tres de propiedad del Ayuntamiento de Piedralaves

Este documento se presenta para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

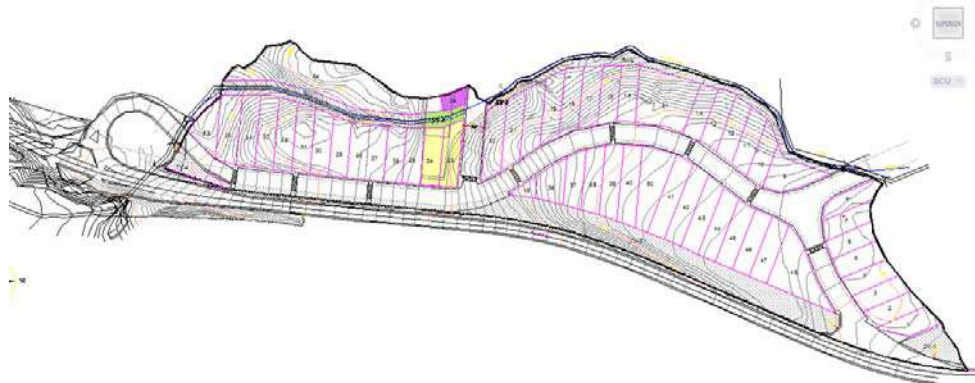
Piedralaves a 30 de noviembre de 2017

Fdo.- Jesús Román Serrano

# ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACION DE LA ORDENACION  
DETALLADA DE LA ALINEACION DE UNA  
CALLE DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE  
EMPRESARIAL LAS CONDAS

PIEDRALAVES (AVILA)



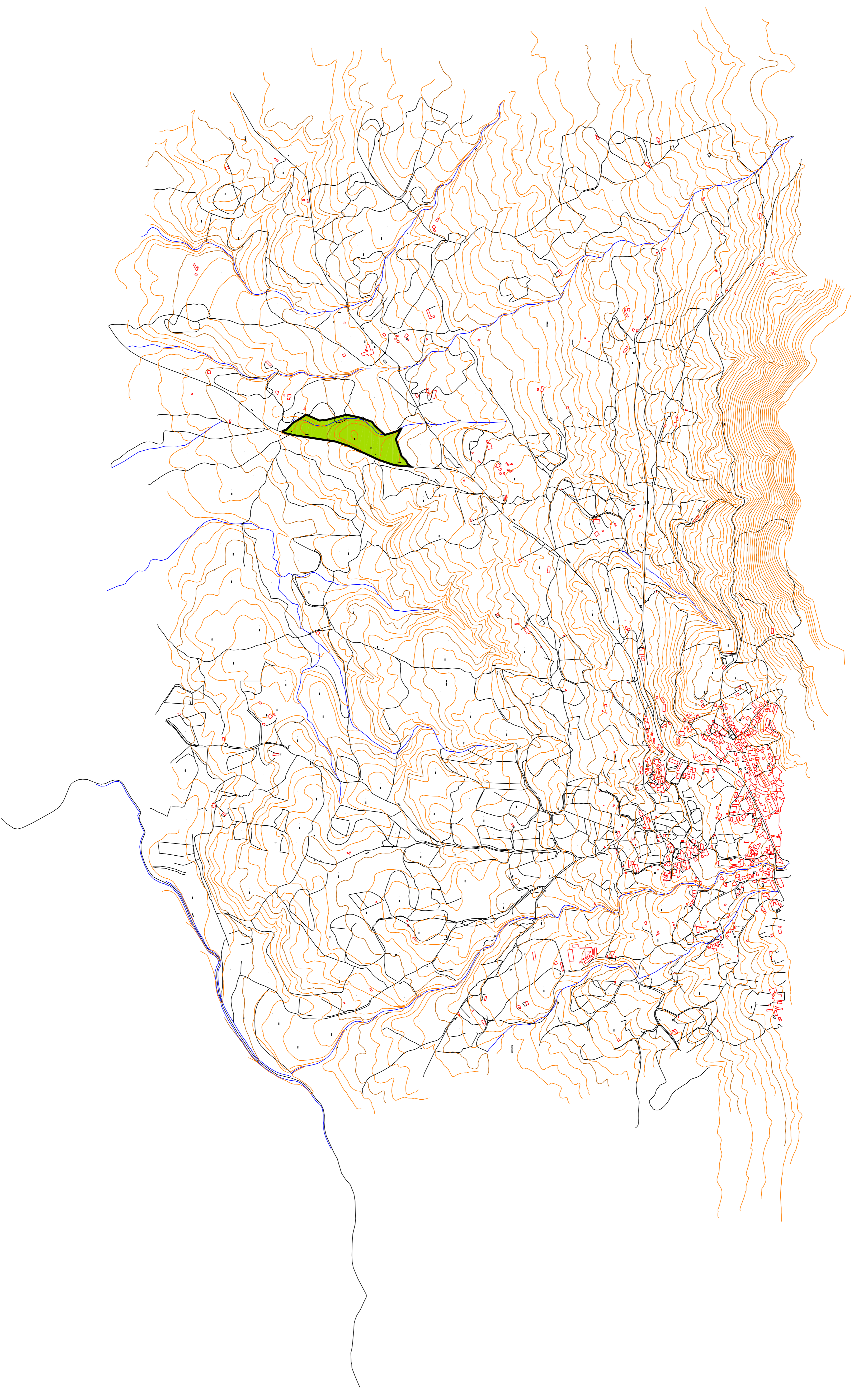
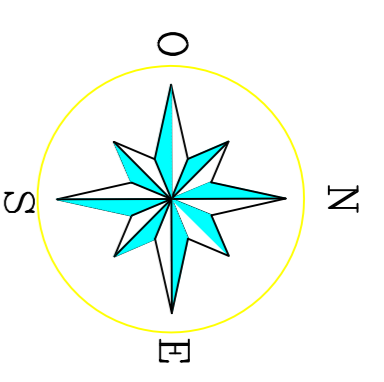
## PLANOS

Promotor

EXCMO AYUNTAMIENTO

Arquitecto

JESUS ROMAN SERRANO



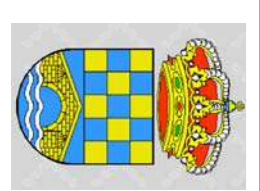
ESTUDIO DE DETALLE DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA  
ALINEACION DE UNA CALLE DEL PLAN PARCIAL DEL  
PARQUE EMPRESARIAL LAS CONDAS

Piñero  
SITUACION

Situacion  
CASO SITIO DE LAS CONDAS  
PIEDRALAVES  
(MILLA)

0-1  
JUNIO-2017

EXPEO.

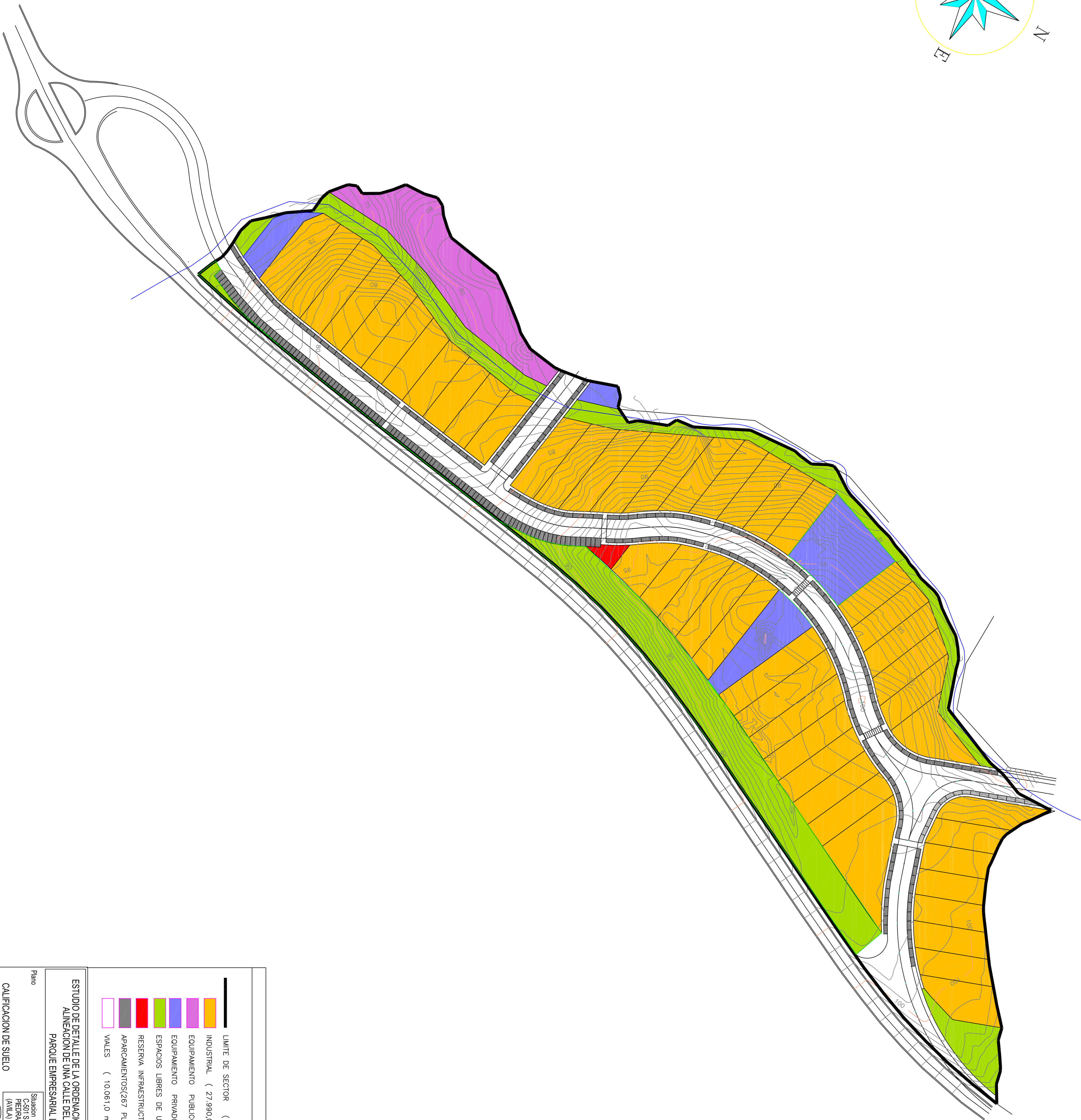
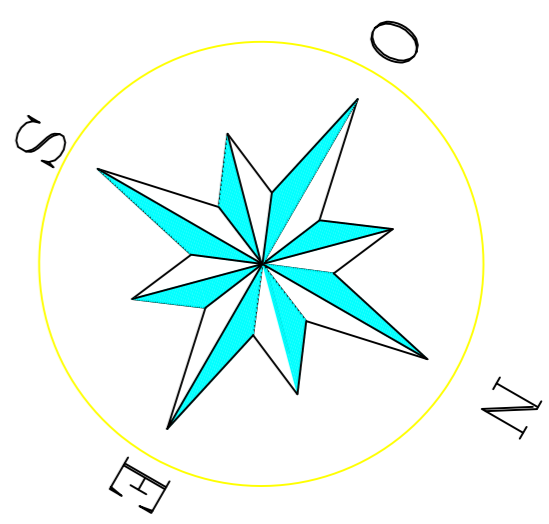


PIEDRALAVES

Arquitecto  
JESUS ROMAN SERRANO

Escala

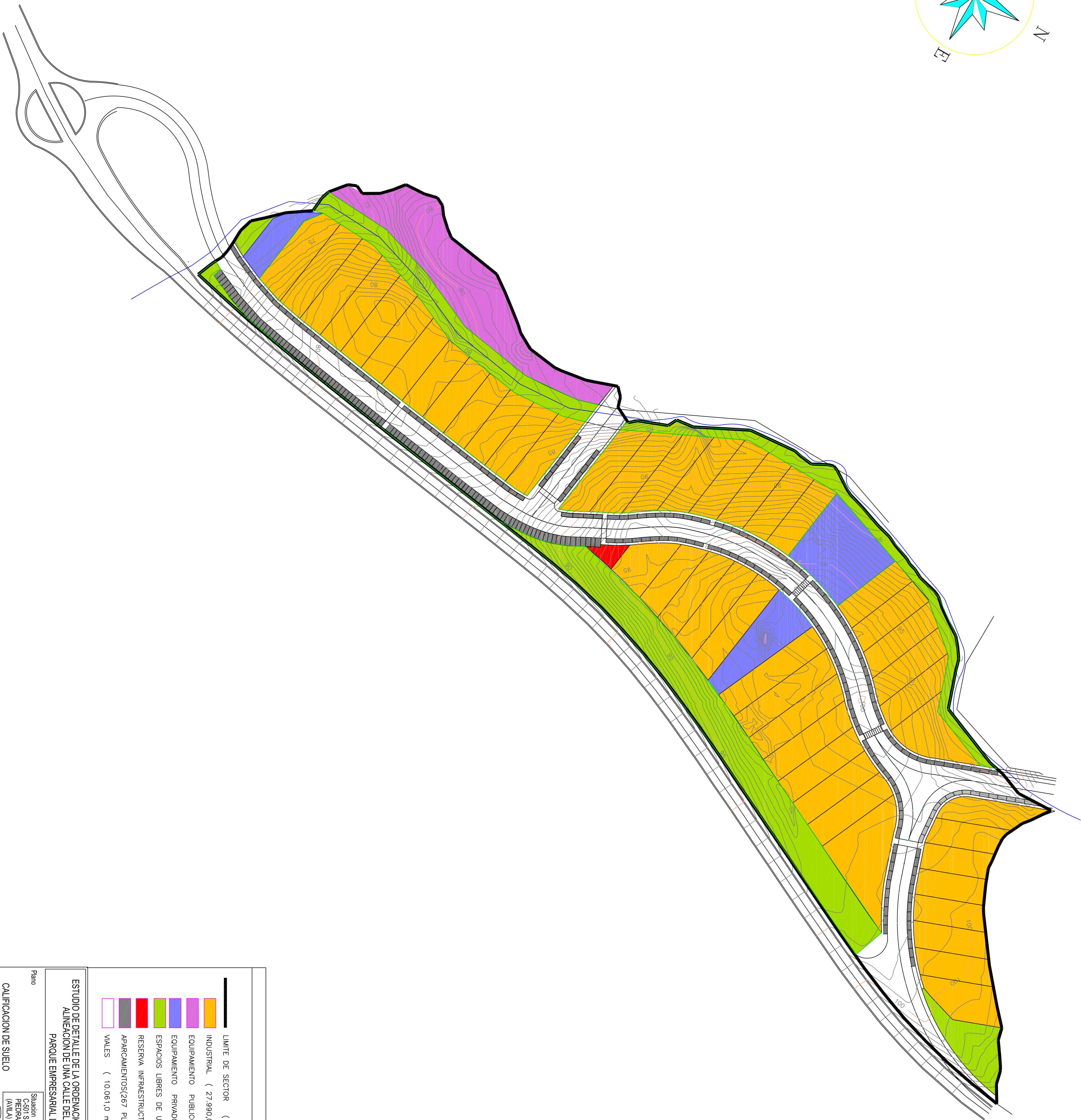
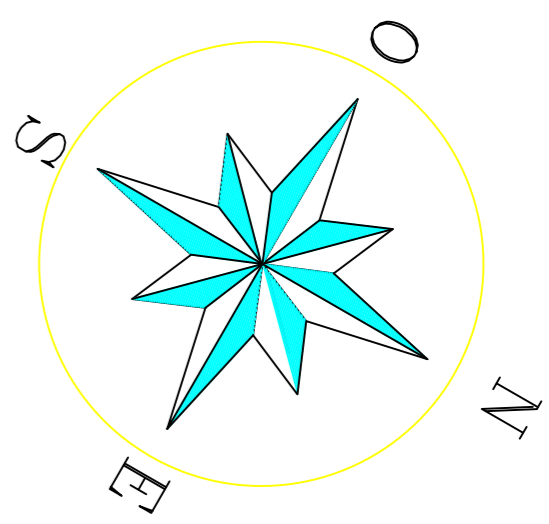
A1-841 X 594



**LEYENDA**

- LIMITE DE SECTOR ( 54.670,0 m<sup>2</sup>)
- INDUSTRIAL ( 27.990,0 m<sup>2</sup>)
- EQUIPAMIENTO PUBLICO ( 2.858,0 m<sup>2</sup>)
- EQUIPAMIENTO PRIVADO ( 2.936,0 m<sup>2</sup>)
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO ( 7.543,0 m<sup>2</sup>)
- RESERVA INFRAESTRUCTURAS-TRANSFORMADOR ( 1.320 m<sup>2</sup>)
- APARCAMIENTOS(267 PLAZAS) Y ACCESOS(48 ENTRADAS)( 3.150,0 m<sup>2</sup>)
- VALES ( 10.061,0 m<sup>2</sup>)

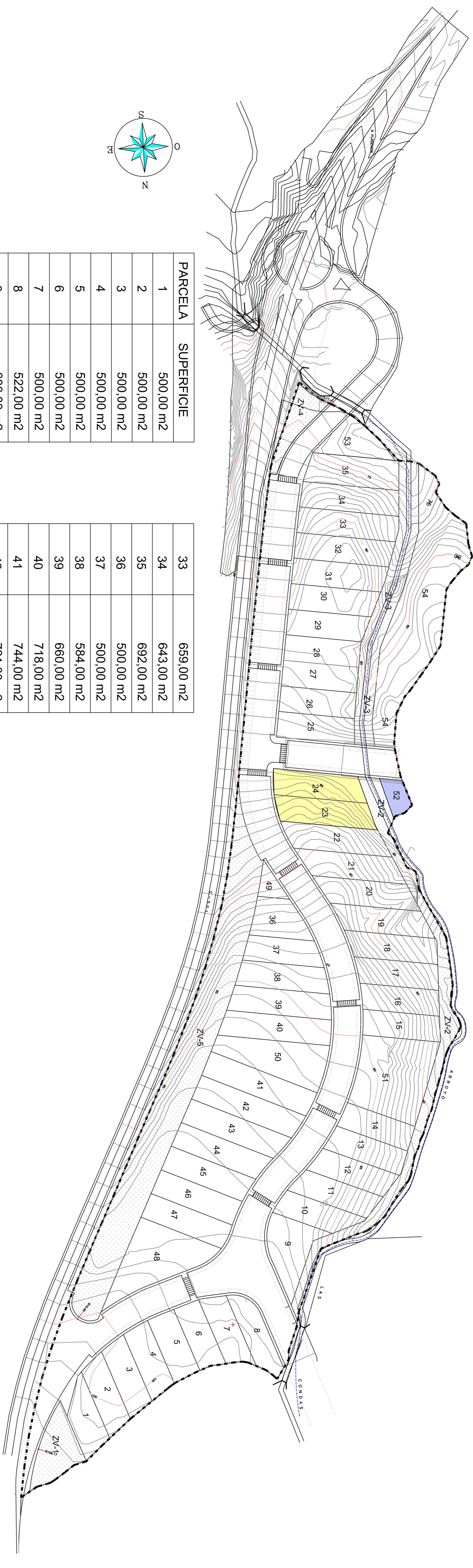
<p><b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA ALINEACION DE UNA CALLE DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL LAS CONDAS</b></p>	
<p>Plano</p> <p><b>CALIFICACION DE SUELO</b></p> <p>ESTADO ACTUAL</p>	<p style="text-align: center;">Situación</p> <p style="text-align: center;">C/201 SITIO DE LAS CONDAS</p> <p style="text-align: center;">PIEDRALAVES (M/1/A)</p> <p style="text-align: center;">EXPE.D. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0-2</span></p> <p style="text-align: center;">JUNIO-2017</p> <p style="text-align: center;">Arquitecto</p> <p style="text-align: center;"><b>PIEDRALAVES</b></p> <p style="text-align: center;">JESUS ROMAN SERRANO</p>
<p>Escala 1/1.000</p>	



- LEYENDA**
- LIMITE DE SECTOR ( 54.670,0 m<sup>2</sup>)
  - INDUSTRIAL ( 27.990,0 m<sup>2</sup>)
  - EQUIPAMIENTO PUBLICO ( 2.858,0 m<sup>2</sup>)
  - EQUIPAMIENTO PRIVADO ( 2.936,0 m<sup>2</sup>)
  - ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO ( 7.543,0 m<sup>2</sup>)
  - RESERVA INFRAESTRUCTURAS-TRANSFORMADOR ( 1.320 m<sup>2</sup>)
  - APARCAMIENTOS(267 PLAZAS) Y ACCESOS(48 ENTRADAS)( 3.150,0 m<sup>2</sup>)
  - VALES ( 10.061,0 m<sup>2</sup>)

<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA ALINEACION DE UNA CALLE DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL LAS CONDAS</b>		
<p><b>Plano</b></p> <p><b>CALIFICACION DE SUELO</b></p> <p><b>PROPUESTA</b></p> <p>Escala: 1/1.000</p>	<p><b>Situación</b></p> <p>C/307 SINDO DE LAS CONDAS PIEDRALAVES (AVILA)</p> <p><b>EXPEID.</b></p> <p><b>Arquitecto</b></p> <p><b>JESUS ROMAN SERRANO</b></p>	<p><b>PIEDRALAVES</b></p>
<p><b>0-3</b></p> <p>JUNIO-2017</p>		





PARCELA	SUPERFICIE
1	500,00 m2
2	500,00 m2
3	500,00 m2
4	500,00 m2
5	500,00 m2
6	500,00 m2
7	500,00 m2
8	522,00 m2
9	686,00 m2
10	500,00 m2
11	546,00 m2
12	533,00 m2
13	516,00 m2
14	500,00 m2
15	508,00 m2
16	508,00 m2
17	511,00 m2
18	534,00 m2
19	579,00 m2
20	596,00 m2
21	612,00 m2
22	649,00 m2
23	629,00 m2
24	592,00 m2
25	500,00 m2
26	500,00 m2
27	500,00 m2
28	500,00 m2
29	520,00 m2
30	567,00 m2
31	610,00 m2
32	638,00 m2

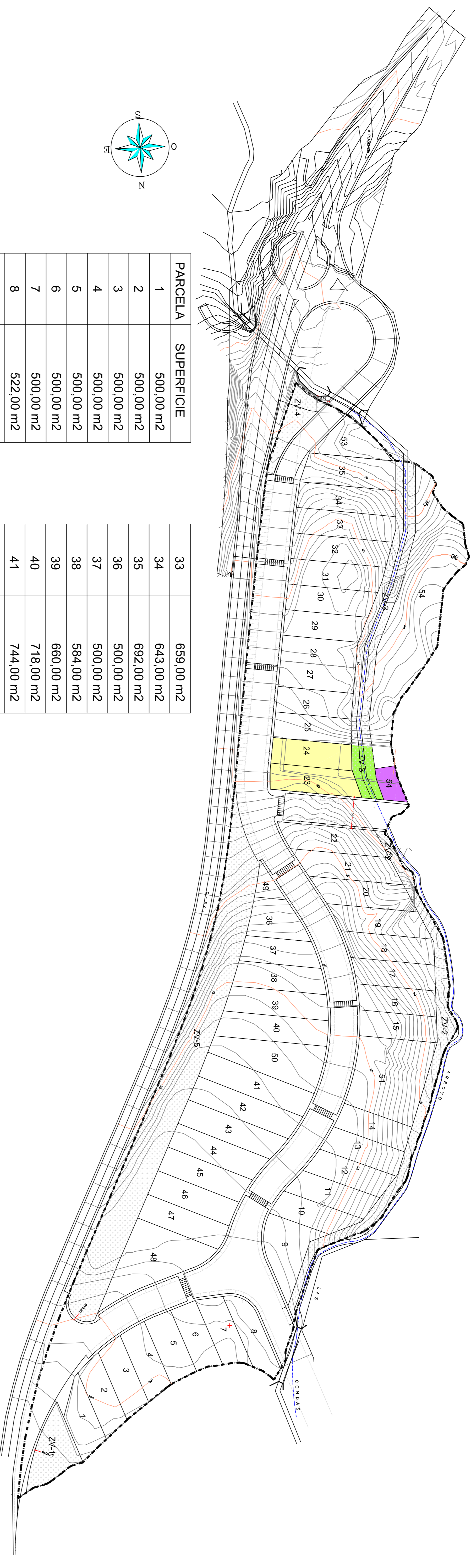
33	659,00 m2
34	643,00 m2
35	692,00 m2
36	500,00 m2
37	500,00 m2
38	584,00 m2
39	660,00 m2
40	718,00 m2
41	744,00 m2
42	721,00 m2
43	678,00 m2
44	620,00 m2
45	583,00 m2
46	571,00 m2
47	574,00 m2
48	1.159,00 m2
<b>SUP. PAR. INDUSTRIALES</b>	
27.940,00 m2	
<b>49 TRASFORMADOR</b>	
132,00 m2	
<b>EQUIP-50</b>	
962,00 m2	
<b>EQUIP-51</b>	
1.334,00 m2	
<b>EQUIP-52</b>	
191,00 m2	
<b>EQUIP-53</b>	
449,00 m2	
<b>EQUIP-54</b>	
2.858,00 m2	
<b>SUP. EQUIPAMIENTOS</b>	
5.794,00 m2	
<b>Z.V.-1</b>	
622,00 m2	
<b>Z.V.-2</b>	
1.793,00 m2	
<b>Z.V.-3</b>	
1.468,00 m2	
<b>Z.V.-4</b>	
166,00 m2	
<b>Z.V.-5</b>	
107,00 m2	
<b>Z.V.-6</b>	
4.423,00 m2	
<b>TOTAL SUP. ZONAS VERDES</b>	
8.579,00 m2	
<b>TOTAL SUPERFICIE VIALES</b>	
12.225,00 m2	
<b>TOTAL SUP. ACTUACION</b>	
54.670,00 m2	

<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA ALINEACION DE UNA CALLE DEL PLAN PAROQUIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL LAS CONDAS</b>	
Plano ORDENACION DETALLADA ESTADO ACTUAL	Situación CARRILLO DE LAS CONDAS PIEDRALAVES (AVILA)
Escala 1/1.000	Exped. Arquitecto <b>PIEDRALAVES</b> JESUS ROMAN SERRANO



0-4

JUNIO-2017



PARCELA	SUPERFICIE
1	500,00 m2
2	500,00 m2
3	500,00 m2
4	500,00 m2
5	500,00 m2
6	500,00 m2
7	500,00 m2
8	522,00 m2
9	686,00 m2
10	500,00 m2
11	546,00 m2
12	533,00 m2
13	516,00 m2
14	500,00 m2
15	508,00 m2
16	508,00 m2
17	511,00 m2
18	534,00 m2
19	579,00 m2
20	596,00 m2
21	612,00 m2
22	649,00 m2
23	629,00 m2
24	592,00 m2
25	500,00 m2
26	500,00 m2
27	500,00 m2
28	500,00 m2
29	520,00 m2
30	567,00 m2
31	610,00 m2
32	638,00 m2

33	659,00 m2
34	643,00 m2
35	692,00 m2
36	500,00 m2
37	500,00 m2
38	584,00 m2
39	660,00 m2
40	718,00 m2
41	744,00 m2
42	721,00 m2
43	678,00 m2
44	620,00 m2
45	583,00 m2
46	571,00 m2
47	574,00 m2
48	1.159,00 m2
<b>SUP. PAR. INDUSTRIALES</b>	
27.940,00 m2	
<b>49 TRASFARMADOR</b>	
132,00 m2	
<b>EQUIP-50</b>	
962,00 m2	
<b>EQUIP-51</b>	
1.334,00 m2	
<b>EQUIP-52</b>	
0,00 m2	
<b>EQUIP-53</b>	
449,00 m2	
<b>EQUIP-54</b>	
3.049,00 m2	
<b>SUP. EQUIPAMIENTOS</b>	
5.794,00 m2	
<b>Z.V.-1</b>	
622,00 m2	
<b>Z.V.-2</b>	
1.503,00 m2	
<b>Z.V.-3</b>	
1.758,00 m2	
<b>Z.V.-4</b>	
166,00 m2	
<b>Z.V.-5</b>	
107,00 m2	
<b>Z.V.-6</b>	
4.423,00 m2	
<b>TOTAL SUP. ZONAS VERDES</b>	
8.579,00 m2	
<b>TOTAL SUPERFICIE VIALES</b>	
12.225,00 m2	
<b>TOTAL SUP. ACTUACION</b>	
54.670,00 m2	

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ORDENACION DETALLADA DE LA ALINEACION DE UNA CALLE DEL PLAN PAROQUIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL LAS CONDAS	
Plano ORDENACION DETALLADA PROPUUESTA	Situación CARÍSTIMO DE LAS CONDAS PIEDRALAVES (AVILA)
Escala 1/1.000	Arquitecto <b>PIEDRALAVES</b> JESUS ROMAN SERRANO

