



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 4 de enero de 2002

FASCÍCULO PRIMERO

Número 1

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1

Excmo. Ayuntamiento de Ávila

ANUNCIO

Por el presente se ha público que el Pleno Corporativo, en sesión de fecha veintiseis de octubre de dos mil uno, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

“PLAN PARCIAL ARUP 2/7 -CERRO HERVERO”. APROBACIÓN DEFINITIVA.

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS.

REPRESENTANTE: D. Juan José Ventura Pou. Pza. San Miguel no 5. 10. Avila.

PROPIETARIOS AFECTADOS: - FAMILIA ZABALA, BARSIL, S.L. - ARQUIS, S.L. - D. JERONIMO VEGA LAORDEN. VENTERO MUÑOZ, S.A.- IBERDROLA. Paseo de la Estación, Nº. 7. SALAMANCA.

REDACTOR: D. JUAN JOSE VENTURA POU.

SITUACIÓN: SECTOR ARUP 2/7. CTRA. DE EL ESPINAR.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: - Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Avila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Avila).- Diputación Provincial de Avila.- Registro de la Propiedad de Avila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.- Servicio Territorial de Fomento (Unidad de Carreteras).- Servicio Territorial de Medio Ambiente (Vías Pecuarias).

Examinado el expediente del que son sus

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 2/7 denominado “Cerro Hervero 1” en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, cuyo proyecto de revisión fue aprobado definitivamente por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP Y BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

El documento del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por el Arquitecto D. Juan José Ventura Pou, visado por el COACyLE el 16 de febrero de 2001, que sustituye a otro visado el 31 de agosto de 2000, y se promueve a iniciativa particular por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados.

El documento del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por el Arquitecto D. Juan José Ventura Pou, visado por el COACyLE el 16 de febrero de 2001, que sustituye a otro visado el 31 de agosto de 2000, y se promueve a iniciativa particular por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados.

II.- DOCUMENTACIÓN El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 4 de septiembre de 2000 (no. registro 13.065) según proyecto visado el 31 de agosto de 2000. Dicho proyecto fue sustituido por otro documento presentado 20 de febrero de 2001 (no. registro 2.611), visado el 16 de febrero de 2001. La documentación aportada entonces responde a los siguientes contenidos (Art.57 RPU):

DOCUMENTO I. Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación. Antecedentes. Justificación de la formulación del Plan Parcial.- Información urbanística.- Objetivos y criterios de la ordenación.- Alternativas de ordenación. Justificación de la solución propuesta y acreditación de la conexión de la unidad funcional propuesta con las áreas colindantes.

ANEXO I: Síntesis y cuadros de características usos y superficies en el Plan Parcial.

ANEXO II: Urbanización de iniciativa particular. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.- Relación de propietarios afectados.- Determinaciones.

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS: Generalidades y terminología de conceptos. Instrumentos de desarrollo.- Normas generales de edificación.- Normas particulares de edificación. Ordenanzas.- Cuadros de Ordenación.

DOCUMENTO III Memoria de infraestructuras: Explanación y pavimentación.- Red de saneamiento.- Red de abastecimiento de agua.- Redes de energía eléctrica y alumbrado público.- Red de telefonía.- Urbanización.

DOCUMENTO IV.- Estudio económico-financiero: Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

RESUMEN DE PRESUPUESTO: Financiación.- Evaluación de la viabilidad de la operación.

III.- TRAMITE DE INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL.- Examinado el expediente por los servicios técnicos municipales, en relación con las determinaciones del Plan General resulta:

III.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. Las condiciones asignadas por el P.G.O.U. son las siguientes (BOP. NO. 187 del 16/12/98, fascículo V. Pág. 201):

a) SUPERFICIE: 190.000 m² (actualmente es de 186.303 m²).

b) USO Y TIPOLOGÍA: Unifamiliar.

c) ORDENANZAS: Unifamiliar. Dotacional, LUP.

d) CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima, dos plantas.

e) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m²/m².

f) DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 25 Vdas./Ha.

g) APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector 68.528 m².

h) CESIONES: - Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para compensar 43 m² de Sistemas Generales Externos (118 m² de terreno). - 20% (veinte por ciento) de la superficie del Sector, para LUP. Al menos la mitad de esa superficie deberá localizarse en la zona lindante con el Cordel de Moruchas, en la parte más elevada del sector. - Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento del Planeamiento. - Viario Local.

I) SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

J) CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACIÓN: PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación, en los dos primeros años de la Segunda Etapa del Plan General.

III.2.- INFORME SOBRE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS. Por parte del Ingeniero Municipal de C.C. y P. se informa lo siguiente, el 30 de enero de 2001:

a) VIALES: 1) La red trazada se encuentra correcta y se grafian en ella los aparcamientos y pasos de peatones. 2) El que los aparcamientos se sitúen en el

centro, parece una solución buena, pues permite la entrada a los garajes particulares, sin consumir aparcamientos exteriores. 3) El firme mínimo será de 20 cm. de hormigón H-100 y 5 cm. de aglomerado asfáltico S-12. 4) Los bordillos serán de granito labrado con 12 cm. de tizón labrado mínimo. 5) Se dispondrán imbornales de rejilla en número suficiente para evacuar la tormenta con 20 años de PR, del modelo aprobado por este Ayto.

b) SANEAMIENTO: En general el tratamiento es correcto, con las salvedades: 1) La tubería será del tipo de campana con junta tórica de goma, Borondo o similar, siendo la sección mínima 0 20 cm. 2) Los pozos serán del tipo aprobado por el Ayto. con tapas cumpliendo la norma EN-124 cada 40 m. de separación y en los quiebros o cambios de dirección. 3) Se calculará como sistema unitario para evacuar la tormenta con 20 años de PR.

c) AGUA POTABLE: El diseño de la red es correcto, deberá cumplir además lo siguiente: - la valvulería, piezas especiales y bocas de riego e incendio serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal.

d) ALUMBRADO: 1) Doble circuito 4x6 mm² de Cu. encamisado en tubo 0 100 mm. mínimo. 2) Fustes en fundición de doble brazo con penacho central. 3) Dos faroles modelo Miranda o similar en cada punto de luz, con lámpara de 250 w, balasto, condensador y reductor de flujo. 4) En calles de hasta 16 m. de anchura se dispondrán puntos cada 25 m. al tresbolillo, de forma que el flujo lumínico sea siempre superior a 25 lúmenes y además uniforme.

OBSERVACIÓN GENERAL: Los múltiples servicios existentes, se desviarán por las calles y viario público, en las calidades y con los materiales actualmente preconizados por la normativa municipal.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Ingeniero Municipal de Caminos C. y P. informa favorablemente el expediente.

III.3.- INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO.

Por el Arquitecto Municipal se emite el correspondiente informe en los siguientes términos:

"El Plan Parcial presentado a trámite ha sido visado con fecha 16 de febrero 2001.

Este sector tiene según el PGOU 98 las siguientes CARACTERÍSTICAS:

A) DETERMINACIONES: a) Superficie.- 190.000 m². b) Uso y Tipología. Unifamiliar. c) Ordenanzas.- Unifamiliar y LUP. d) C. De Diseño.- Altura máxima dos plantas. e) Edificabilidad bruta. 0,40 m²/m². f) Densidad máxima de viviendas.- 25 viv./Ha. g) Aprovechamiento Privado. Susceptible apropiación 68.528 m².

B) CESIONES.- a) Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del Sector. b) Suelo para edificar 43 m² para compensar 118 m² de Sistemas Generales Externos, c) Cesiones de LUP 20% de la Superficie del Sector, debiendo situar al menos un 50°/D en colindancia al cordel de las Moruchas -según PGOU- d) Cesiones del Reglamento de Planeamiento- e) Sistema viario local y aparcamientos - f) Sistema de actuación: Compensación.

C) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.- En el Plan Parcial se establece en medición una superficie definitiva, excluidas las vías pecuarias, de 186.303 m², frente a los 190.000 m² estimados en el PGOU, lo que lleva a un ajuste de las previsiones:

a) Edificabilidad: - La edificabilidad del sector será: $186.303 \text{ m}^2 \times 0,401 = 74.707,503 \text{ M}^2$. La edificabilidad homogeneizada total de Sector será: $186.303 \text{ m}^2 \times 0,401 \text{ M}^2/\text{m}^2 \times 1,30 = 97.119.753 \text{ M}^2$.

b) Aprovechamientos: Propietarios de suelo.- $186.303 \times 0,52098 \times 0,9/1,30 = 67.195,479 \text{ M}^2$. Ayuntamiento.- 10% $(74.707,503) = 7.470,75 \text{ M}^2$. Compensación de S.G.E.- 114,43 m², $\times 0,52098 \times 0,9/1,30 = 41,274 \text{ M}^2$.

c) número máximo de viviendas será por tanto de $(18,6303 \text{ Has} + 0,011443) \times 25 \text{ Viv/ha} = 466 \text{ viv}$.

D) CESIONES DOTACIONALES.- Las cesiones Dotacionales se realizarán de acuerdo al Reglamento de Planeamiento, A LA Ley 5/99 y alas condiciones particulares del ARUP, para el supuesto de Unidad Básica que da como resultado las siguientes: a) Zona verde: - Parque de zona verde.- $18 \times 465,75 = 8.383,63 \text{ m}^2$.- Ley 5/99.- 20% $(74.707,503 \text{ M}^2) = 14.941,50 \text{ m}^2$.- Condición del ARUP.- 20% de $186.303 = 37.260,60 \text{ m}^2$, en tres parcelas de 6.120 m², 8.420,12 m² y 22.719,56 m².

b) Zona Dotacional: Dotación escolar.- $12 \text{ m}^2 \times 465,75 \text{ viv} = 5.589 \text{ m}^2$. Dotación I.P.S. $4 \times 465,75 = 1.863 \text{ m}^2$. Dotación deportiva.- $6 \times 465,75 = 2.794,50 \text{ m}^2$. Ley 5/99.- 20°/D $(74.707.503 \text{ M}^2) = 14.941,50 \text{ m}^2$, en dos parcelas de 3.252,50 m² y 11.689 m².

c) Cesiones de Suelo para Edificación de 7.470,50 M², para construir en las parcelas:

Parcela 5 de 2.751,44 m² con edificabilidad de 1.907,42 M²-12v.

Parcela 6 de 1.083,05 m² con edificabilidad de 1.271,62 M²-8v.

Parcela 10 de 3.006,16 m² con edificabilidad de 3.338,00 M²-21 v.

Parcela 14 de 956,75 m² con edificabilidad de 953,71 M²-6v.

A la vista de la documentación presentada, se informa favorablemente, por quedar cumplidas las

condiciones de edificabilidad permitida y cesiones obligadas en el PGOU y legislación de aplicación, sin perjuicio de las condiciones particulares de infraestructura y servicios, así como de los aspectos de competencia de otras administraciones, debiendo aportar de forma previa a la aprobación definitiva los siguientes documentos justificativos.

1) Asignación de parcela de Sistema General Externo de cesión en los ámbitos señalados por el P.G.O.U.- 2) Cumplimiento de afección arqueológica en el ámbito del Arup.- 3) Aprobación de Carreteras, por su colindancia y acceso por la carretera de El Espinar.- 4) Aprobación de afección por colindancia con Vía Pecuaria, de la Junta de Castilla y León.

III.4.- INFORME ARQUEOLÓGICO.

La Arqueóloga Municipal, el 14 de septiembre de 2000, informó que según el Catálogo de Yacimiento Arqueológicos del Término Municipal de Avila, Anexo al Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos (Vol 5 del Plan General), el Cerro Hervero está catalogado como yacimiento de la edad del cobre y del bronce con un nivel de protección A-2, estando determinada la investigación arqueológica, por lo que cualquier obra en esa zona debe ser autorizada por la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico.

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPE-DIENTE.-

Visto el Proyecto del Plan Parcial "Cerro Hervero 1" ARUP 2/7, promovido por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados, y redactado por el Arquitecto Don Juan José Ventura Pou, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 16 de febrero de 2001. Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.b, 46, 50 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (arts. 45 a 64, 115 a 121 y 136.10, y anexo) conforme lo establecido en el Decreto 223/1999, de 5 agosto (B.O.C.y.L. 10.08.99), por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos, La Comisión de Gobierno Municipal, en sesión celebrada el 19 de abril de 2001, acordó:

Primero: Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector 2/7, promovido por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 16 de febrero de 2001. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y

Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 201 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios y emitidos al efecto, por lo que deberá completarse el documento presentado con las siguientes determinaciones: a) Asignación de parcela de Sistema General Externo de cesión en los ámbitos por el PGOU. b) Cumplimiento de afección arqueológica en el ámbito del ARUP. c) Aprobación de Carreteras, por su colindancia y acceso por la carretera de El Espinar. d) Aprobación de afección por colindancia con Vía Pecuaria, de la Junta de Castilla y León.

Tercero: Remitir una copia del proyecto aprobado inicialmente a la Subdelegación del Gobierno en Avila, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitirse informe por la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como por el Servicio Territorial de Medio Ambiente competente en materia de vías pecuarias y el Servicio Territorial de Fomento en materia de carreteras. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento.

Cuarto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de Avila, y notificar este acuerdo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza de la Victoria, nº. 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará igualmente a la administración del estado, a la administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública, y asimismo se publi-

cará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.

V.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial a la Confederación Hidrográfica del Duero, al Registro de la Propiedad y a la Comisión Territorial de Urbanismo. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 8 de mayo de 2001, en el Diario de Avila de 30 de abril de 2001, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 19 de junio de 2001. Durante dicho trámite se formularon los informes y alegaciones que se reseñan a continuación.

VI.- TRAMITE DE INFORMES Y ALEGACIONES,-

VI.1.- INFORME SOBRE VÍAS PECUARIAS.- Con fecha 17 de mayo de 2001 (nº. de registro 7.295) el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León informa favorablemente el expediente al considerar que se respeta el trazado del Cordel de las Merinas con 37,61 metros de anchura.

VI.2.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.- Mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2001 (nº. de registro 7.208 y 7.209), la Subdelegación del Gobierno en Avila informa que no existe inconveniente para su aprobación, sin perjuicio de los informes que emitan los demás Organismos competentes señalados en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como la Comisión Territorial de Urbanismo.

VI.3.- ALEGACIONES DE IBERDROLA.- Mediante escrito registrado el 29 de mayo de 2001, con el número 8.001, por parte de Iberdrola, S.A., se manifiesta que el proyecto de urbanización que en su día se redactó deberá hacerse de acuerdo con las previsiones legalmente establecidas al efecto. Asimismo, también manifiesta se tenga por personado a dicha sociedad en el expediente.

VI.4.- ALEGACIONES DEL REDACTOR DEL PROYECTO.- En escrito presentado el 31 de mayo de 2001, registrado con el nº. 8.201, D. Juan

José Ventura Pou, Arquitecto redactor del proyecto de referencia comunica que la propiedad de la parcela "D" del plano nº. 3 (Superficie S5 de Plano 2, de 155,60m²) de dicho Plan Parcial es la empresa Ventero Muñoz, S.A. con domicilio en Paseo Pintor Rosales, nº. 80, 28008-Madrid, (en el modificado del Plan Parcial presentado, figuraba como propietario D. José Manuel Asensio). En consecuencia, seguidamente se procedió a la notificación del acuerdo de aprobación inicial del expediente a la citada sociedad.

VI.6.- INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO.- Con fecha de entrada de 25 de junio de 2001, nº. 9.719, y corregido en otro presentado el 9 de agosto de 2001 (nº.11.506), donde se establece las siguientes determinaciones: 10.- La carretera afectada por el Plan Parcial "Cerro Hervero 1" es la AV-500, tramo: Avila - L.P. de Segovia (El Espinar), perteneciente a la Red Complementaria, desde el P.K. 0,640 (intersección con camino) hasta el P.K. 2,047 (intersección la cañada de las Moruchas) por la margen derecha de la carretera, zona urbana, término municipal de Avila de acuerdo con lo que figura en el plano nº. 3 (Parcelario).

20.- Se fija la línea de edificación a una distancia mínima de 18,0 metros del eje de la calzada de la carretera al igual que se fijaba entre el P.K. 0,230 y el P.K. 1,810 de la margen izquierda en el informe sobre proyecto de revisión del plan general de ordenación urbana de Avila de fecha 14 de Mayo de 1.996. Se pondrán construir cerramientos a una distancia de 14,0 metros del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde) o lo que es lo mismo a 16,50 metros del eje de la calzada de la carretera.

El espacio comprendido entre el borde de la calzada de la carretera y los cerramientos se ordenará de la siguiente manera:

- 2,50 metros de anchura para el futuro ensanche de la carretera.
- 2,00 metros de ancho para mediana o acera exterior.
- 7,00 metros para vía e servicio de acceso alas parcelas de la urbanización.
- 2,50 metros de acera interior.

Todo ello queda reflejado en el plano número 8.3 (Proyecto -Red Viaria. Secciones Tipo) del proyecto.

VI.7.- INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Examinada la documentación presentada, por parte del Ingeniero Industrial Municipal se informa que no existe inconveniente técnico alguno para que el expediente siga su tramitación reglamentaria, por lo que se informa favora-

blemente. En el proyecto de urbanización que se presentará en su momento, deberán quedar reflejados todos aquellos elementos que o se contemplan en el Plan Parcial.

VII.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.- En relación con las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial del expediente, D. César Barba Silvela comparece en el mismo y adjunta copia de la escritura de los terrenos que aporta como sistema general externo del Plan Parcial; así mismo, manifiesta que ya se ha encomendado el pertinente informe arqueológico, cuyo complemento efectivo se producirá al inicio de las obras de urbanización, y que igualmente ya consta en el expediente el cumplimiento de las determinaciones sobre carreteras y vías pecuarias.

VII.- INFORME JURÍDICO Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en los fundamentos que se exponen a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Ordenación presentado tiene por objeto el desarrollo de las previsiones del proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, aprobado definitivamente mediante Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP y BOCyL 27/10/98 y 16/12/98), siguiendo para ello el procedimiento establecido en el art.52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15.04.99), en relación con el art. 136 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 10/08/99).

SEGUNDO.- DETERMINACIONES. Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General (Volumen IV. Título 1.) según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº. 187, de 16/12/98, fascículo quinto, página 201, ARUP 2/7), y en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

Examinado entonces el proyecto, resulta que incluye la delimitación del área del Plan Parcial. (Art. 45.1.a) con una superficie de 186.303 m².

Así mismo, el proyecto contempla la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las

zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos (Art. 45.1,b) RPU), tal y como se recoge en la Memoria y Planos del Proyecto (Art.48 RPU).

Igualmente se señalan las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión (Art. 45.1 c) RP), así como las reservas para centros culturales y docentes públicos y demás servicios de interés social y otras determinaciones exigibles sobre comunicaciones, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, evaluación económica, plan de etapas y dotaciones del Plan Parcial (Arts. 48 a 56 RPU).

TERCERO.- PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR. Como quiera que se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular los promotores del mismo asumen las determinaciones previstas en el art. 46 RPU conforme se recoge en la memoria del documento presentado (anexo 2 de la memoria) sin perjuicio de su complementación en los instrumentos de gestión urbanística, teniendo en cuenta lo establecido al efecto en el precepto citado, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a: 10. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso. 20. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. 30. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a su cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período del tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación”.

Examinado el proyecto presentado podemos decir que el mismo se ajusta básicamente a la norma reseñada, en la medida en que lo no establecido al efecto por el Plan Parcial queda completado por el propio Plan General y la Legislación Urbanística aplicable, una vez subsanadas las deficiencias que se indican en el apartado anterior sobre “determinaciones”.

CUARTO.- DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones de los Planes Parciales (Arts. 45 a 56 RPU) se desarrollarán en los documentos previstos en el artículo 57 RPU, a saber: 1) Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, 2) Planos de Información. 3) Planos de Proyecto. 4) Ordenanzas reguladoras. 5) Plan de Etapas, y 6) Estudio Económico Financiero. A los cuales se sumarán los establecidos para los proyectos de iniciativa particular (Art.64 RPU).

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos en el PGOU.

QUINTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Comisión de Gobierno, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía (B.O.P. 14 de agosto de 1996) de aquellas que le corresponden al amparo del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.J).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Avila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y Art. 128 RPU), y a trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Comisión Territorial de Urbanismo (art. 52.4 LUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legal-

mente establecido procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL).

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO CORPORATIVO POR MAYORÍA ABSOLUTA ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 2/7, promovido por los propietarios de los terrenos afectados, y redactado por el arquitecto D. Juan José Ventura Pou, visado por el COACyLE el 16 de febrero de 2001. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 201 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Asimismo dicho Plan Parcial debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos y dictámenes emitidos al efecto, así como con las disposiciones aplicables contenidas en el planeamiento urbanístico y en la Legislación y normativa que resulte aplicable, donde se incluye las siguientes prescripciones: 1) Cualquier actuación que se realice en desarrollo de las previsiones del Plan Parcial deberá efectuarse con posterioridad a la correspondiente investigación arqueológica 2) Los terrenos correspondientes al Sistema General Externo aportado al Plan Parcial deberán localizarse e identificarse mediante la aportación del correspondiente plano.

Segundo.- Condicionar la eficacia del acto de aprobación definitiva a la presentación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos derivados de la ejecución del Plan Parcial por importe de 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los Servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación del propio Plan Parcial (Art. 139,30 R.P.U., en relación con la D.T. 60 Ley 5/1999). Dicha garantía asciende a la cantidad de 25.231.729 ptas.

Tercero.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia una vez se haya prestado la garantía mencionada (Art. 138.30 RPU y Art. 70,2 LBRL), para su publicación se adjuntarán dos ejemplares completos y paginados del Plan Parcial aprobado en formato

din-A4, diskette, y copia digital. Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados."

Ávila, 19 de diciembre de 2001

El Alcalde, *Agustin Díaz de Mera y García Consuegra*

**PLAN PARCIAL
SECTOR 2/7
CERRO HERVERO 1**

DOCUMENTO REFUNDIDO

Octubre de 2.001

VENTERO MUÑOZ S.A.
HERCESA – FAMILIA ZABALA
BARSIL S.L.
ARQUIS S.L. – JERÓNIMO VEGA LAORDEN
propietarios

JUAN JOSÉ VENTURA POU
arquitecto

INDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION

ANTECEDENTES

JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

Area de reparto del Sector en el Plan General
Promoción particular y justificación de la posibilidad de ejecutar el Sector Cerro Hervero 1

INFORMACION URBANISTICA

Localización y delimitación del Sector 2/7 Cerro Hervero 1

Medición Real sobre el Terreno

- Acta de deslinde de cordel de Las Merinas
- Plano de superficies

Características naturales del Territorio

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

- Certificación de afección de la carretera

Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Criterios de la ordenación

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES

Alternativas de Ordenación

Cumplimiento de las disposiciones específicas del PGOU

Adecuación a las directrices y objetivos de PGOU

Aprovechamiento reconocido al Sector

Gestión del desarrollo del Sector

Sistemas Generales Adscritos al Sector

Cesiones al Ayuntamiento de Ávila

Cumplimiento de las reservas dotacionales exigidas por la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 223/1999 de 5 de agosto

Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público

Dotaciones comunitarias

Aparcamiento

Cuadro de cesiones

Barreras Urbanísticas

Implantación de los servicios urbanos

Justificación de la conexión del Sector con las áreas colindantes

Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

Justificación de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes

Plan de etapas

ANEXO I: SÍNTESIS Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS USOS Y SUPERFICIES EN EL PLAN PARCIAL

Plano esquema

ANEXO II: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

DETERMINACIONES

Modo de ejecución de las obras de urbanización

Compromisos entre propiedad y Ayuntamiento

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS

- CUADROS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

Generalidades

Viales del sistema local

RED DE SANEAMIENTO

Generalidades

Aguas pluviales

Aguas residuales

Características de la red y trazado

Tuberías existentes

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Generalidades

Dotaciones

Características de la red y trazado

Tuberías existentes

REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Generalidades

Modificación de líneas existentes

Red de Media Tensión

Centros de transformación

Redes de baja Tensión

Red de alumbrado

RED DE TELEFONÍA

Generalidades

Características de la red y trazado

URBANIZACIÓN

6.1. Urbanización de LUP

DOCUMENTO IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

RESUMEN DE PRESUPUESTO**FINANCIACION****3 EVALUACION DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN****DOCUMENTO I****MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION****DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION****1. ANTECEDENTES**

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, aprobado definitivamente por La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de 19 de octubre de 1998.

El Plan Parcial se aplica al sector denominado ARUP 2/7: CERRO HERVERO 1, con las variaciones que más adelante se indican en el presente Plan Parcial.

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2
ARUP 2/7: CERRO HERVERO 1**

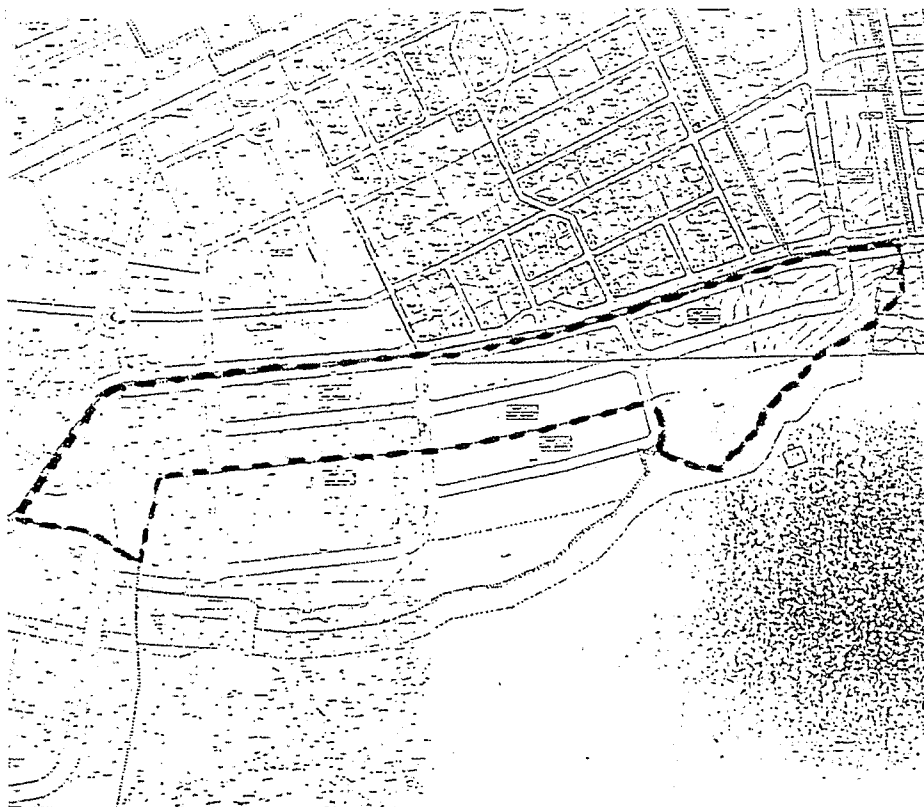
La redacción del Plan Parcial intenta solucionar los problemas de escasez de suelo edificable, para uso de vivienda unifamiliar.

El Plan Parcial se atiene a la legislación vigente, constituida por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, complementada por el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, y en lo que no dispone ésta, por la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos, la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como otras legislaciones de la Junta de Castilla y León y del Estado aplicables.

Como criterio de Planeamiento se presenta un Modelo Territorial en el que fundamentalmente se han tenido en cuenta las perspectivas de crecimiento en una zona de Ávila de gran demanda de viviendas unifamiliares.

A nivel de infraestructura viaria se contempla el proyecto de la vía de servicio paralela a la carretera AV-500 Ávila- El Espinar para la conexión de esta zona con la ciudad.

El Volumen IV, NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE del Plan General, contiene la siguiente ficha de Características del Sector ARUP 2/7: Cerro Hervero 1:



SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2 ARUP 2/7: CERRO HERVERO 1

SUPERFICIE: 190.000 m²

USO Y TIPOLOGIA: Unifamiliar.

ORDENANZAS: Unifamiliar, Dotacional, LUP.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima, dos plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,401 m²/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 25 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 68.528 m²

CESIONES:

- Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.
- Suelo para compensar 43 m² de Sistemas Generales Externos (118 m² de terreno).
- 20% (veinte por ciento) de la superficie del Sector, para LUP. Al menos la mitad de esa superficie deberá localizarse en la zona lindante con el Cordel de Merinas, en la parte más elevada del sector.
- Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.
- Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACION:

PLAZOS: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación, en los dos primeros años de la Segunda Etapa del Plan General.

2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

2.1. Area de Reparto del Sector en el Plan General

El Plan General incluye este Sector en el Area de Reparto nº 2, vinculada a la segunda etapa o cuatrienio de vigencia del Plan General; pero no prohíbe su desarrollo en un plazo menor. Esta consideración

coincide con el criterio de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que no diferencia etapas o plazos excluyentes a partir de los cuales un sector pueda ser desarrollado, estando éste supeditado exclusivamente a su capacidad de conexión con los servicios y redes generales del municipio.

El antiguo Plan Parcial Hervencias Bajas, colindante con el presente Cerro Hervero 1, ha sido desarrollado en su práctica totalidad, justificando la conveniencia de completar la urbanización de esta zona de Ávila, la de mayor crecimiento en los últimos dos años.

Por tanto, el Sector Cerro Hervero 1 puede desarrollarse de inmediato, sujeto a los parámetros de Aprovechamiento Tipo e Intensidades del Área de Reparto nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

2.2. Promoción particular y justificación de la posibilidad de ejecutar el Sector Cerro Hervero 1

En cumplimiento del Sistema de Compensación señalado por el Plan General para este Sector, el conjunto de propietarios del Sector presentan el Documento de Plan Parcial y acuerdan las bases para su desarrollo.

El Sector Cerro Hervero 1 apoya su desarrollo en la carretera a AV-500 Ávila-El Espinar como acceso existente; por el sector o la carretera discurren las redes municipales de saneamiento, agua potable, energía eléctrica y teléfonos. Por tanto, todas las conexiones de infraestructuras necesarias con las redes municipales existentes son posibles, y están contempladas en las determinaciones del Plan Parcial.

La propiedad del Sector, que incluye sociedades y promotores de gran actividad urbanística e inmobiliaria tanto en Ávila como a nivel nacional, tiene capacidad reconocida en sus actuaciones pasadas y actuales para promover y desarrollar el Sector Cerro Hervero 1.

3. INFORMACION URBANISTICA

3.1. Localización y delimitación del Sector 2/7 Cerro Hervero 1

Los terrenos que se ordenan, calificados por el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AVILA como Suelo Urbanizable, tienen una superficie total, comprobada por medición sobre el terreno, de 186.303,00 m², cifra que difiere ligeramente (-1,94%) de los 190.000 m² con que figura en la ficha del PGOU, extremo que se justifica más ade-

lante. A esta cifra hay que sumar 114,43 m² de terreno situados fuera del Sector, que corresponden a la cesión para compensar Sistemas Generales Externos.

El Sector se sitúa al este del Suelo Urbano desarrollado de Ávila, dentro de la zona de expansión actual de Hervencias Bajas, probablemente el área más dinámica de Ávila en los últimos dos años.

Por el norte y oeste los terrenos limitan con la carretera AV-500 Ávila-El Espinar, que sirve de acceso al Sector. Por el este y el sur lindan con el Cordel de las Merinas y con terrenos particulares, englobados por el Plan General como suelo urbanizable de otros sectores.

Plano n°-1. Situación y relación con la ciudad y con el Plan General de Ávila.

3.2. Medición Real sobre el Terreno

De acuerdo con el artículo del Plan General relativo a la dimensión de Sectores:

"1. Para la tramitación de un Plan Parcial, su superficie y en su caso la del Sistema General interno será la de medición sobre el terreno, justificada por técnico competente.

2. Toda variación en la medición real de Sectores o de los sistemas generales incluidos en su ámbito, deberá traducirse en la misma variación porcentual, en más o en menos, del aprovechamiento propio del Sector, y de su distribución en aprovechamiento privado del Sector, de sistemas generales y de aprovechamiento municipal. Cuando se amplíe o reduzca el límite del Sector, la misma variación porcentual se aplicará al número máximo de viviendas admitido, (tabla n°1). Esta variación, que no se considera relevante para reconsideración del Aprovechamiento Tipo de la Etapa o Área de Reparto, se produce por un error de medición en la superficie del sector en el Plan General. (En el plano n°-1 de la documentación gráfica se puede ver que el límite del Plan Parcial se ajusta con exactitud al marcado por el Plan General)

Se ha solicitado deslinde de la vía pecuaria (documento incluido a continuación) y se ha realizado medición por el Sr. Ingeniero Técnico Ignacio Trullen Galve, resultando una superficie total de 186.303,00 m² (plano incluido a continuación).

Plano n°-2. Levantamiento Taquimétrico.

TABLA 1. COMPARACIÓN DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN PARCIAL

SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS	SEGÚN PLAN GENERAL	SEGÚN PLAN PARCIAL
1. SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR	190.000,00 m ² TERRENO	186.303,00 m ² TERRENO
2. SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTOS	190.000,00 m ² TERRENO	186.303,00 TERRENO
3. APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	190.000,00 m ² x 0,401 m ² /m ² = 76.190,00 m ²	186.303,00m ² x 0,401 m ² /m ² = 74.707,503 m ²
4. APROVECHAMIENTO PRIVADO DE PROPIETARIOS	68.528,00 m ²	186.303,00 m ² x 0,52098 (AT) x 90% / 1,3 coef. Homog. = 67.195,479 m ²
5. APROVECHAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	43,00 m ² (118 m ² de terreno)	114,43 m ² (de terreno) x 0,52098 (AT) x 90% / 1,3 coef. Homog.= 41,274m ²
6. APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO	7.619,00 m ² (10% del aprovechamiento total del Sector)	7.470,750 m ² (10% del aprovechamiento total del sector)
7. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS INCLUIDO SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL EXTERNO	25 vdas/ha x (19+0,0118 ha.) = 475 vdas.	25 vdas/ha x (18,6303+0,011443 ha.) = 466 vdas.

ACTA DE DESLINDE DE CORDEL DE LAS MERINAS.

**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial
Servicio Territorial de Medio Ambiente
y Ordenación del TerritorioCOMPULSADO CON EL ORIGINAL
RESULTA CONFORME, EN ÁVILA

05 JUN 2000

Fdo.: Francisco Javier Alvaro García

FECHA	Ávila, 30 de julio de 1999
SU REFERENCIA	
NUESTRA REFERENCIA	06.01.011 J/RJG
ASUNTO	
DESTINATARIO	

CESAR BARBA SILVELA

C/ Alférez Provisional, nº 2

05003 ÁVILAJUNTA DE CASTILLA / LEÓN
DELEG. TERRITORIAL DE ÁVILA
OFICINA PRINCIPAL.

SALIDA

100101 No. 990720000666

02-08-1999 14:35:40

Adjunto remito, a los efectos oportunos, certificado de los límites de la finca situada en el paraje del "Cerro Herrero" (Hervencias Altas), en relación a la vía pecuaria "Cordel de las Merinas".

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL

Fdo: Juan Manuel Pardo Ontoria



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial.
Servicio Territorial de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

DON JUAN MANUEL PARDO ONTORIA, JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁVILA.-

CERTIFICO:

Que la finca que a continuación se describe y situada en el paraje "Cerro Hervero" (Hervencias Altas), ubicado en el término municipal de Ávila y que se encuentra incluida en el Plan Parcial "Cerro Hervero" del Plan General de Ordenación Urbana, linda con la vía pecuaria "Cordel de Merinas", recogida en el expediente de clasificación de las vías pecuarias de Ávila, aprobado por Orden Ministerial de 30 de Octubre de 1941. La anchura legal recogida en el expediente de clasificación es de 37,61 metros.

La finca tiene los siguientes datos registrales: titular "EL PEDERGAL S.A.", tomo 1192, libro 112 de Ávila, folio 88, finca 5661, inscripción 6, fecha de inscripción 12/07/95. Tiene los siguientes límites:

- Al Norte: carretera Ávila al Espinar.
- Al Este: finca de Aldeagordillo.
- Al Sur: cordel de las Merinas.
- Al Oeste: finca de Hervencias Altas

La anchura del cordel de Merinas en lo que afecta a la finca que se certifica es de 37,61 metros, siendo sus límites los que se reseñan en el acta y plano de delimitación de las propiedades de D. José Luis González Díaz y El PEDREGAL S.A. con el Cordel de las Merinas levantada con fecha 30 de julio de 1999.

Y para que conste, se expide el presente certificado a petición D. Cesar Barba Silvela.

Ávila, a 2 de agosto de 1999



COMPULSADO CON EL ORIGINAL
RESULTA CONFORME, EN ÁVILA

05 JUN 2000

Fdo.: Francisco Javier Alvaro García.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial.
Servicio Territorial de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

ACTA PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE D. JOSE LUÍS GONZÁLEZ DÍAZ Y EL PEDREGAL S.A. CON EL CORDEL DE LAS MERINAS EN EL PARAJE "CERRO HERVERO" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÁVILA.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

JAVIER PLAZA MARTÍN

Sección Territorial de Ordenación y Mejora L.

Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

JOSÉ LUIS GONZÁLEZ DÍAZ

Propietario de la finca procedente por segregación de la Dehesa denominada Aldeagordillo y que tiene los siguientes datos registrales.

Tomo: 1808

Libro: 487 de Ávila

Folio: 173

Finca: 35117

Inscripción: 2

Fecha de inscripción: 22-04-98

SANTIAGO BARBA SILVELA

Representante del PEDREGAL S.A., entidad propietaria de la finca situada en Hervencias Altas y que tiene los siguientes datos registrales.

Tomo: 1192

Libro: 112 de Ávila

Folio: 88

Finca: 5661

Inscripción: 6

Fecha de inscripción: 12-07-95

Reunidos los que arriba se relacionan a las 11,30 del día 30 de Julio de 1999 en el paraje "Cerro Hervero" del término municipal de Ávila al objeto de reconocer los límites de sus respectivas propiedades con el Cordel de las Merinas, **MANIFIESTAN QUE:**



1. La parcela propiedad de D. José Luis González Díaz es atravesada por el Cordel de Merinas con un ancho de 37,61 metros desde su inicio en la carretera Ávila al Espinar hasta la propiedad de EL PEDREGAL S.A. siendo a partir de este momento el límite norte de su propiedad y siendo sus límites en todo el recorrido por dicha finca los establecidos en el plano que acompaña a la presente acta. La anchura del Cordel de Merinas en el tramo comprendido entre las propiedades de EL PEDREGAL S.A. y de D. José Luis González Díaz es también de 37,61 metros y sus límites entre ambas parcelas son los establecidos en el plano que acompaña a la presente acta..

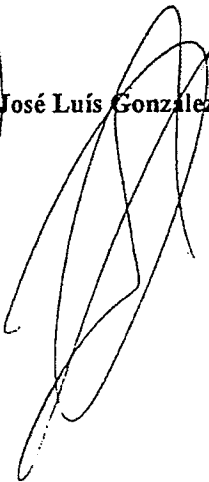
2. La parcela propiedad de EL PEDREGAL S.A. tiene por límite Sur el Cordel de Merinas con una anchura de 37,61 metros y los límites de dicho cordel con las fincas de D. José Luis González Díaz y EL PEDREGAL S.A. son los establecidos en el plano que se acompaña a la presente acta.

NOTA: para dar validez a este acta se acompaña plano a E = 1:1000 perfectamente replanteable sobre el terreno y que establece los límites de dichas propiedades y el Cordel de Merinas.

Lo que firman al día de la fecha en Ávila, los arriba indicados.



Javier Plaza Martín

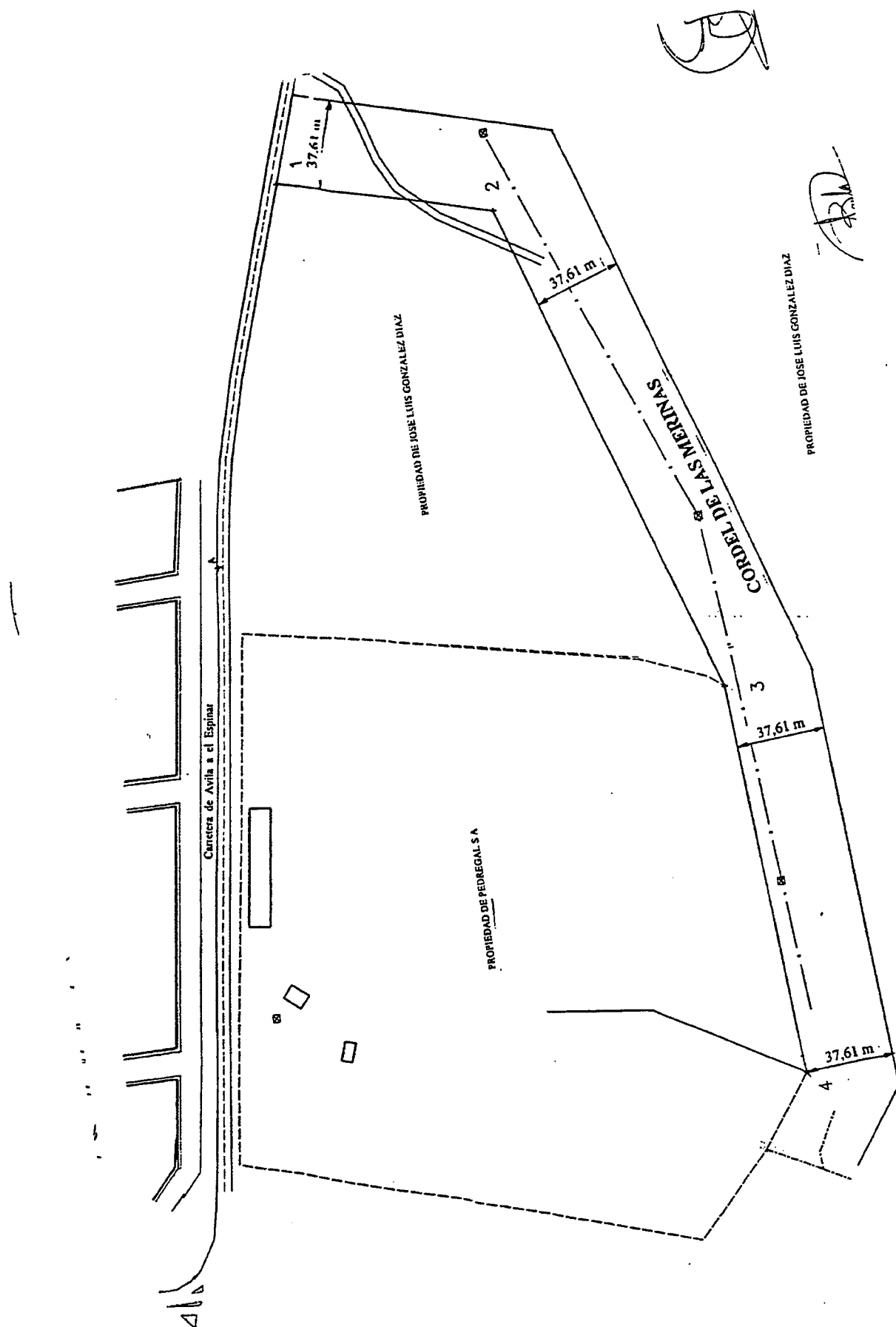


José Luis González Díaz

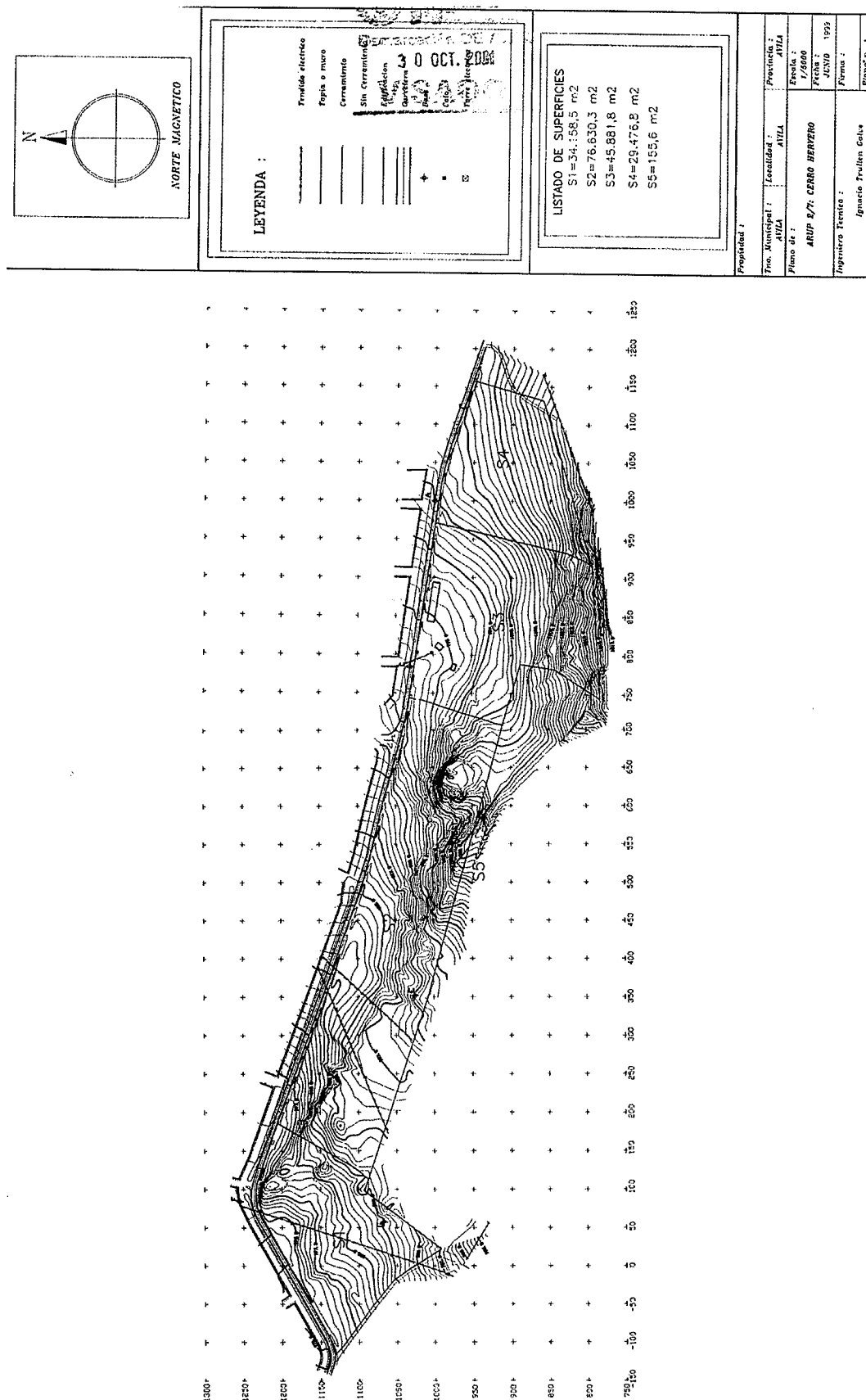


Santiago Barba Silvela





PLANO DE SUPERFICIE



3.3. Características naturales del territorio

El Sector consiste, en esquema, en una franja de anchura variable de 150, 120 y 210 metros y 1.300 metros de longitud. La topografía es variada, con pendientes ascendentes de norte a sur, siendo estas pronunciadas en el centro del sector, y moderadas, con una media del 6%, en el resto del sector.

La zona forma parte de la Sierra de Avila, y está dominada por formaciones de carácter plutónico, con granitos aflorando, con zonas de cubierta de jabres de espesor variable, y que darán normalmente una alta capacidad portante, que garantiza una fácil cimentación de las edificaciones previstas, aunque también una dificultad de excavación para las infraestructuras.

La afloración de bolos graníticos, algunos en las pequeñas cimas del terreno, y especialmente en la zona centro y sudeste, presta a este Sector una imagen típica de la Sierra de Avila, que se mantiene creando una zona de parque.

No existen cursos de agua; pueden encontrarse algunos pequeños rellenos entrópicos sin importancia.

La vegetación es pastizal de escaso valor.

Plano nº-4. Información Clonométrica

3.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes:

Usos y edificaciones

Unicamente existe una edificación tipo nave y dos casetas en el borde nordeste, lindando con la carretera, destinada a almacén de material de obra, sin ningún interés de conservación.

El terreno no tiene actualmente otro uso que el pastoreo de baja intensidad.

Infraestructuras

Por el Sector discurren varias arterias de agua potable procedentes del depósito de agua, en dos corredores norte-sur:

- Corredor en dirección nordeste:
 - .- Conducto de fibrocemento de 300 mm. Arteria de Hervencias y Seguridad Social.
 - .- Conducto de fibrocemento de 600 mm., Arteria de Serones.
- b) Corredor en dirección noroeste:
 - .- Conducto de fibrocemento de 300 mm., Arteria norte.
 - .- Conducto de fibrocemento de 300 mm., Arteria polígono industrial.

• Por este último corredor discurre también un conducto de saneamiento de hormigón, de 400 mm. de diámetro.

El sector está atravesado por líneas aéreas de media y alta tensión:

• Del transformador en el extremo sudoeste, localizado fuera del Sector, parten líneas de energía eléctrica de media tensión:

.- En dirección sudoeste, con 15 kv.

.- En dirección sudeste, con 15 kv

• En sentido también sudeste, y en recorrido sensiblemente paralelo al de la arteria de Serones, línea de 45 kv.

• Además, fuera del sector, y paralelo a su linde sur, línea de media tensión.

Afecciones de carretera

La carretera AV-500 que limita el Sector por el norte obliga a las siguientes afecciones:

ALINEACIONES PARA CERRAMIENTOS: A una distancia de 14,00 m. del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde); el espacio comprendido entre la carretera y los cerramientos se reservará para ordenarlo de la siguiente manera:

• Reserva de 2,50 m. de ancho a partir del borde actual de la calzada, para el futuro ensanche de la carretera. No podrá realizarse en dicha franja de terreno ningún tipo de actuación ni instalación de canalizaciones.

- 2,00 m. de ancho para mediana o acera exterior
- 7,00 metros para vía de servicio de acceso a las parcelas de la urbanización
- 2,50 metros de acera interior.

ALINEACIONES PARA EDIFICACIONES: A una distancia de 18,00 m. del eje de la calzada de la carretera.

Se aporta comunicación del organismo responsable sobre afección de carreteras.

Vía Pecuaria

El Cordel de Merinas linda con el Sector por su zona sudeste en un tramo de 245 metros.

El Cordel tiene una anchura legal reconocida en el expediente de clasificación, de 37,61 metros. En las páginas precedentes se ha incluido la certificación de deslinde del cordel.

Plano nº-5. Información. Infraestructuras existentes

CERTIFICADO DE AFECCIÓN DE LA CARRETERA



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Fomento

04.01.11.00
ReP 07/VGF/agv

10.0. 1999

SR. D. CÉSAR BARBA SILVELA
C/ Alférez Provisional nº 2
05003 - ÁVILA

Expte. nº 270/99

615

Traslado al Ayuntamiento. Encargado y Vigilantes

ASUNTO: INFORME SOBRE ALINEACIÓN PARA EDIFICACIÓN, CERRAMIENTOS Y ZONA EXPROPIADA DE LA CARRETERA AV-500.

En relación con el escrito presentado por D. César Barba Silvela, en representación de la empresa Brasil, S.L. con domicilio en Ávila, C/ Alférez Provisional nº 2, registro de entrada nº 991540004039 de fecha 8 de Junio de 1.999, por el cual se solicita que se informe sobre la zona expropiada de la carretera AV-500, tramo: Ávila - límite provincia de Segovia (El Espinar), desde el camino de las piscinas hasta la intersección con la Cañada de las Moruchas, p.k. 0.230 al p.k. 1.810, en la margen derecha de dicha carretera, zona urbana, término municipal de ÁVILA, así como también las alineaciones de edificaciones y cerramientos, este Servicio Territorial de Fomento informa lo siguiente:

- Pertenecen a la carretera los terrenos que comprenden la explanación de la misma, es decir:

- La calzada, arcenes pavimentados y/o paseos en tierra.
- Las cunetas de la carretera que pertenecen al drenaje longitudinal de la carretera y los taludes tanto en desmontes como en terraplenes.

2º.- Las alineaciones tanto para edificación como para cerramientos en la zona arriba referenciada son las siguientes:

* ALINEACIONES PARA EDIFICACIONES: A una distancia de 18.00 metros del eje de la calzada de la carretera al igual que la fijada en el informe sobre proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de este Organismo de fecha 14 de Mayo de 1.996.

* ALINEACIONES PARA CERRAMIENTOS: A una distancia de 14.00 metros del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde); el espacio comprendido entre la carretera y los cerramientos se reservará para ordenarlo de la siguiente manera:

- 2.50 metros de anchura a partir del borde actual de la calzada de la carretera se reservará para el futuro ensanche de la carretera, no pudiendo realizarse en dicha franja de terreno ningún tipo de actuación ni instalación de canalizaciones.
- 2.00 metros de ancho para mediana o acera exterior
- 7.00 metros para vía de servicio de acceso a las parcelas de la urbanización
- 2.50 metros de acera interior.

Ávila, 30 de Julio de 1.999

EL JEFE DE LA SECCIÓN DE
CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN
E/E

Fco. Luis Emilio García González



3.5. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo:

El Sector se distribuye en cuatro propiedades de 34.158,50 ("ARQUIS S.L. y Jerónimo Vega Laorden"), 76.630,30 m² ("HERCESA – FAMILIA ZABALA"), 75.358,60 m² ("BARSIL S.L.") y 155,60 m² ("VENTERO MUÑOZ, S.A.").

3.5.1. Cuadro de propiedades:

1. CUADRO DE PROPIEDADES EXISTENTES EN EL TERRENO.

PROPIEDADES		SUPERFICIES (m ²)		PORCENTAJE	
ARQUIS, S.L. JERÓNIMO VEGA LAORDEN (parcela A)	ARQUIS, S.L.	34.158,50	26.686,33	18,3349%	75/96
	JERÓNIMO VEGA		7.472,17		21/96
HERCESA-FAMILIA ZABALA (parcela B)		76.630,30		41,1321 %	
BARSIL, S.L. (parcela C)		75.358,60		40,4495%	
VENTERO MUÑOZ S.A. (parcela D)		155,60		0,0835%	
TOTAL		186.303,00		100 %	

2. CUADRO DE PROPIEDADES INCLUIDO SISTEMA GENERAL EXTERNO.

PROPIEDADES		SUPERFICIES (m ²)		PORCENTAJE	
ARQUIS, S.L. JERÓNIMO VEGA LAORDEN	ARQUIS, S.L.	34.158,50	26.686,33	18,323662%	75/96
	JERÓNIMO VEGA		7.472,17		21/96
HERCESA-FAMILIA ZABALA		76.630,30		41,106832 %	
BARSIL, S.L.		75.358,60		40,424653 %	
VENTERO MUÑOZ S.A.		155,60		0,083469%	
SISTEMA GENERAL EXTERNO		114,43		0,061384%	
TOTAL		186.417,43		100 %	

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con las determinaciones del Plan General (parcelación unifamiliar, porcentaje importante de suelo libre de edificación a situar en la zona más alta y en contacto con el Cordel de Merinas), y de la información urbanística (pendientes importan-

La tercera de las propiedades señaladas aporta también un terreno de 114,43 m² de extensión aportado como Sistema General Externo.

No hay diferencias de importancia en la localización o las características del terreno, que induzcan a señalar coeficientes diferenciadores de cargas o beneficios.

La localización de las distintas propiedades aparece en el plano nº-3. Parcelario.

tes para la urbanización; afloración de bolos de piedra; acceso principal por la carretera, con afección propia), se derivan los siguientes objetivos de la ordenación:

1. Ordenar el terreno para posibilitar su transformación al uso residencial unifamiliar, completando la ciudad en este ámbito.

2. Prever la expansión futura de Ávila al sur del Sector.

3. Mantener en su estado natural la zona granítica central y oeste, zonas más elevadas de terreno, y parte de la franja limítrofe con la vía pecuaria, con acceso público para disfrute general de sus vistas por la población.

4.1. Criterios de la ordenación

Como Criterios de Ordenación se han utilizado los siguientes:

1-Equilibrar la necesidad de reducir las pendientes de las calles principales, con la conveniencia de no crear fuertes desniveles entre parcelas que resulten en imposición de vistas de unas sobre otras.

2-Adecuar a la topografía el diseño de las calles principales de conexión con la carretera y con el sector urbanizable al sur, de forma que se consigan las menores pendientes posibles y el mínimo movimiento de tierras. **En los planos nº 6.1 y nº 6.2 se evidencia la imposibilidad de ejecutar los viales según el trazado orientativo y no vinculante marcado por el Plan General.**

3-Solucionar el requisito legal de aparcamiento en espacio público sin por ello entorpecer la entrada a garajes a la vivienda unifamiliar.

4-Distribuir las zonas de modo que la equidistribución sea lo más inmediata posible, al menos en el sentido territorial de la adjudicación de parcelas.

5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.

5.1. Alternativas de Ordenación

El sector se relacionará con la ciudad por medio de un vía de servicio paralela a la carretera AV-500, Ávila – El Espinar.

El primer factor para analizar alternativas es el sistema viario interior. Un primer modelo básico de ordenación responde a un sistema viario horizontal, con conexiones mínimas transversales norte-sur; y un segundo modelo responde a un sistema viario en espina desde la carretera o su vía de servicio.

El segundo factor para decidir sobre el modelo de ordenación es la localización de la zona verde, que el Plan General orienta en su mayor parte a la zona alta. Las alternativas consisten en situar la totalidad de la zona verde en la zona alta y en contacto con la vía

pecuaria, o en repartir la zona verde por la urbanización para “esponjarla” y darle variedad.

En cuanto al sistema viario, se ha optado por una solución mixta:

La zona este se diseña con manzanas transversales, calles secundarias de 14m. y dos calles de 20m que se unen entre si con una rotonda que dará acceso al sector CERRO HERVERO 2. Estas dos calles principales parten perpendiculares a la carretera desde la vía de servicio o desde la rotonda situada en la carretera.

La zona oeste se diseña con un viario de 20m. adaptado a la topografía del terreno, el cual unirá por medio de una rotonda con el sector CERRO HERVERO 2, y otro principal de 25m. que parte desde una rotonda situada en la vía de servicio y comunica con el sector TIRO DE PICHÓN.

El diseño de la zona este evita un escalonamiento de “tiras” de vivienda adosada que provocaría conjuntos lineales de patios en sombra dominados por conjuntos lineales de otros patios de la “tira” superior. Las calles secundarias, en general sesgadas respecto a la línea de máxima pendiente, reparten la diferencia de cotas entre las parcelas colindantes, y conducen a una fórmula de pequeños conjuntos de urbanización con zona común rodeada por la vivienda, de gran atractivo residencial y buena funcionalidad y orientación geográfica; en todas ellas puede asegurarse un soleamiento continuo.

El diseño de la zona oeste está condicionado por su escasa dimensión transversal, que conduce a alternar las tiras de vivienda adosada con zonas verdes englobando los puntos de relieve más vistoso y accidentado por los bolos de piedra.

Esta última razón, junto con la decisión de dar variedad y funcionalidad a las zonas verdes al servicio de la urbanización, lleva a asignar zonas de parque con topografía variada uniendo varios conjuntos de viviendas al oeste y al este. La zona sudeste más elevada queda reservada, tal como establece el Plan General, para parque que discurre paralelo a la vía pecuaria. Estas zonas verdes quedarán en estado natural.

Las zonas de equipamiento se sitúan también en dos áreas separadas de modo que den mayor variedad a la urbanización, con una de ellas en contacto con el límite común con el sector urbanizable al sur para posibilitar la fusión de zonas escolares tal y como establece el Plan General.

Se respeta el sentido general de la conexión viaria del Sector con el suelo urbanizable previsto en el Plan General al sur; pero se adecua a la topografía, buscando las líneas de mínima pendiente y menor movimiento de tierras necesario, evitando así pen-

dientes de viales inviables como puede verse en los planos nº 6.1. y 6.2. de trazados de viales orientativos y no vinculantes según el Plan General.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto a la superficie total del sector se contiene en los Cuadros de Características anexos a esta Memoria.

El trazado de los viales y la secciones de la mismas están señaladas en los planos nº 8.1. Planta de viales y nº 8.2. Replanteo de ejes, y en los plano nº 8.3. relativo a las secciones tipo de los viales.

Las rasantes de los viales figuran en los planos nº 8.4, 8.5. y 8.6.

5.2. Cumplimiento de las disposiciones específicas del PGOU

5.2.1. Adecuación a las directrices y objetivos del PGOU

La ordenación propuesta en el Plan Parcial se integra plenamente en el modelo de desarrollo territorial propuesto por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y satisface tanto los objetivos generales de éste como los específicos asignados al sector Cerro Hervero 1 y establecidos en la ficha correspondiente.

Esta adecuación entre directrices y objetivos del Plan General y el Plan Parcial se considera suficientemente justificada por la comparación entre aquellos y la descripción pormenorizada de la ordenación expuesta más adelante.

5.2.2. Aprovechamiento reconocido al sector

El aprovechamiento reconocido por el PGOU a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector y del suelo de sistema general externo es de 68.571 m² del uso y tipología propios del sector (Tabla del Area de Reparto 2 del Plan General).

El aprovechamiento total del sector es el resultado de referir a su superficie el coeficiente de edificabilidad bruta asignado por el PGOU (0,401 m²/m²), lo que según el PGOU para los 190.000 m² de terreno nos da 76.190 m².

La superficie real del sector obtenida a partir del levantamiento topográfico efectuado para el Plan Parcial, es de 186.303,00 m², inferior a la supuesta por el PGOU de Ávila. Por tanto, el aprovechamiento urbanístico total correspondiente al sector será:

$186.303,00 \text{ m}^2 \times 0,401 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 74.707,503$ metros cuadrados edificables, cifra inferior a los 76.190 metros cuadrados asignados inicialmente por el Plan.

De acuerdo con lo establecido en la Normativa Urbanística del Suelo Urbanizable del propio PGOU, esta disminución de aprovechamiento urbanístico se ha distribuido proporcionalmente entre los propietarios de los terrenos incluidos en el sector, el destinado a compensar a los propietarios de terrenos calificados como Sistema General adscritos al sector y el destinado a cesión municipal.

De esta manera, el aprovechamiento reconocido a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector y a los 114,43 m² de suelo de sistema general externo asciende a 67.236,753 metros cuadrados edificables:

$(186.303,00 \text{ m}^2 \times 0,52098 \text{ AT} \times 90\%) / 1,3 \text{ coef hom.} = 67.195,479 \text{ m}^2 \text{ edificables}$

$(114,43 \text{ m}^2 \times 0,52098 \text{ AT} \times 90\%) / 1,3 \text{ coef hom.} = 41,274 \text{ m}^2 \text{ edificables}$

Los restantes 8.178,295 m² edificables corresponden a la cesión al Ayuntamiento:

$74.707,503 \text{ m}^2 - 67.236,753 \text{ m}^2 = 7.470,750 \text{ m}^2$

El comparativo entre el Plan Parcial y el Plan General figura en la Tabla 1 expuesta con anterioridad.

5.3. Gestión del desarrollo del Sector

5.3.1. Sistemas Generales Adscritos al sector

La superficie total del Sistema General Externo asignado para compensación al sector se varía, al establecer la dimensión real del Sector, en la misma proporción que disminuye la dimensión de éste.

De acuerdo con el PGOU y con los criterios expuestos más arriba, se ha adscrito al sector un terreno de 114,43 metros cuadrados de suelo para el Sistema General del Parque del Río Chico.

Dentro de la ordenación propuesta, este terreno se compensa con 41,274 metros cuadrados edificables con el uso y tipología de vivienda unifamiliar, patrimonializable en parcelas de la propiedad identificada en este Plan Parcial como de Barsil, SL. (Superficie del Sistema General Externo asignado $S = 114,43 \text{ m}^2$ multiplicado por el 90% del Aprovechamiento Tipo del Sector $AT = 0,52098$, dividido por el coeficiente de ponderación del Sector

$\text{Coef pon} = 1,3$). Tabla 1.

5.3.2. Cesiones al Ayuntamiento de Ávila

De acuerdo con la distribución del aprovechamiento urbanístico establecida en el Plan Parcial, será de cesión para el Patrimonio Municipal o fines

de interés social un total de 7.470,75 metros cuadrados edificables con el uso y tipología de vivienda unifamiliar (10% del Aprovechamiento total del Sector). Este aprovechamiento corresponde a una capacidad residencial máxima de 47 viviendas.

La materialización de esta superficie edificable se propone se ejecute en las manzanas números 5,6,10 y 14.

5.4. Cumplimiento de las reservas dotacionales exigidas por la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 223/1999 de 5 de agosto.

5.4.1. Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Público

El Sistema Local de Espacios Libres se compone de tres parcelas, con una superficie conjunta de 37.260,60 metros cuadrados. Esta reserva cumple el mínimo establecido por el Plan General del 20% de la superficie total de la actuación ($186.303,00\text{m}^2 \times 0,2 = 37.260,60\text{m}^2$) y es superior a la dotación mínima exigida por la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, equivalente a 20 m² por cada 100 m² edificables del uso predominante ($20 \times 747,07503\text{m}^2 = 14.941,50\text{m}^2$).

Se ha ubicado una superficie superior al 50 % lindante con el Cordel de las Merinas, en la parte mas elevada des sector.

Dentro de la ordenación propuesta no se han diferenciado los espacios destinados a parques, jardines o áreas de juego y recreo para niños, ya que la condición de espacios naturales con piedras intermedias en parte de los espacios libres permite un uso mixto, interesando mantener el aspecto y características naturales de esos terrenos.

El Sistema Local de Espacios Libres de Dominio Público se complementa con una serie de espacios libres privados señalados en los conjuntos residenciales.

La ubicación de los distintos Espacios Libres de Uso y Dominio Público figura en el plano nº 7 de Zonificación.

5.4.2. Dotaciones comunitarias

El Plan Parcial destina a este uso un total de 14.941,50 metros cuadrados de suelo, distribuidos en dos parcelas.

- La ubicación de la parcela de uso escolar en el extremo sudoeste prevista en el Plan General tiene una superficie de 3.252,50 m², que podrá complementarse con la cesión que realice con el mismo fin el Sector colindante. Esta parcela tiene acceso por un viario principal, además de ser colindante con el actual camino al Tiro de Pichón.

- La segunda parcela, con superficie de 11.689,00 m², se sitúa en el centro del sector, con posibilidades para destinarla a diferentes usos dotacionales, y unida a una zona verde públicas y al sector colindante para así poder ser ampliada. Está limitada por una calle de 20,0 m de ancho que sirve de unión entre la carretera, este Sector y el Sector colindante por el sur.

Esta cesión cumple el mínimo establecido por la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, equivalente a 20 m² por cada 100 m² edificables del uso predominante ($20 \times 747,07503\text{m}^2 = 14.941,50\text{m}^2$).

La ubicación de las Dotaciones Comunitarias figura en el plano nº 7 de Zonificación.

5.4.3. Aparcamiento

La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León exige una dotación mínima de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable del uso predominante.

Por tanto son necesarias $2 \times 747,07503 = 1.494$ plazas de aparcamiento, de las cuales al menos la mitad, 747 plazas, deberán estar situadas en zonas de propiedad y uso público. Para ello el Plan Parcial destina 747 plazas, y diseña un sistema de aparcamiento en línea en la zona central de las calles y en la vía de servicio, sistema que tiene la ventaja de dejar libres las entradas a las parcelas de vivienda unifamiliar. Para ello, el Proyecto de Urbanización deberá diseñar estas calles con protección suficiente a peatones y a zonas de aparcamiento central, con el objetivo de obligar a circulación lenta, y de disponer de espacios suficientes para cada función: circulación peatonal, circulación rodada, y aparcamiento.

Al menos el 2% de estas plazas de aparcamiento se destinan para uso de minusválidos (15 plazas). Las cuales cumplen con el Artículo 7 del reglamento de planeamiento según el Decreto 223/1999.

Adicionalmente a estas plazas en el sistema viario público, el Plan Parcial prevé las siguientes dotaciones de plazas de aparcamiento interiores a las parcelas:

Uso residencial de vivienda unifamiliar: De acuerdo con la disposición para uso complementario obligado del Plan General, cada parcela menor de 300 m² deberá reservar espacio para al menos una plaza de aparcamiento.

Uso dotacional: deberá reservar en la propia parcela, plazas de aparcamiento suficientes para su función. Esta reserva deberá ser establecida por el proyecto de edificación en cada caso.

Las plazas destinadas a aparcamiento de uso público se encuentran reflejadas en el plano nº 7 de Zonificación.

CUADRO DE CONCESIONES

		ESPECIFICACIONES DEL PLAN GENERAL		LEY 5/99 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN		CESIÓN MAS RESTRICTIVA	ASIGNADO
LUP		20% del sector.	$186.303,00 \times 0,2 = 37.260,60 \text{ m}^2$	20 m ² /100 m ² de uso predominante	$(74.707,503/100) \times 20 = 14.941,50 \text{ m}^2$	37.260,60 m ²	37.260,60 m ²
EQUIPAMIENTO	ESCOLAR			20 m ² /100 m ² de uso predominante	$(74.707,503/100) \times 20 = 14.941,50 \text{ m}^2$	14.941,50 m ²	14.941,50 m ²
APARCAMIENTO				2 Plazas/100 m ² construidos 50% Uso Público 2% Minusválidos	$2 \times 747,07503 = 1.494 \text{ Plazas}$ $1.494/2 = 747 \text{ Uso Público}$ (15 minusválidos)	747 Uso Público (15 minusválidos)	747 Uso Público (15 minusválidos)

5.4.4. Barreras Urbanísticas

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

Se ha reservado un 2% del número total de plazas de aparcamiento de uso público a conductores de movilidad reducida. Plazas que se encuentran reflejadas en el plano nº 7 y 8.1. de la documentación gráfica.

Las plazas de aparcamiento para uso de minusválidos tendrán una dimensión mínima de 3,30 x 4,50 metros. El Proyecto de Urbanización podrá variar la ubicación de estas plazas si encontrase una solución más acertada, que habrá de justificar.

5.5. Implantación de los servicios urbanos

El Proyecto de Urbanización del Sector será unitario y redactado para la totalidad del Sector.

El plan de ejecución del Sector prevé la urbanización inicial de todos los servicios e infraestructuras comunes al Sector, que pasan por la vía de servicio anexa a la carretera, así como la propia vía de servicio, y las calles principales de conexión con el Sector colindante.

El resto de la urbanización se ejecutará en la misma y única fase. No se podrá edificar parte alguna de una manzana sin completar toda la urbanización que la circunda.

Las parcelas quedarán dotadas, una vez que se urbanicen, de las redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, dis-

tribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.

Todas las líneas de energía eléctrica existentes deberán ser enterradas como parte de las obras de urbanización del sector.

5.6. Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes

La conexión del sector con las áreas colindantes está garantizada por su propia localización dentro de la estructura general viaria definida en el Plan General.

5.7. Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

El Sector podrá ser desarrollado en una única fase o etapa.

La propiedad del Sector, que incluye sociedades y promotores de gran actividad urbanística e inmobiliaria, tiene capacidad reconocida en sus actuaciones pasadas y actuales para promover y desarrollar el Sector Cerro Hervero 1.

5.8. Justificación de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes

El único uso pormenorizado previsto es el unifamiliar, por lo que no se requiere coeficiente de ponderación entre manzanas.

5.9. Plan de etapas

En el plano nº 9 de Gestión se establece una única fase de ejecución de la infraestructura que debe estar en funcionamiento para poder usar la edificación. En cualquier caso, la urbanización de los sistemas locales del sector debe ser previa o simultánea a la edificación

ANEXO I: SÍNTESIS Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

USOS Y SUPERFICIES EN EL PLAN PARCIAL

ANEXO I: SÍNTESIS Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS USOS Y SUPERFICIES EN EL PLAN PARCIAL

TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR, POR USOS DEL SUELO

USO	SUPERFICIE ASIGNADA (Terreno)
CESIÓN DOTACIONES	$(3.252,50+11.689,00) = 14.941,50 \text{ m}^2$
RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS	$(21,16+20,00+21,00)= 62,16 \text{ m}^2$
CESIÓN DE SUELO LIBRE	$(6.120,92+8.420,12+22.719,56)= 37.260,60 \text{ m}^2$
POLÍGONOS EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL	Total: 86.125,22m²
SISTEMA VIARIO LOCAL	47.913,52 m²
TOTAL SECTOR	Sector: 186.303,00 m²

Estas superficies podrían estar sujetas a ligeras variaciones, las superficies exactas se reflejarán en el Proyecto de Actuación.

TABLA 4. COMPARACIÓN DE SUPERFICIES ASIGNADAS A RESERVAS Y DOTACIONES, CON EL MÓDULO LEGAL MÍNIMO REQUERIDO

USO	SUPERFICIE ASIGNADA	MÓDULO LEGAL MÍNIMO
CESIÓN DOTACIONES	14.941,50 m2	LS99(74.707,503 m2 de uso predominante/100)x20 m2 = 14.941,50 m2 de suelo dotacional
CESIÓN SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO	37.260,60 m2	LS99(74.707,503 m2 de uso predominante/100)x20 m2 = 14.941,50 m2 de suelo de uso público Mínimo 20% sup. ord.= 186.303,00x0,2=37.260,00m2
APARCAMIENTO	747 plazas (15 minusválidos)	2plazas/100 m2 const.x0,5= 747 plazas de uso público (2% minusválidos 747x0,02= 15 plazas)

TABLA 5. ORDENANZAS, ALTURAS Y EDIFICABILIDADES POR MANZANAS EDIFICABLES RESIDENCIALES

Nº PARCELA.	PROPIEDAD ASIGNADA	ORDENANZA ALTURA MÁX.	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE M2	Nº MÁX. DE VIVIENDAS
Nº 1	JERÓNIMO VEGA	RUI-RUS-RUE II	3.153,98	2.695,051	17
Nº 2	ARQUIS, S.L.	RUI-RUS-RUE II	2.691,63	2.407,840	15
Nº 3	ARQUIS, S.L.	RUI-RUS-RUE II	5.567,20	4.976,200	31
Nº 4	ARQUIS, S.L.	RUI-RUS-RUE II	2.961,56	2.247,305	14
Nº 5	AYUNTAMIENTO	RUI-RUS-RUE II	2.751,44	1.907,420	12
Nº 6	AYUNTAMIENTO	RUI-RUS-RUE II	1.083,05	1.271,620	8
Nº 7	HERCESA-FAMILIA ZABALA	RUI-RUS-RUE II	20.286,90	18.008,949	112
Nº 8	HERCESA-FAMILIA ZABALA	RUI-RUS-RUE II	6.304,54	4.823,820	30
Nº 9	HERCESA-FAMILIA ZABALA	RUI-RUS-RUE II	5.628,58	4.823,820	30
Nº 10	AYUNTAMIENTO.	RUI-RUS-RUE II	3.006,16	3.338,000	21
Nº 11	BARSIL, S.L.	RUI-RUS-RUE II	9.323,25	8.015,810	50
Nº 12	BARSIL, S.L.	RUI-RUS-RUE II	9.555,95	8.336,446	52
Nº 13	BARSIL, S.L.	RUI-RUS-RUE II	9.231,99	7.695,187	48
Nº 14	AYUNTAMIENTO	RUI-RUS-RUE II	956,75	953,710	6
Nº 15	BARSIL, S.L.	RUI-RUS-RUE II	3.622,24	3.206,325	20
TOTAL			86.125,22	74.707,503	466

RUI = ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA

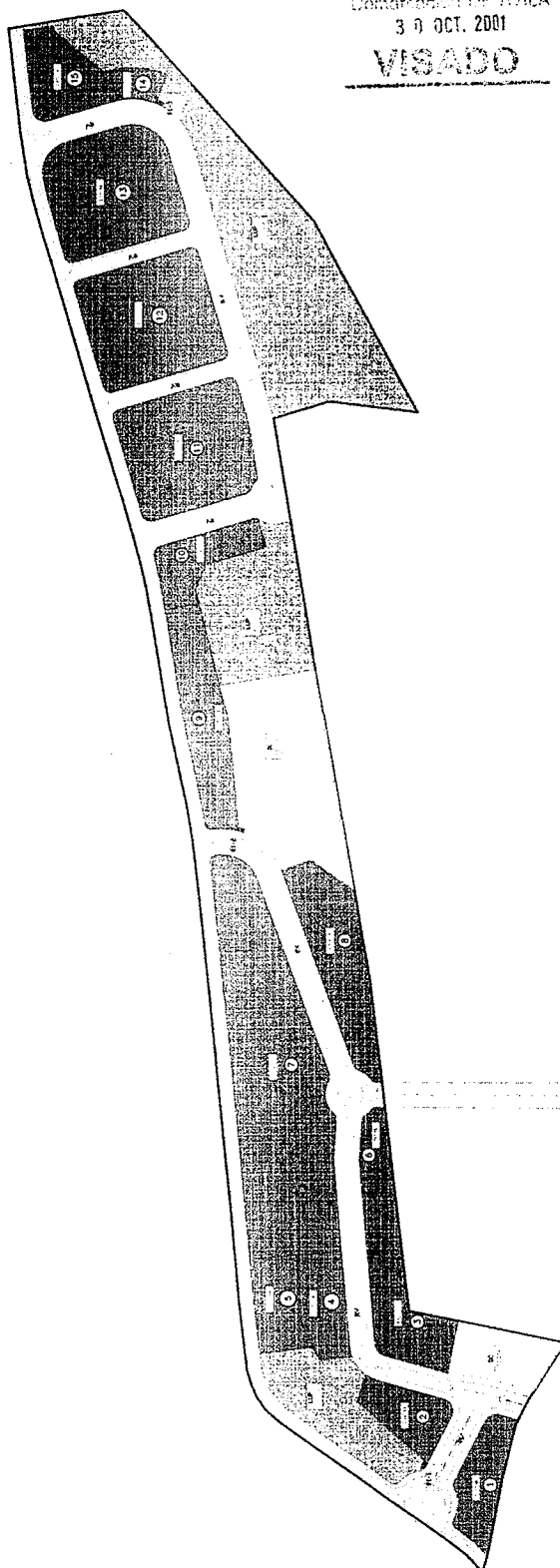
RUS = ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA

RUE = ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

II = DOS ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN

La asignación de propiedades a manzanas edificables es orientativa. El proyecto de actuación las asignará con exactitud.

PLANO ESQUEMA.



ESQUEMA
PLAN PARCIAL

ANEXO II: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

A los efectos del cumplimiento de los arts. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento para urbanizaciones de iniciativa particular, se indican los siguientes datos:

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

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

El Plan Parcial pondrá nuevo suelo residencial, para vivienda unifamiliar, en el mercado inmobiliario.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Se adjunta relación de los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector (plano nº 3 Parcelario), así como del terreno de Sistema General externo.

CUADRO DE PROPIEDADES INCLUIDO SISTEMA GENERAL EXTERNO.

Barsil ostenta la propiedad del Sistema General Externo.

PROPIEDADES		SUPERFICIES (m ²)		PORCENTAJE	
ARQUIS, S.L.	ARQUIS, S.L.	34.158,50	26.686,33	18,323662%	75/96
JERÓNIMO VEGA LAORDEN	JERÓNIMO VEGA		7.472,17		21/96
HERCESA-FAMILIA ZABALA		76.630,30		41,106832 %	
BARSIL, S.L.		75.358,60		40,424653 %	
VENTERO MUÑOZ S.A.		155.60		0,083469%	
SISTEMA GENERAL EXTERNO		114,43		0,061384%	
TOTAL		186.417,43		100 %	

3. DETERMINACIONES:

3.1.- Modo de ejecución de las obras de urbanización:

El sistema será por compensación.

3.2.- Compromisos entre propiedad y Ayuntamiento:

a) Plazos de ejecución de urbanización e implantación de usos: La propiedad se compromete a urbanizar los sistemas locales del Sector que le correspondan, dentro de los cuatro primeros años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) La implantación de usos se realizará a tenor de la respuesta del mercado a la promoción inmobiliaria.

c) Construcción de dotaciones cuando fuesen responsabilidad de la propiedad.

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

e) Garantías del cumplimiento de compromisos: El promotor, o promotores que se hicieran cargo de esta obra, aportarán al Ayuntamiento en el momento de solicitud de licencia de obra, garantía por el 6% del coste de implantación de servicios y de urbanización previamente a la concesión de licencia.

f) Los medios económicos de la propiedad son suficientes para afrontar los gastos de promoción, construcción y distribución de la obra.

DOCUMENTO II:**ORDENANZAS REGULADORAS****1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

El Plan Parcial Cerro Hervero 1 se atiene a la terminología, definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones del Plan General.

Los usos urbanísticos señalados son los definidos por el Plan General de Ávila, estableciendo las Ordenanzas que siguen, el régimen particular de compatibilidades de usos.

Las Ordenanzas aplicadas se han seleccionado entre las que indica la Ficha del Plan General para este Sector: Residencial Unifamiliar (Intensiva, Semi-Intensiva y Extensiva), Dotación Comunitaria, y Libre de Uso Público.

2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

El desarrollo del Sector requerirá un Proyecto de Urbanización único.

3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

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

4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION: ORDENANZAS

A continuación se incluyen las Ordenanzas de Edificación trasladadas del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, con las matizaciones precisas cuando ello ha sido necesario. Se ha mantenido la numeración original de las ordenanzas establecida en el PGOU, para facilitar su aplicación.

**ORDENANZA N°4: RESIDENCIAL
UNIFAMILIAR INTENSIVA RUI****1.- AMBITO**

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en el plano de ordenación para edificación unifamiliar.

2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar Intensivo.

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

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

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

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6,00 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m².

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

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

4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**4.1. Ocupación máxima**

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

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a lindero. A estos efectos, el espacio común proindiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal. Las edificaciones situadas en la vía de servicio tendrán un retranqueo mínimo de 18m. medidos desde el eje de la carretera AV-500.

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

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera, o con condiciones particulares de la promoción que permitan la construcción medianera. En el primer caso, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación medianera existente.

- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

El retranqueo mínimo posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

A estos efectos, el espacio común no se considerará que forma linderos con el resto de la propiedad.

No se exige retranqueo, que podrá ser nulo o libre, respecto de los espacios calificados como LUP. No se permiten cuerpos volados sobre el espacio LUP. Tampoco se permiten accesos directos del edificio al mismo, salvo que se trate de un acceso peatonal.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 24 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

5.1.- Número máximo de plantas y altura sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos, con 7,00 m. al alero.

6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Es el señalado en los Cuadros de Ordenación (Tabla 5 de Ordenanzas, Alturas y Edificabilidades por manzanas edificables) para cada manzana o submanzana.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

ORDENANZA N°4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA RUS

1.- ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en el plano de ordenación para edificación unifamiliar.

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar Semi-intensivo.

La tipología será de edificación aislada o pareada, con patio-jardín delantero y trasero, y lateral al menos en uno de sus lados.

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

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

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m².

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

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a lindero. A estos efectos, el espacio común proindiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

Se admite la edificación adosada en un solo lindero de parcela, en las mismas condiciones que para Ordenanza RUI.

Las edificaciones situadas en la vía de servicio tendrán un retranqueo mínimo de 18m. medidos desde el eje de la carretera AV-500.

Cuando no se construya adosado, los retranqueos mínimos de la edificación a lindero lateral, frontal y posterior serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1.- Número máximo de plantas y altura sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos, con 7,00 m. al alero.

6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Es el señalado en los Cuadros de Ordenación (Tabla 5 de Ordenanzas, Alturas y Edificabilidades por manzanas edificables) para cada manzana o submanzana.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

ORDENANZA N°4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

RUE

1.- ÁMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en el plano de ordenación para edificación unifamiliar.

2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar Extensivo.

La tipología será de edificación aislada con patio-jardín alrededor.

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

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse segregaciones que originen parcelas con linderos frontales menores de 15 metros ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

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

4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima es del 25% sobre rasante, y del 40% bajo rasante.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

Los retranqueos señalados a continuación se exigirán respecto a la alineación oficial y respecto a lindero. A estos efectos, el espacio común proindiviso, y sus accesos interiores a la urbanización, si existiesen, no se considerarán como linderos de las parcelas a las que corresponde el proindiviso.

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será como mínimo de 5 metros. Las edificaciones situadas en la vía de servicio tendrán un retranqueo mínimo de 18m. medidos desde el eje de la carretera AV-500.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales los dos tercios de la altura de la edificación con un mínimo de 4 metros.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.1.- Número máximo de plantas y altura sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos, con 7,00 m. al alero.

6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Es el señalado en los Cuadros de Ordenación (Tabla 5 de Ordenanzas, Alturas y Edificabilidades por manzanas edificables) para cada manzana o submanzana.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y el Aprovechamiento Urbanístico se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

ORDENANZA N°6: DOTACION COMUNITARIA

DC

1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como:

DC Dotación comunitaria común o genérica

2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

2.1.- Uso Característico: Dotación Comunitaria

El uso característico será el de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafiada en los Planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica DC (sin letra minúscula a continuación), Dotación Comunitaria genérica.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-Asistencial, Socio-cultural, recreativo, Religioso y Administrativo.

2.2.- Transformación y usos básicos.

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de dotaciones comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400m² que tenga menos de 15 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

El retranqueo a lindero posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

5.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas es de 2.

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

5.2. Altura máxima de edificación

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos, con 7,00 m. al alero.

6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Será el que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad según el tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m²: 3,0 m²/m²

Parcela entre 1000 y 2.500 m²: 2,5 m²/m²

Parcela entre 2501 y 5000 m²: 2,0 m²/m²

Parcela mayor de 5.000 m²: 1,0 m²/m²

7.- OTRAS CONDICIONES

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

(Continúa en el siguiente fascículo)



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 4 de enero de 2002

Y FASCÍCULO SEGUNDO

Número 1

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

(Viene de fascículo anterior)

ORDENANZA Nº 12: ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO LUP

1.- AMBITO

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

2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia.

Esta ordenanza comprende:

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

GRADO 2. Paseos y Plazas Peonales: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

La tipología es la de espacial mayoritariamente libre de edificación, con vegetación o sin ella.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del Reglamento del Planeamiento de la Ley del suelo, según el uso a que se destinen.

4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

Se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetes, etc.

5.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 m. a todos los linderos.

6.- ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 m., y una altura máxima de cumbrera de 7 m.

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

7.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m2 construidos.

8.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento urbanístico es cero a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo.

DOCUMENTO III:

MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

1.1. Generalidades

El sistema viario previsto para el Sector en estudio en el presente Plan Parcial consta de:

1.- Sistema Local, con costo y ejecución a cargo de la Propiedad.

2.- Zonas Libres de Uso Público, con costo y ejecución a cargo de la Propiedad.

El sistema local está constituido por los viales propios de la urbanización y la Vía de Servicio, que completan mediante la construcción de aceras, aparcamientos y servicios, el equipamiento urbano del Sector en estudio.

Para su diseño y construcción se tendrán en cuenta en su totalidad las Normas para Proyectos de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Ávila redactadas para el Plan General.

1.2.- Viales del sistema local

El Sector consta de siete tipos de calles que conforman el Sistema Local viario:

1.2.1.- Sistema Local Viario integrado en la Sección Tipo 1, (carretera AV-500) Eje A:

La sección total del viario es de 11,50 metros tomados a partir de 2,50 metros desde el borde carretera actual (raya blanca de borde).

Está formada por una mediana de 2,00 metros, un aparcamiento en línea de 2,00 metros, una calzada de 5,00 metros y una acera de 2,50 metros.

1.2.2.- Se proyectan dos viales, Sección Tipo 2, los cuales discurren perpendiculares a la carretera desde la vía de servicio sobre los Ejes F y G. Tienen una anchura total de 14,00 metros, y constan de un aparcamiento central de 2,00 metros a cada lado del eje, de aparcamiento en línea, dos calzadas de 3,00 metros y dos aceras de 2,00 metros a cada lado.

1.2.3.- Se proyecta un vial Sección Tipo 3, Eje B, de 25,00 metros de ancho que parte de una rotonda situada en la zona oeste de la vía de servicio y comunicará después de un giro con el ARUP 3/9. Este consta de una mediana de 1,00 metro de ancho, dos aparcamientos en línea a ambos lados de la mediana de 2,00 metros de ancho, dos calzadas de 5,00 metros y dos aceras de 5,00 metros de ancho en los laterales.

1.2.4.- Se proyectan tres viales, Sección Tipo 4, sobre los Ejes D, E y H. El primero partiendo de la vía de servicio y la carretera AV 500, en el centro del Sector, discurre paralelo a la vía de servicio y enlaza con el Eje B. El segundo parte perpendicularmente desde la vía de servicio y la carretera AV 500 y enlaza con el Eje H. Y el tercero, situado en la zona sudeste, parte perpendicular a la vía de servicio desde rotonda ubicada en la carretera AV 500 y discurre con posterioridad paralelo a la vía de servicio hasta enlazar con el Eje E. La sección total de este tipo es de 20,00 metros y consta de un aparcamiento en línea, doble y central de cuatro metros de anchura total, dos calzadas de 3,00 metros y dos aceras de 5,00 metros. En aquellas zonas en las que no exista aparcamiento central, los cuatro metros centrales se conformarán como mediana.

1.2.6.- Se proyectan cuatro rotondas, Secciones Tipo 5, 6 y 7. La sección tipo 5 (existen dos rotondas) se utilizará como conexión con los planes parciales colindantes situados al sur, estas rotondas tienen una isleta central de 20,00 metros de diámetro. Las secciones 6 y 7 tienen una isleta central de 32 metros de diámetro y se sitúan al este y oeste como conexión entre la carretera AV 500, la vía de servicio y el Plan Parcial

Hay dos rotondas Sección Tipo 5, una sitúa en el Eje D para así conectar por medio del Eje C con el Sector ARUP 3/10, y la otra situada en la unión del Eje E con el Eje H. Ésta tiene una sección total de 20,00 metros desde su centro repartidos en 5,00 metros de acera, 5,00 metros de calzada y 10,00 de radio de isleta de rotonda.

La rotonda Sección Tipo 6, se sitúa en la carretera AV-500 en la zona mas al este del sector. Ésta tiene una sección de 16,00 metros de radio de isleta central, 7 metros de calzada y una acera variable de 2,00 metros a 5,00 metros.

La rotonda Sección Tipo 7, se sitúa en la vía de servicio, en la zona más oeste del Sector y conectará el presente plan parcial con la ciudad. Ésta tiene una sección total de 26,00 metros desde su centro repartidos en 5,00 metros de acera, 5,00 metros de calzada y 16,00 metros de radio de isleta de rotonda.

Las secciones tipo y ejes de las calles están señaladas en los Planos 8.1, 8.2 y 8.3 de la documentación gráfica.

Podría existir además un sistema local secundario, en el interior de cada polígono, que no es objeto de la presente urbanización, el cual se desarrollaría si fuese necesario, con las edificaciones de cada parcela.

Las calzadas se pavimentarán con dos capas, una base de 20 cm de hormigón y una capa de rodadura de aglomerado asfalto en caliente.

Las aceras se pavimentarán con baldosas de cuatro pastillas sobre solera de hormigón de 15 cm, estas llevarán bordillo de granito.

2. RED DE SANEAMIENTO

Los esquemas propuestos para las redes de saneamiento (aguas fecales) y de recogida de aguas pluviales son los representados en el plano nº 11 de la documentación gráfica.

2.1.- Generalidades

Se ha elegido para la evacuación de las aguas pluviales y residuales un sistema unitario, puesto que es el sistema tradicionalmente utilizado en la ciudad.

El diseño y construcción de las redes será acorde con lo dispuesto en las normas para Proyectos de Urbanización previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

2.2.- Aguas pluviales

La evacuación de aguas de lluvia se prevé mediante la colocación de sumideros, situados en las calzadas a distancias regulares y en los lugares precisos como vaguadas, cruces, etc.

El cálculo de los caudales el agua de lluvia se realizará mediante la fórmula racional:

$$Q = \frac{C \times I \times S}{0,3}$$

donde:

C = Coeficiente de esorrentía medio

I = Intensidad de lluvia expresada en l/seg/Ha correspondiente a la precipitación para un periodo de retorno de 10 años duración correspondiente el tiempo de concentración.

S = Superficie en Ha de la zona afluente.

2.3.- Aguas residuales

La evacuación de aguas residuales se realiza como ya hemos dicho por el mismo sistema de tubería que discurrirán por las calles de la urbanización y recogerá también las aguas pluviales.

Los caudales a evacuar serán los previstos para abastecimiento considerando los correspondientes coeficientes punta.

2.4.- Características de la red y trazado

El trazado de la red, que se adaptará a las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, discurre por el eje de las calzadas en zanjas, a una profundidad mínima que asegure el correcto desagüe de las edificaciones y nunca inferior a 1,50 m.

Se dispondrán pozos de registro o de resalto a distancias inferiores a 50 m. Y en todos los quiebros y cambios de dirección de manera que la pendiente longitudinal no sea superior al 5 % ni inferior al 1 %.

La canalización será de hormigón centrifugado con junta de enchufe y campana de goma asentada sobre solera de hormigón.

La red converge en dos puntos al sistema general de la ciudad.

2.5.- Tuberías existentes

Existe un colector en la zona oeste, el cual se desviaría y se introduciría dentro del trazado de viales incluidos dentro del Plan Parcial.

3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La red de abastecimiento de agua potable se dimensionará en el Proyecto de Urbanización.

El esquema propuesto para la red de abastecimiento es el representado en el plano 15 de la documentación gráfica.

3.1.- Generalidades

El abastecimiento de agua a la urbanización está asegurado mediante la conexión con la red general de agua de la ciudad.

La conexión a la red se realizará en la arteria Hervencias - Seguridad Social y en la arteria Norte.

El diseño y construcción de la red será acorde con lo establecido en las normas para Proyectos de Urbanización previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

3.2.- Dotación

La dotación necesaria nos viene establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila donde se recomienda una dotación de 400 l/habitantes/día para usos domésticos, completándose aparte la dotación para riego, piscinas y otros usos.

El número máximo de viviendas a construir es de 510 por lo que estimaremos una población de 2.040. Teniendo en cuenta la dotación recomendada supone 816.000 l/día.

Para equipamientos públicos y sociales consideraremos 40 l/hab/día y para riego, piscinas y otros usos 20 l/hab/día por lo que tendremos:

Consumo doméstico	816.000 l/día
Equipamiento Público	81.600 l/día
Riegos y otros usos	40.800 l/día

	938.800 l/día

que representa un caudal medio de 10,86 l/seg y punta de 43,00 l/seg para el correcto funcionamiento de la red.

La potabilidad del agua queda garantizada por tratarse de la red municipal, no siendo preciso tratamiento adicional para su consumo.

3.3.- Características de la red y trazado

Se proyecta una red de tuberías de Fundición Dúctil con J.A.F., colocada en zanja sobre lecho de

arena y con un recubrimiento mínimo de 0,80 m. Se dispondrán anclajes de hormigón en codos, tes, llaves, etc. Para evitar que los esfuerzos engendrados por las presiones rompan las tuberías.

El trazado se realiza por el centro de los viales.

La tubería se montará con los elementos precisos tales como válvulas, codos, tes, reducciones, etc. Las secciones del conducto variarán de 100 a 150 mm en el viario local. Se dispondrán así mismo hidrantes y bocas de riego.

La colocación de válvulas y desagües permite aislar tramos en caso de avería para no cortar el suministro en toda la urbanización.

3.4.- Tuberías existentes

El Sector está atravesado por cuatro arterias en su zona oeste:

- Artería Norte,
Tubería de fibrocemento de 300 mm.
- Artería Polígono
Tubería de fibrocemento de 300 mm.
- Artería Hervencias- Seguridad Social
Tubería de fibrocemento de 300 mm.
- Artería Serones
Tubería de fibrocemento de 600 mm.

Es necesario la modificación del trazado de estas arterias para que discurran por los viales trazados en el plan parcial.

4. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

4.1.- Generalidades

El suministro de energía eléctrica queda garantizado mediante la contratación a la empresa IBERDROLA de los servicios y la instalación de tres Centros de Transformación, que garanticen el suministro a las viviendas y al alumbrado público.

La distribución se efectuará de manera subterránea hasta todas las manzanas edificables, de manera que las canalizaciones sigan el trazado viario propuesto en la ordenación.

La conexión con la red se efectuará en los lugares donde en la actualidad acometen líneas existentes.

El servicio eléctrico a suministrar supone disponer de las instalaciones necesarias para asegurar a la urbanización la potencia eléctrica necesaria a la tensión de servicio, que es de baja tensión.

Necesitamos disponer por tanto de:

- 1.- Líneas de Media Tensión.
- 2.- Centro de Transformación.

3.- Líneas de Baja Tensión.

4.- Red de Alumbrado Público.

Para el desarrollo de todo este conjunto de instalaciones se tendrá en cuenta, lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, las instrucciones y normas específicas establecidas en la legislación sectorial y por la Compañía suministradora de energía eléctrica.

Son posibles diversos esquemas de distribución, por lo que, no habiéndose pronunciado hasta la fecha la Compañía Suministradora, se adelanta un diseño esquemático en el plano nº 12, el diseño exacto de la red de suministro eléctrico se realizará en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.2.- Modificación de líneas existentes

La zona, en su parte oeste, está atravesada por dos líneas de media tensión y una de alta. Dichas líneas se enterrarán y se modificará el trazado, discurriendo éste por los nuevos viales.

4.3.- Red de Media Tensión

La conexión de los transformadores a la red de la compañía eléctrica se hará mediante canalización subterránea que se realizará según normas de la compañía y se señalizará convenientemente.

Los conductores serán de aluminio homogéneo unipolares y con aislamiento. Se construirán cuantas arquetas de cambio de dirección sean necesarias para el tendido de los conductores.

4.4.- Centros de transformación

Se dispone de tres Centros de Transformación colocados en el este, centro del sector y oeste. Estos se sitúan en parcelas de titularidad privada, parcelas de Reserva de Infraestructuras.

La potencia de los transformadores vendrá determinada de manera que sea suficiente para la alimentación de las edificaciones públicas y privadas así como la red de alumbrado público de viales.

Se prevé una potencia de instalación de 5.500 Watios por vivienda correspondiente a un grado de electrificación medio.

4.5.- Redes de baja tensión

Se prevé tres redes de distribución subterránea de 380-220 V que partiendo de los distintos transformadores atenderá a las diversas edificaciones de viviendas. La red se ha dispuesto en forma ramificada.

Los conductores serán de aluminio homogéneo, unipolares y con aislamiento.

Se dispondrán armarios para salida y entrada de conductores subterráneos a líneas con el fin de derivar a los conductores de las diversas acometidas.

La red irá enterrada bajo las aceras o zonas de dominio público a una profundidad mínimo de 0,80 m. En los puntos de cruce de calzada se reforzará mediante entubado y blindado con hormigón.

4.6.- Red de alumbrado

El esquema correspondiente se representa en el plano nº 13.

Se prevé una red de distribución subterránea para alumbrado de viales, que discurrirá por debajo de las aceras y que suministrará a los puntos de luz dispuestos a lo largo de los viales.

Se colocarán luminarias tipo báculo con una o dos farolas en función de la anchura de las calles y la colocación de las mismas.

Los niveles de iluminación media de los viales serán como mínimo de 12 lux.

Se dispondrán tres redes con su correspondiente cuadro de mandos. Los conductores serán de cobre electrolítico, e irán enterrados en zanja a 0,80 m de profundidad mínima.

5. RED DE TELEFONÍA

5.1. Generalidades

La distribución a ejecutar la deberá proponer la compañía suministradora para el Proyecto de Urbanización, siendo el plano nº 14 una propuesta de esquema.

Se prevé la canalización enterrada para el tendido de las redes telefónicas a toda la urbanización.

Para su desarrollo se tendrá en cuenta la normativa al respecto de la Compañía Telefónica así como lo presente en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

En ningún caso se permitirán tendidos aéreos.

5.2. Características de la red y trazado

La red se construirá en tuberías de PVC de diámetro 63 y 110 colocadas en prismas hormigonados, en zanja a una profundidad mínima de 40 cm.

Así mismo se disponen arquetas de tipo D y H para efectuar las conexiones pertinentes y los correspondientes armarios de conexión.

6. URBANIZACIÓN

6.1. Urbanización de LUP

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de la zona verde, está consistirá en pavimentación de caminos peatonales, jardinería, riego, etc.

ÁVILA, febrero de 2001.

LA PROPIEDAD,

EL ARQUITECTO,

Fdo. *Juan José Ventura Pou.*

DOCUMENTO IV:

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con la legislación aplicable Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, se pasa a continuación a elevar económicamente la implantación de los servicios y la 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.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector ARUP 2/7: CERRO HERVERO 1, ascenderá a la cifra de CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES TRESCIENTAS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTAS DIECINUEVE (460.356.519.-) Pesetas, conforme al desglose siguiente:

RESUMEN DE PRESUPUESTO.

1.- VIALES	161.583.883.-
2.- RED DE SANEAMIENTO	26.846.398.-
3.- RED DE ABASTECIMIENTO	23.797.090.-
4.- RED DE ALUMBRADO	18.974.688.-
5.- LÍNEA MEDIA TENSIÓN	14.078.609.-
6.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	22.209.283.-
7.- RED DE TELEFONÍA	21.929.555.-
8.- URBANIZACIÓN DE CESIONES	7.732.004.-
ESTIMACIÓN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	297.151.509.-
GASTOS GENERALES 16%	47.544.241.-
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	17.829.091.-
TOTAL	362.524.841.-
I.V.A. 16%	58.003.975.-
TOTAL CONTRATA	420.528.816.-

Asciende la presente Estimación de Presupuesto por Contrata, a expresada cantidad de **CUATROCIEN-TOS VEINTE MILLONES QUINIENTAS VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTAS DIECISEIS** pesetas.

Ávila, febrero de 2001.

LA PROPIEDAD,

EL ARQUITECTO,

Fdo. *Juan José Ventura Pou.*

2. FINANCIACION

La financiación correrá a cargo del conjunto de propietarios del Sector en relación directa a la superficie de terreno que aportan al Sector y a los Sistemas Generales.

3. EVALUACION DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACION

La propiedad del Sector, que incluye algunas de las sociedades y promotores de mayor actividad urbanística e inmobiliaria de Avila, tiene capacidad reconocida en sus actuaciones pasadas y actuales para promover y desarrollar el Sector Cerro Hervero 1.

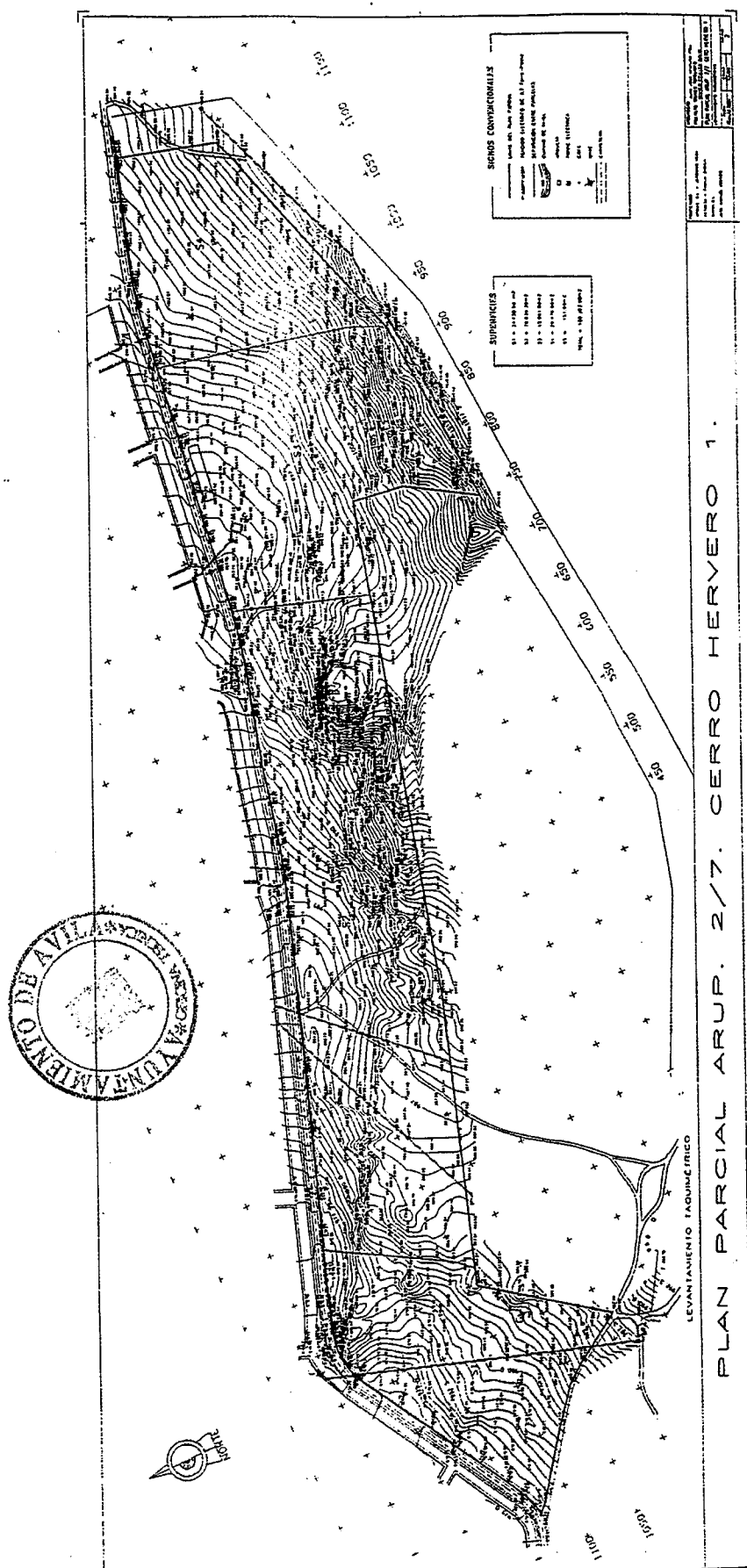
Con los datos consignados en esta Memoria del Sector 2/7 Cerro Hervero 1, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, se considera suficientemente definido el Plan Parcial.

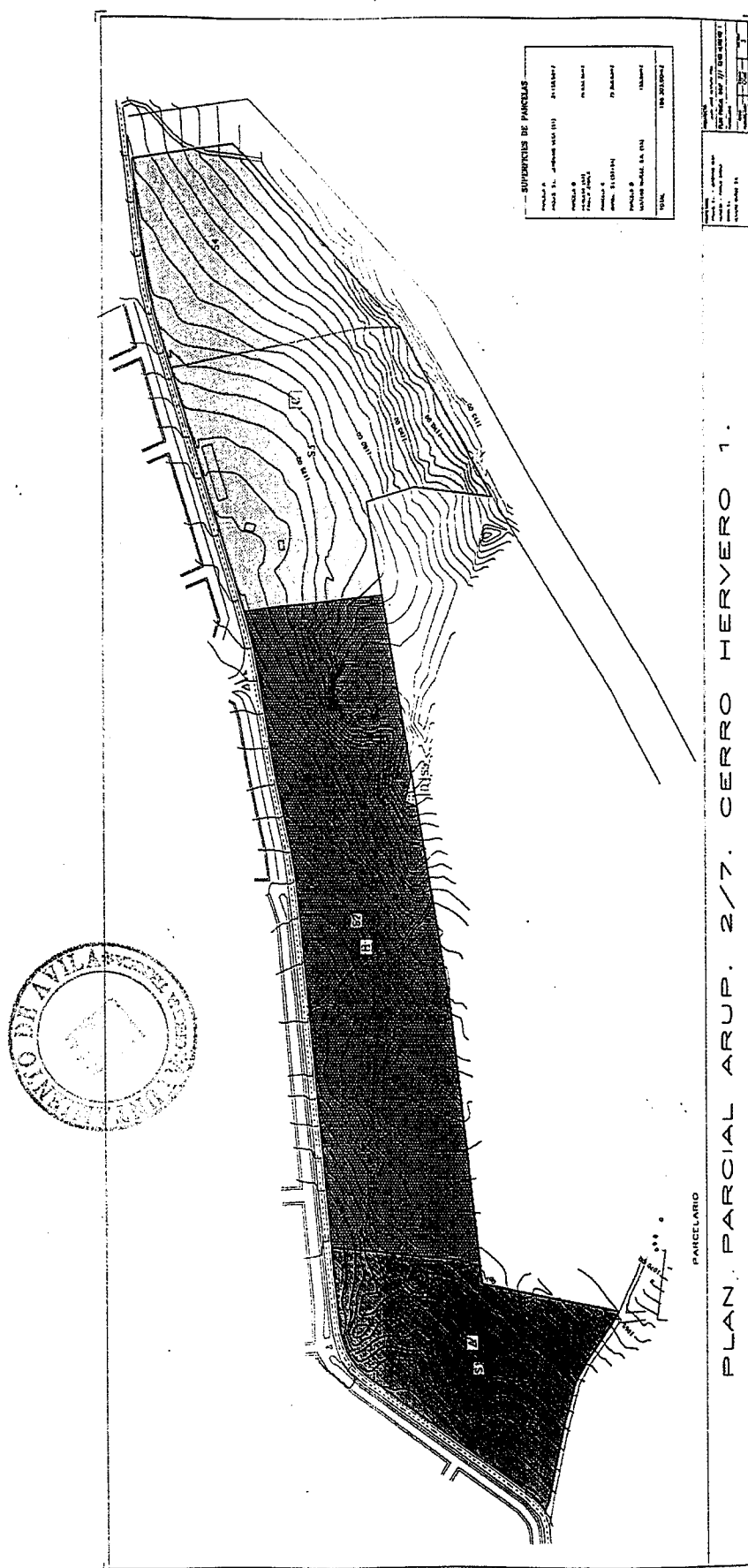
Ávila, febrero de 2001.

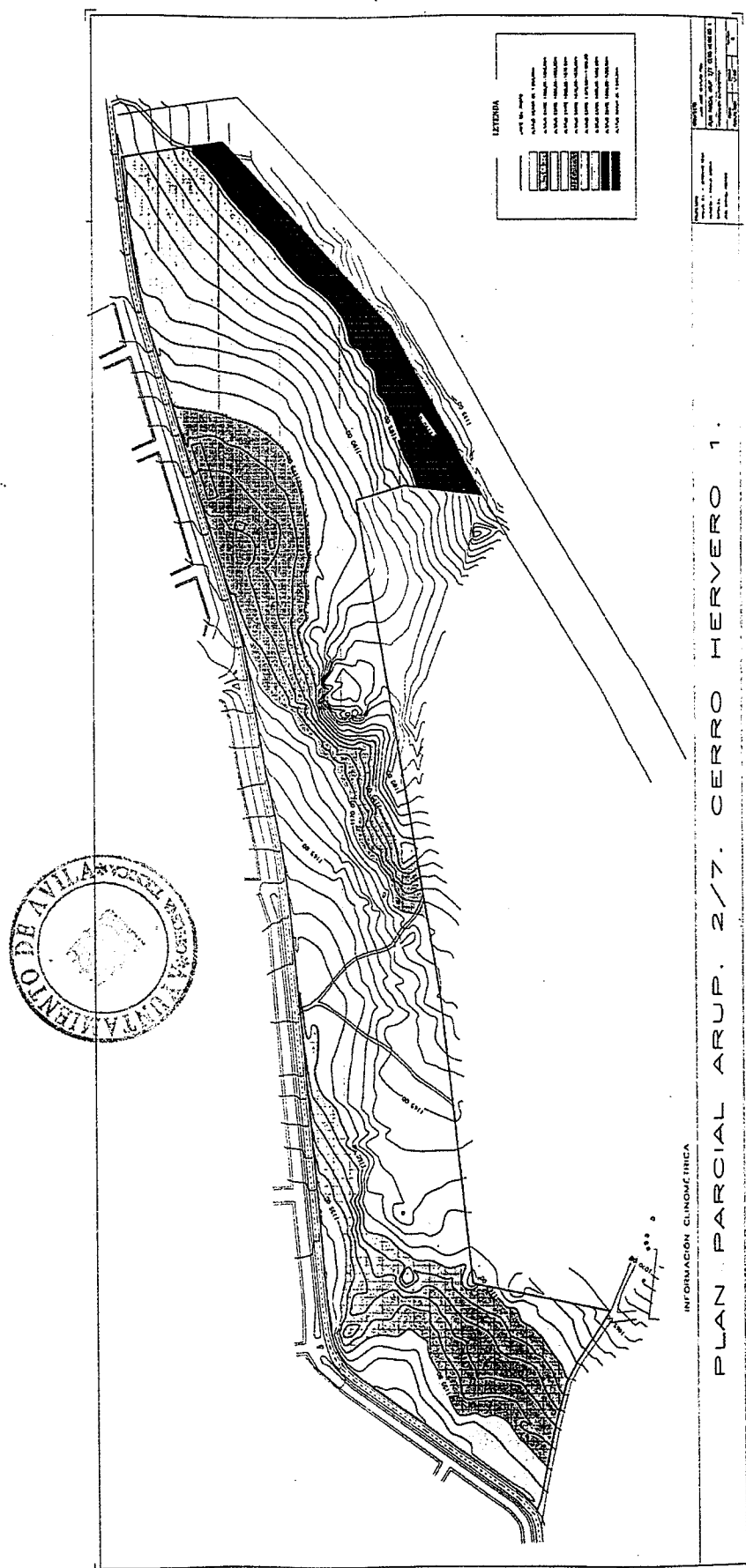
La Propiedad,

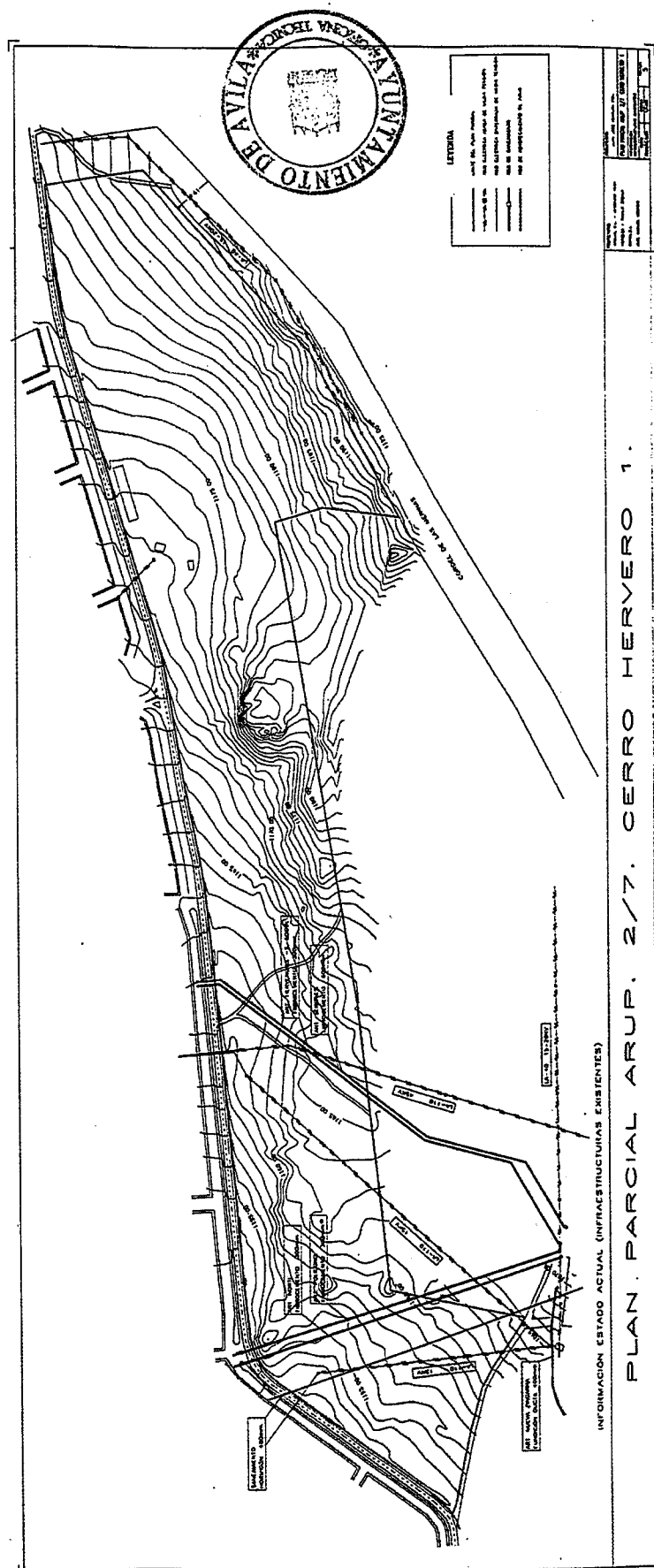
EL ARQUITECTO,

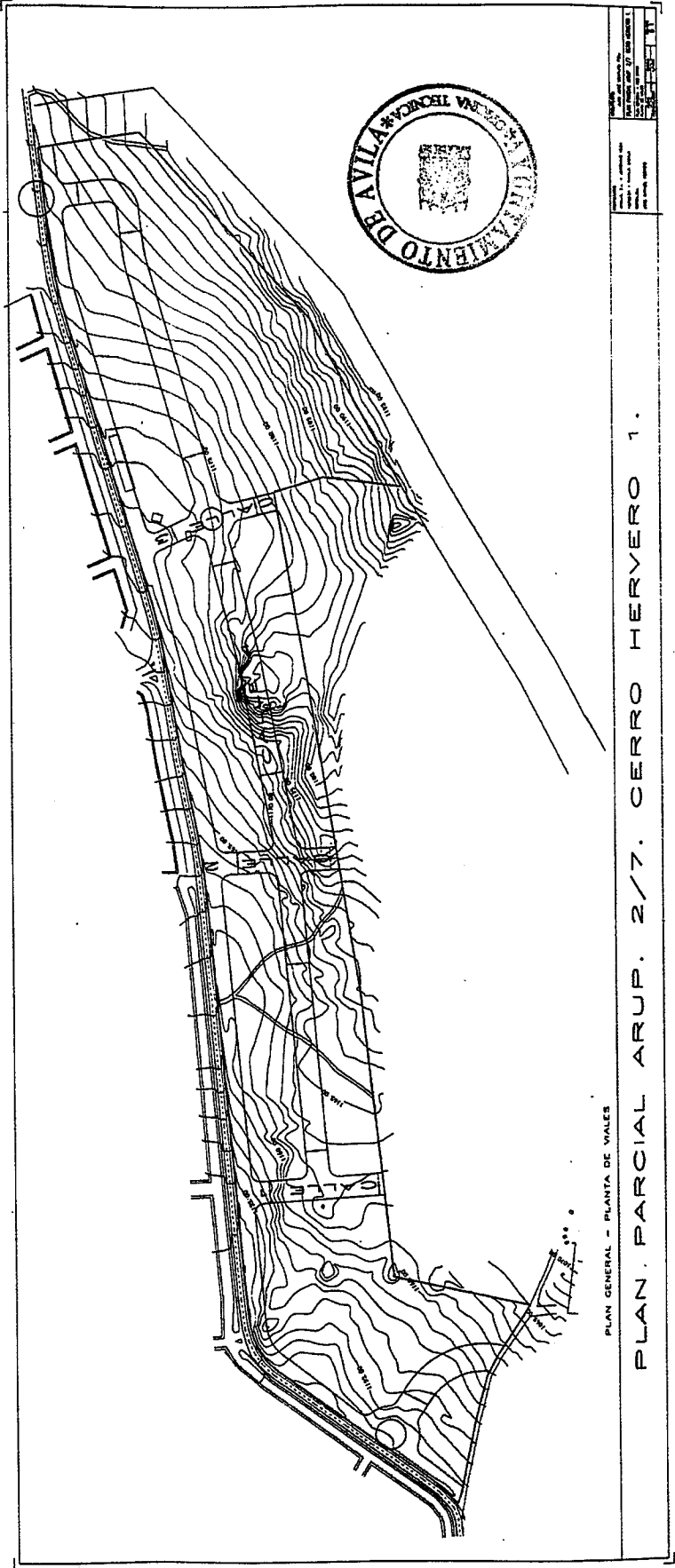
Fdo. *Juan José Ventura Pou.*

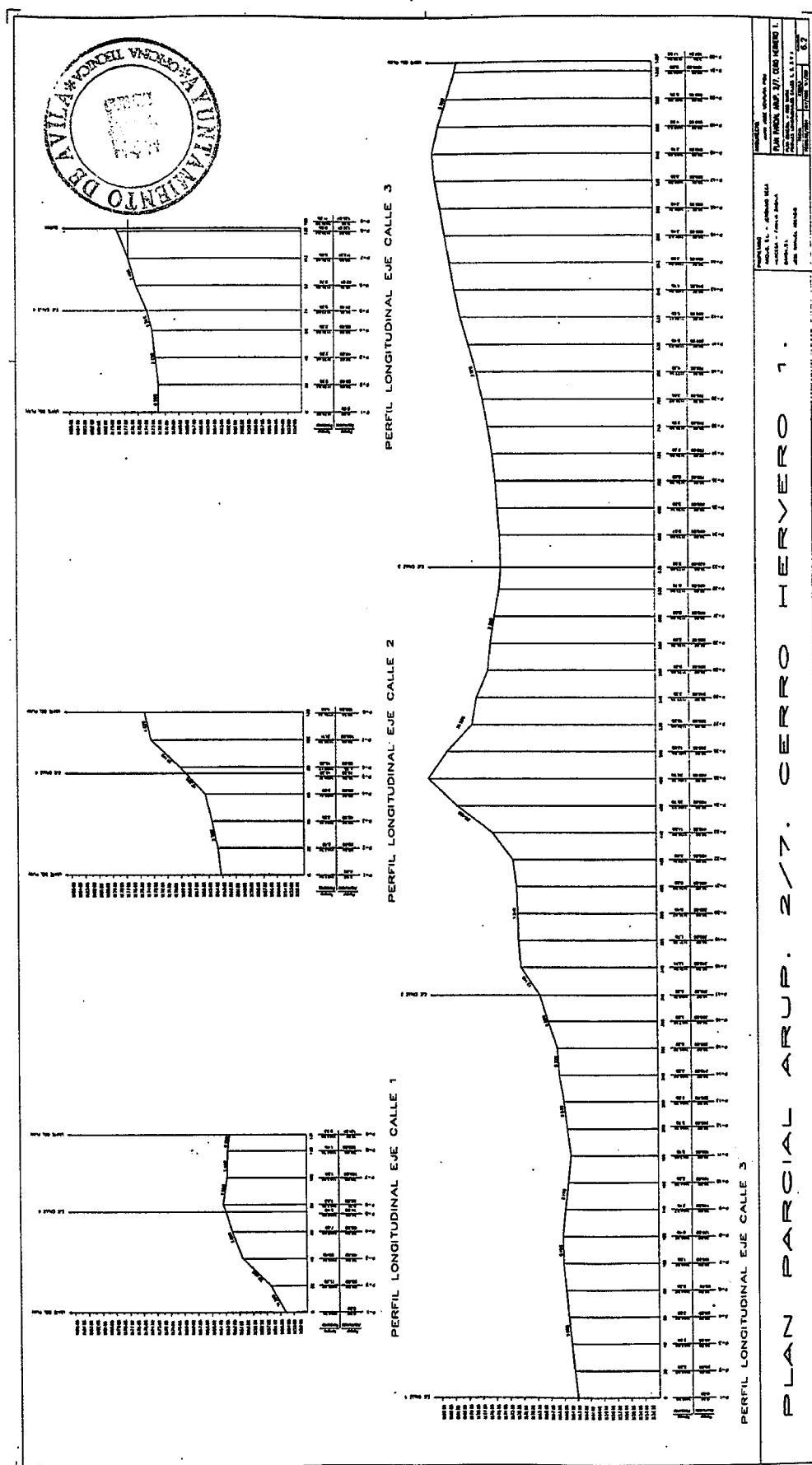


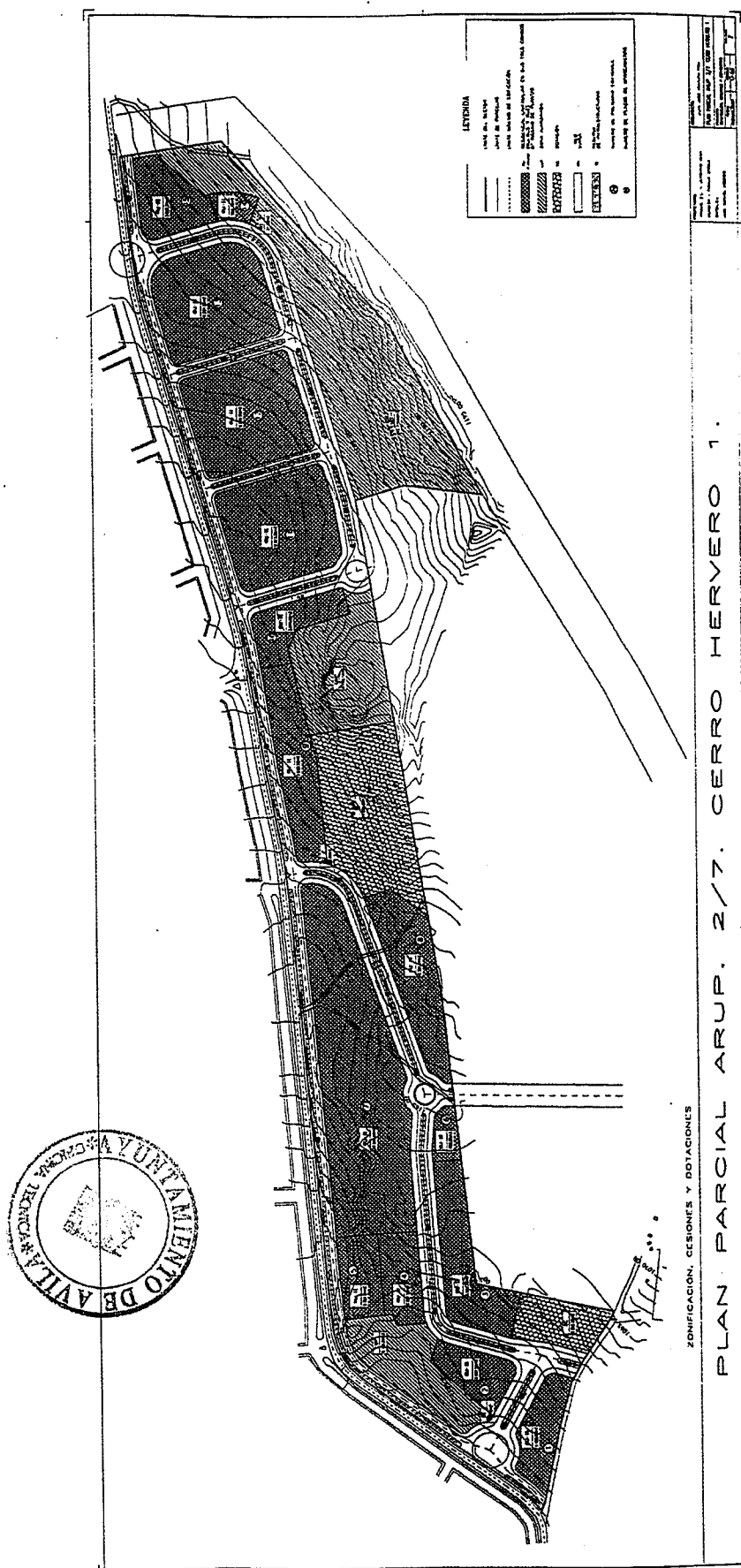


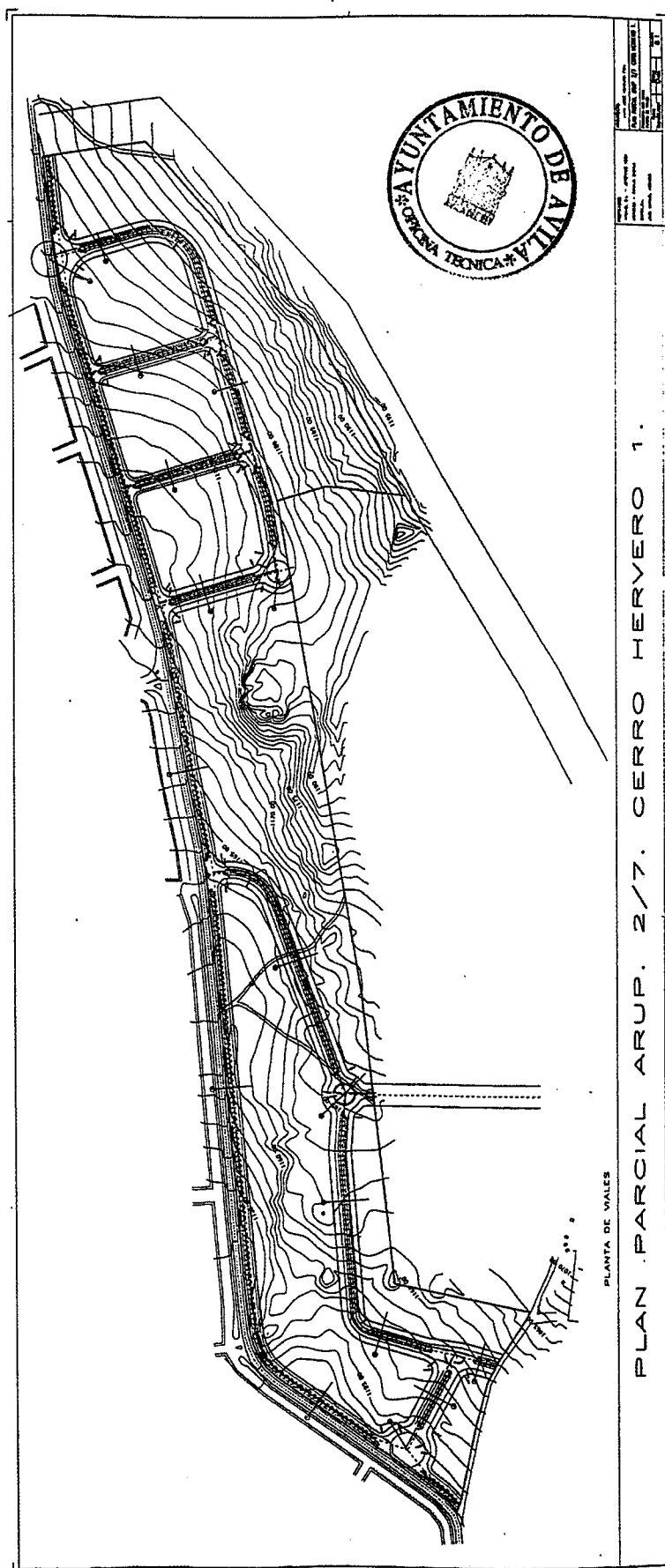


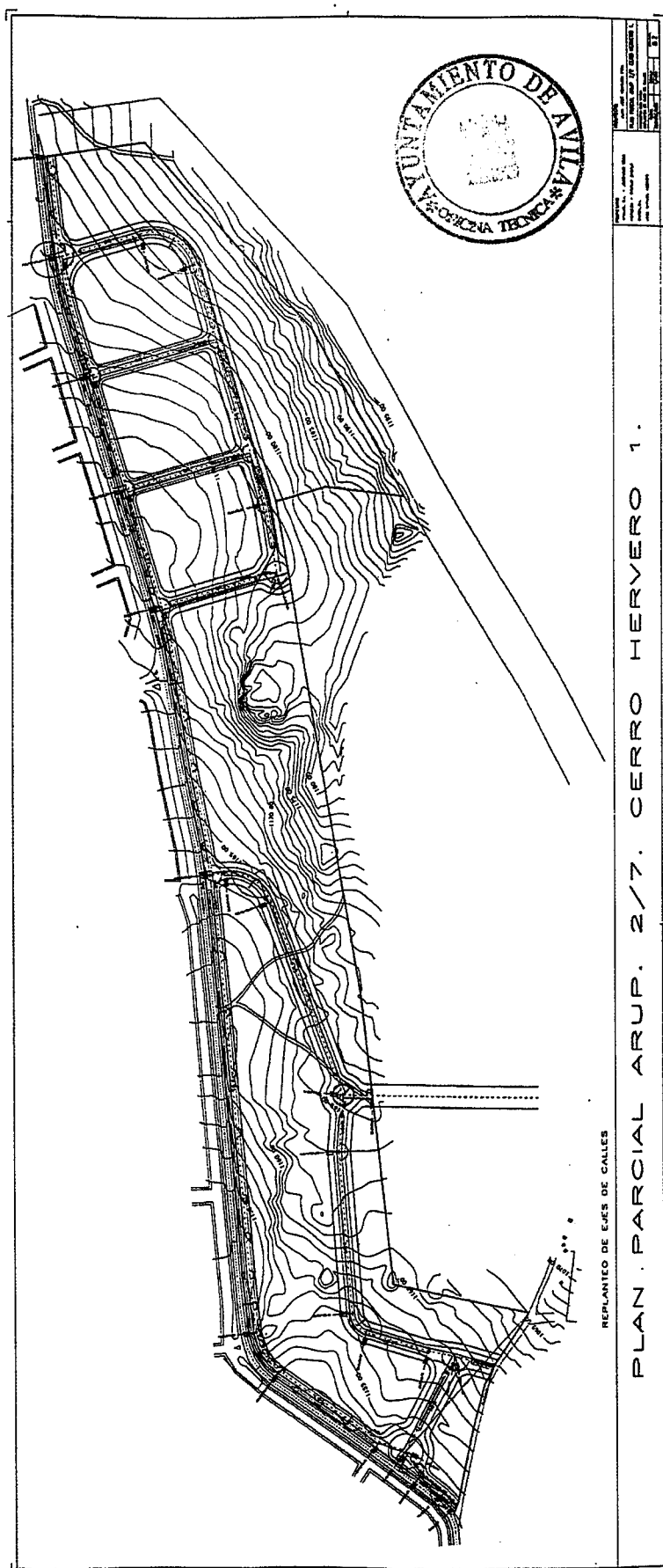


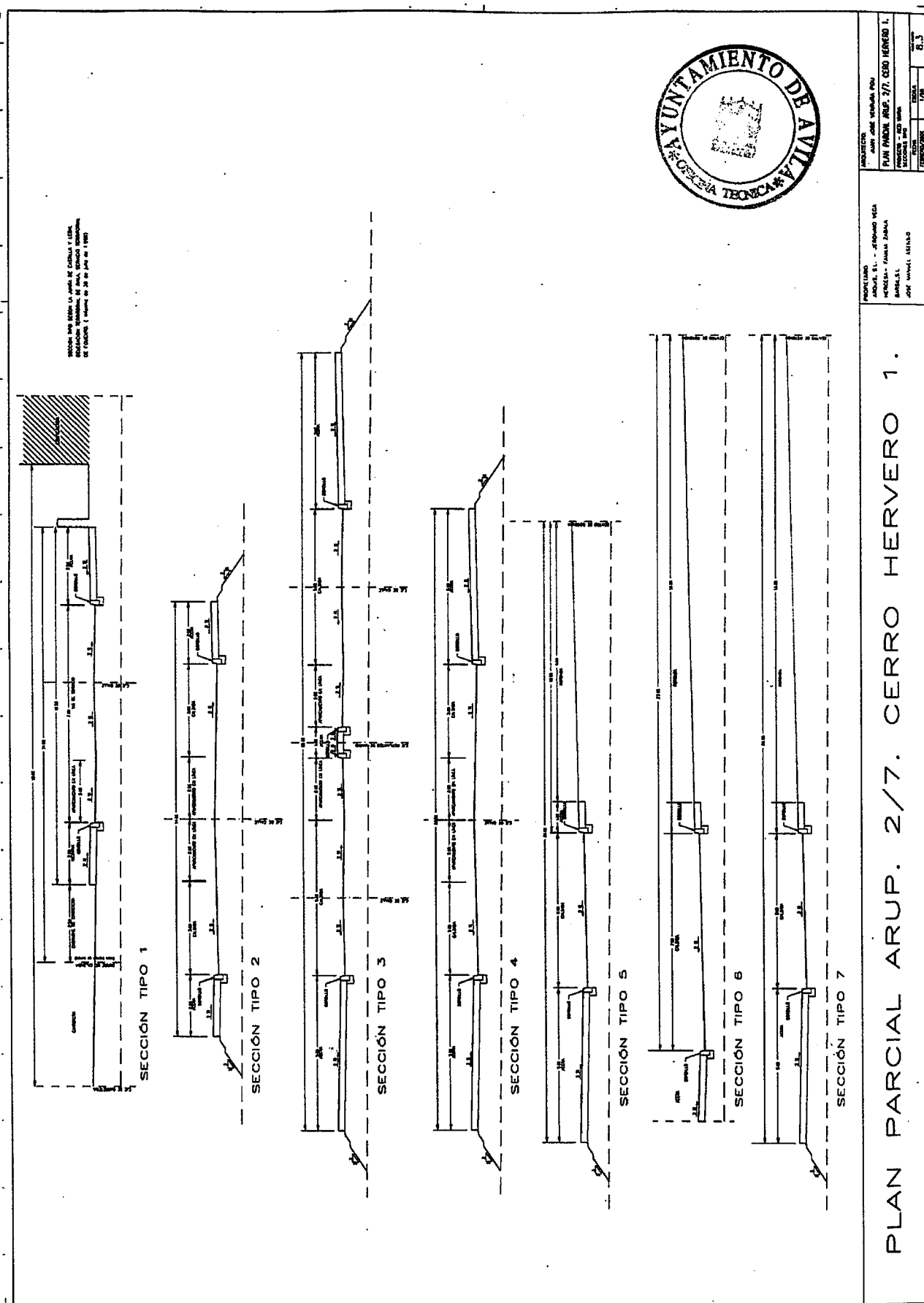


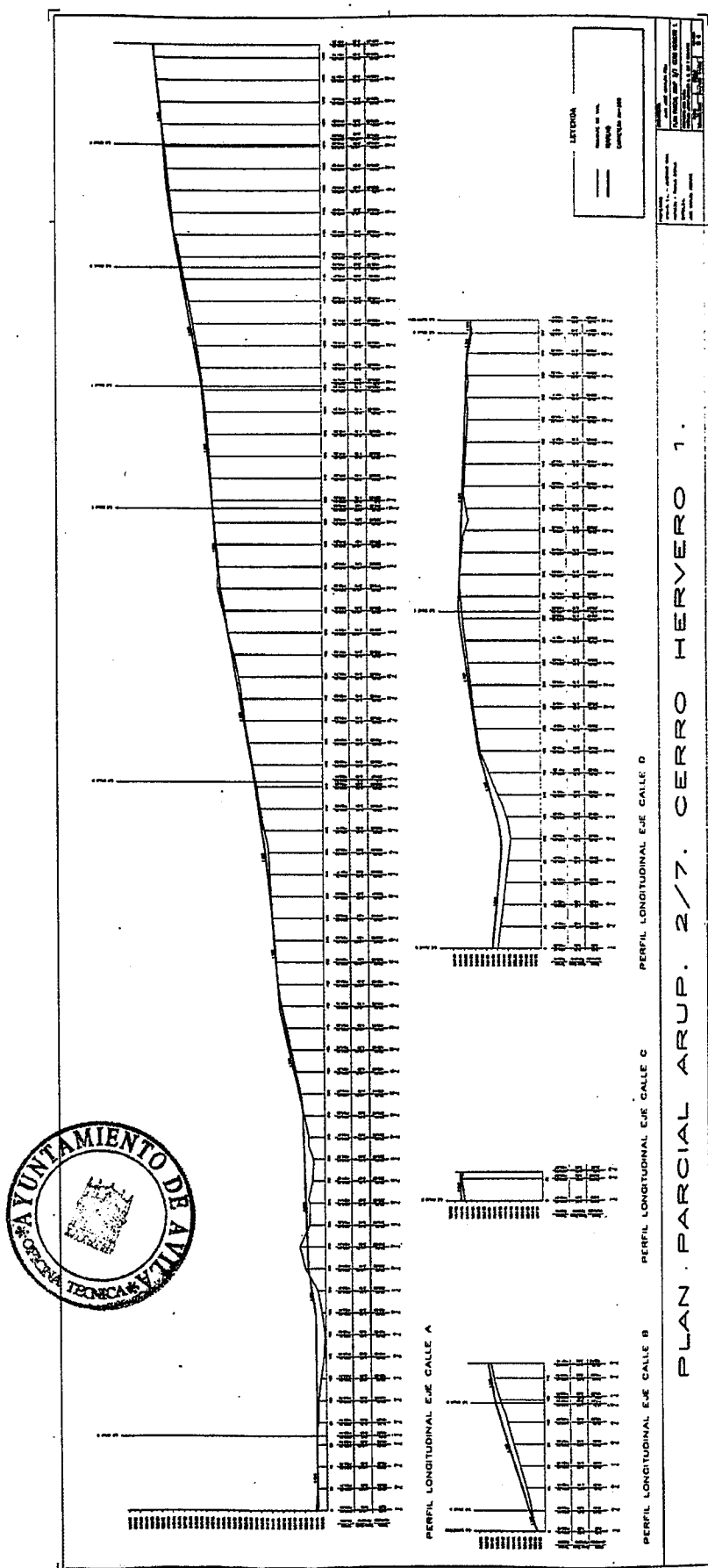












[illegible]



FRASANTE DE VAL
TERRENO

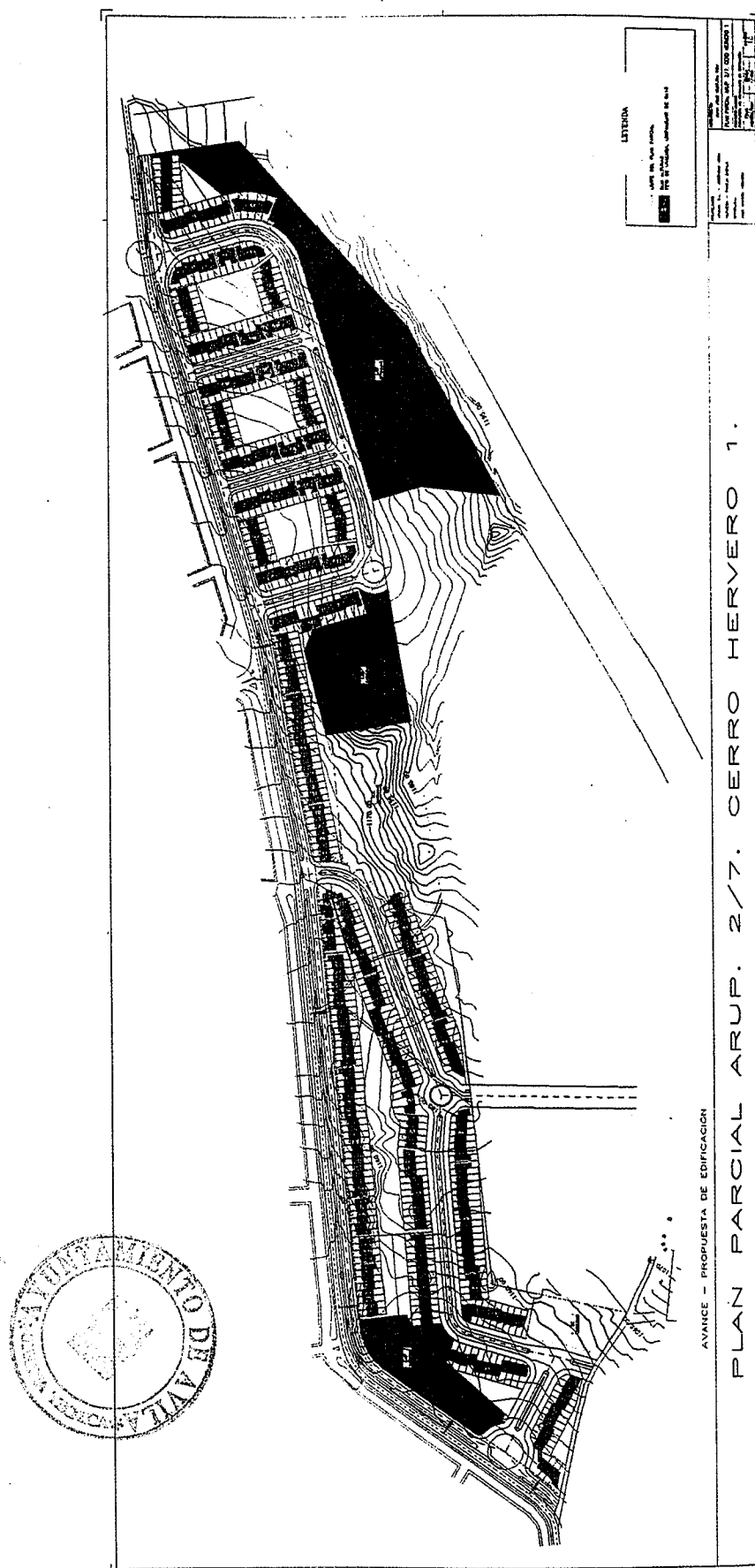
PERFIL LONGITUDINAL EJE CALLE H

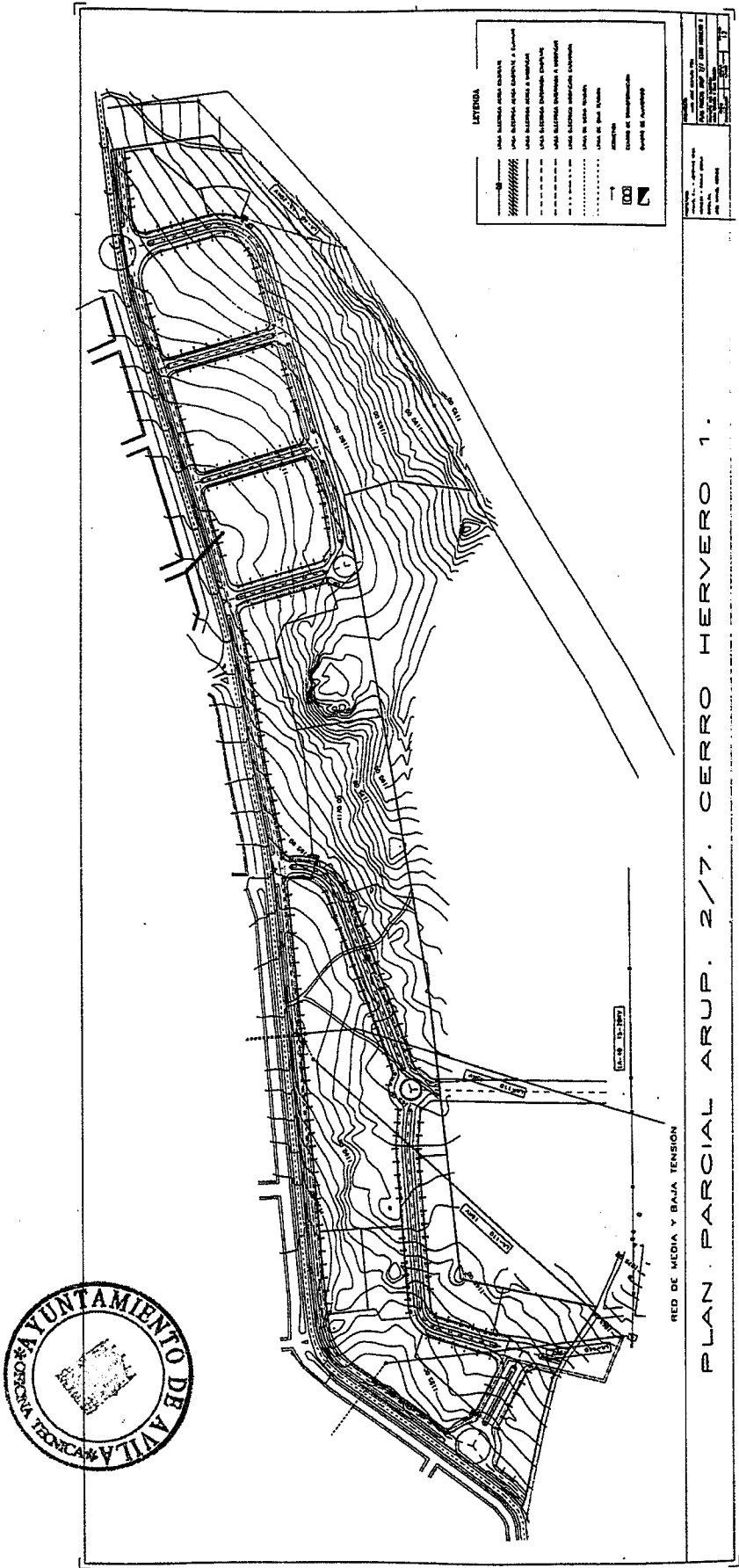
[illegible]

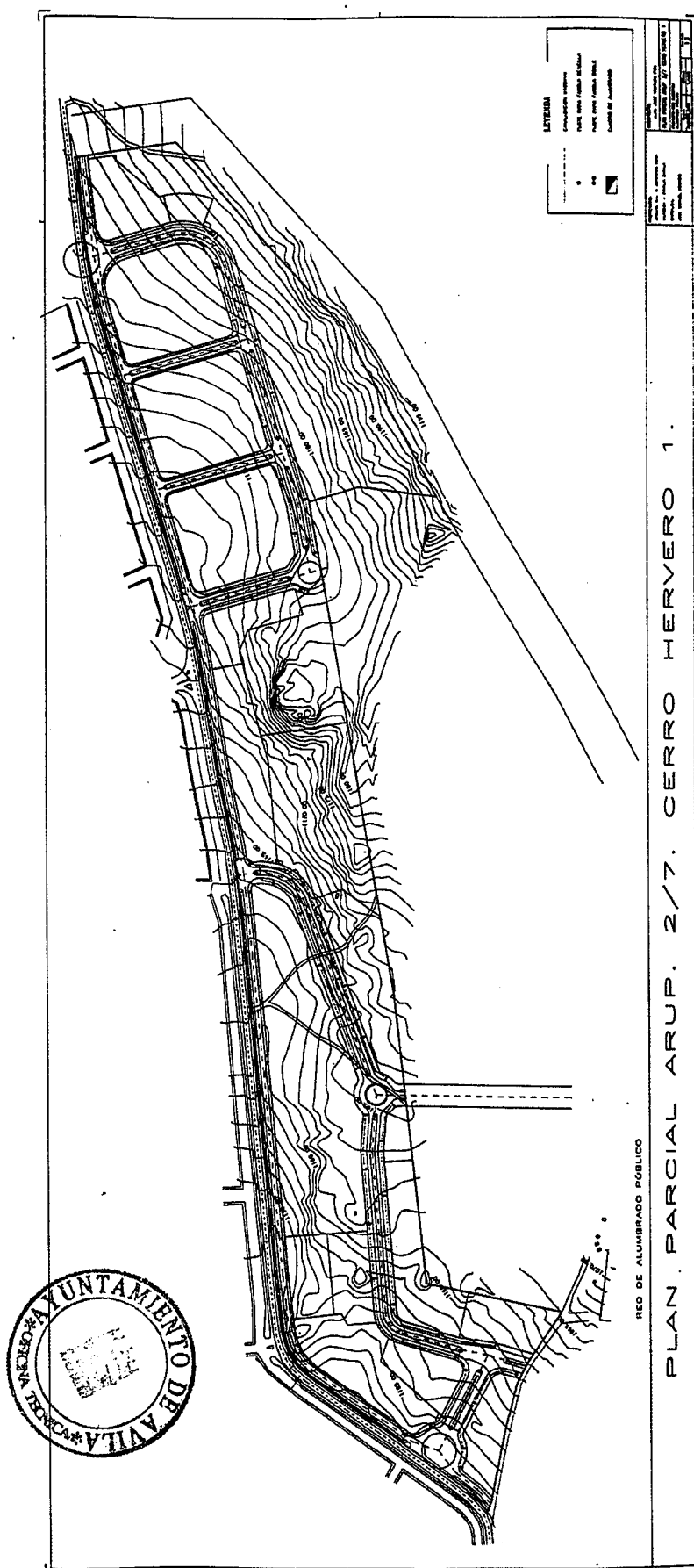
PROPELANT.
ANQUE, B.L. - GERARDO VEGA
MEXICANA - FAMILIA ZABALA
BARRA, S.L.
JOSE MANUEL MEDRANO

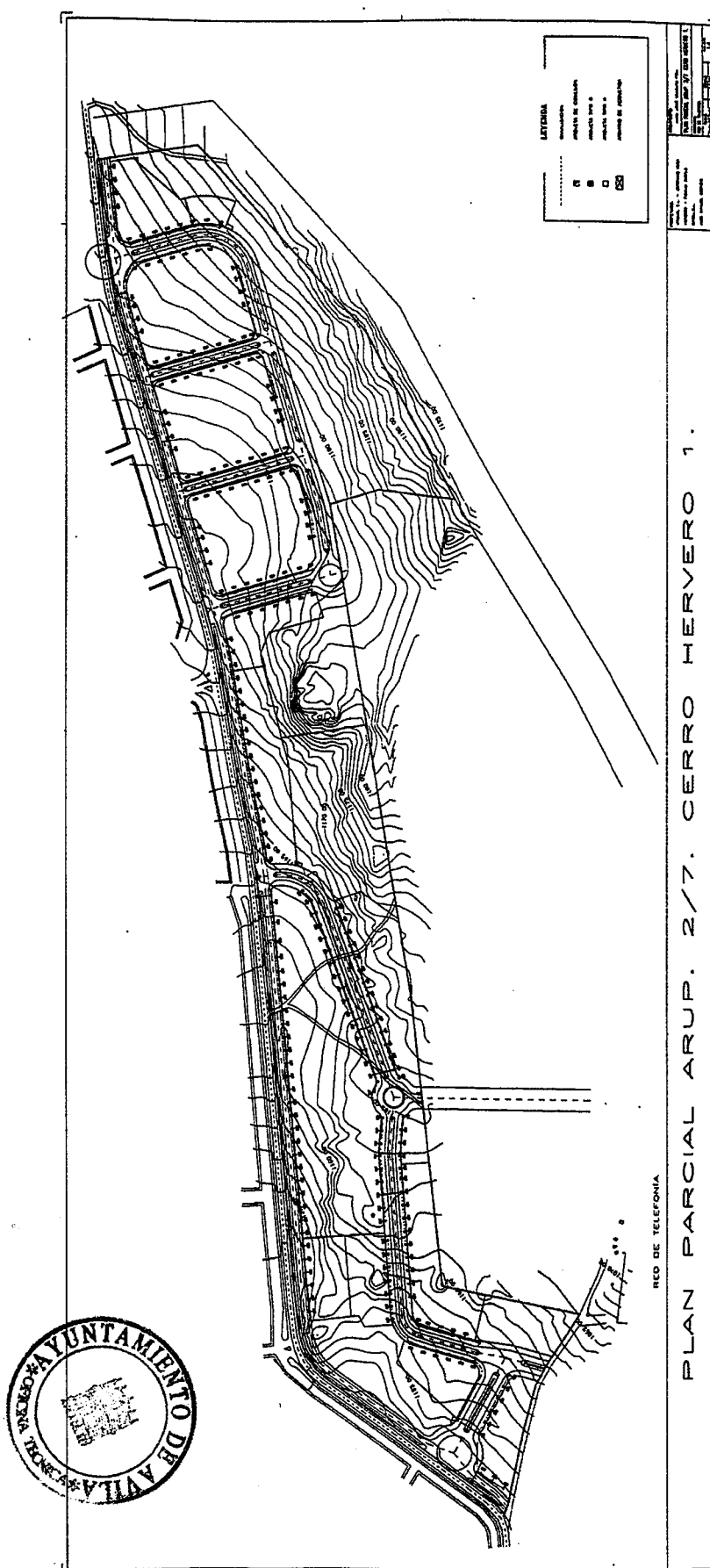
PLANZ PARCIAL ARJUP. 2/7. CORROR I ERVOR 1.













Número 3.432

*Ayuntamiento de La Adrada***EDICTO**

Por, KHURNA INGENIERÍA Y SERVICIOS, S.L. OBRANDO EN NOMBRE DE D. JORGE ZARCO VILLAROSA, se solicita licencia para el ejercicio de una actividad dedicada a INSTALACIÓN DE UN DEPÓSITO ENTERRADO DE 2,45 M3., en FINCA SITA EN EL PARAJE DE LA YEGA, de este término Municipal.

Por lo que ha tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993 de 21 de Octubre y Decreto 159/1994 de 14 de Julio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad, puedan ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que consideren oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

En La Adrada a 19 de septiembre de 2001.

El Alcalde, *Juan José Tomás Esteban*.

– ooo –

Número 4.047

*Ayuntamiento de San Esteban del Valle***ANUNCIO**

Por parte de D. Rubén Gómez Sánchez se ha solicitado licencia para instalar un TALLER DE

CARPINTERÍA DE MADERA en la Ctra. del Puerto del Pico, 1 de esta localidad.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de QUINCE DÍAS, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

San Esteban del Valle, a 7 de noviembre de 2001.

La Alcaldesa, *Mª Carmen Villarejo Sines*.

– ooo –

Número 4.132

*Ayuntamiento de Casavieja***EDICTO**

Por FUNERARIA ÁLVAREZ, S.A., se solicita Licencia Municipal para el Ejercicio de una Actividad dedicada a VELATORIO-TANATORIO en calle Morales, nº 34 de este Término Municipal.

Por lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/1993 de 21 de octubre y Decreto 159/1994 de 14 de julio de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, se hace público, para que todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad, puedan ejercer el derecho a formular las alegaciones u observaciones que consideren oportunas en el plazo de quince días, a contar desde la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Casavieja a 12 de noviembre de 2001.

El Alcalde, *Juan Jesús Rodríguez Granados*.

Número 4.506

*Ayuntamiento de Santa María del Berrocal***ANUNCIO**

Por RETEVISIÓN MÓVIL-AMENA ha sido solicitada Licencia de Actividad para instalación de estación base de Telefonía celular en el Polígono 9 Parcela 5.129 de este Municipio. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 5/93 de Actividades Clasificadas, se abre un período de información pública de quince días hábiles a efectos de alegaciones que, en caso de ser presentadas, se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente.

En Santa María del Berrocal a treinta de noviembre de dos mil uno.

Alcalde-Presidente, *Jesús María Montero Rodríguez*.

- ooo -

Número 4.590

*Ayuntamiento de Cabezas de Alambre***ANUNCIO**

Una vez finalizado el período de información pública y no habiéndose presentado reclamaciones contra en expediente, queda definitivamente aprobado la modificación de tributos de las Ordenanzas Fiscales, que a continuación se transcribe, conforme al acuerdo del Pleno Municipal, se hace público para general conocimiento y a los efectos de lo dispuesto en el Artº 17-4 de la Ley 39/1.988 de 28 de Diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y Artº 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el acuerdo de modificación los interesados podrán interponer recurso contencioso admi-

nistrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses, de conformidad con lo previsto en el Artº 58 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

ARTÍCULOS DE LAS ORDENANZAS MODIFICADOS**NÚMERO 3:****TASA POR DISTRIBUCIÓN DE AGUA INCLUIDO LOS DERECHOS DE ENGANCHE.**

ARTÍCULO 6 con la nueva redacción en la Ordenanza modificada:

Tarifa.....	m3. mínimo	0,36 Euros	hasta	40 m3
"	"	exceso 0,40	"	a partir de 40 m3

Derechos de enganche de acometida, 210,35 Euros

NÚMERO 5:**TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIO DE ALCANTARILLADO INCLUIDO LOS DERECHOS DE ENGANCHE.**

ARTÍCULO 7 con la nueva redacción en la Ordenanza modificada:

Por cada local o vivienda que utilicen la acometida anual, 24,05 Euros.

Derechos de enganche de acometida, 210,35 Euros.

NÚMERO 7:**TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 7 con la nueva redacción en la Ordenanza modificada:

Utilización de sepultura cimbrada para 50 años, 360,61 Euros.

En Cabezas de Alambre, a 17 de diciembre de 2001.

El Alcalde, *José-Antonio Rodríguez Vegas*.

– o0o –

Número 4.648

Ayuntamiento de Nava de Arévalo

ANUNCIO

Transcurrido el plazo de exposición pública del acuerdo de modificación de la Ordenanza Fiscal de Tributos propios de este Ayuntamiento por recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos, y no habiéndose presentado reclamación alguna, dichos acuerdos, quedan elevados a definitivos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, significándose que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1, del mencionado precepto legal, contra la aprobación definitiva, los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo, en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción,

A los efectos previstos en el artículo 17,4 de la reiterada Ley se publican íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor en la fecha que se señala en cada una de ellas.

Nava de Arévalo a 26 de diciembre de 2001.

El Alcalde, *Ilegible*.

**ORDENANZA FISCAL NÚMERO 5,
REGULADORA DE LA TASA POR**

PRESTACIÓN DEL SERVICIO MUNICIPAL DE RECOGIDA DOMICILIARIA DE BASU- RAS O RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

Artículo 1.- Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 113.2 y 142 de la Constitución, por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y de conformidad con lo que dispone el artículo 58 y 20.4 t) en relación con los artículos 15 a 19 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en la redacción dada por el artículo 66 la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, el Ayuntamiento de Nava de Arévalo establece la "Tasa por la prestación del servicio municipal de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos"; según se ordena y regula en los preceptos siguientes.

Artículo 2.- Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible de esta tasa la prestación, tanto si se realiza por gestión municipal directa como a través de algún contratista o empresa municipalizada, del servicio de recepción obligatoria de recogida de basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos de viviendas, alojamientos y locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios.

2. A tal efecto, se consideran basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos los restos y desperdicios de alimentación o detritus procedentes de la limpieza normal de locales o viviendas y se excluyen de tal concepto los residuos de tipo industrial, escombros de obra, detritus humanos, materias y materiales contaminados, corrosivos, peligrosos o cuya recogida o vertido exija la adopción de especiales medidas higiénicas, profilácticas o de seguridad.

3. No está sujeta a esta tasa la prestación, de carácter voluntario y a instancia de parte, de los siguientes servicios:

a) Recogida de basuras y residuos no calificados de domiciliarias y urbanos de industrias, hospitales y laboratorios.

b) Recogida de escorias y cenizas de calefacciones centrales u otras instalaciones calefactoras o aparatos de calor.

c) Recogida de escombros de obras.

d) Recogida de productos de limpieza en los jardines.

Artículo 3.- Sujetos pasivos.

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley 230/1963 de 28 de diciembre, general tributaria, que ocupen o utilicen las viviendas y locales ubicados en los lugares, plazas calles o vías públicas en que se preste el servicio cualquiera que sea su título: propietarios, usufructuarios, habitationistas o arrendatario incluso de precario.

2.- En todo caso tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, el propietario de las viviendas o locales, que podrá repercutir, en su caso, las cuotas satisfechas sobre los usuarios de aquellas, beneficiarios del servicio, al amparo de lo previsto en el artículo 23.2 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, en la redacción dada en el artículo 66 de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público.

Artículo 4.- Responsables.

1. Responsables solidarios:

a) Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas que

sean causantes o colaboren en la realización de una infracción tributaria a tenor de lo dispuesto en el artículo 38.1 de la Ley General Tributaria.

b) Los copartícipes o cotitulares de las Entidades jurídicas o económicas a que se refiere el artículo 33 de la Ley General tributaria responderán solidariamente en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas Entidades en función de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley General Tributaria.

2. Responsables subsidiarios:

a) Los administradores de personas jurídicas que no realicen los actos de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias de aquellas responderán subsidiariamente de las deudas siguientes a tenor de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley General Tributaria:

- Cuando se ha cometido una infracción tributaria simple, del importe de la sanción.

- Cuando se ha cometido una infracción tributaria grave, de la totalidad de la deuda exigible.

- En supuesto de cese de las actividades de la sociedad, del importe de las obligaciones tributarias pendientes en la fecha de cese.

b) Asimismo, y en virtud del artículo citado en el punto 2, letra a) de este artículo, serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fe, no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

3. La responsabilidad se exigirá en todo caso en los términos y con arreglo al procedimiento previsto en la Ley General Tributaria.

Artículo 5.- Exenciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, no podrán reconocerse otros beneficios fiscales que los expresamente previstos en las normas con rango de Ley o los derivados de la aplicación de Tratados internacionales.

Artículo 6.- Base imponible.

La base imponible de la presente tasa estará constituida por la naturaleza de cada vivienda, local comercial o industrial.

Artículo 7.- Cuota tributaria.

La cuota tributaria consistirá en una cantidad fija anual por unidad de local, que se determinará en función de la naturaleza, destino y superficie de los inmuebles. A tal efecto, se aplicarán las siguientes tarifas:

	Importe anual en pesetas	Importe anual en euros
Viviendas particulares	4.100	24,64
Establecimientos donde se ejerzan actividades industriales,	5.100	30,65
Establecimientos donde se ejerzan actividades comerciales profesionales, artísticas y de servicios,	6.100	36,66

Las cuotas señaladas en las tarifas anteriores tendrán el carácter de irreductibles y serán liquidadas anualmente.

Artículo 8.- Devengo.

1. Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir desde el momento en que se inicie la prestación del servicio entendiéndose iniciada, dada la naturaleza de recepción obligatoria del

mismo, cuando esté establecido y en funcionamiento el servicio municipal de recogida de basuras domiciliarias en las calles o lugares donde figuren las viviendas o locales utilizados por los contribuyentes sujetos a la tasa.

2. Establecido y en funcionamiento el referido servicio, las cuotas se devengarán el primer día de cada año natural, salvo que el devengo de la tasa se produjese con posterioridad a dicha fecha, en cuyo caso la cuota se devengará en el momento de la declaración de alta.

Artículo 9.- Declaración e ingreso.

1. Dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se devengue por primera vez la tasa, los sujetos pasivos formalizarán su inscripción en matrícula, presentando a tal efecto la correspondiente declaración de alta e ingresando simultáneamente la primera cuota.

2. En caso de que se incumpla con lo establecido en el apartado anterior, se aplicará un recargo sobre la cuota a abonar del 20 por ciento.

3. Cuando se conozca, ya de oficio o por comunicación de los interesados, cualquier variación de los datos figurados en la matrícula, se llevarán a cabo en esta las modificaciones correspondientes, que surtirán efectos a partir del período de cobranza siguiente al de la fecha en que se haya efectuado la declaración.

4. El cobro de las cuotas se efectuará de forma general anualmente.

Artículo 10.- Infracciones y sanciones.

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 77 y siguientes de la Ley General Tributaria.

Disposición final.

La presente Ordenanza fiscal, aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada 13 de noviembre de 2001 y definitivamente aprobada, al no presentarse reclamaciones, entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Ávila y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2002, y se mantendrá vigente hasta su modificación o derogación expresa.

Firmas, *Ilegibles*.
