



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 5 de julio de 2002

FASCÍCULO I

Número 124

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

Depósito Legal: AV-1-1958

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 2.355

Excmo. Ayuntamiento de Ávila

ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 22 de marzo de dos mil dos, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

“APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL ARUP 1/17 “ZURRA 1”.

PROMOTORES: CONJUNTO DE PROPIETARIOS.

REPRESENTANTES: Da. María del Carmen Andueza López. Julián Cachón Hernando, C/ Doctor Fleming nº 7, 2º Avila. Miguel Angel Medrano Rivilla, C/ Juan José Martín nº 6, Bajo. Avila.

REDACTOR: D. Miguel Angel Medrano Rivilla. Arquitecto.

OTROS INTERESADOS: LOVEAN, S.A.- Doña Teresa García y Herederos de D. Balbino Alvarez-Candil.- D. Juan Mª. Garzón Garzón.- D. Francisco Alonso Moreno.- D. Feliciano Blázquez Sánchez.- D. Angel Madrigal Neila.- D. Darío Benito García.- Doña Teresa Tejerizo y Herederos de D. Constantino Benito.- D. Higinio Alberdi Alberdi.- COEXA. C/ Padre Victoriano nº 2. Avila.- Doña Teresa Zabala del Castillo, C/ Bailén nº 12. Madrid.- Don Manuel Hernández Jiménez. Calle Jardín del Recreo, nº. 2, portal 4-30, nº 12.

SITUACIÓN: DEHESA DE ZURRA.

FINCAS REGISTRARES AFECTADAS: Finca nº 508/N, Tomo 1.723, Libro 7, Folio 76, Inscripción 2ª.- Finca nº. 510, Tomo 1.105, Libro 5º de Vicolozano, Folio 152, Inscripción 1ª.- Finca nº. 438, Tomo 829, Libro 4º de Vicolozano, Folio 243, Inscripción 3ª.- Finca nº 438, Tomo 829, Libro 4º de Vicolozano, Folio 243, Inscripción 3ª.- Finca nº 438, Tomo 829, Libro 4º de Vicolozano, Folio 243, Inscripción 3ª.- Finca nº 438, Tomo 829, Libro 4º de Vicolozano, Folio 243, Inscripción 3ª.- Finca nº 438, Tomo 829, Libro 4º de Vicolozano, Folio 243, Inscripción 3a.

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 Medio Ambiente (Vías Pecuarias). Unidad de Carreteras de Avila del Ministerio de Fomento.

Examinado el expediente, del que resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 1/17 denominado “Zurra 1” previsto 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. Miguel Angel Medrano

Rivilla, visado por el COACyLE el 30 de mayo de 2001, y complementado en documentos visados el 21 de septiembre de 2001, el 24 de enero de 2002 y 13 de febrero de 2002, y se promueve a iniciativa particular por el propietario de los terrenos afectados.

II.- DOCUMENTACIÓN.- El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 12 de junio de 2001 (nº registro 9.021), complementado el 21 de septiembre de 2001 (nº registro 13.119), el 24 de enero de 2002 (nº registro 1.214) y 13 de febrero (nº registro 2.513). La documentación aportada entonces en el proyecto presentado responde a los siguientes contenidos (Art. 57 RPU):

I.- MEMORIA. 1. Introducción. 1.1. Promoción. 1.2. Justificación de la Ordenación. 1.3. Adecuación a las directrices del Plan General. 1.4. Descripción de la finca. 2. Información Urbanística. 3. Ordenación propuesta. 3.1. Introducción y descripción de la actuación prevista. 3.2. Planeamiento anterior al que se ejecuta. 3.3. Densidad de población. 3.4. Zonificación. 3.5. Parcelación. 3.6. Cesiones sobre aprovechamiento tipo. 3.7. Sistema viario. 3.8. Abastecimiento de agua. 3.9. Saneamiento. 3.10. Energía Eléctrica y Alumbrado Público. 3.11. Red de Telecomunicaciones. 3.12. Red de gas. 3.13. Recogida de basuras. 4. Ejecución de las obras. 5. Estudio económico financiero. 6. Sistema de Actuación. 7. Conclusión. 8. Anexos. 8.1. Ordenanzas de aplicación.

II.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 1.- Situación. Relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Avila. 2.- Plano Topográfico. 3.- Estructura Propiedad del Suelo. PLANOS DE PROYECTO. 4.- Zonificación y usos. 5.- Ordenación y Etapas. 6. Sistema viario. Planta General. 7 y 8.- Sistema viario. 9.- Abastecimiento. 10.- Saneamiento. 11 y 12. Distribución eléctrica. 13.- Alumbrado. 14.- Telecomunicaciones. 15.- Distribución de gas. 16.- Sistema general externo.

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. 190 y 191):

a) SUPERFICIE: 139.200 m².

b) USO Y TIPOLOGÍA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario, y Comercial de nivel de barrio, y Dotacional.

c) ORDENANZAS: Bloque abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Servicios, Dotación Comunitaria.

d) CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación residencial hasta cinco plantas como máximo. resto de usos en aplicación de la Ordenanza de Servicios: tres plantas como máximo.

e) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m².

f) DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

g) APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 69.016 m².

h) CESIONES: -Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 6.152 m², para compensar Sistemas Generales externos.- Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial. Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento del Planeamiento.- Viario Local.

i) SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

j) CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACIÓN: El trazado del viario local es indicativo, pero deben respetarse su estructura. En particular, el viario paralelo a la carretera en la parte media del Sector deberá con el viario homólogo de los Sectores adyacentes si éste hubiera sido ya proyectado.

- La ordenación deberá respetar las afecciones de la carretera N-110, incluyendo el trazado de vía de servicio de ésta.

- Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación del trazado de la vía pecuaria actual por un trazado paralelo y contiguo al límite Oeste y Norte del Sector, y ala parcela de la Residencia de la Seguridad Social, hasta el borde sur del Sector, y prever en el Plan Parcial tal modificación. Esa superficie de vía pecuaria no genera aprovechamiento ni computa a efectos de densidad de vivienda.

El Plan Parcial respetará la ordenación y usos existentes en el área norte de vivienda unifamiliar, asignándole una tipología similar a la existente.

k) PLAZOS: Plan Parcial tramitado en la 1a Etapa del P. General.

III.2.- INFORME SOBRE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS. Por parte del Ingeniero Técnico Municipal se informa lo siguiente, el 1 de octubre de 2001:

a) VIALES: 1) La red trazada se encuentra correcta y se grafían en ella los aparcamientos y pasos de peatones. 2) El firme mínimo será de 20 cm. de hormigón H-100 y 5 cm. de aglomerado asfáltico S-12. 3) Los

bordillos serán de granito labrado con 12 cm. de tizón labrado mínimo. 4) 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 ó 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 correcta, deberá cumplir además lo siguiente: a) La valvulería, piezas especiales y bocas de riego e incendio serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal.

d) ALUMBRADO.- a) Doble circuito 4x6 mm² de Cu. encamisado en tubo 0100 mm. mínimo. b) Fustes en fundición de doble brazo con penacho central. c) Dos faroles modelo Miranda o similar en cada punto de luz, con lámpara de 250 w, balasto, condensador y reductor de flujo. d) 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.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se propone la aprobación del Plan Parcial.

III.3.- INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO. Por el Arquitecto Municipal se emite el correspondiente informe en los siguientes términos:

“a) Superficie.- 139.200 m², que en medición final de proyecto alcanza la cantidad 168.687 m².

b) Uso y Tipología.- Multifamiliar con densidad media, con uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, y dotacional.

c) Ordenanzas.- M. Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar, Servicios y Dotación Comunitaria.

d) C. Diseño.- Edificación Residencial hasta Cinco - 5 - plantas y resto 3 plantas como máximo.

e) Edificabilidad Bruta.- $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 168.687 = 101.212 \text{ m}^2$. - Ayuntamiento 10%.- 10.121 m^2 . - Privado.- $168.687 \times 0.55089 \times 0,9 = 83.636 \text{ m}^2$.

f) Sistemas Generales equivalentes $7.455,18 \text{ m}^2$ correspondientes a una superficie de 15.036 m^2 .

g) Densidad máxima de Viviendas 50 viv./Ha. $16,8687 \text{ Ha} = 843 \text{ viv}$.

h) Aprovechamiento del Sector con la medición real de proyecto es de 101.212 m^2 .

i) Aprovechamiento Privado por medición real del Plan Parcial pasa a 83.636 m^2 .

j) CESIONES.

1.- Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del Sector 10.121 m^2 , sobre medición real.

2.- Suelo de sistemas Generales Externos para edificar 6.152 m^2 , que por medición real pasa a 7.455 m^2 .

3.- Zona Verde.- Ley 5/99.- Con la proporción de 20 m^2 cada 100 de edificación, es decir $101.212 \times 20\% = 20.242,40 \text{ m}^2$ en proyecto 22.045 m^2 . distribuidos en cuatro unidades $13.279 + 6.255 + 1.328 + 1.165$. R^o Planeamiento: $21 \text{ m}^2 \times \text{vivienda (843)} = 17.703 \text{ m}^2$.

4.- Zona Equipamiento Dotacional. - Según R^o Planeamiento: EGB.- $12 \text{ m}^2 \times \text{vivienda (843)} = 10.116 \text{ m}^2$. Equipamiento.- $10 \text{ m}^2 \times \text{vivienda (843)} = 8.430 \text{ m}^2$. Total 18.546 m^2 . - Según Ley 5/99, con la proporción de $20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ edificación = 20.242 m^2 , en proyecto 20.250 m^2 , con distribución en dos unidades de $10.126 + 10.124$.

5.- Sistema viario local y aparcamientos en superficie.- $101.212 \text{ m}^2 \times 1\%$.- 1.012 con reserva de 1.040 uds., que deberán con su parte proporcional de minusválidos 26 uds.

k) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.- La documentación presentada cumple con las condiciones señaladas en el PGOU y presenta, en síntesis, los siguientes parámetros urbanísticos:

l) CORRECCIONES A REALIZAR:

1.- Documentación y Autorizaciones. - Presentar la documentación de aprobación definitiva digitalizada, indicando en el plano de Zonificación n^o 4, las superficies de parcela y edificables y ordenanza de aplicación y altura máxima autorizada.

2.- Autorizaciones Previas.- Se requieren como autorizaciones previas, las siguientes:

En cuanto al sistema de vías, deberá aportarse informe de la Unidad de Carreteras, acerca de la autorización de la conexión de las mismas a la rotonda de acceso y de las características de la vía de servicio.

Asimismo autorización de vías pecuarias sobre afección de las vías pecuarias.

3.- Aparcamiento y Viario.- Deberá estudiar las alineaciones y rasantes en acuerdo con los sectores colindantes, numerando los aparcamientos proyectados, con la previsión de pasos a parcela.

4.- Cesiones y Dotaciones.- Deberá aportarse la localización y cesión del Sistema General Externo, con plano general de localización y plano de detalle acotado y superficiado, pasando de los 12.409 m² aportados a los 15.036 m² requeridos.

5.- Número máximo de viviendas.- Deberá ajustarse ala parcelación permitida por el Plan con frente de fachada autorizada.

- De lo expuesto y por ajustarse a las condiciones del PGOU puede realizarse la aprobación inicial con el obligado cumplimiento de las prescripciones señaladas, que deberán subsanarse antes de la aprobación definitiva, así como las observaciones que puedan formularse en el plazo de información pública y las dictadas por la Comisión Territorial de Urbanismo y demás organismos consultados”.

III.4.- INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.- El Ingeniero Industrial Municipal, en relación con el Proyecto de referencia, informó el 16 de julio de 2001:

“Después de examinar la documentación presentada por el interesado sobre el expediente de referencia, he de indicar que se informa favorablemente con las siguientes prescripciones respecto al alumbrado público:

a) Doble circuito de 4x6 mm² Cu para cada una de las líneas, encamisado en tubo de PVC de 100 mm de diámetro. b) Arqueta de paso en cada punto de luz. c) Luminaria con lámpara en posición horizontal. d) Reductor de flujo en cabecera y estabilizador de tensión, tipo LUMITER de la casa INGEQUR y potencia acorde con la potencia de cada centro de mando. e) Protección magnetotérmica y diferencial por cada uno de los circuitos de salida. f) Reloj astronómico tipo SECELUX o similar. g) Además de lo indicado anteriormente he de indicar que los centros de transformación no deberán ir colocados en zona de dominio público”.

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Visto el Proyecto del Plan Parcial "ZURRA I" ARUP 1/17, promovido por el Conjunto de Propietarios de los terrenos afectados presentado por Da. María del Carmen Andueza López, y redactado por el Arquitecto D. Miguel Angel Medrano Rivilla, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 30 de mayo de 2001 y 21 de septiembre 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 vigencia de los Reglamentos Urbanísticos, LA COMISIÓN DE GOBIERNO MUNICIPAL, en sesión celebrada el 3 de octubre de 2001, ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el Plan Parcial ARUP 1/17 “ZURRA I”, promovido por el Conjunto de Propietarios de los terrenos afectados presentado por Da. María del Carmen Andueza López, y redactado por el Arquitecto D. Miguel Angel Medrano Rivilla, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 30 de mayo de 2001 y 21 de septiembre. 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 209 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, los cuales se dan por reproducidos. Además deberá solicitarse y obtenerse la autorización de Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento y del organismo competente en materia de vías pecuarias y justificación de aportación de los terrenos destinados a sistemas generales externos. Asimismo deberá observarse las prescripciones establecidas en materia de infraestructura eléctrica.

Tercero: Remitir una copia del proyecto aprobado inicialmente ala Subdelegación del Gobierno en Ávila, 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 emitir informe 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 vigente. 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 Ávila, y notificar este acuerdo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza de la Victoria, n.º 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 publicará 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, 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 9 de noviembre de 2001, en el Diario de Avila de 30 de noviembre de 2001, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 14 de noviembre de 2001. Durante dicho trámite se formularon alegaciones por Doña Teresa Zabala Castillo con el contenido que obra en el expediente.

VI.- TRAMITE DE INFORMES Y ALEGACIONES.

VI.1.- INFORME SOBRE CARRETERAS.- Mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2001 (nº registro 15.561) el Jefe de la Unidad de Carreteras de Avila del Ministerio de Fomento informó negativamente el expediente por los siguientes motivos:

“1º.- Línea de edificación.- En las parcelas signadas con los números 1 y 9 califica como edificable una zona comprendida dentro de la línea límite de edificación. Actuación no permitida por la Ley 25/1988, de Carreteras del 29 de Julio, que establece en su art. 25.4 la línea límite de edificación en las carreteras de circunvalación a 100 metros de la arista exterior de la calzada. Igualmente, concurre la misma circunstancia en la parcela de equipamiento signada con el núm. 1. En los planos figura de afección y debe corregirse por línea de edificación. Por otra parte, se debe acotar la línea de edificación y vías de servicio en los planos independientemente de que figure en el cuerpo del Proyecto.

2º.- Contenido del Plan Parcial. La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León establece que los Planes Parciales deberán justificar los sistemas generales incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

En este sentido, no aparece definido en el Proyecto ni la vía de servicio paralela a la carretera, ni el colector de aguas sucias, por lo que no puede establecerse si de alguna manera se afecta a la carretera. Por otra parte, debería figurar en el Proyecto la obligación de ejecución de la vía de servicio a que se ha hecho alusión, con sus secciones y firme.

La conexión a la arteria de abastecimiento de agua existente debe también preverse a través de las vías de servicio.

Por lo que respecta al alumbrado público de la vía de servicio deberá hacerse por medio de farolas tipo villa, tal y como se ha efectuado en la zona.

En la red de distribución eléctrica no se contempla la solución a las líneas de media o alta tensión existentes que cruzan la carretera N-110.

Una vez corregidas las deficiencias advertidas en el Proyecto se deberá enviar de nuevo a esta Unidad para que pueda ser emitido el preceptivo informe”.

En relación con lo anterior, y la documentación modificada presentada al efecto, la Unidad de Carreteras informó en escrito presentado el 25 de febrero de 2002 (nº registro 3.099) lo siguiente: "El informe general es favorable, si bien, por lo que respecta a la vía de servicio paralela a la carretera deberán tener en cuenta, como complemento al informe, las siguientes prescripciones:

1º Anchura de la vía de servicio.- La vía de servicio actualmente existente sólo está pavimentada en su mitad, por lo cual, se deberá completar la sección prevista.

2º Paquete de firme.- En el tramo aún sin pavimentar, se ejecutará un paquete de firme análogo al existente en el tramo pavimentado, es decir, veinte centímetros de zahorra debidamente compactada y una capa de aglomerado asfáltico de seis centímetros de espesor G-20 o G-12, hasta enrasar por arriba con el pavimento existente, y sobre lo ejecutado y lo existente se extenderá aglomerado asfáltico en un espesor de doce centímetros, en dos capas de las que la primera puede ser G-12 o S-12, y la superior S-12”.

VI. 2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2001, acordó: “Informar el Plan Parcial ZURRA-1 de Avila debiendo rectificarse y tenerse en cuenta los siguientes puntos:

1.- Como consecuencia de la medición real del Sector que se aporta, los terrenos de S.G.E. que obtienen su aprovechamiento en este Plan Parcial tienen que tener una superficie de 15.036 m² (en el plano nº 16 se obser-

va que los terrenos que se aportan disponen de una superficie de 12.409 m²). Deberá aportarse por tanto una parcela de 2.627 m² que pertenezca a los Sistemas Generales que el Plan asigna a la 1a etapa.

2.- El número de plazas de aparcamiento deberá reflejarse minuciosamente en cada tramo de calle correspondiente donde se instalen, y se deberá tener en cuenta que puede resultar incompatible instalar aparcamientos en tramos que deberán permitir la entrada al aparcamiento privado".

VI.3.- INFORME SOBRE VÍAS PECUARIAS.- Con fecha de entrada de 5 de diciembre de 2001, y nº de registro 16.861, el Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente manifestó: 1.- Se informa favorablemente el Plan Parcial al ser respetuoso con las vías pecuarias de dominio público, pertenecientes a la Junta de Castilla y León. 2.- Los promotores deberán señalizar los límites de dichas vías pecuarias y solicitar las autorizaciones para atravesar dichas vías pecuarias por los viales.

VI.4.- ALEGACIONES.- En el período de información pública se formularon alegaciones por Doña Teresa Zabala del Castillo en escrito presentado el 7 de diciembre de 2001 (nº registro 16.928), donde se decía: 1) El Plan Parcial ignora la titularidad de los terrenos de la familia Zabala, cuya superficie es de 17.000 m² y forma parte de la finca registral 37.883. 2) La estructura de la propiedad del plan parcial es incorrecta, ya que los terrenos asignados al Ayuntamiento y los delimitados dentro del Cordel de las Moruchas pertenecen a la familia Zabala. 3) La ordenación proyectada no respeta los intereses del alegante. 4) La superficie del plan parcial es dudosa y no se ajusta a la realidad.

VII.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.- En relación con las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial del expediente, así como respecto a las alegaciones formuladas, y alas condiciones establecidas por la Unidad de Carreteras y por la Comisión Territorial de Urbanismo, los promotores presentaron los correspondientes documentos:

A) Anexo que incluye relación de propietarios y parcelas, presentado el 31 de octubre de 2001 (nº registro 14.214).

B) Escrito de contestación a las alegaciones de Doña Teresa Zabala Castillo, indicando que no existe inconveniente en asignarle la parcela atribuida indebidamente al Ayuntamiento. Respecto a la vía pecuaria debe estarse a lo informado por el Servicio Territorial de Medio Ambiente. Y en cuanto a la superficie real del sector ésta responde ala medición realizada por técnico competente, no significando, en cualquier caso, que haya que modificarse la ordenación proyectada.

C) Documento visado y presentado el 24 de enero de 2002 (nº registro 1.214), aportándose planos nº 4, 5, 6 y 16, y páginas 5, 9, 17, 24 y 25 de la Memoria. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los informes técnicos municipales.

D) Informe y plano del Servicio Territorial de Medio Ambiente en materia de vías pecuarias.

E) Documento visado y presentado el 13 de febrero (nº registro 2.513), aportándose planos 9, 10, 11 y 13 y páginas 21 y 27 de la Memoria. Todo ello en cumplimiento de lo requerido por la Unidad de Carreteras de Avila y la Comisión Territorial de Urbanismo.

F) Escritura de Segregación otorgada por D. Manuel Hernández Jiménez el 11 de marzo de 2002 ante el Notario de Avila D. José Luís Ruiz Abad, con el nº. 424 de su protocolo, en virtud de la cual se formaliza la división de terrenos para su adscripción al ARUP 1/17 "ZURRA I" en una superficie de 2.627 m².

VIII.- INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.- La documentación presentada, da cumplimiento a las determinaciones que se habían formulado en el informe correspondiente a la aprobación inicial, destacando la aportación de la superficie complementaria, de 2.627 m², para dotación de Sistema General Externos en el río Chico y ajustando el resto de las prescripciones a la normativa del PGOU. Por todo lo cual se informa favorablemente el modificado presentado.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHA

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 190 y 191, ARUP 1/17), 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 168.687 m².

Asimismo, 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).

En cuanto alas alegaciones presentadas por Doña Teresa Zabala del Castillo, éstas deben resolverse en los términos alegados por los promotores del expediente, y en consecuencia se modifica la estructura de la propiedad del Plan Parcial recogiendo la titularidad que le corresponde de 5.641 m². Respecto alas características de la vía pecuaria "Cordel de las Moruchas" debemos estar a lo informado en este sentido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, quien ha informado favorablemente el Plan Parcial. Finalmente, en relación con la cuestión sobre la superficie del Plan Parcial, debe prevalecer, salvo prueba en contrario, la medición realizada por el Arquitecto redactor conforme lo dispuesto en la norma 1.1.2., volumen IV del P.G.O.U. de Ávila (pág. 159 BOP 16/12/98)

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 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: 1º. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso. 2º. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. 3º. 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.

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

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO MUNICIPAL ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector “Zurra I” ARUP 1/17, promovido por los propietarios de los terrenos afectados, presentado por D. Miguel Angel Medrano Rivilla, y redactado por el mismo, visado por el COACyLE el 30 de mayo de 2001, y complementado en documentos visados el 21 de septiembre de 2001, el 24 de enero de 2002 y 13 de febrero de 2002, el cual deberá refundirse en un único documento.

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 190 y 191 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Asimismo, el citado Plan Parcial debe entenderse complementado con las determinaciones y prescripciones establecidas en los informes técnicos y dictámenes emitidos al efecto, así como con las disposiciones aplicables contenidas en el planeamiento urbanístico y en la Legislación y normativa que resulte aplicable.

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 226.992,31 euros (37.768.343 pesetas).

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), así como en el Boletín Oficial de Castilla y León en extracto, para su publicación se adjuntarán dos ejemplares completos y paginados del Plan Parcial aprobado en formato din-A4. Los costes de publicación serán asumidos por el promotor del expediente (artículo 61 RGU). Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados."

Y habiéndose prestado la correspondiente garantía sobre la actuación urbanística proyectada, procede la publicación de este acuerdo

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la publicación de este anuncio, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, ó bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de aquella notificación ante la Sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1.998, de 15 de julio (B.O.E. de 14 de julio), Reguladora de esta juris-

dicción, así como cualquier otro que estime conveniente, incluido el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero).

Ávila, 14 de junio de 2002.

El Alcalde, *Agustín Díaz de Mera y García Consuegra*.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN “ZURRA 1”

AVILA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. PROMOCIÓN

La presente memoria forma parte de los documentos que constituyen el Plan Parcial de Ordenación Urbana del ARUP 1 / 17, “ZURRA 1”; sector clasificado como suelo Urbanizable por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente el 19 de Octubre de 1.998.

La promoción del Plan Parcial se realiza por iniciativa de los propietarios de los terrenos que constituyen el Sector.

Se propone a D. Miguel Ángel Medrano Rivilla como Arquitecto redactor, según acuerdo de los propietarios, los cuales se enumeran a continuación :

Relación de propietarios :

- 1.- LOVEAN, S:A.
- 2.- Dña. Teresa García y Herederos de D. Balbino Álvarez-Candil
- 3.- D. Juan Mª Garzón Garzón
- 4.- D. Francisco Alonso Moreno
- 5.- D. Feliciano Blazquez Sánchez
- 6.- D. Ángel Madrigal Neila
- 7.- D. Darío Benito García
- 8.- Dña. Teresa Tejerizo y Herederos de D. Constantino benito
- 9.- D. Higinio Alberdi Alberdi
- 10.- Familia Zabala

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

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

El Plan Parcial se atiene a la legislación vigente, constituida por las disposiciones de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1998 de 5 de diciembre, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril, y del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 no derogadas por la Sentencia del Tribunal Constitucional publicada en el BOE de fecha 25 de abril de 1997, y complementariamente por la Ley del Suelo de 1976 (en adelante Ley del Suelo) 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.

El desarrollo del suelo urbanizable, prevé el futuro asentamiento de, fundamentalmente, viviendas de caracteres diversos, vivienda estable y permanente, vivienda transeunte y segunda residencia, y se justifica como cumplimiento de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila como desarrollo de la ciudad por la escasez de suelo urbano en general que ha creado la necesidad de programar el suelo urbanizable, así como el desarrollo de la propia ciudad como consecuencia de unas necesidades de alojamiento motivadas por el aumento de la población y renovación del parque inmobiliario.

Por todo lo expuesto , y teniendo en cuenta que los terrenos objeto de este Plan Parcial reúnen los requisitos para dar respuesta a la demanda real de suelo urbanizado ,es por lo que los promotores toman la iniciativa para la urbanización de dichos terrenos ,amparados en la clasificación administrativa del suelo , junto con la facilidad de dotarlo de los servicios urbanísticos necesarios .

1.3. ADECUACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL

El Plan General presenta como Criterio General de Estructura y Desarrollo Urbano “Potenciar crecimientos residenciales al Noreste de Avila (Carretera Avila-Madrid)”, y de Accesibilidad y “Permeabilizar barreras”.

A continuación se incluyen las determinaciones específicas del Plan General para este Sector, y se describe su cumplimiento por el Plan Parcial”.

1.3.1. Determinaciones del Plan General

El Volumen IV, NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE del Plan General, contiene la siguiente Ficha de Características del Sector 1.11.; a continuación (Puntos 1.1.1.1. a 1.1.1.4) se justifica su cumplimiento por el Plan Parcial.

Ficha del Plan General para: ARUP 1/17: ZURRA 1.

SUPERFICIE: 139.200 m²

USO Y TIPOLOGÍA: Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial de nivel de barrio, y dotacional.

ORDENANZAS: Manzana Libre (ML), Bloque Abierto (BA), Residencial Unifamiliar (RUI), Dotación Comunitaria (DC).

CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación residencial hasta cinco plantas como máximo. Resto de usos en aplicación de la Ordenanza de Servicios: tres plantas como máximo.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 M²/M²

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 50 vdas./Ha.

APROVECHAMIENTO PRIVADO- Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 69.016 m²
CESIONES:

- Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.
- Suelo para edificar 6.152 m², para compensar Sistemas Generales Externos.
- Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habra de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo de un 10% de la superficie del Plan Parcial.
- Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.
- Viario local.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

1. 3.2. Justificación de la nueva Superficie del Sector

De acuerdo con el Plan General, Apartado 1.1.2., DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES (Volumen IV del Plan General), la dimensión real del Sector (187.127 m², incluido Sistema General Interno) procede de la medición exacta sobre el terreno, habiéndose ampliado en 47.927 m² respecto a los 139.200 m², del Plan General.

Este desajuste está motivado por utilizar el Plan General superficies aproximadas no obtenidas de una medición exhaustiva en el terreno y de un deslinde exacto entre propiedades.

SUPERFICIE DEL SECTOR (INCLUIDO S.G. INTERNO) SEGÚN EL PLAN GENERAL	SUPERFICIE DEL SECTOR (INCLUIDO S.G. INTERNO) EN ESTE PLAN PARCIAL	% VARIACIÓN
139.200	187.127	+ 34,43%

1.3.3. Justificación del Aprovechamiento propio del Sector

De acuerdo con el Apartado 1.1.2., DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES antes citado, la variación de la superficie del Sector se traduce en la misma variación porcentual del aprovechamiento propio del Sector, de Sistemas Generales y de aprovechamiento municipal, así como del número de viviendas admitido:

TABLA 1. COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN GENERAL Y EN EL PLAN PARCIAL

CONCEPTO	SEGÚN PLAN GENERAL	SEGÚN PLAN PARCIAL
SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR	139.200 m²	187.127 m²
SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTOS	139.200 m²	168.687 m²
SUPERFICIE VÍAS PECUARIAS	----- m ²	18.440 m²
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	139.200 m ² x 0,6 m/m ² = 83.520 m²	168.687 m ² x 0,6 m ² /m ² = 101.212 m²
APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LA PROPIEDAD SECTOR	69.016 m²	83.636 m²
APROVECHAMIENTO PRIVADO ASIGNADO A S.G.EXT	6.152 m²	7.455 m²
SUELO LIBERADO	12.409 m²	15.036 m²
APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO	8.352 m²	10.121 m²
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.	50 vxha(13,92)= 696	50 vxha(16,86)= 843

1.3.4. Cesiones de suelo

La cesión de Sistema General Externo es mayor que la contemplada en la Ficha del Plan General, y se aumenta en proporción a la diferencia de la totalidad de la parcela según medición real respecto al Plan General. (vease la Tabla anterior).

Las cesiones para dotaciones públicas son las de la Ley del Suelo de Castilla y León y las del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Las cesiones se han referido al número máximo de viviendas admitido para la nueva superficie del Sector (con independencia de que se agote esa capacidad de vivienda o no).

TABLA 2 COMPARATIVO DE CESIONES LEY SUELO CASTILLA-LEÓN, REGLAMENTO PLANEAMIENTO, Y PLAN PARCIAL

CONCEPTO	LEY SUELO CASTILLA-LEON	REGLAMIENTO PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	1.012,12X20= 20.242	Unidad Integral entre 500 y 1.000 viviendas Jardines 15x843= 12.645 Areas J. y R niños6x843=5.058 TOTAL ESP.LIBRES= 17.703 Mínimo 10%S/168.687= 16.869	TOTAL ESPACIOS LIBRES (13.297+6.255+1.328+1.165) 22.045

CONCEPTO	LEY SUELO CASTILLA-LEON	REGLAMIENTO PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
SISTEMAS LOCALES ESPACIOS EQUIPAMIENTOS	1.012,12X20= 20.242	Preescolar y G. 2x843= 1.686 E.G.B. 10x843= 8.430 Deportivo 6x843= 5.058 Eq.social (1m2xm2) 4x843= 3.372 TOTAL EQUIPAMIENTO= 18.546	EQ.DEPORT. Y SOCIAL= 10.124 EQ. DOCT.=10.126 TOTAL EQ.= 20.250
APARCAMIENTOS	1.012,12X2= 2.024 MIN.USO PUBLICO= 1.012 MINUSVALIDOS= 26	1% S/101.212= 1.012 AL AIRE LIBRE 50%= 506 MIN.2% MINUSVÁLIDOS= 10	USO PUBLICO= 1.040 MINUSVÁLIDOS= 26

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial , forman parte de la zona conocida como Dehesa de Zurra, en el término municipal de Ávila.

El Sector está situado al nordeste del término municipal al que pertenece . Se encuentra comprendido entre las coordenadas 4°40'0" - 4°40'45" de longitud Oeste y 40° 39'51" de latitud Norte.

La totalidad del terreno del Sector tiene una forma irregular con una longitud máxima en la dirección Norte - Sur de 550 metros y de 930 metros en la dirección Este - Oeste .

La altitud media del sector es aproximadamente 1.178 m sobre el nivel del mar, con topografía que la califica de monte bajo ligeramente accidentada , con zonas de suaves pendientes. La cota más elevada es de 1.184 m sobre el nivel del mar , en la zona Oeste, y la más baja 1.175 en el Sur, con lo que el desnivel máximo existente es de 9 metros aproximadamente, con pendientes nunca superiores al 10 %.

El terreno en su mayor parte, tiene vegetación típica de erial de monte bajo, con poca vegetación, escaso arbolado y sin cultivos, presentando el paisaje característico de la zona, con importantes afloraciones de roca granítica.

El terreno se encuentra prácticamente libre de edificaciones, únicamente existen tres viviendas unifamiliares a conservar en parcelas 1, 2, y 3. Los terrenos están surcados por una serie de pequeños caminos de tierra, encontrándose así mismo cruzado por varios tendidos eléctricos aéreos de Media Tensión.

La totalidad de los terrenos son susceptibles de urbanizarse según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Avila .

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. SUPERFICIE

La superficie global del Sector según el P.G.O.U es de 187.127 m² según reciente medición, a lo cual debemos restar la superficie de vías pecuarias a efectos de aprovechamiento, siendo la superficie total del ámbito del Plan Parcial de 168.687m².

2.2. DESCRIPCIÓN GEOGRAFÍA

El Sector se encuentra situado al nordeste del término municipal de Ávila, al que pertenece. Teniendo como límites al Norte, la Ctra de Circunvalación ; al Sur, la Carretera de Madrid (N-501); al Este , el ARUP 1 / 18 Zurra 2 (Área de Reparto del Suelo Urbanizable Programado de la 1ª etapa); al Oeste , terrenos del Hospital de Ntra. Sra. de Sonsoles y el ARUP 3 / 12 y 2 / 9 "Camineros 1".

2.3. TOPOGRAFÍA Y ALTIMETRÍA

Topográficamente, la finca se encuentra calificada como monte bajo, con una ligera elevación en su zona central y pendientes con caídas a Norte, Sur y Este.

Las pendientes oscilan entre un 2% en unas zonas y un 10% en otras, tal como se refleja mediante la correspondiente documentación gráfica.

En cuanto a altimetría, la altitud media de la finca es de 1.178 metros sobre el nivel del mar, con un desnivel máximo de 9 metros, estando el punto más alto en la cota 1.184,83 m y el más bajo en la 1.175,47 m, tal como se refleja en la documentación gráfica mediante las correspondientes curvas de nivel.

2.4. HIDROLOGÍA

El terreno, situado en una zona alta de la cuerda montañosa donde se asienta la ciudad de Avila, no se encuentra afectado por ningún caudal importante de agua, existiendo una hidrografía superficial de poca consideración.

2.5. GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

De los datos obtenidos del mapa geológico de España del Instituto Geológico y Minero de España, se resume la historia geológica del territorio: La sedimentación comienza ya en el Infracámbrico, con clima cálido y gradiente de la pendiente fuerte hacia el Sur, con actividad biológica intensa; En los tiempos del Cretácico se producen las primeras fases alpinas que fracturan el Paleozoico. En el Pontense el clima se hace menos árido con lo que se instala una red fluvial bien definida, que finalmente y durante el Cuaternario, se instala la red fluvial actual.

En concreto la finca, está compuesta por rocas ígneas y metamórficas, formado por granitos homogéneos, y según Fuster (1.970) más exactamente por granito adamellitico de dos micas.

En general estos terrenos son perfectamente aptos para cimentar, pudiéndose considerar resistencias características para el mismo por lo general superiores a 2'5 Kg/cm², resistencia suficiente para el tipo de edificación que se prevé.

2.6. CLIMATOLOGÍA Y METEOROLOGÍA

INTRODUCCIÓN.

En el presente estudio climatológico del sector "ZURRA 1", dada su altitud media (1.178 m), así como su situación en el término de Avila capital, nos remitimos a los datos suministrados por la estación meteorológica de Avila (1.126 m de altitud).

2.6.1.- Resumen observaciones meteorológicas correspondientes al período 1931-1980 (Datos extraídos del anuario estadístico de 1.987-INEM).

TEMPERATURAS MEDIAS

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
10,4	2,9	3,7	5,9	8,2	12	16,1	20	19,6	16,3	11,0	5,9	3,2

TEMPERATURAS MÁXIMAS ABSOLUTAS

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
10,4	2,9	3,7	5,9	8,2	12	16,1	20	19,6	16,3	11,0	5,9	3,2

TEMPERATURAS MÍNIMAS ABSOLUTAS

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
-20,4	-20,4	-12,4	-9,2	-5,3	-4,2	0,7	4,0	4,8	0,9	-5,0	-8,1	-15,0

HUMEDAD RELATIVA MEDIA EN PORCENTAJE

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
62	78	73	65	61	56	51	40	42	53	68	75	79

PRECIPITACIÓN MEDIA EN MILÍMETROS

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
352,8	25,	21,0	27,2	34,4	45,2	37,4	12,6	14,7	32,3	36,7	35,0	30,8

NUMERO DE DÍAS DESPEJADOS

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
82	6	6	4	4	4	7	14	13	8	6	5	5

NUMERO DE DÍAS NUBOSOS

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
208	16	15	18	18	19	19	16	17	19	18	16	17

NUMERO DE DÍAS CUBIERTOS

Media Anual	Medias Mensuales											
	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
75	9	7	9	8	8	4	1	1	3	7	9	9

2.6.7.- Observaciones meteorológicas de los años 1985-86.

(Datos extraídos del anuario estadístico de 1987-INEM)

PRESIÓN BAROMÉTRICA MEDIA EN mm

1985	1986	1986 Por meses											
		E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
667,5	667,1	668,0	659,5	666,8	661,9	667,1	666,6	668,2	667,0				

CONCLUSIONES

Como resumen general, en invierno las temperaturas podemos considerarlas extremadas, produciéndose unas mínimas medias de -3,3° C en Enero y absolutas de -11,6° C en Febrero y -10,0° C en Enero. Por el contrario, en verano podemos considerarlas suaves, alcanzando máximas absolutas próximas a los 33-34° C en los meses de Julio y Agosto.

En cuanto a los efectos de la humedad relativa, podemos considerar Avila como una ciudad seca, así como en cuanto a precipitaciones. Siendo una provincia con un alto número de horas de sol al año. La dirección dominante del viento es Oeste y Noroeste.

2.7. VEGETACIÓN EXISTENTE

La vegetación, esencialmente está constituida por la característica de monte bajo; con pequeños núcleos arbóreos constituidos fundamentalmente por encinas; paisaje característico de la zona Este y Nordeste del Término Municipal de Avila.

No existe actualmente aprovechamiento agrícola-ganadero de los citados terrenos.

2.8. ACCESOS COMUNICACIONES

El sector de actuación objeto del presente Plan Parcial, se encuentra perfectamente comunicado, ya que está totalmente rodeado por viales: Carretera de Avila-Madrid (N-501) y Circunvalación de Ávila.

El acceso interior, se realizará pues, a través de diversos puntos desde la carretera Avila-Madrid.

Es de notar una serie de caminos de tierra que atraviesan y recorren todo el sector, así como el nuevo trazado de vías pecuarias en el límite sur y oeste de la parcela .

2.9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Actualmente el sector se encuentra atravesado, por varias líneas de media tensión propiedad de la compañía eléctrica Iberdrola, con derivaciones hacia diversos centros de transformación existentes. Estas líneas nos permitirán disponer del servicio de energía eléctrica preciso. Se enterrarán y acometeremos a ellas las derivaciones precisas a los centros de transformación necesarios para el suministro y abastecimiento de energía eléctrica a todo el sector de actuación.

En cuanto al abastecimiento de agua, discurre por su fachada con la carretera Ávila-Madrid (Avd. Juan Carlos I) una línea de abastecimiento de agua potable de Avila suficiente, según los servicios técnicos Municipales, para el abastecimiento del Sector sin necesidad de depósitos reguladores-acumuladores, y que garantizan un correcto suministro de agua.

Así mismo, existe un colector de saneamiento que discurre bajo la calzada de la carretera Avila-Madrid al cual se pretende acometer.

2.10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se encuentran repartidos en 10 propiedades con grandes diferencias en su superficie, tal como se detalla a continuación:

Propiedad 1	84.608,02 m ²	50,1568 %
Propiedad 2	44.001,34 m ²	26,0846 %
Propiedad 3	1.487,77 m ²	0,8819 %
Propiedad 4	9.138,43 m ²	5,4174 %
Propiedad 5	10.114,60 m ²	5,9961 %
Propiedad 6	6.615,16 m ²	3,9216 %
Propiedad 7	1.690,00 m ²	1,0018 %
Propiedad 8	2.620,00 m ²	1,5532 %
Propiedad 9	2.770,00 m ²	1,6421 %
Propiedad 10	5.641,80 m ²	3,3445 %
Total	168.687,12 m ²	100,0000 %

Estas propiedades son las de origen; y su medición la real siendo conformes sus titulares, por lo que estos datos son los que se han utilizado a todos los efectos, tanto para el calculo del aprovechamiento tipo, como para la ejecución del Plan Parcial, como para la redacción del proyecto de Actuación.

Los titulares de dichas propiedades son:

- 1.- LOVEAN, S:A.
- 2.- Dña. Teresa García y Herederos de D. Balbino Álvarez-Candil
- 3.- D. Juan M^a Garzón Garzón
- 4.- D. Francisco Alonso Moreno
- 5.- D. Feliciano Blazquez Sánchez
- 6.- D. Ángel Madrigal Neila
- 7.- D. Darío Benito García
- 8.- Dña. Teresa Tejerizo y Herederos de D. Constantino Benito
- 9.- D. Higinio Alberdi Alberdi
- 10.- Familia Zabala

3. ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El terreno objeto del presente Plan Parcial, estaba incluido, según el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, en el ARUP 1 / 17 "Zurra 1", calificado de Urbanizable programado.

La extensión de los terrenos objeto de este Plan Parcial es, tal como se expone en la memoria informativa (punto 2.1) de 187.127 m²,

Este Plan Parcial abarca la totalidad del ARUP 1 / 17 "Zurra 1" , desarrollándose en una única etapa.

La ordenación general del Sector, se desarrolla de forma intrínseca, las conexiones a la Carretera N-501, serán dos; una principal por calle H desde una rotonda, dando acceso a la plaza Z.V.-3, de la cual parten los viarios que distribuyen a toda la parcela, y otra conexión secundaria por calle C. Se han evitado las conexiones directas entre los accesos de forma que no conviertan los viales que les unen en vías rápidas o “atajos” con lo que la circulación y el tráfico que se dé por el interior del sector será de generación propia, excluyéndose el tráfico ajeno al mismo.

El sistema de comunicación de la parcela se realiza mediante dos vías principales A y B, que crean un anillo longitudinal dando acceso de Sur a Norte a la totalidad de la parcela y sirviendo así mismo de colectores a las vías transversales que desembocan en ellas. La vía A comunica el acceso con el resto de la parcela, terminando en un fondo de saco, con lo cual la parcela se encuentra únicamente comunicada por el Sur, a la carretera N-501.

SISTEMA VIARIO

La solución adoptada presenta un esquema orgánico en su desarrollo con el fin de conseguir, así mismo, una mejor adaptación a la topografía y características del terreno.

En conjunto, el sistema viario interior, está formado por una sucesión de calles con secciones transversales diversas en sus distintos tramos; estas secciones varían entre 16, 18 y 20 mts. no existiendo una jerarquía clara de calle en lo que a sección se refiere.

El esquema de viario es siempre el mismo; aceras a ambos lados de dimensión variable, aparcamiento en línea y/o batería a ambos lados también variable y calzada con una sección única de 7 mts. para todas las calles, excepto en calle H de acceso a la urbanización con 9 mts.

Aunque las características del diseño efectuado plantea un esquema de urbanización pensado fundamentalmente para el tráfico rodado, se han creado dos itinerarios peatonales que pretenden la comunicación con la vía pecuaria 1.

Así mismo, los viales previstos, se proyectan con una sección que permite el aparcamiento en línea sin que se interfiera el tráfico rodado en ninguna de sus direcciones.

EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos se agrupan según usos con el fin de complementarse unos a otros y se sitúan, así mismo, apoyados en la línea de límite de parcela.

Estos equipamientos son los que establece para una Unidad Básica el Reglamento de Planeamiento, tal como se especifica en el punto 3.3 de esta memoria; y que son; uno reservado para Equipamiento Deportivo y/o Social (EQ.1) y el otro para Equipamiento Docente (EQ.2).

ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres para parque infantil y zonas verdes se encuentran distribuidas arbitrariamente por toda la zona, pero siempre con una localización justificada.

Contamos con cuatro zonas verdes, ZV1, ZV2, ZV3 y ZV4, de las cuales dos ZV1 y ZV2, son las de mayor superficie y se encuentran vinculadas con las parcelas de equipamiento a las cuales sirven como espacios complementarios, así mismo ZV1 se encuentra como zona límite con la carretera de circunvalación creando una barrera natural contra el tráfico y el ruido a toda la urbanización.

Las otras dos; ZV3 y ZV4, de menor superficie, se encuentran articulando espacios, bien creando una plaza, con espacio verde central o bien complementándose con la parcela 24.

Estas zonas verdes son las que establece para una Unidad Básica el Reglamento de Planeamiento, tal como se especifica en el punto 3.3 de esta memoria; y que corresponde a un mínimo del 10% del total del ARUP.

SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

La urbanización deberá establecer accesos sin barreras para personas que se desplacen en silla de ruedas, desde la calzada del viario principal hasta cualquiera de los bloques de residencia multifamiliar que se proyectan; y a un 2% de la vivienda unifamiliar que se proyecta. Se cumplirá en toda la urbanización la Ley 3/98 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

3.2. PLANEAMIENTO ANTERIOR AL QUE SE EJECUTA

El presente Plan Parcial desarrolla el ARUP (Área de Reparto de Suelo Urbanizable Programado de la 1ª etapa) 1 / 17 “Zurra 1” del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, aprobado definitivamente el 19 Octubre de 1998.

3.3. DENSIDAD DE POBLACIÓN

Este núcleo de población se considera suficiente para asegurar el desarrollo de las zonas previstas de equipamiento, así como las ya existentes en las proximidades.

En base a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en el ARUP 1 / 17, y a los parámetros establecidos en las Ordenanzas de este Plan Parcial (edificabilidad, parcela mínima, tipologías, etc...) se estima un número máximo de viviendas de 843 unidades, considerando aproximadamente 4 habitantes por unidad familiar y vivienda, obtenemos una población máxima del sector de unos 3.372 habitantes, lo que nos da una densidad estimada de alrededor de 200 habitantes/Ha y 50 viviendas/Ha.

Considerando estos datos, y según el Art. 9.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, nos integramos, a los efectos de las previsiones de suelo para dotaciones y equipamientos, en lo que se denomina UNIDAD BÁSICA (Hasta 500 viviendas).

3.4. ZONIFICACIÓN

En la solución adoptada, y en base a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, Plan General de Ordenación Urbana de Ávila y ARUP del Sector Urbanístico correspondiente, se ha efectuado la zonificación del Sector de actuación en:

- Viales y Aparcamientos
- Espacios libres:
 - *Áreas Peatonales y Jardines
- Equipamiento Cultural y Docente
- Servicios de Interés Público y Social
 - *Equipamiento Social y Deportivo
- Suelo Residencial

El suelo destinado a viales y aparcamientos, a espacios libres, a equipamientos cultural y docente y a equipamiento deportivo, será de Cesión Municipal Obligatoria y Gratuita, y tal y como establece la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su art. 19.2, a los propietarios les corresponde un aprovechamiento igual al 90% del aprovechamiento medio del sector.

3.4.1. Estudio de superficies y edificabilidades

3.4.1.1.- Los viales y aparcamientos: ocupan una superficie total de:

*Aparcamientos 1.040 plazas
 Uso público 1.014 plazas de 2,40x5,00 m² (variable)
 Minusválidos 26 plazas de 3,30x4,50 m²
 Total Superficie de viario incluida zonas de aparcamientos 42.217 m²
 Lo que equivale al 25% s/total S.P.P.

3.4.1.2.- Espacios libres: El suelo reservado para estos usos es:

Zonas verdes públicas

Z.V.-1	13.297 m ²
Z.V.-2	6.255 m ²
Z.V.-3	1.328 m ²
Z.V.-4	1.165 m ²

Total	22.045 m ²

Lo que equivale al 13 % s/total S.P.P.

3.4.1.3.- Equipamiento cultural y docente.

La reserva de suelo para este uso se ha obtenido del Anexo al Reglamento de Planeamiento, Artículo 9 y 10. En base al número de viviendas se requiere equipamiento docente para ello se ha dejado una reserva de:

* Equipamiento docente 10.126 m²
 Lo que equivale al 6% s/total S.P.P.

3.4.1.4.- Servicios de interés público y social: La reserva de suelo en esta zona se desglosa en:

* Equipamiento Deportivo y social 10.124 m²
 Lo que equivale al 6 % s/total S.P.P.

En las parcelas de equipamientos tanto cultural-docente como las de interés público y social, se establecen los mismo parámetros urbanísticos que en uso residencial, excepto la ocupación sobre parcela y retranqueos (ver ordenanza particular),

3.4.1.5.- Suelo Residencial: El suelo destinado a uso residencial, tiene una superficie de:

Suelo residencial 84.123 m²
 Lo que equivale al 50 % s/total S.P.P.

La edificabilidad establecida para esta zona, es la general de 0,6 m²/m². Resultando una superficie máxima de construcción para esta zona de 101.212 m² construidos.

3.4.1.6.- Espacios reservados para infraestructuras.

Son las zonas reservadas para ubicación de los servicios de necesidades colectivas o generales, en el presente caso solo es preciso para centros de transformación de Energía Eléctrica.

Para ello se han dejado previstos dos zonas, estratégicamente situadas en todo el ámbito del Plan Parcial, tal como queda reflejado en la documentación gráfica.

INF.1 26 m²

INF.2 26 m²

Suelo Reserva Infraestructuras 52 m²

Lo que equivale al 0,03% s/total S.P.P.

3.4.2. Resumen superficies y edificabilidades

3.4.2.1.- Superficie de Suelo. m². Ambito Plan Parcial.

La superficie de suelo del ámbito del Plan Parcial, es de **187.127 m²**, de los cuales son de computo dentro del aprovechamiento para el sector: **168.687 m²**, una vez deducido de la superficie total del perímetro la superficie ocupada por las vías pecuarias, que no participan de los aprovechamientos.

3.4.2.2.- Edificabilidades máximas públicas y privadas.

PARCELA N.º	ORDENANZA	SUPERFICIE PARCELA (M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M2)	USO
PARCELA N.º1	0.4 - RUI	4.924	2.115	RESIDENCIAL
PARCELA N.º2	0.4 - RUI	1.400	592	RESIDENCIAL
PARCELA N.º3	0.4 - RUI	5.821	4.538	RESIDENCIAL
PARCELA N.º4	0.4 - RUI	1.430	839	RESIDENCIAL
PARCELA N.º5	0.3 - BA	1.961	2.942	RESIDENCIAL
PARCELA N.º6	0.3 - BA	2.387	3.581	RESIDENCIAL
PARCELA N.º7	0.3 - BA	2.105	2.908	RESIDENCIAL
PARCELA N.º8	0.3 - BA	2.378	3.285	RESIDENCIAL
PARCELA N.º9	0.2 - ML	1.838	3.437	RESIDENCIAL
PARCELA N.º10	0.2 - ML	2.080	3.887	RESIDENCIAL
PARCELA N.º11	0.4 - RUI	1.873	1.301	RESIDENCIAL
PARCELA N.º12	0.4 - RUI	1.848	1.375	RESIDENCIAL
PARCELA N.º13	0.3 - BA	2.921	3.972	RESIDENCIAL
PARCELA N.º14	0.3 - BA	2.591	3.710	RESIDENCIAL
PARCELA N.º15	0.3 - BA	2.571	3.950	RESIDENCIAL
PARCELA N.º16	0.3 - BA	2.687	3.946	RESIDENCIAL
PARCELA N.º17	0.3 - BA	2.673	3.742	RESIDENCIAL
PARCELA N.º18	0.4 - RUI	3.457	2.802	RESIDENCIAL
PARCELA N.º19	0.3 - BA	4.207	6.241	RESIDENCIAL
PARCELA N.º20	0.3 - BA	4.042	5.934	RESIDENCIAL
PARCELA N.º21	0.3 - BA	3.700	5.434	RESIDENCIAL
PARCELA N.º22	0.3 - BA	2.823	4.184	RESIDENCIAL
PARCELA N.º23	0.3 - BA	6.637	10.088	RESIDENCIAL

PARCELA N º24	0.3 - BA	1.796	2.731	RESIDENCIAL
PARCELA N º25	0.3 - BA	1.796	2.731	RESIDENCIAL
PARCELA N º26	0.3 - BA	1.796	2.731	RESIDENCIAL
PARCELA N º27	0.4 - RUI	548	290	RESIDENCIAL
PARCELA N º28	0.4 - RUI	410	290	RESIDENCIAL
PARCELA N º29	0.4 - RUI	410	290	RESIDENCIAL
PARCELA N º30	0.4 - RUI	413	290	RESIDENCIAL
PARCELA N º31	0.4 - RUI	4.393	3.486	RESIDENCIAL
PARCELA N º32	0.4 - RUI	4.348	3.570	RESIDENCIAL
TOTAL	-----	84.264	101.212	-----

3.4.3 Cuadro reservas para dotaciones

PARCELA N º	ORDENANZA	SUPERFICIE PARCELA(M2)	SUPERFICIE EDIFICABLE(M2)	USO
ESP.LIBRE ZV1	0.12 -LUP	13.297	-----	ESP.LIBRE
ESP.LIBRE ZV2	0.12 -LUP	6.255	-----	ESP.LIBRE
ESP.LIBRE ZV3	0.12 -LUP	1.437	-----	ESP.LIBRE
ESP.LIBRE ZV4	0.12 -LUP	1.165	-----	ESP.LIBRE
EQUIPAMIENTO 1	0.6 -DC	10.124	-----	EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO 2	0.6 -DC	10.126	-----	EQUIPAMIENTO
INFRAESTRUCTURA 1 C.T	-----	26	-----	INFRAESTRUCTURA
INFRAESTRUCTURA 2 C.T	-----	26	-----	INFRAESTRUCTURA
VIARIO	-----	41.967	-----	VIARIO
TOTAL CESIONES ESPACIOS VERDES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS		84.423		
PARCELA N º5	0.3 -B.A.	1.961	2.947	RESIDENCIAL
PARCELA N º9	0.2 -ML	1.838	3.437	RESIDENCIAL
PARCELA N º17	0.3 -B.A.	2.673	3.742	RESIDENCIAL
PARCELA N º18	04 -RUI.	3.457	2.797	RESIDENCIAL
TOTAL CESIONES MUNICIPALES CON APROVECHAMIENTO		9.929	12.923	

3.5. PARCELACION

La parcelación del sector prácticamente se reduce a las manzanas resultantes de la ordenación , dejando libre la posterior parcelación interior de las manzanas a la iniciativa privada y a las actuaciones de promoción; los parámetros urbanísticos de la Ordenanza son suficientes para evitar actuaciones discordantes a lo deseado.

La superficie de las manzanas y **parcelas edificables resultantes** se enumeran en el cuadro anterior y se encuentran situadas tal como se refleja en la documentación gráfica.

Las parcelas que aparecen divididas por la línea de afección de la carretera de circunvalación o con algún tipo de edificación existente, obedecerán a los ajustes precisos para el proyecto de compensación y parcelación del sector, que se está ejecutando de forma simultánea al Plan Parcial.

Los espacios libres para zonas verdes y parques infantiles se enumeran también en el cuadro anterior, y se encuentran situadas tal como se refleja en la documentación gráfica.

3.6. CESIONES SOBRE APROVECHAMIENTO

Estas se realizarán de acuerdo a lo establecido a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La Cesión sobre el Aprovechamiento se concreta por la aplicación del art.19.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en la que se establece que a los propietarios les corresponde un aprovechamiento igual al 90% del aprovechamiento medio del sector.

Tomando los datos del cuadro 3.4.2.2., tenemos que la edificabilidad o aprovechamiento máximo de uso privado es:

Residencial: 101.212 m²

Total ... **101.212 m²**

La Cesión sobre Aprovechamiento Tipo será pues del 10% sobre 101.212 m², lo que nos da un mínimo de 10.121 m² de superficie edificable.

3.7. SISTEMA VIARIO

Se distinguen en el sistema viario proyectado, los siguientes tipo de vías:

Vías de acceso a la urbanización- Calles H, C e I

Viario Principal - Calle A, G

Viario Secundario- Calles B, D, E, y F

Vías Peatonales- Peatonal 1 y Peatonal 2.

El trazado viene condicionado, principalmente, por una mejor adaptación al terreno con objeto de que el sistema viario se desarrolle dentro de unas pendientes admisibles, que los movimientos de tierras se reduzcan lo más posible, así como para favorecer el acceso y edificabilidad a las parcelas; se pretende evitar grandes desmontes o terraplenados que puedan transformar excesivamente el paisaje.

Las características de los diferentes tipos de viales apenas varían al no existir una jerarquía de calles, estableciéndose una sección transversal muy parecida para cada uno de ellos y variando la sección transversal entre los parámetros 16, 18 y 20 mts. tal como se refleja en la documentación gráfica.

En lo relativo al trazado, se han proyectado unos amplios radios en los tramos curvos de todas las vías, recurriendo a la utilización del “fondo de saco”, como solución para dar acceso a toda la parcela, a la cual no se puede dar salida por su lado Norte, estimándose que esta no es la solución idónea para una correcta urbanización.

En total el sistema viario proyectado tiene una longitud de unos 1.905 m/l, con una ocupación de 42.217 m², lo que supone un 25% sobre el total de la superficie del Plan Parcial.

3.7.1. Vía acceso. (Calles H, C e I)

La calle H, se plantea como principal vía de acceso a la parcela desde la carretera de Avila-Madrid N-501, desembocando inmediatamente en la Plaza Z.V.-3, que distribuirá al resto del viario.

Su estructura difiere del resto del viario de la zona, adquiriendo la jerarquía propia de acceso a pesar de su reducida longitud, de tan sólo 50 mts.

Su sección transversal total tiene 20 mts y se desarrolla de la siguiente forma: aceras a ambos lados de 5,5 mts., un espacio libre para ajardinar de 2 mts. a ambos lados, hasta la calzada existente y que nos protege del tráfico que accede a dicha calle partiendo desde su acceso de la rotonda y una calzada de 9 mts de anchura, de doble circulación.

La longitud de esta calle es de 50 m/l, ocupando en total una superficie de 1.000 m², dicha superficie supone un 2,36 % del total del sistema viario.

La calle C sirve como vía de acceso secundaria a la urbanización partiendo de una vía de deceleración paralela a la carretera Madrid-Avila, mientras que la calle I, da acceso por una vía lateral que será común a “ZURRA 1” y “ZURRA 2”.

Ambas calles tienen una sección transversal de 18 mts. que se desarrollan de la siguiente forma; aceras de 2,5 mts., zona de estacionamiento en línea a ambos lados y una calzada de 7 mts.

La longitud de estas calles es de 335 m/l, ocupando en total una superficie de 6.130 m², lo que supone un 14,52 % del total del sistema viario.

3.7.2. Viario principal (Calles A y G)

La calle A, vía principal de comunicación, se desarrolla longitudinalmente a lo largo de la parcela en dirección Norte, desde la Plaza Z.V.-3, con terminación en fondo de saco.

Su sección transversal total en el tramo 1 y 2 es de 20 mts. y se desarrollan de la siguiente forma; una acera de 3 mts a ambos lados, zona de estacionamiento en línea a la izquierda y en batería a la derecha y una calzada de 7 mts. El tramo 3 es de 16 mts. y se desarrolla de la siguiente forma, aceras de 2,5 mts. y estacionamiento en línea a ambos lados, con calzada de 7 mts. El último tramo con terminación en fondo de saco tiene una sección de 18 mts., con aceras de 2,5 y 1,5 mts a izquierda y derecha respectivamente, aparcamiento en línea y batería y calzada de 7 mts.

La calle G se desarrolla transversal a la calle A, cruzándose con ella en una rotonda y convirtiéndose en un eje transversal de comunicación de nuestra parcela con ARUP 1/18 "Zurra 2" y Camineros 1.

Su sección transversal es de 20 mts. desarrollándose de la siguiente forma: una acera de 3 mts en ambos laterales, con aparcamientos en línea y en batería y una calzada de 7 mts para vehículos.

La longitud de estas calles es de 800 m/l, ocupando en total una superficie de 16.000 m², lo que supone un 37.90 % del total del sistema viario.

3.7.3. Viario secundario - Calles B, D ,E y F.

La calle B longitudinal tiene carácter secundario, su sección se ve reducida a 18 mts que se desarrolla de la siguiente forma; aceras de 2,5 mts., zona de estacionamiento en línea a ambos lados y una calzada de 7 mts.

Las calles D, E y F, se desarrollan transversalmente a la vía A. Tienen una sección transversal total de 20 mts. desarrollándose de modo idéntico de la siguiente forma: una acera de 3 mts en ambos laterales, con aparcamientos en línea y en batería y una calzada de 7 mts para vehículos.

La longitud de todas estas calles es de unos 995 m/l, ocupando en total una superficie de aproximadamente 19.900 m², lo que supone aproximadamente un 47% del total del sistema viario.

3.7.4. Vías peatonales

Estas vías para uso exclusivo del peatón, desarrolla circulaciones alternativas al margen de la circulación rodada, evitando largos recorridos y conectando una zona de uso público (vía pecuaria) con el resto de la urbanización.

La calle Peatonal 1, tiene una sección transversal de 6 mts. y una longitud de 30 mts., mientras que la Peatonal 2, tiene una sección transversal de 8 mts. y una longitud de 50 mts., tal como se refleja en la documentación gráfica.

La longitud de estas dos calles es de unos 80 m/l, ocupando en total una superficie de aproximadamente 580 m², lo que supone aproximadamente un 1,37% del total del sistema viario.

3.7.5. Aparcamientos

Estas zonas de aparcamientos se desarrollan vinculadas a las vías de circulación rodada, buscando un servicio más equitativo y evitando de esta forma las grandes superficies de aparcamiento; todas las calles de la urbanización tienen un espacio destinado al aparcamiento bien en línea, bien en batería, dependiendo de la sección de la calle.

Tal como establece el Anexo al Reglamento de Planeamiento, existe la obligación de disponer de al menos el 1% sobre el aprovechamiento total del sector (101.212 m²) de plazas de aparcamiento, reservándose un 2%, como mínimo, para plazas de aparcamiento de usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie mínima de 3,30 por 4,50 metros. Considerando que el reglamento establece para el total del ámbito del Plan Parcial un número aproximado de 1.012 plazas, se establecen un mínimo de 26 plazas, para usuarios minusválidos.

Teniendo en cuenta que el 50% de la totalidad podrían ubicarse al aire libre, consideramos el 100% de las plazas totales al aire libre.

3.7.6. Resumen

En total el sistema viario rodado alcanza una longitud de unos 1.986 m/l aproximadamente.

Con respecto al Plan Parcial, la superficie destinada a viales y aparcamientos es de 41.967 m², lo que supone aproximadamente un 25 % con respecto a la superficie total del mismo.

3.8. ABASTECIMIENTO DE AGUA

3.8.1. Trazados y características

El abastecimiento de agua a la urbanización queda asegurado mediante la conexión con la red general de agua de Ávila.

La conexión a dicha red se efectuará en la línea de abastecimiento que cruza en dirección Este-Oeste bajo la línea de calzada de la carretera N-501. La acometida se hará en un único punto de la línea; a partir de esta acometida a la red general se distribuirá el agua siguiendo el sistema viario.

Se prevé un sistema de distribución reticulado en general en anillo, con lo que las conducciones forman circuito cerrado, asegurando la posibilidad de suministro de agua a las parcelas por diferentes caminos, y un mayor equilibrio de la presión de suministro en los distintos puntos, con ramales que dispondrán de válvula de cierre en cabecera.

Este sistema de distribución permite en la mayoría de los casos, en un supuesto de avería, aislar el tramo averiado por medio de válvulas dispuestas en los puntos más aconsejables, de forma que no falte el suministro más que en el tramo afectado.

La tubería recorre las calles de la urbanización fuera de las calzadas, por la acera o espacios libres. Será de fundición dúctil cincada con junta automática flexible o junta mecánica, con válvulas en los puntos precisos, codos, desviaciones en T y piezas especiales, etc..., que serán igualmente de fundición. Irá provista de válvulas de retención, si fuesen precisas, de desagüe, de compuerta, ventosas, etc..., en los puntos aconsejables, con sus correspondientes arquetas de registro. La sección mínima de conducto será de 150 mm, de modo que posibilite la instalación de hidrantes y bocas de incendios. En los tramos de acometida se admitirán diámetros menores en función de las necesidades de cálculo.

En los puntos singulares expuestos a mayores solicitaciones y cargas, como son los cruces de calles y las acometidas a parcelas, se reforzará mediante entubado.

La tubería irá enterrada sobre un lecho de arena con objeto de evitar asientos y protegerla de las acciones externas, tanto de cargas, como penetración de aguas exteriores o variaciones de temperatura. Se considerará un recubrimiento mínimo de 0,60 metros. En los codos, llaves, té, etc..., se dispondrán anclajes en hormigón armado.

La zanja para el tendido de la tubería se prevé con la suficiente amplitud para que el trabajo de colocación de tubos y juntas pueda realizarse sin dificultad. El relleno de las zanjas se hará por tongadas de unos 30 cms.

Las acometidas y arquetas de toma de agua en general se ajustarán a la Normativa Municipal. Para la red de riego se han previsto bocas de riego, modelo Ayuntamiento de Avila, cada 50 metros aproximadamente.

3.8.2. Dotación necesaria

La dotación necesaria nos viene establecida en cuanto a mínimos, por el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, Anexo nº 1 - Condiciones Técnicas para la redacción de proyectos de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Avila (punto 2.3.2), recomendando una dotación de 400 litros/habitante/día para usos domésticos; a tenor de las características de la urbanización se computa aparte la dotación para riego, piscinas y otros usos.

En nuestro caso, teniendo en cuenta que se estima una población de unos 3.372 habitantes, la dotación mínima para uso doméstico sería de 1.348.800 litros/día.

Para los equipamientos públicos y sociales se estiman 100.000 litros/día.

Para riego, piscina y otros usos, considerando el tipo de urbanización, se establece una dotación de 5.000 litros/ha.

Por lo tanto, el caudal diario total preciso para el correcto abastecimiento de todo el ámbito del Plan Parcial, se estima en:

Consumo Doméstico	1.348.800 l/día
Consumo Equipamiento P. y S	100.000 l/día
Riegos y otros usos	11.000 l/día
Total.	1.459.800 l/día

Este caudal preciso representa un mínimo de 10,6 l/segundo para el correcto abastecimiento de todo el sector.

Al ser abastecidos de la red Municipal, queda garantizada la potabilidad del agua suministrada, no siendo pues preciso el análisis químico y bacteriológico de la misma, ni ningún tratamiento adicional para su consumo.

3.9. SANEAMIENTO

3.9.1. Generalidades

En la elección del sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales, se ha optado por un sistema unitario a pesar de ser un desarrollo urbanístico de densidad bruta inferior a 50 vvda/ha, al no existir contiguo al sector ningún cauce receptor importante, y tal como establece el punto 3.1 del Anexo nº 1 sobre proyectos de urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Avila.

3.9.2. Aguas pluviales

Para la evacuación de aguas de lluvia, se prevé la recogida por cunetas laterales a la calzada con posterior vertido a la red general a través de Rejillas-Imbornales situadas en las calzadas, en los puntos precisos como vaguadas, cruces, etc...

El cálculo de los caudales de aguas pluviales a evacuar, se establecerá de la siguiente forma:

$$Q_p = C \times I \times S$$

siendo:

C = Coeficiente de escorrentía medio

I = Intensidad de la lluvia expresada en l/se/Ha, correspondiente a la máxima precipitación para un período de 10 años y la duración correspondiente al tiempo de concentración.

S = Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en Hectáreas.

El caudal viene expresado en litros por segundo.

3.9.3. Aguas residuales

La evacuación de aguas residuales se efectúa por red propia. El trazado discurre por las calles de la urbanización y espacios libres de uso público, subterráneas bajo calzada, y se proyectará a una profundidad tal que asegure el correcto desagüe de las edificaciones, dada la poca longitud de los ramales no se disponen cámaras de descarga automática en la cabecera de los mismos.

Los colectores generales serán de hormigón centrifugado con junta de hormigón o ladrillo y discurrirán por las vías principales recogiendo los ramales que vienen por las calles secundarias. La evacuación se realizará por un emisario que converge en el extremo Sur del sector hasta encontrar al colector de la red general que discurre en las proximidades. Se dispondrán pozos de registro cada 50 metros aproximadamente, así como en los giros o cambios de dirección.

Los red se ajustará a las condiciones establecidas en el Anexo 1 para proyectos de urbanización del Excmo. Ayuntamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Las pendientes máximas serán de 5% y las mínimas de 0,5%.

El diámetro mínimo de los tubos a emplear será de 20 cms.

Las tuberías de Ø20, 30 y 40 cms. Serán de P.V.C. corrugado, tipo SANECOR o similar.

Las tuberías de Ø50 o mayor, serán de fibrocemento.

El caudal de cálculo de la red de aguas residuales, vendrá determinado en función de la dotación de abastecimiento a viviendas y equipamiento.

3.10. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

3.10.1. Generalidades y media tensión

El suministro de energía eléctrica queda garantizado mediante la contratación por la empresa IBERDROLA S.A., de los servicios y la instalación de los centros de transformación. La empresa IBERDROLA S.A. es la propietaria de las líneas de media tensión que cruzan por el sector y que constituirán la fuente de suministro.

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

Necesitamos disponer, pues, de:

- a) Redes de media tensión
- b) Centros de transformación
- c) Redes de baja tensión

Las redes de media tensión, se desviarán de su trazado actual, canalizándose subterráneamente hasta los diversos centros de transformación. Esta red formará circuito cerrado en anillo con la línea suministradora y los transformadores.

Se han dispuesto dos centros de transformación, para cuya instalación se han previsto unas zonas reservadas para su ubicación, I.-1 e I.-2. Se ha intentado en lo posible que el recorrido de la red de media tensión no sea excesivo por su elevado coste, a la vez que se ha ido buscando el centro de gravedad de consumo para la situación de los transformadores, evitando de esta forma caídas de tensión no admisibles.

La potencia de los transformadores vendrá determinada de manera que su capacidad sea suficiente para la alimentación de las parcelas y las redes de alumbrado público.

Se prevé una potencia de instalación por vivienda de 5.500 W, correspondientes a un grado de electrificación medio.

La tensión de suministro es de 380-220 V, que viene impuesta por la compañía.

Para los cálculos se considerará un coeficiente de simultaneidad de 0,5, salvo justificación en contra, según Reglamento Baja Tensión.

3.10.2. Red de Baja Tensión

Se ha previsto una red de distribución subterránea de 380-220 V, que partiendo de los centros de transformación atenderá las diversas parcelas. La red se ha dispuesto en líneas independientes.

La red irá enterrada bajo las aceras o zonas de dominio público, para lo cual se dispondrán zanjas de 0,80 M mínimo de profundidad. En los puntos de cruces de calles se reforzará mediante entubado.

Los conductores serán de aluminio homogéneo, unipolares con aislamiento. En los cambios bruscos de dirección y cruces de calles, se construirán arquetas o registro que permitan el tendido de los conductores sin afectar al pavimento.

Se dispondrán armarios para salida y entrada de conductores subterráneos a líneas con el fin de derivar a los contadores de los abonados alojados en grupos o individuales en dichos armarios.

Las secciones de los conductores vendrán dadas por los cálculos correspondientes.

3.10.3. Red de Alumbrado Público

Se prevé una red de distribución subterránea para alumbrado de viales de 220 V, que discurrirá por debajo de las vías peatonales o zonas de dominio público y que suministrará energía a los puntos de luz dispuestos a lo largo de los viales, a unas distancias de separación no superiores a 40 mts., a definir en cálculo, dispuestos bilateralmente al tresbolillo en todas las vías.

Los niveles de iluminación media de las vías vienen fijados de acuerdo con la importancia de dichas vías, por exigencias visuales del tráfico, motivos estéticos y de seguridad.

La iluminación media requerida para el alumbrado público, medida a 1-1,5 metros del pavimento, será:

En vías principales 20 Lux

En vías secundarias 12 Lux

En vías peatonales 8 Lux

Los conductores irán alojados en zanja de 0,80 metros de profundidad mínima, compartida con la red de suministro a parcelas. En puntos de cruce de calles se reforzará y entubará.

Los conductores serán de cobre electrolítico, con una sección mínima de 6 mm, debiéndose disponer 4 unipolares o bien manguera 4x6 mm, en doble circuito para posibilitar alumbrado al 50%; su aislamiento será para 0,6/1 Kv.

Se dispondrá por cada circuito un centro de mando para alumbrado en armario próximo a los centros de transformación correspondientes.

Los puntos de luz, dispuestos como se indicó anteriormente, estarán formados por báculos o farolas de 4 a 7 metros de altura, a definir en cálculo, y según el tipo de vía a iluminar.

La luminaria será cerrada, con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, y lámparas de alta eficacia, ateniéndonos en todo caso a la MV-1.985 "Normas e instrucciones para alumbrado urbano", y a lo establecido al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, Anexo 1.

3.11. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se ha previsto la canalización enterrada con las correspondientes arquetas y armarios, que permitan en su día la instalación y conexión de este servicio a las viviendas, edificios y demás centros de interés de la urbanización, según el esquema que se indica en la documentación gráfica de acuerdo a las Normas establecidas al respecto por la Compañía Telefónica Nacional, en ningún caso se permitirán tendidos aéreos.

3.12. RED DE GAS NATURAL.

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

Este servicio garantiza suministrar a las viviendas a construir en la urbanización GAS NATURAL, para el servicio de Calefacción, A.C.S. y cocinas.

La conexión a dicha red se efectuará en una única línea de abastecimiento. A partir de este punto se distribuirá el gas en diversos ramales siguiendo el sistema viario. Dadas las presiones de suministro de las distintas líneas, queda perfectamente asegurado el correcto abastecimiento de todo el sector.

3.13. RECOGIDA DE BASURAS

Tal como se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, se preverá un sistema de puntos de recogida de basuras que sirva a la organización existente del Servicio Municipal.

4. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Para la ejecución de las diferentes fases se ha tenido en cuenta un orden preferente en la ejecución de las obras e instalaciones, así mismo se ha atendido a que la previsión y creación del suelo urbanizado vaya acompañada de las correspondientes dotaciones.

En orden preferente tenido en cuenta respecto a la ejecución de las obras e instalaciones es el siguiente:

- a) Preparación del terreno con apertura de viales, parcelación y acceso.
- b) Abastecimiento de agua potable.
- c) Establecimiento de la red de saneamiento.
- d) Encintado de aceras.
- e) Estaciones transformadoras y red de suministro de energía eléctrica.
- f) Instalación de alumbrado público.
- g) Pavimentación de calzadas y aceras.
- h) Apertura de paseos, instalaciones y jardinería en la zona verde pública.
- i) Señalizaciones.

De acuerdo con este orden de prioridades, el programa de actuación sería el que exponemos a continuación:

- a) Preparación de los terrenos con apertura total de viales, parcelas y acceso.
- b) Apertura de zanjas para las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y evacuación de aguas residuales e instalación de dichas redes en los terrenos señalados como fase primera.
- c) Ejecución de la red de saneamiento hasta el colector general.
- d) Encintado de aceras y pavimentación de calzada en los terrenos señalados.
- e) Puesta en servicio de los terrenos correspondientes a los equipamientos que deben establecerse para el área de planeamiento.
- f) Acondicionamiento de la zona verde pública, con apertura de pasos peatonales, encauzamiento de aguas y jardinería.
- g) Señalizaciones.

La posibilidad de una actuación por etapas, favorece, de ser preciso, una inversión escalonada lo que permite afrontar la urbanización con una mayor fluidez que facilite y de viabilidad a la ejecución de la misma.

Los plazos señalados para la realización de las etapas son plazos máximos, por lo que podrán ser reducidos, manteniendo en todo momento la coherencia del Plan, e incluso realizar el Plan en una sola etapa siempre que por motivos de demanda o razones técnicas así se aconseje, pero sin superar nunca el plazo máximo establecido.

5. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

5.1. INTRODUCCIÓN

La valoración de costos de urbanización, solamente podrá realizarse de forma estimativa; a la variación de los precios de mercado, se añade la falta de determinación de las obras a ejecutar, en cuanto a medición, calidad de materiales y posibles variaciones, que se definirán en los posteriores proyectos de urbanización.

5.2. ESTRUCTURA DE COSTOS

En base al Artículo 55 del R.P., se estima una evaluación económica del total de la urbanización según las obras y servicios a ejecutar. De acuerdo con los trazados y esquemas previstos en el presente Plan Parcial, los costos aproximados que se estiman para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización contenidas en los mismos, son los siguientes:

- MOVIMIENTOS DE TIERRAS-EXPLANACIONES CONTENCIONES Y VIALES Y ACERAS	316.183.446 pts
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO	24.621.118 pts
- RED DE SANEAMIENTO.....	42.595.603 pts
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELEFONÍA, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y CENTROS DE MANDO	202.015.868 pts
- ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO Y JARDINERÍA	39.858.356 pts
- GASTOS PARA LA SEÑALIZACIÓN Y DIVISIÓN DE PARCELAS E IMPREVISTOS	3.197.992 pts
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ESTIMADO. 628.472.383 pts.	

Se prevé, por consiguiente, una inversión para la ejecución material total de las obras de urbanización y servicios de: **seiscientos veintiocho millones, cuatrocientas setenta y dos mil trescientas ochenta y tres PESETAS.**

Este costo resultante, representa una repercusión por metro cuadrado de superficie de Parcela Neta Edificable, excluido el Equipamiento, de aproximadamente 7.475 pts/m².

El costo unitario bruto de las obras de urbanización calculado sobre el área total de planeamiento, es de 3.725 pts/m².

6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dentro de los sistemas de actuación que establece el Artículo 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para el desarrollo de las Unidades, el Sistema de Compensación es considerado el apropiado en este caso considerando el número de propiedades y diferencias entre las mismas.

Este sistema, según establece el Artículo 80 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, podrá utilizarse a iniciativa de los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

En el sistema de Compensación asumirán el papel de urbanizadores todos los propietarios del Área, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Considerando que los terrenos actuales de uso y dominio público interiores al Área corresponden a diversas vías pecuarias, las cuales se mantienen en situación y superficie, estas no participan del reparto de cargas y beneficios.

La finalidad y objeto del Proyecto de Actuación es la gestión urbanística y el establecimiento de las bases técnicas y económicas de la actuación.

Su contenido se regula en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y se concretan en:

a) Identificación del urbanizador, y relación de los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad, y de los titulares que consten en el Catastro.

b) Reparcelación de las fincas aportadas, y adjudicación de las parcelas resultantes, conforme a las reglas establecidas en el Artículo 75, b) de dicha Ley.

La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a la Junta de Compensación, quedando éste obligada a ejecutar la actuación según lo establecido en dicho proyecto, así como en los proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando no se contuvieran en el primero.

Cuando contenga la reparcelación producirá los siguientes efectos inmediatos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes y ocupantes, los terrenos que deban ser objeto de cesión.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

Como consecuencia de esta regularización se obtienen las nuevas fincas resultantes, que serán inscritas en el Registro de la Propiedad a través del Título mediante el que se formalizará el Proyecto de Actuación.

Todas las cargas se reparten entre las parcelas resultantes proporcionalmente al aprovechamiento lucrativo asignado a cada propiedad, incluidos las parcelas con aprovechamiento procedentes de la compensación de Sistemas Generales Externos, y con la excepción de las parcelas Municipales con origen en la Cesión del 10% sobre el aprovechamiento del Sector que no participan de ninguna carga en virtud del Artículo 18.3.b) por remisión del 20.2, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Según establece el artículo 76, los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados, como en este caso, por los particulares. Pudiendo el Ayuntamiento autorizar la ocupación temporal de los terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura del periodo de información pública de un mes como mínimo, concluido el mismo, el Ayuntamiento acordará la Aprobación Definitiva señalando los cambios con respecto a lo aprobado inicialmente y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

En los proyectos elaborados por particulares, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación.

Realizada la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la Aprobación Definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial, transcurrido los cuales podrá entenderse aprobado el Proyecto, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en el plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la practica de los asientos que correspondan.

7. CONCLUSIÓN

Se considera que cuanto antecede, complementado con los planos de documentación gráfica y las ordenanzas, que comprenden el presente proyecto de Plan Parcial de Ordenación Urbana, proporciona una idea completa de la urbanización proyectada, y establece las bases para cualquier estudio complementario que hubiere de realizarse posteriormente.

Avila, Mayo del 2.001

LOS PROMOTORES

DÑA. Mª CARMEN ANDUEZA LÓPEZ

EL ARQUITECTO:

MIGUEL A. MEDRANO RIVILLA

8. ANEXO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

ORDENANZA N.º 2. MANZANA LIBRE	ML
---------------------------------------	-----------

2:1.- AMBITO

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

2:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos pero que en conjunto conforman manzanas con edificación o cerramientos alineados a vial. Integran espacios libres traseros de parcela en patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

2:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de este Plan General y con esta Ordenanza son edificables.

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m², con frente mínimo de 8 metros.

2:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

2:4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

2.4.1.1. Fondo máximo

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

2.4.1.2. Ocupación sobre rasante

1.- La ocupación máxima en planta de pisos sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70% de la superficie de parcela. No obstante, se admite una ocupación máxima por la edificación principal del 100% en parcelas catastrales existentes con fondo de 8 metros o menor, y del 85% en parcelas catastrales con fondos mayores de 8 y menores de 10 metros..

2.- La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100% de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50% de la de patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza y para estancia, tal como plaza transitable.

2:4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante, la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal, y para los usos señalados en el Epígrafe F/3.1.1. de este Volumen.

2:4.2. Alineaciones y Retranqueos

2:4.2.1. Retranqueos a linderos frontales

Las alineaciones exteriores son máximas. Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros. En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación.

En caso de retranqueo frontal será obligatorio construir un cerramiento o valla de fábrica, de tratamiento similar al de fachada retranqueada, y de al menos 0,70 metros de alto, para señalar la alineación a vial.

2:4.2.2. Retranqueos a linderos laterales.

Se permiten los retranqueos laterales incluso abiertos a fachada. En tal caso, la separación mínima entre la fachada lateral y el lindero lateral será, para nueva construcción, la cuarta parte de la altura máxima permitida de edificación.

Si existe compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, esta distancia podrá medirse entre las fachadas laterales de ambas edificaciones, y dicho compromiso deberá quedar documentado en el Registro de la Propiedad como servidumbre de vistas.

Los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de este Plan General podrán mantener los retranqueos actuales.

2:4.2.3. Retranqueos a lindero posterior

Serán como mínimo de la mitad de la altura de la fachada posterior, y no inferior a 3,00 metros. Este retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas conlindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.

2:4.2.4 Entrantes o patios abiertos

Podrán abrirse entrantes en fachada exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio del entrante.

2:4.2.5. Distancia entre ventanas en patios y entrantes

Toda abertura de habitaciones vivideras que den a patios y entrantes, dispondrá delante de la misma de un espacio libre mínimo de 4,00 metros medidos perpendicularmente a la fachada. Esta dimensión condicionará las de retranqueo cuando existan puertas o ventanas de fachada interior o de patio abierto y entrantes.

2:4.2.6. Fachadas a Espacio Libre de Uso Público

No se exige retranqueo, que podrá ser nulo o libre, respecto a los espacios calificados en el Plan General 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 paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

2:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

2:5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Ejecución, el que se especifica en los Planos de Ordenación o fichas correspondientes. Se admite no obstante el número de plantas existente cuando se rehabilite o cuando se sustituya exactamente la forma y volumen de una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 m. por cada planta piso, y 4 m. para la planta baja.

2:5.2. Altura aparente de Planta Baja

La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros, con aplicación de las excepciones del Apartado D/3.1.2. y salvo que estuviese flanqueado a ambos lados por dos edificios con mayor altura en planta baja, en cuyo caso se admite como máximo la menor altura de dichas plantas bajas contiguas, medidas en su encuentro con el edificio en proyecto.

2:6.- APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Patrimonializable será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad grafiado en los Planos de Ordenación. Se admite no obstante como

Aprovechamiento Patrimonializable la superficie edificada existente cuando se rehabilite una edificación que existiese previamente a la aprobación definitiva de este Plan General.

ORDENANZA N.º 3. BLOQUE ABIERTO Y BLOQUE ABIERTO EXISTENTE	BA	BAe
---	-----------	------------

3:1.- AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los planos de ordenación como BA y como BAe.

3:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso característico es Residencial Multifamiliar.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificados continuos de manzana. Se diferencian dos grados dentro de la ordenanza:

Grado 1º, **BA**: corresponde a la ordenanza genérica de Bloque Abierto.

Grado 2º, **BAe**: corresponde a la ordenanza aplicable a los edificios existentes situados en manzanas o propiedades así calificadas en los planos de ordenación, y que han sido desarrolladas liberando espacios interbloques sin una clara definición de su condición como propiedad pública, privada proindiviso de comunidad de propietarios, o privada personal. La Ordenanza **BAe** se aplica a toda la manzana o propiedad original.

3:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 20 m. ni a superficies de parcela menores de 1.000 m².

En nuevas parcelaciones, la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m.

3:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

3:4.1. Ocupación máxima

En el Grado 1º, **BA**, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma.

En el Grado 2º, **BAe**, la ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será la existente.

En ambos casos, la ocupación máxima bajo rasante será del 75% de la parcela neta con esta Ordenanza.

3:4.2. Alineaciones y Retranqueos

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondientes son alineaciones de vial o de manzana, generalmente no alineaciones de edificación.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura.

Las alineaciones de edificación dentro de la parcela serán libres, manteniendo como mínimo retranqueos de los linderos:

a) en un máximo de 20 metros de longitud de fachada, como mínimo iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente;

b) en el resto de la fachada, como mínimo iguales a la mitad de dicha altura máxima permitida,

c) con un retranqueo mínimo absoluto de cuatro metros en ambos casos.

No obstante, se permite que en un bloque concurren las siguientes circunstancias:

a) un único lado de la edificación coincida con la alineación de manzana o de vial cuando no se trata de esquina, ; o bien,

b) dos lados contiguos de la edificación coincidan con la alineación de manzana o de vial cuando se trate de esquina de manzana (y sólo para una esquina por edificio); o bien,

c) un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;

d) que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;

e) se adose a lindero lateral cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera;

f) se adose a lindero lateral 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 la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;

g) que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario, o procedente de la ordenación de un Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle que así lo establezca; h) aquellas otras autorizadas en una ficha de Unidad de Ejecución.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos, excepto en el caso del tramo de lindero colindante con espacio calificado como LUP, en el que el retranqueo podrá ser nulo o menor del señalado más arriba. En cualquier caso, no se permiten cuerpos volados sobre el espacio LUP, ni accesos directos desde el edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

3:4.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación

El ancho máximo de los bloques será de 24 metros. La longitud máxima de las plantas piso será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud total de cada tramo del bloque. En este último caso, si se producen entrantes de fachada, deberá cumplirse con las dimensiones de patios abiertos (Apartado C/3.1.6.2. de este Volumen).

Dentro de cada parcela la separación mínima entre plantas piso de cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será en función de los huecos que abran a las fachadas o del ancho de éstas:

Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.

Con paramentos ciegos enfrentados, o para fachadas con ancho máximo de 20 metros: 50% Altura del más alto.

A estos efectos, se entenderá que un paramento es ciego cuando a) no tiene huecos, o bien b) los huecos no son de estancias vivideras y están protegidos de la vista por celosía permanente.

La planta baja de dos bloques puede ser continua entre ambos, pero sin exceder la longitud admitida para los mismos más la distancia entre ellos.

3:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

3:5.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

En el grado **BA**, el número máximo de plantas será el que se especifica gráficamente en los Planos de Ordenación.

En el grado **BAe**, el número máximo de plantas de cada edificación será el que exista en cada caso en la manzana o polígono sujeta a esta Ordenanza.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja; o en el grado **BAe**, la que exista en cada caso.

3:6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad si estuviere grafiado en los Planos de Ordenación; y si no lo estuviere, será el que se derive de aplicar las condiciones de los epígrafes anteriores.

En caso de tener asignado el Grado **BAe**, se admite como Aprovechamiento la superficie existente previamente a la aprobación definitiva de este Plan General. En cualquier caso, las superficies de Suelo Libre de Uso Público o de vial de propiedad pública ya existentes no tendrán aprovechamiento.

ORDENANZA N.º 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA, SEMI-INTENSIVA Y EXTENSIVA	RUI	RUS	RUE
---	------------	------------	------------

4:1.- AMBITO

Corresponde a las manzanas o submanzanas señaladas en los planos de ordenación como:

- **RUI** Unifamiliar intensiva
- **RUS** Unifamiliar semi-intensiva
- **RUE** Unifamiliar extensiva

4:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

En el Grado n.º 1 (**RUI**: 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 el Grado nº 2 (**RUS**: 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 el Grado nº 3 (**RUE**: Residencial Unifamiliar Extensivo) la tipología será de edificación aislada con patio-jardín alrededor.

En promociones conjuntas de RUI y/o RUS, 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.

4:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Todas las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y con Ordenanza Residencial Unifamiliar son edificables.

En el Grado nº 1 (**RUI**: unifamiliar intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 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.

En el Grado nº 2 (**RUS**: unifamiliar semi-intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m².

En el Grado 3º (**RUE**: unifamiliar extensivo) no podrán producirse segregaciones que originen parcelas con linderos frontales menores de 15 metros ni a superficies de parcela menores de 1000 m².

No obstante, en todos los grados 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.

4:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4:4.1. Ocupación máxima

- En todos los grados se admite para parcelas existentes y edificadas previamente a la aprobación definitiva del Plan General, la ocupación efectiva existente.

- En el Grado 1º (unifamiliar intensivo, **RUI**) la edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Como excepción, en las parcelas catastrales de menos de 100 m² existente previamente a la aprobación provisional del Plan General, la nueva edificación podrá ocupar sobre rasante el 100% de la parcela, y siempre que sea admisible la edificación sin retranqueo de acuerdo con el Apartado siguiente.

- En el Grado 2º (unifamiliar semi-intensivo, **RUS**) la ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante.

- En el Grado 3º (unifamiliar extensivo, **RUE**) la ocupación máxima es del 25% sobre rasante, y del 40% bajo rasante.

4:4.2. 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 linderos. 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.

Grado 1º (**RUI**, Unifamiliar Intensivo):

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

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. No obstante, y sólo en caso de existir edificación colindante medianera en el lindero posterior, la nueva edificación podrá adosarse al mismo tramo de edificación colindante.

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

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 12 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.

Grado 2º (**RUS**, Unifamiliar semi-intensivo):

Se admite la edificación adosada en un sólo lindero de parcela, en las mismas condiciones que para el grado 1º.

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.

Grado 3º (**RUE**, Unifamiliar extensivo):

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será como mínimo de 5 m.

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

4:5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

4:5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

En todos los grados el número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación, salvo que no estuviese grafiado, en cuyo caso será de dos plantas.

4:5.2.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima será de 4,00 metros para una planta, 7,00 metros para dos plantas, y 9,00 metros para tres plantas.

4:6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad grafiado en los Planos de Ordenación. En defecto de este grafismo en los Planos, el coeficiente de edificabilidad aplicable es de 1,2 m²/m² para **RUI**, 0,8 m²/m² para **RUS**, y de 0,25 m²/m² para **RUE**.

El Aprovechamiento Urbanístico así establecido no será de aplicación si resultase inferior a los 150 m² edificables, y siempre que no se sobrepase una edificabilidad de 2,2 m²/m², módulos que el Plan reconoce como Aprovechamiento Urbanístico para todas las parcelas con esta Ordenanza residencial unifamiliar existentes en el Suelo Urbano en el momento de aprobación del Plan General, independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidos en la Ordenanza y en los Planos de Ordenación.

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.

(Pasa a fascículo siguiente)



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 5 de julio de 2002

Y FASCÍCULO II

Número 124

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

Depósito Legal: AV-1-1958

(Viene de fascículo anterior)

ORDENANZA N.º 6: DOTACION COMUNITARIA
--

DC

6:1.- AMBITO

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

DC	Dotación comunitaria común o genérica
DC.e	Escolar
DC.d	Deportivo
DC.s	Sanidad y Asistencia
DC.c	Cultural y Recreativo
DC.r	Religioso
DC.a	Administrativo

6:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

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 y recreativo, Religioso y Administrativo.

6:2.1.- Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tratará 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.

6:3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

6:4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

6:4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela salvo que en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General existan edificios que superen este estándar. En tal caso se autoriza la ocupación existente.

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

6:4.2. 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.

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

6.5.- ALTURA DE LA EDIFICACION

6.5.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será el grafiado en los Planos de Ordenación (especialmente en el ámbito de aplicación de la Ordenanza CA), o el existente si fuera mayor; y si no estuviese grafiado en los Planos de Ordenación o no existiese edificación de mayor altura, será el que resulte mayor de los dos criterios siguientes:

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

b) Dependiendo del tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m²: 2 plantas

Parcela entre 1000 y 5000m²: 3 plantas

Parcelas mayores de 5.000 m²: 4 plantas

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.

6.5.2. Altura máxima de edificación

La altura máxima será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 5,00 metros para la planta baja.

6.6.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En Suelo Urbano Consolidado, 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 1001 y 5000 m²: 2,0 m²/m²

Parcela mayor de 5.000 m²: 1,0 m²/m²

En aquellos existentes que superen este estándar con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General, se autorizará como superficie máxima edificable la realmente existente.

En Unidades de Ejecución y en parcelas con elementos catalogados, será el que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente.

La edificabilidad en parcelas de dotaciones públicas regulará la edificación a realizar, pero no computará a efectos de cálculo de Aprovechamiento Tipo.

6.7.- 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.

ORDENANZA N.º 7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS

SP

7:1.- AMBITO

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como SP.

También corresponde, en general, a las infraestructuras de transporte como red de ferrocarril y red viaria y de carreteras.

7:2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es el de Servicios Públicos.

Corresponde a espacios y edificios cuya tipología permite desarrollar servicios funcionales que la Administración presta a los ciudadanos bien directamente, bien a través de intermediarios, con condiciones de programa y de diseño específicas para cada uno de los servicios o infraestructuras de esta Ordenanza. Incluye, entre otros, los servicios de seguridad pública (Guardia Civil, Policía, etc.), servicios contra incendios, servicios de transformación eléctrica, servicios mortuorios y cementerios, etc.

7:3.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

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

a) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

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

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

7:4.- ALTURA DE LA EDIFICACION

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 4 plantas con una altura máxima de la edificación de 15,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación.

En actuaciones de renovación, sustitución o ampliación, el número máximo de plantas y la altura máxima podrán igualar en cada cuerpo de edificación las anteriormente existentes en ese cuerpo de edificación que se sustituye.

7:5.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

En las parcelas en que se requiera edificación, la superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,4 m²/m².

En general, en las infraestructuras ferroviarias (vía férrea) y viaria (sistema viario y de carreteras) no se permitirá otra edificación que la estrictamente necesaria para mantenimiento, ornato o servicio ciudadano directamente relacionado con la infraestructura.

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

7:6.- NORMATIVA ESPECIFICA

En cada caso se cumplirá la Normativa legal sectorial reguladora de cada sistema de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, de seguridad, etc. que corresponda, y cuyas disposiciones sustituirán a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

7:7.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO

El Aprovechamiento Urbanístico es cero a efectos del Cálculo de Aprovechamiento del Area de Reparto correspondiente cuando se trate de servicios de propiedad pública. Cuando se trate de servicios de componente mayoritariamente privado, el Aprovechamiento Urbanístico será el resultado de aplicar las condiciones anteriores.

ORDENANZA N.º 12.ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO

LUP

12:1.- AMBITO

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

12:2.- 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 Peadonales: Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas

Grado 3. Espacios Libres colindantes con la Muralla.

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

12:3.- 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.

12:4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En los Grados 1º y 2º se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetas, etc.

En el grado 3º está prohibida la edificación.

12:5.- 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.

12:6.- 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 garage, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

12:7.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable en los Grados 1º y 2º resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m² construidos. En el grado 3º no se admite edificación.

12:8.- APROVECHAMIENTO

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

ANEXO MEMORIA

En cumplimiento de las condiciones requeridas con la Aprobación Inicial del Plan Parcial Zurra 1 ARUP 1/17 del Plan General de O. U. de Ávila, se han realizado las siguientes correcciones :

1.- Se sustituyen los planos, **nº 4, nº 5 y nº 6** -Zonificación y usos -Ordenanzas de aplicación y -Sistema viario - Planta general; en los que se han modificado ligeramente las alineaciones y rasantes para lograr un correcto acuerdo con los sectores colindantes, así como el ajuste de las parcelas con Ordenanza RUI, de forma que se pueda realizar la parcelación (frente mínimo) que permite el Plan General.

Se acota Línea Edificación con respecto a la carretera de circunvalación, y alineación con la Avd. Juan Carlos I, y se incorporara, en la vía de servicio de esta Avenida, alumbrado público, en cumplimiento de lo requerido por la Unidad de Carreteras.

2.- El **plano nº 4** -Zonificación y usos, se amplía con la numeración de las plazas de aparcamiento (1.051>Min.1012) y situación de las plazas de minusválidos, cumpliendo con los baremos establecidos en la normativa vigente para ambos.

3.- El **plano nº 5** -Ordenanzas de aplicación, se completa reflejando sobre cada parcela, además de la ordenanza de aplicación y número máximo de plantas, su superficie neta, su edificabilidad máxima, y el número máximo de viviendas.

4.- El **plano nº 16** -Plano situación sistemas generales liberados, se corrige situando los 2.627 m² de suelo en que se incrementa el suelo a liberar de los Sistemas Generales Externos hasta alcanzar en total los 15.036m² requeridos.

5.- Se sustituyen las siguientes paginas de la memoria :

Pag.5 y Pag.17- Relación de propietarios y -Estructura de la Propiedad del Suelo, cambiando el titular de la finca aportada número 10, Excmo. Ayuntamiento de Ávila por Familia Zabala como propietaria de dichos terrenos.

Pag.9 - Tabla 1, recogiendo el incremento en el suelo liberado de Sistema General Externo, el cual queda fijado en 15.036 m².

Págs. 24 y 25 - Cuadros Edificabilidades máximas públicas y privadas y Cuadro reservas para dotaciones, rectificando las superficies de las parcelas afectadas por el ajuste de las mismas por el acuerdo de los viales con los sectores colindantes y el ajuste de las parcelas RUI para que se puedan realizar parcelaciones.

6.- Con respecto a los informes de los Ingenieros Municipales, y en lo relativo a viales, saneamiento, agua potable y alumbrado público, se tendrán en cuenta y serán recogidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Ávila, enero 2.002

ANEXO MEMORIA - 2

****** Con relación al informe de la Jefatura de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitido tras la Aprobación Inicial del Plan Parcial Zurra 1, ARUP 1/17 del Plan General de O.U. de Ávila, se aportan las siguientes correcciones:

Punto 1º.- Se ha corregido el error en la denominación de “Linea de Afección” por la correcta “Linea de Edificación”, habiendose acotado tanto esta, como la vía de servicio. Estas correcciones ya se recogían en el anterior Anexo presentado en fecha enero 2.002, y se incorporan en los planos corregidos que acompañan este nuevo Anexo 2.

Punto 2º.- Se aportan planos modificados en los que se justifican las conexiones con los sistemas generales existentes: **Plano nº 9** - Red de saneamiento; **Plano nº 10** - Red de abastecimiento de agua y riego; **Plano nº 11** - Red de distribución eléctrica Media Tensión; y **Plano nº 13** - Red de alumbrado público.

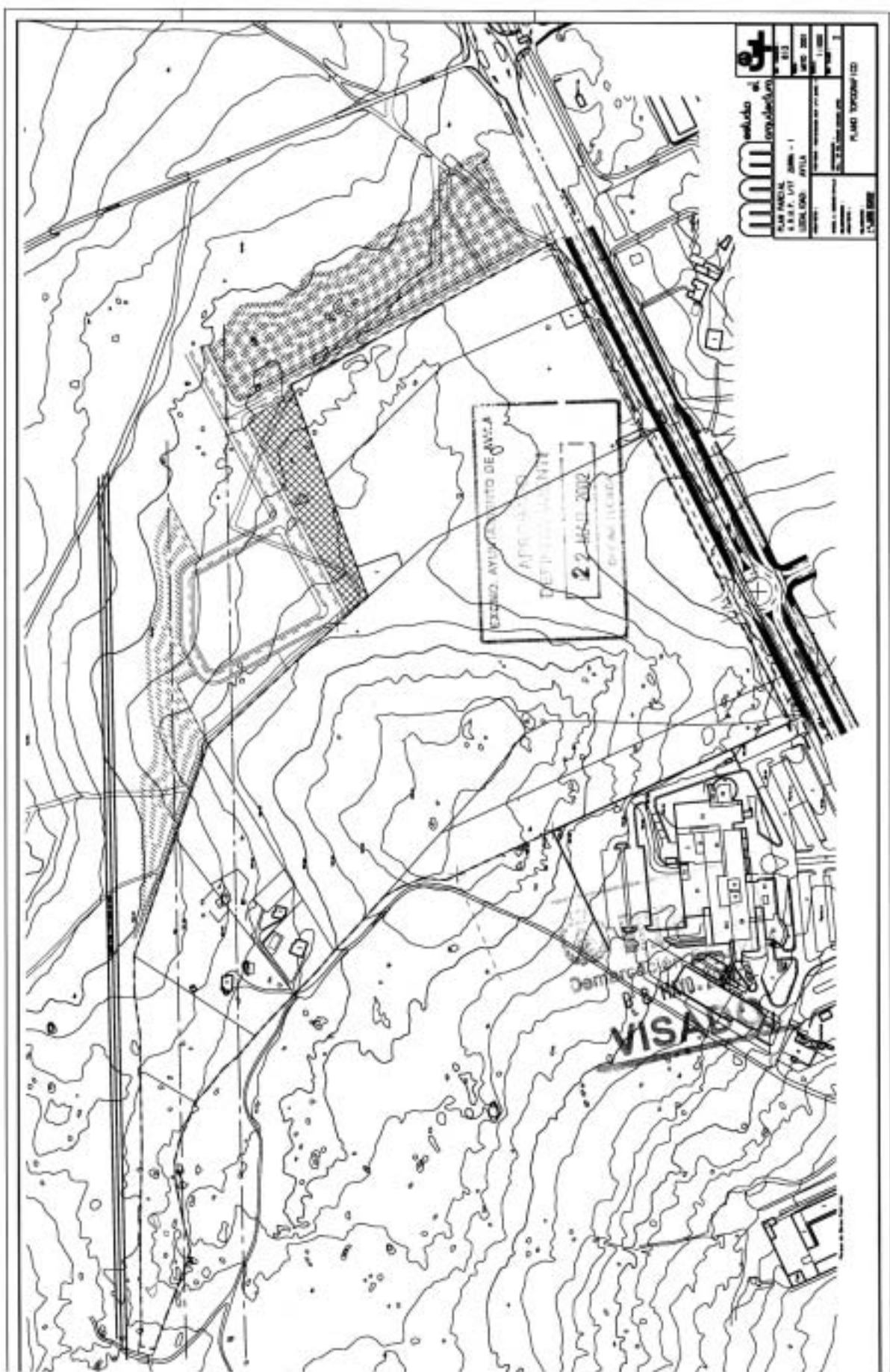
En base a los informes aportados por la oficina técnica del Ayuntamiento de Ávila y siguiendo sus indicaciones, el saneamiento se acomete al colector que proviniendo de Zurra 2, discurre por la margen derecha, dirección Ávila, de la Avd. Juan Carlos I. El abastecimiento de agua se acomete en punto próximo al saneamiento, a través de una línea que proviniendo de los depósitos del Cerro Hervero se dirige a la zona de Zurra 2, todas ellas en la misma margen de la carretera, por lo tanto en ningún caso es preciso cruzar la Avenida. En cuanto a las líneas de distribución eléctrica, se dejaron previstas, cuando se han realizado las obras de la Avenida, canalizaciones que la cruzan con el fin de que el soterramiento de las líneas fuera completo de una margen a otra de dicha Avenida, la acometida de energía eléctrica, siguiendo instrucciones de la Compañía suministradora, se realiza dentro del propio sector, desde el que parten las nuevas redes, todas subterráneas, tanto de M.T. como de B.T.

Por último se recoge la obligación de la ejecución de la vía de servicio con sus secciones y firme, y se amplía la red de alumbrado público, incorporando farolas tipo Villa en el tramo de la vía de servicio colindante con el ARUP.

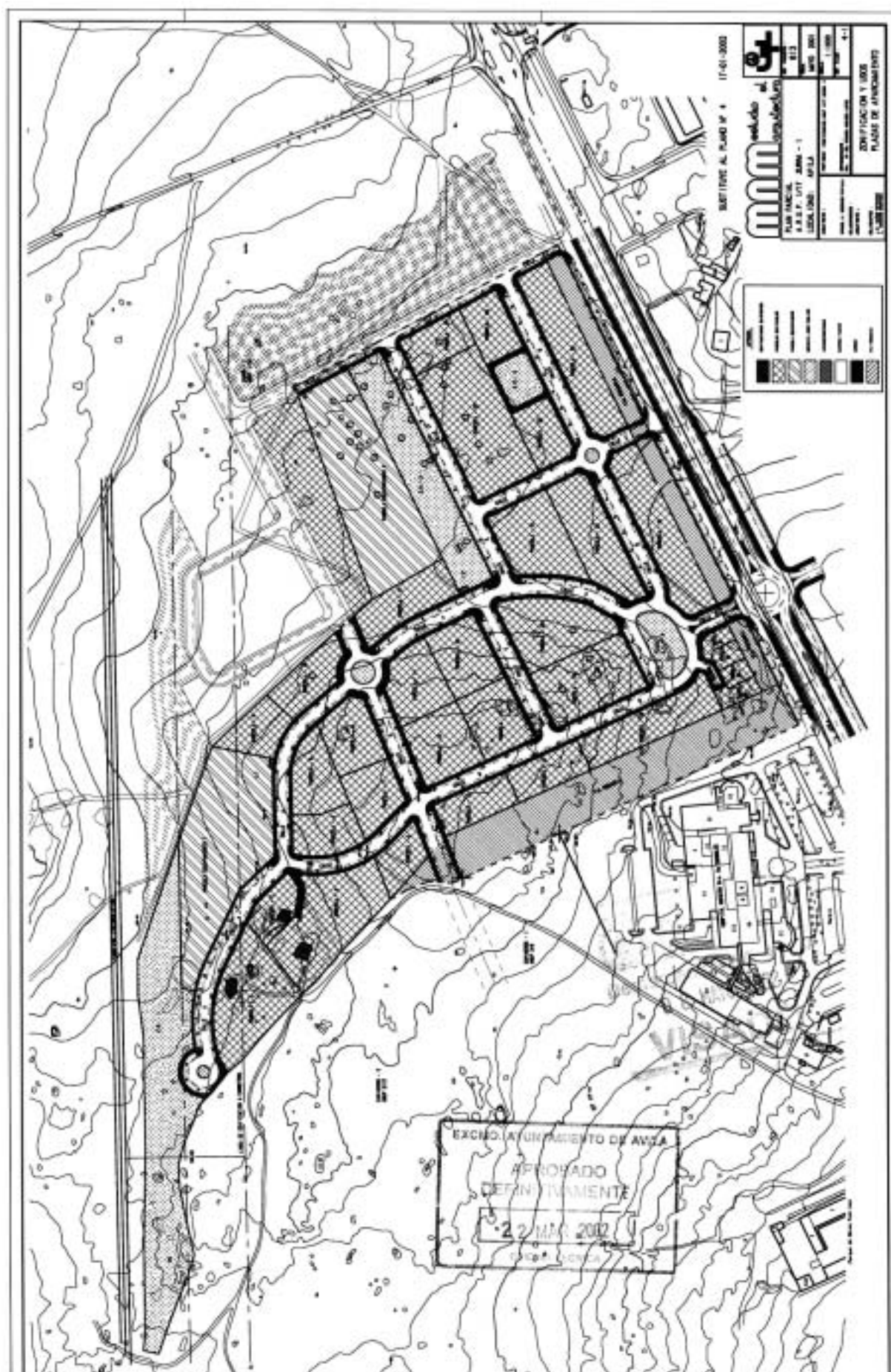
****** Con relación al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, si bien en el Anexo presentado en enero se recogían los dos puntos que contenía: Aumento del suelo a liberar de Sistemas Generales Externos, y la numeración de las plazas de aparcamiento, se adjuntan con este Anexo 2, las **paginas 21 y 27** corregidas en sus - Apartado 3.4. Zonificación, y - Apartado de Cesiones sobre Aprovechamiento, respectivamente.

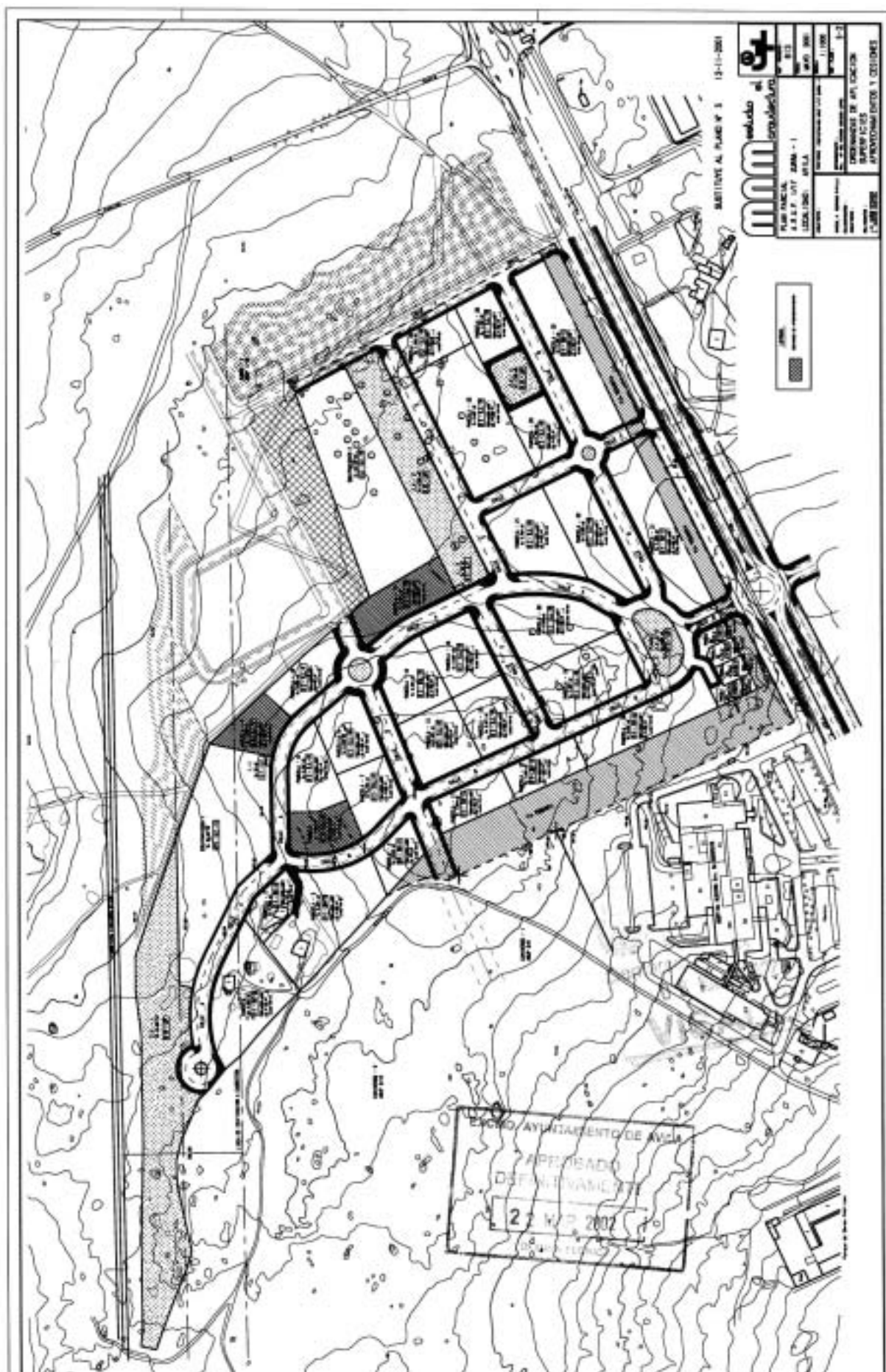
Ávila, febrero 2.002

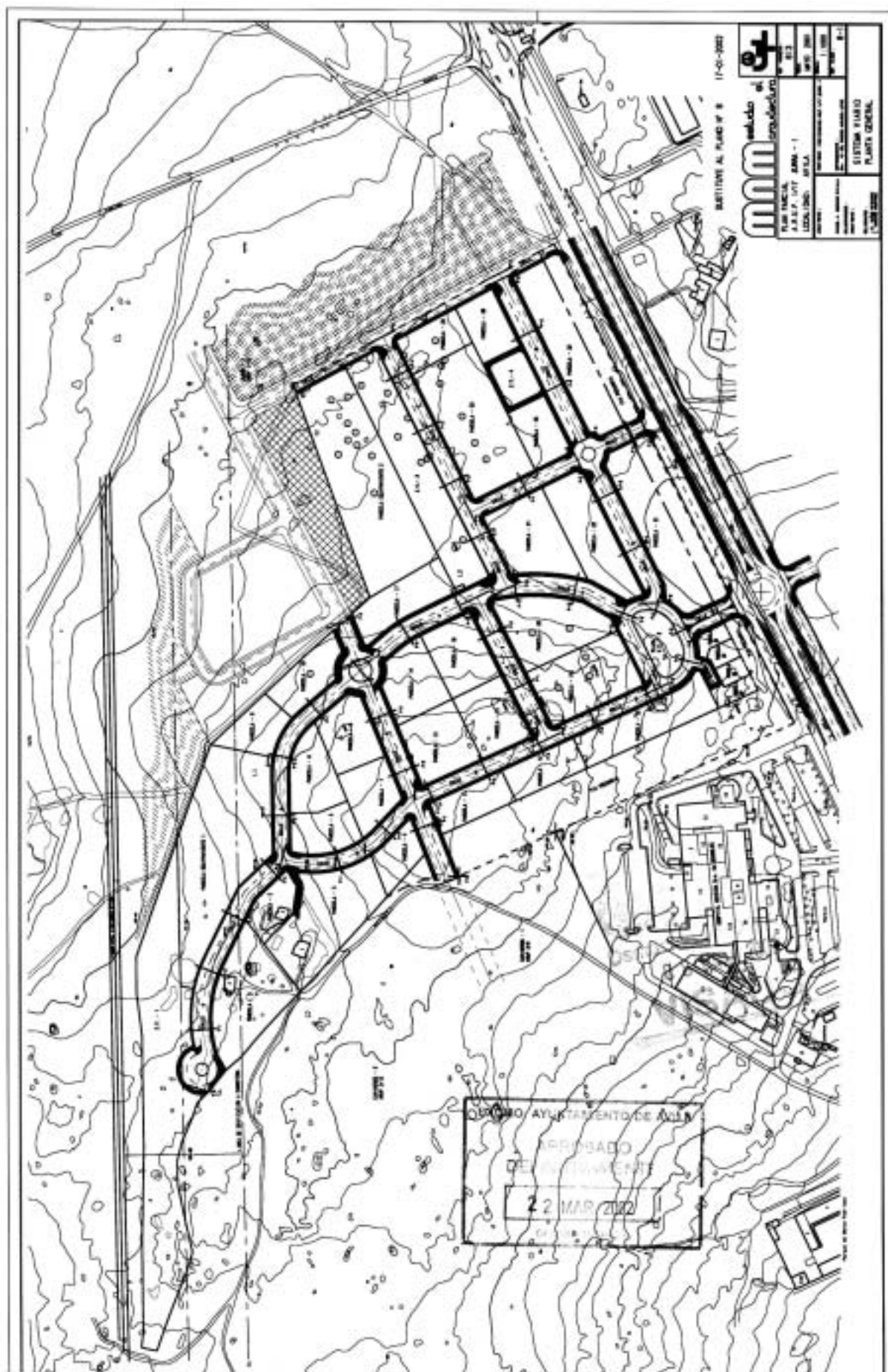


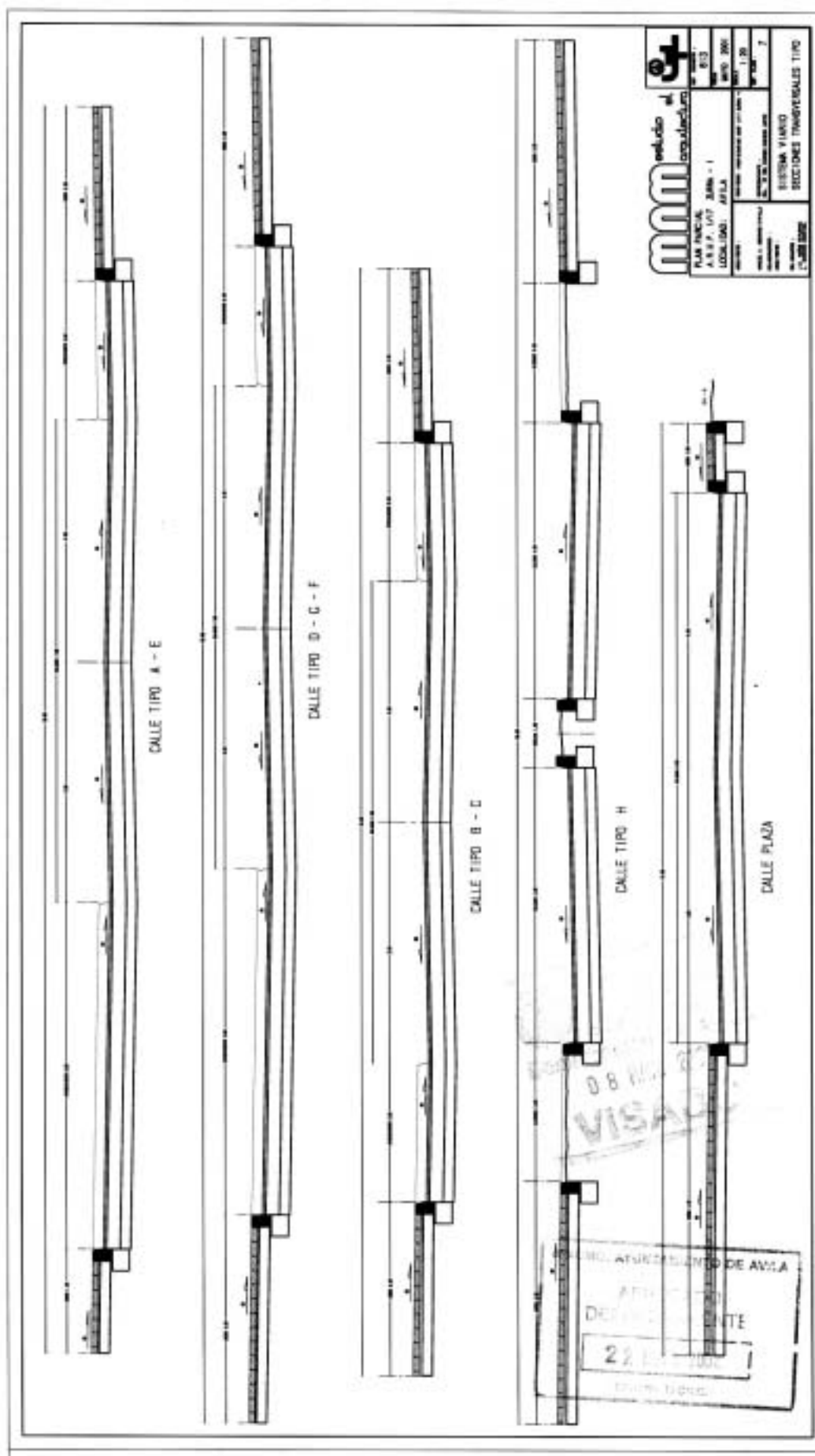


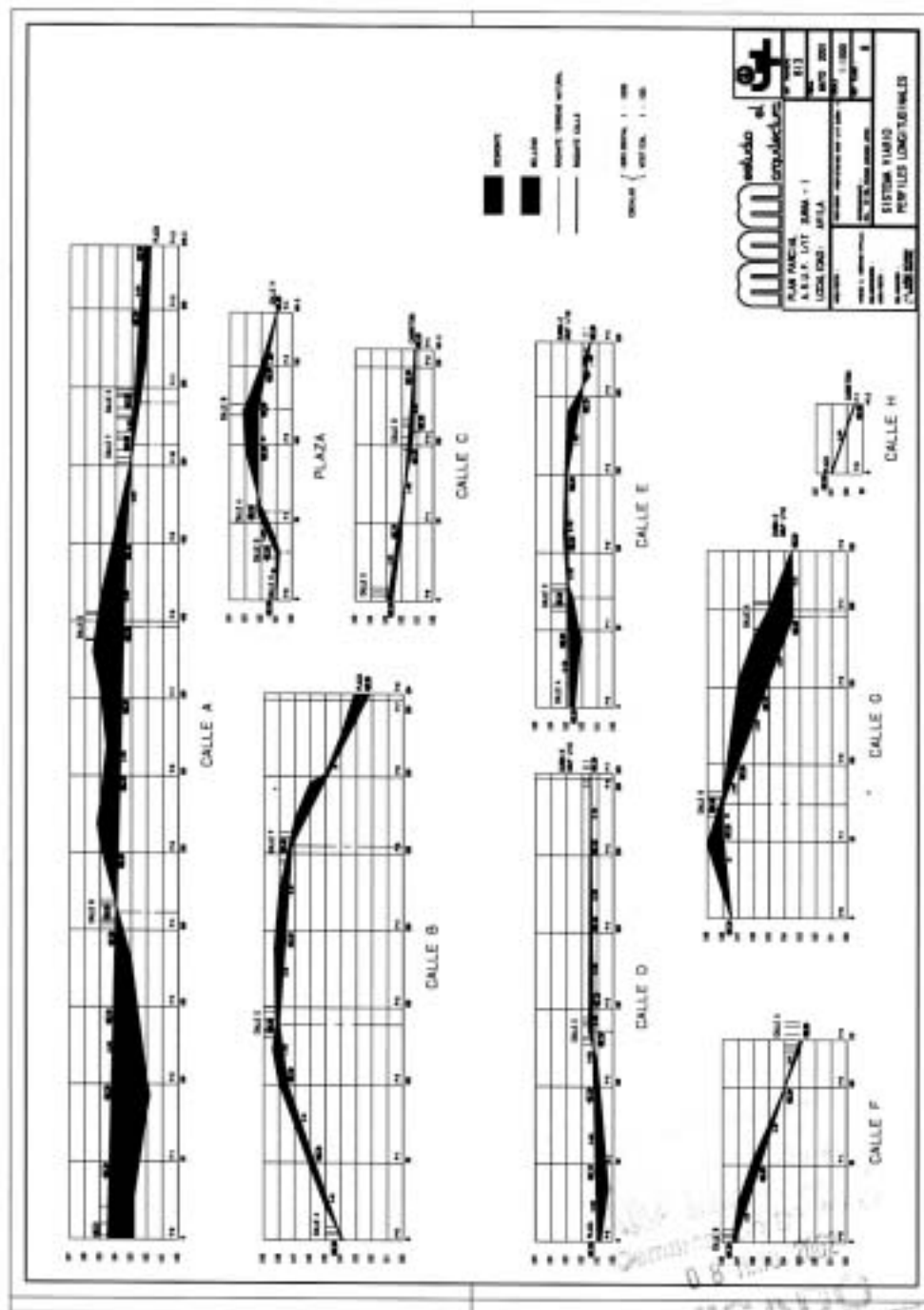










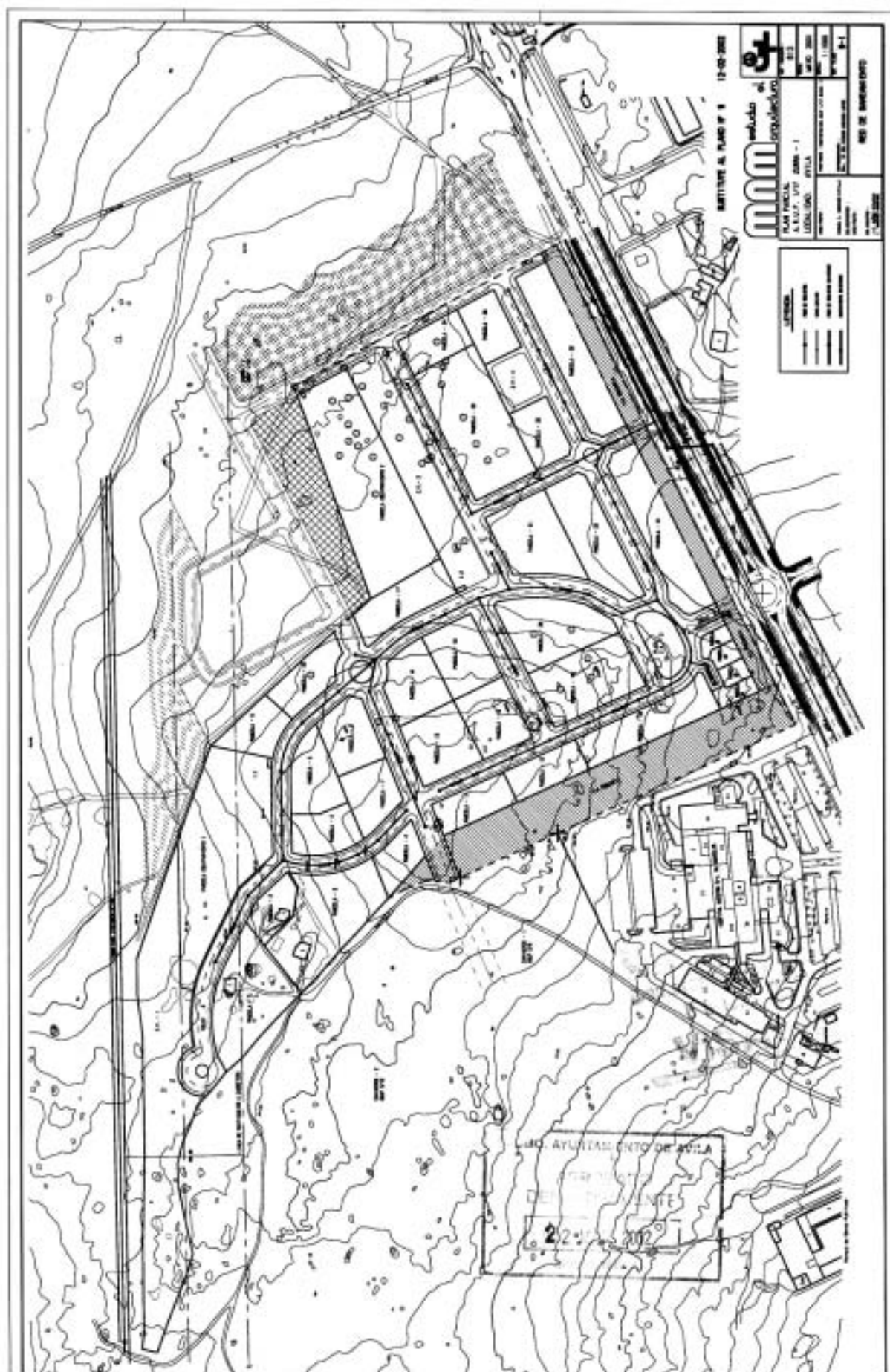


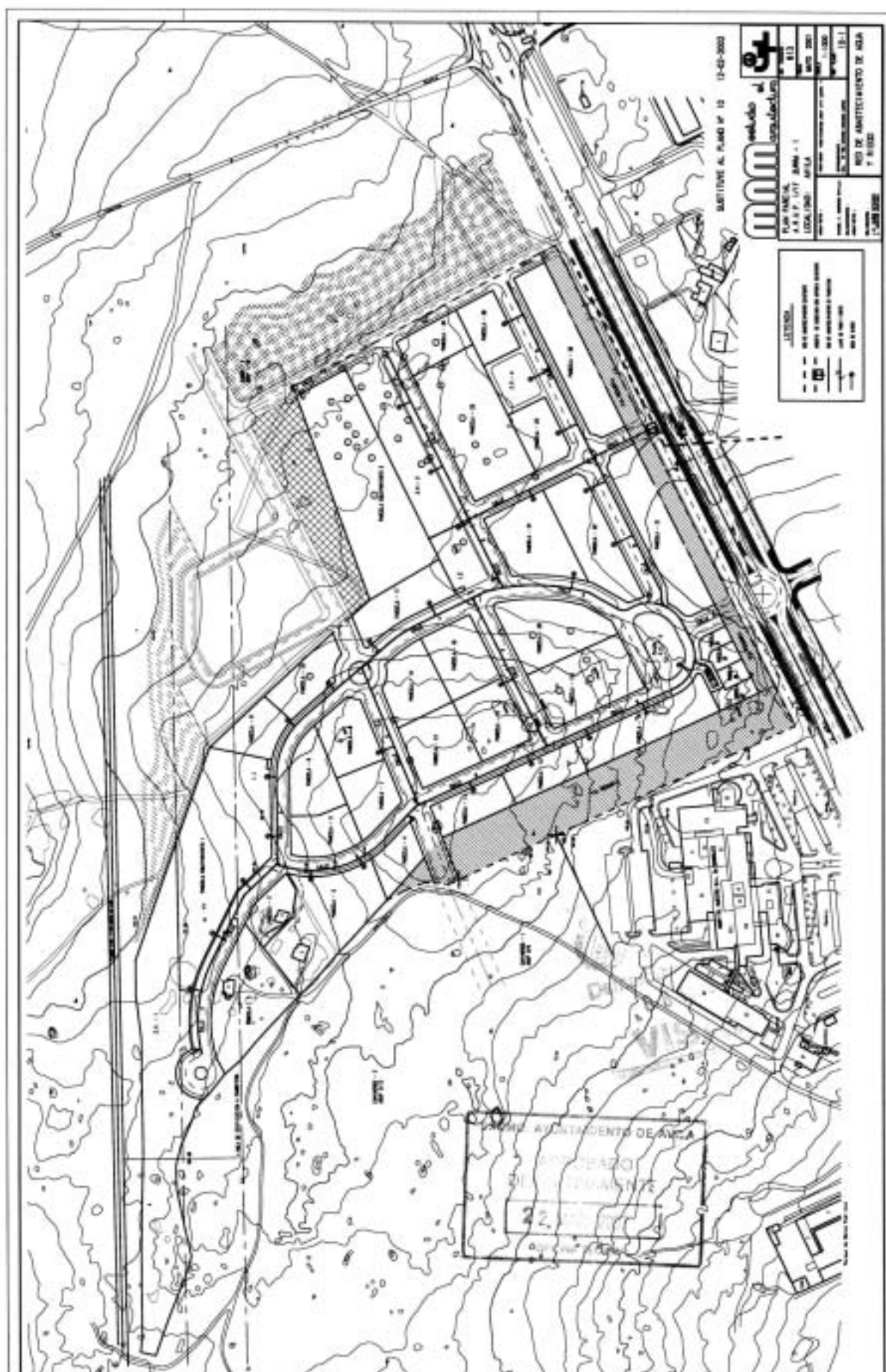
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

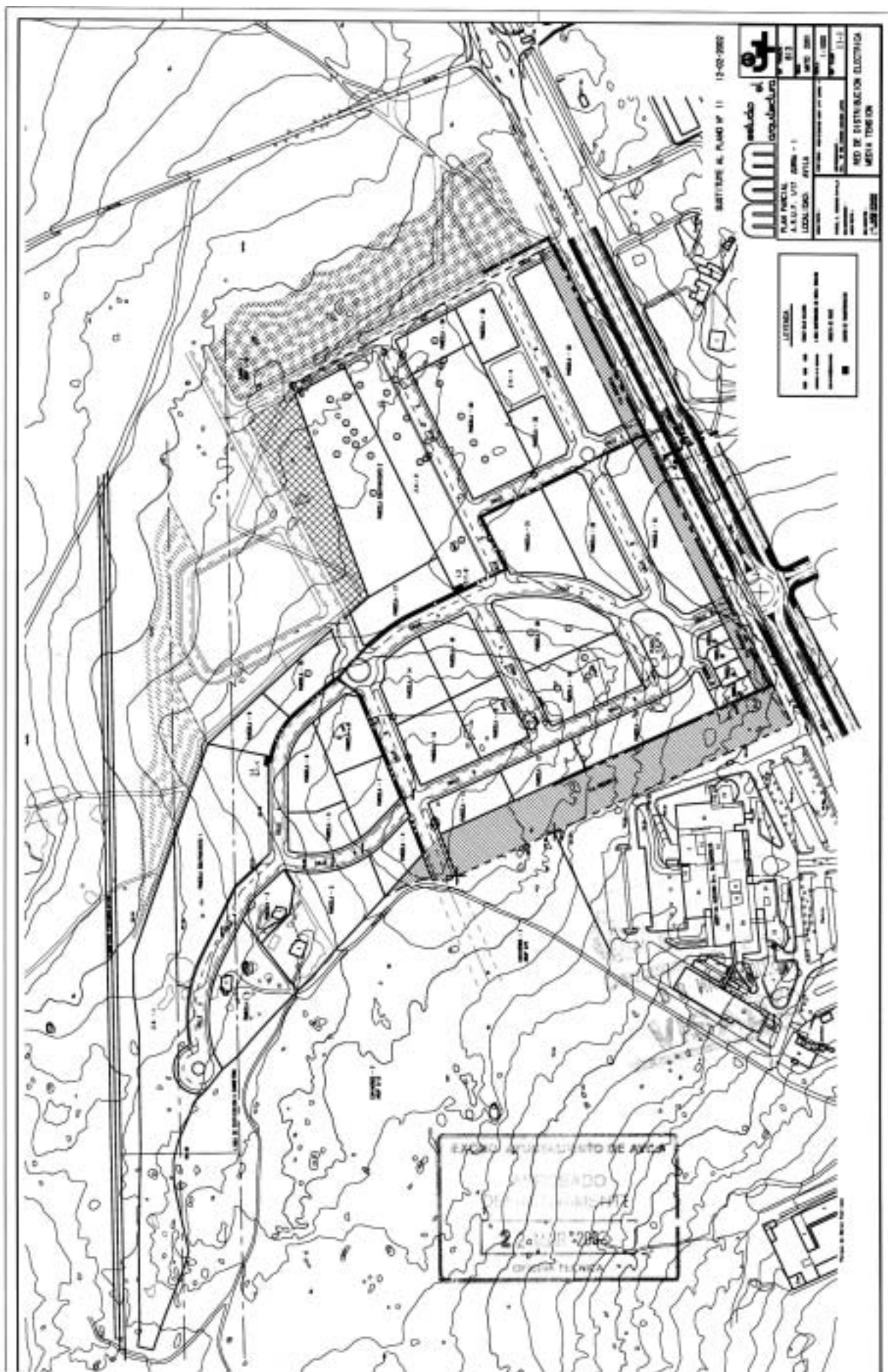
APROBADO

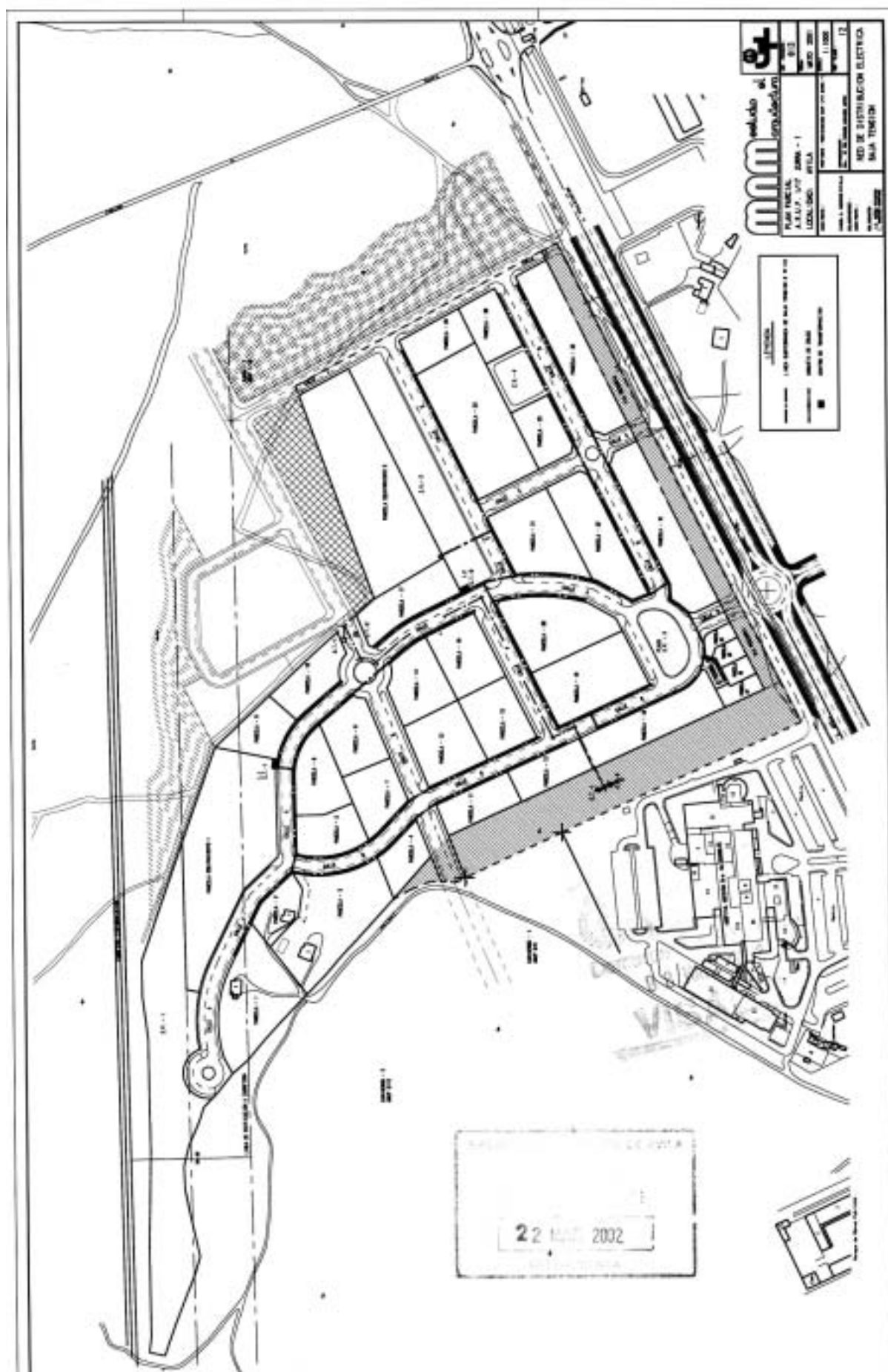
DESPUÉS DE

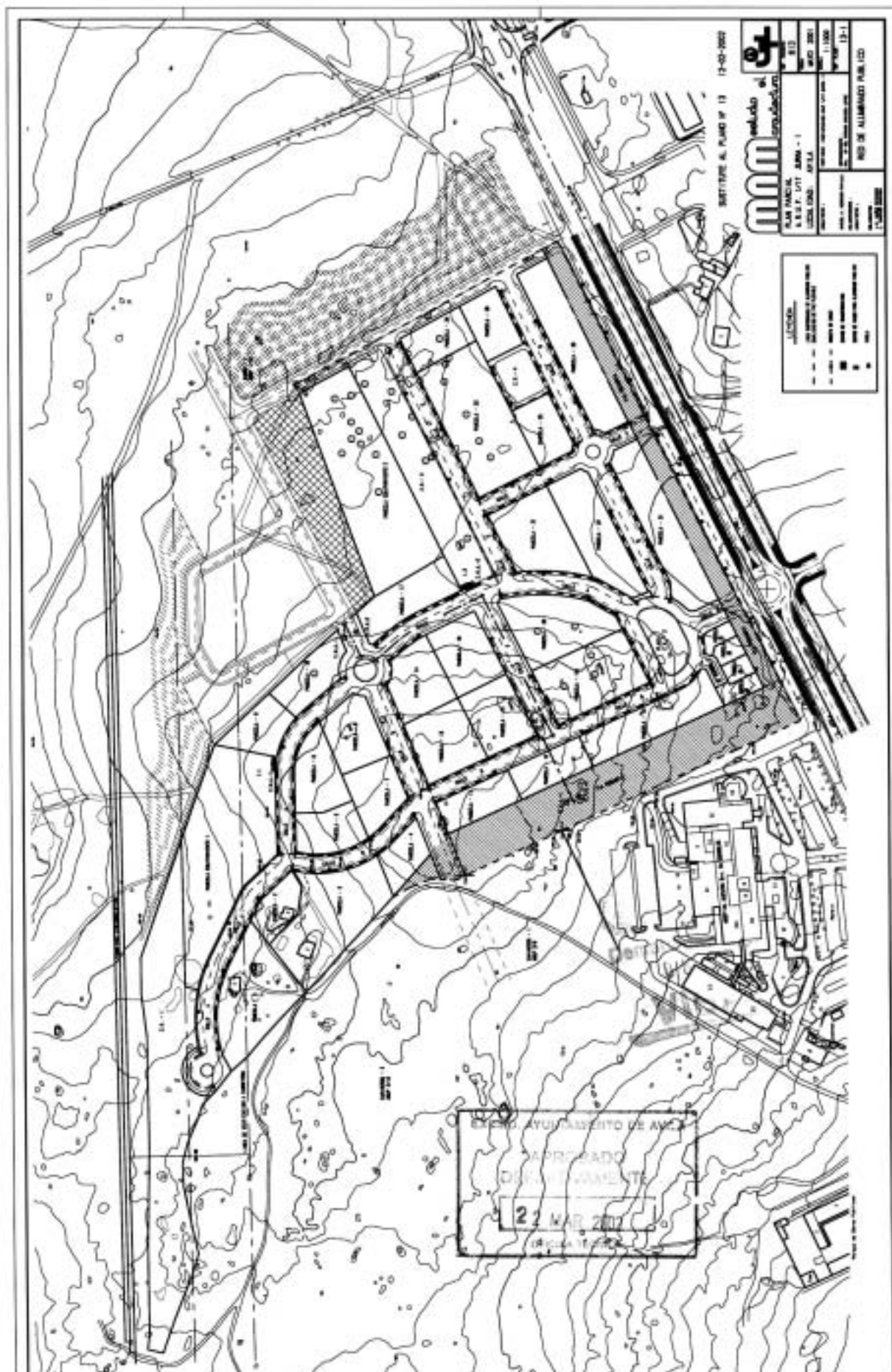
22 MAR 2002

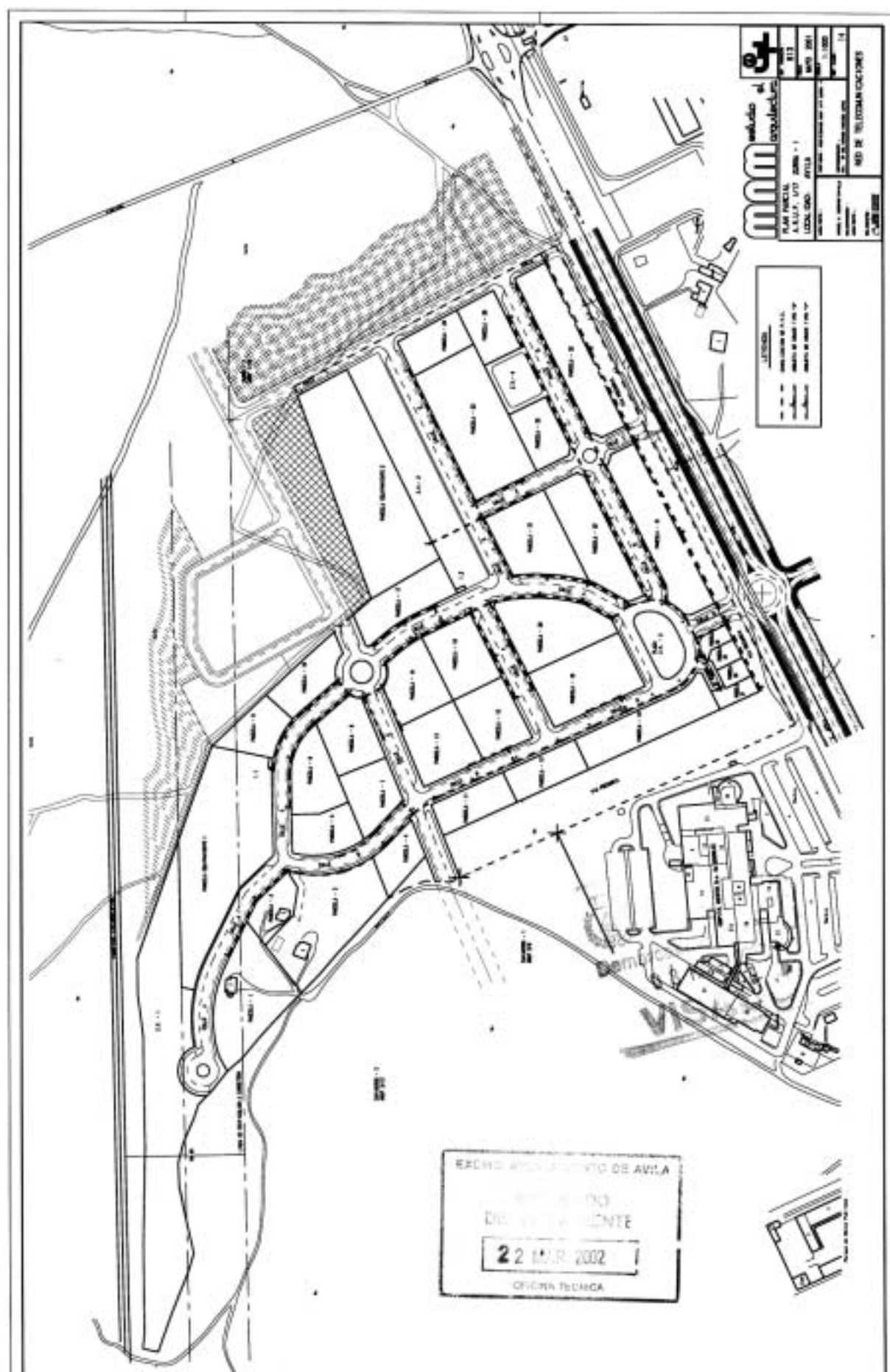


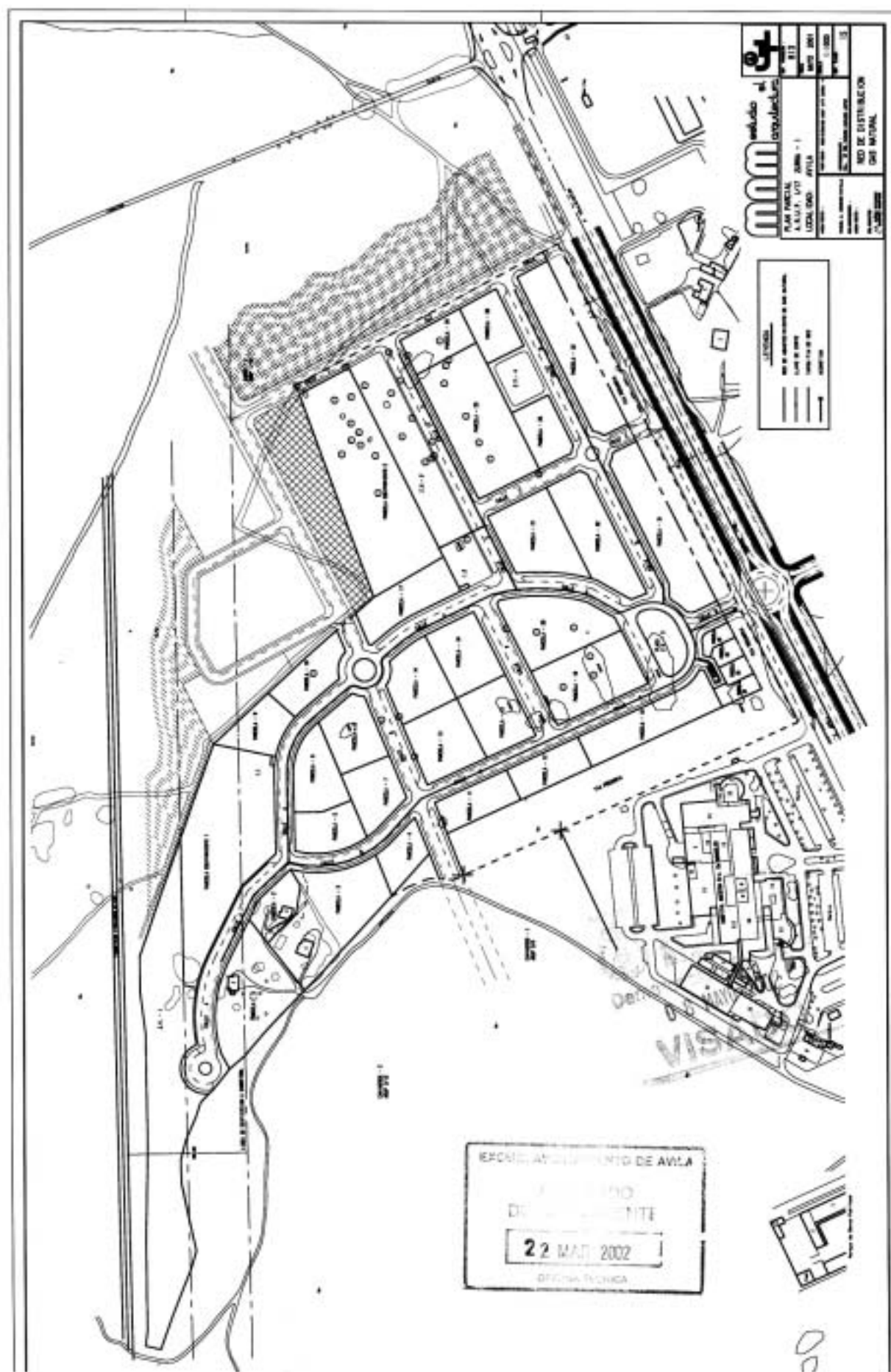


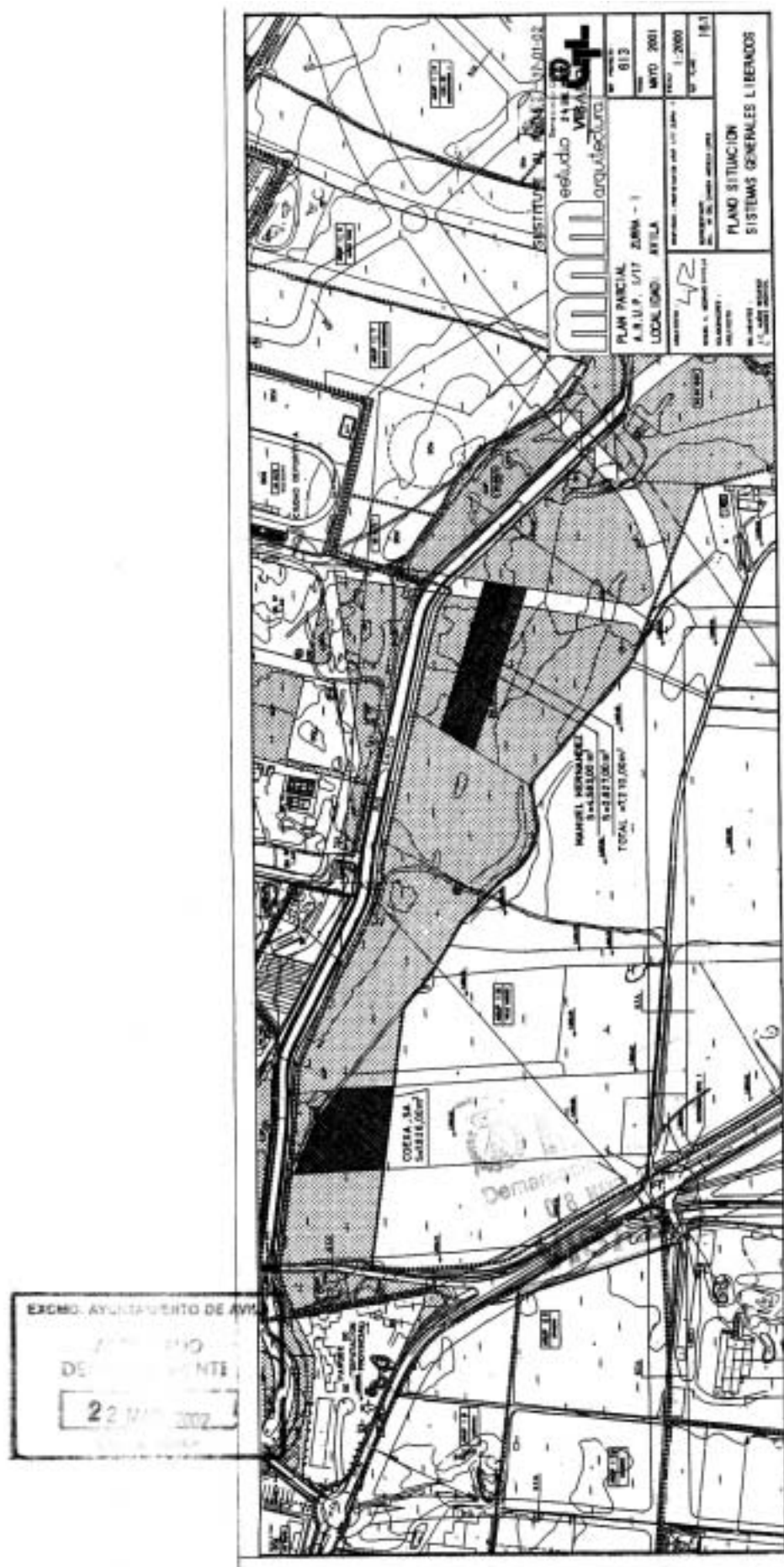












Número 2.356

*Excmo. Ayuntamiento de Ávila***ANUNCIO**

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 31 de mayo de dos mil dos, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

"ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES CTRA. DEL BARCO DE ÁVILA, S/N.- APROBACIÓN DEFINITIVA.**PROMOTOR:** PROMOCIONES EMPEDRADA, S.L.**REPRESENTANTE:** D. ANGEL ARRIBAS PRIETO. TRAVESÍA DE LA CRUZ Nº 4. ÁVILA**TÉCNICO REDACTOR:** D. SANTIAGO VAQUERO DE LA HERA**SITUACIÓN:** CTRA. DEL BARCO DE ÁVILA S/N

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: - Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Avila).- Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.- 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.- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Examinado el expediente del que son sus:

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Estudio de Detalle promovido por iniciativa particular del propietario de los terrenos afectados, desarrolla la reordenación de volúmenes en la carretera del El Barco de Avila, s/n, prevista 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), donde se contempla la redacción del proyecto reseñado dentro del ámbito de la citada unidad de ejecución.

El Proyecto del Estudio de Detalle reseñado sobre el que debe resolverse su aprobación ha sido redactado por el Arquitecto D. Santiago Vaquero de la Hera, y visado el documento definitivo por el COACyLE el 7 de diciembre de 2001, el cual se promueve por iniciativa privada. Efectivamente, el proyecto presentado se promueve por PROMOCIONES EMPEDRADA, S.L., presentado el 10 de diciembre de 2001 (nº de registro 17036), visado el 7 de diciembre de 2001.

II.- DOCUMENTACIÓN La documentación contenida en los proyectos que se tramitan responde a los siguientes contenidos (Art. 51 LUCyL):

A) MEMORIA: 1. Objeto.- 2. Antecedentes.- 3. Solar.- 4. Normativa.- 5. Datos de partida.- 6. Datos resultantes.- 7. Conclusión.

B) PLANOS: 1. Situación.

III INFORME URBANÍSTICO El expediente fue informado por el Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

"El Plan General de Ordenación 1998, señala en el artículo 0.6-1. De su Normativa Urbanística, para las parcelas con afección de ordenanza de JP -Jardín Privado-, la posibilidad de introducir la figura de Reordenación de volúmenes a través de la redacción de un Estudio de Detalle, que es el objeto del ahora estudiado.

La parcela donde se desarrolla el E.D. tiene autorizada una altura de dos plantas a localizar en una superficie edificable definida de 1.310,10 m² y el resto de Jardín Privado con superficie de 2.109,54 m².

La reordenación de la zona edificable, cumple con los tres requisitos establecidos por la ordenanza, es decir: - Afecta solamente al espacio situado a más de 6 metros del espacio público. - No se reduce la superficie de Jardín Privado. - No se sobrepasa la altura de edificación permitida, de dos plantas.

Por todo ello se informa favorablemente la propuesta de modificación de la localización de la zona edificable sin perjuicio de las condiciones de autorización que por su localización dentro del perímetro del C.H. fuesen requeridas".

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.-

Visto el proyecto de Estudio de Detalle referenciado redactado por el arquitecto D. Santiago Vaquero de la Hera y visado por el COACyLE en fecha 7 de diciembre de 2001, que tiene por objeto la reordenación del jardín privado de la parcela situada en la Carretera del Barco de Avila s/n (N-110 SoriaPlasencia), para poder llevar a cabo la construcción de dos viviendas y garaje.

Considerando que el Plan General de Avila establece la ordenación pormenorizada de los terrenos, aunque sin embargo exige la aprobación de un Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes que afecten a los espacios calificados como jardín privado, de acuerdo con los requisitos establecidos al efecto por la Ordenanza nº 0 de Casco Antiguo del Plan General. En cumplimiento de dicha determinación se redacta el presente proyecto limitándose a la forma y alcance que tenía esta figura en la legislación anterior (art. 65 RPU y art. 14 LS/76): "Concretar las determinaciones del planeamiento general, mediante la ordenación de volúmenes". En consecuencia, el Estudio de Detalle de referencia se abstiene de cualquier modificación del planeamiento general, e incluso de cualquier innovación más allá de lo permitido por la legislación anterior, lo cual se produce con independencia de lo establecido en el artículo 73.5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Y teniendo en cuenta lo establecido en el propio proyecto formulado conforme lo dispuesto en los artículos 33.3.a) y c), 45, 50 a 53 y 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en relación con lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art. 66.1) según lo regulado en el Decreto 223/1999, de 5 de agosto (BOCyL 10/08/99), por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos,

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN DE GOBIERNO, EN SESIÓN CELEBRADA EL 14 DE FEBRERO DE 2002, ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el proyecto de Estudio de Detalle, redactado por el arquitecto D. Santiago Vaquero de la Hera, visado por el COACyLE de Avila el 7 de diciembre de 2001, y promovido a iniciativa particular del propietario de los terrenos afectados. Dicho proyecto se tramita en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Avila (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León con fecha 19 de Octubre de 1998 (BOP de 27/10/98 y 16/12/98), y teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto para la reordenación de volúmenes que afecten a los espacios calificados como jardín privado contenidas en la Ordenanza 0 de Casco Antiguo, norma 0.6.1. del Plan General (página 102 del documento publicado en el B.O.P. nº 187 del 16 de diciembre de 1998), y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila (páginas 209 y 210, BOA nº 14 de 23 de enero de 1999).

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultados del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios. Además, deberá realizarse un estudio de impacto visual que garantice la adecuación de las nuevas edificaciones a las características del conjunto histórico y bienes de interés cultural.

Tercero: Remitir una copia del proyecto aprobado inicialmente a las administraciones interesadas, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitir informe 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. 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 la publicación de este acuerdo 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 afectados. 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 Estudio de Detalle reseñado. 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 publicará 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 interesados y 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, 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 11 de marzo de 2002, en el Diario de Avila de 27 de febrero de 2002, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 13 de marzo de 2002, sin que durante este período se haya formulado ningún tipo de alegación o sugerencia.

VI.- TRAMITE DE INFORMES.

VI.1.- La Comisión Territorial de Urbanismo en reunión del mes de abril de 2002, informó favorablemente el presente Estudio de Detalle "ya que cumple con lo establecido en el art.0.6.1. de la Ordenanza de Casco Antiguo, y al simplemente reordenar volúmenes y tener el alcance que esta figura tenía en la legislación anterior, no es necesario que establezca determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el art.42 de la LUYCyL. Se adapta, además, a lo dispuesto en el art. 45.1.a/LUCyL al modificar los volúmenes ya establecidos por el planeamiento general en suelo urbano consolidado".

VI.2.- La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 21 de marzo de 2002 informó favorablemente el expediente con las siguientes recomendaciones: a) Que el tipo de construcción sea similar a la autorizada por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural; b) Que la diferencia de cotas en altura entre el primer cuerpo de edificio y el segundo no supere una planta.

VI.3.- La Unidad de Carreteras de Avila del Ministerio de Fomento, con fecha 22 de marzo de 2002 informa que no es "de su jurisdicción el tramo de la antigua carretera N-110, comprendido entre el puente sobre el río Adaja y la rotonda de San Mateo, jurisdicción que actualmente posee el Ayuntamiento".

VI.4.- El expediente no ha sido informado por ninguna otra posible administración interesada, lo que significa, en su caso, que su informe es favorable por silencio de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.4 LUCyL. No obstante esto último, de ninguna manera podría entenderse este silencio como contrario o disconforme con la legislación sectorial que pudiera resultar aplicable.

VII.- INFORME JURIDICO 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 ESTUDIO DE DETALLE.- El Planeamiento reseñado 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), considerando que la elaboración del proyecto de referencia ha corrido a cargo de los particulares afectados (Art. 50 LUCyL). El objeto concreto del Estudio de Detalle es la ordenación pormenorizada de los terrenos y los volúmenes edificables que afectan al espacio calificado como jardín privado, de acuerdo con los requisitos establecidos al efecto en la ordenanza nº 0 del Casco Antiguo del PGOU.

SEGUNDO.- DETERMINACIONES.- Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General, según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº.187, de 16/12/98), así como en el artículo 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y art. 66 del Reglamento de Planeamiento, conforme han sido declarados aplicable mediante Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (BOCYL 10/08/1999).

Examinado entonces el proyecto, podemos decir que el mismo se ajusta a las previsiones del planeamiento urbanístico aplicable. Con ello se ha dado cumplimiento alas determinaciones urbanísticas establecidas en el Plan General, donde ya se contenía la ordenación detallada correspondiente. El proyecto reseñado se limi-

ta entonces a materializar, concretar, y completar, en su caso, las condiciones urbanísticas establecida en el citado plan. Así, el Estudio de Detalle se ha limitado a la forma y alcance que tenía figura en la legislación anterior, es decir, completar las determinaciones del planeamiento general, señalando la ordenación de volúmenes correspondiente. Por tanto, al abstenerse este ED de cualquier modificación del planeamiento general, e incluso de cualquier innovación más de lo permitido por la legislación anterior, puede aprobarse sin necesidad de adaptación a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (ya que no adopta sus propias determinaciones, sino las del planeamiento general vigente).

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN. Las determinaciones del proyecto presentado se desarrollaran en los documentos que resultan necesarios (Arts.51 LUCyL) en relación con lo dispuesto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos en el Planeamiento Urbanístico.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO. Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y 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 21.1J).

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 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 legalmente establecido, procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3J) LBRL), dicha aprobación será notificada y publicada en los términos establecidos en el art.61 LUCyL.

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO POR MAYORÍA ABSOLUTA ACORDO:

Primero.- Aprobar definitivamente el proyecto de Estudio de Detalle, redactado por el arquitecto D. Santiago Vaquero de la Hera, visado por el COACyLE de Avila el 7 de diciembre de 2001, y promovido a iniciativa particular de los propietarios de los terrenos afectados, debiéndose observar al respecto las recomendaciones acordadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Dicho proyecto se tramita en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Avila (P.G.O.U.), aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León con fecha 19 de Octubre de 1998 (BOP de 27/10/98 y 16/12/98), y teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto para la reordenación de volúmenes que afecten a los espacios calificados como jardín privado contenidas en la Ordenanza 0 de Casco Antiguo, norma 0.6.1. del Plan General (página 102 del documento publicado en el B.O.P. nº 187 del 16 de diciembre de 1998), y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Avila (páginas 209 y 210, BOP nº 14 de 23 de enero de 1999).

Segundo.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del expediente en el Boletín Oficial de la Provincia, donde se publicará también la totalidad de la documentación contenida en el mismo, así como en el Boletín Oficial de Castilla y León. A tal efecto se adjuntarán dos ejemplares completos y visados en formato DIN-A4, así como una copia más en formato original. Los costes de publicación serán asumidos por el promotor del expediente (art.61 RGU). Igualmente se notificará el citado acuerdo a las administraciones interesadas, a todos los propietarios afectados."

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la

publicación de este anuncio, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, ó bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de aquella notificación ante la Sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1.998, de 13 de julio (B.O.E. de 14 de julio), Reguladora de esta jurisdicción, así como cualquier otro que estime conveniente, incluido el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero).

Ávila, 3 de junio de 2002

El Alcalde, *Agustín Díaz de Mera y çGarcía Consuegra*

1. Objeto.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en la Ctra. Del Barco de Ávila, s/n, del casco urbano de Ávila, propiedad de la mercantil PROMOCIONES EMPEDRADA ÁVILA, S. L.

2. Antecedentes.

Con fecha 23/07/99 y nº de expediente 990958 se visa Proyecto Básico de 24 Viviendas en el mismo solar y promovidas por la misma mercantil, siendo presentada solicitud de licencia el 30/07/99 y remitido por el Excmo. Ayuntamiento a la CTPC de Ávila con fecha 25/10/99, dando lugar al expediente nº NP-203/99.

Con fecha 9/06/00 se presenta Proyecto Básico Modificado de 27 Viviendas Unifamiliares, para dar respuesta a diversos requerimientos realizados por la CTPC de la Junta de Castilla y León.

É Con fecha 31/10/00, la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Junta de Castilla y León aprueba, respecto del proyecto anterior las viviendas contenidas dentro de la delimitación del PEPCHA DE ÁVILA que es la primera de las hileras propuestas, formada por 15 viviendas uni familiares H al situarse el resto de ellas por encima de la línea de cota de nivel 1070

El 15/06/01, mediante Decreto de la Tenencia de Alcaldía Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila se concede licencia parcial de obras al conjunto de dichas 15 viviendas, primera de las hileras del Proyecto, considerando que las restantes, es decir, las que superan la línea de cota de nivel 1070, están fuera del suelo urbano delimitado.

El 17/09/01 se presenta Proyecto de Ejecución de 15 Viviendas Unifamiliares, de acuerdo al contenido del Decreto de licencia anterior, y al que se otorga título acreditativo de licencia de obras nº 121/2001 de 27/11/01.

3. Solar.

Según el título de propiedad, es una parcela irregular de suelo urbano, de 4.900 m² de superficie bruta, situada en la ciudad de Ávila, junto a la carretera de El Barco de Ávila (también llamada Ctra. de Soria a Plasencia) en la zona oeste del arrabal del puente.

De acuerdo con dicho título de propiedad, y teniendo en cuenta la Ordenanza de la zona, la parcela se dividiría en tres sub-parcelas, a saber:

S 1	1.300,10 m ²
JARDÍN PRIVADO	2.109,54 m ²
S2	<u>1.490,36 m²</u>
TOTAL DE PARCELA	4.900,00 m ²

Los datos anteriores, confirmados mediante el correspondiente deslinde y medición topográfica, a pesar de contar con la oportuna y preceptiva licenci municipal de segregación de parcela en suelo urbano, se han visto modificados por un nuevo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila,, que considera que únicamente está incluida dentro de la delimitación de suelo urbano del PGOU la siguiente parte de la Propiedad, según la hoja 64 1V;-á escala 1/500 del PEPCHA:

ZONAS	SUPERFICIE (m ²)
S 1	1.300,10
JARDÍN PRIVADO	<u>2.109,54</u>
TOTAL DE PARCELA EN SUELO URBANO	3.409,64

A tenor de los datos anteriores ha sido otorgada la licencia parcial de obras ya descrita.

4. Normativa de aplicación.

Por estar incluida parcialmente dentro de la delimitación del PEPCHA de Ávila, es de aplicación a la parcela la Ordenanza 0 modificada, casco antiguo, según el BOP de 23/01/99.

El epígrafe 0.6, Condiciones de Volumen, permite la reordenación de volúmenes edificatorios en parcelas que contengan jardín privado (JP) siempre que se cumpla:

- La variación afecte únicamente a espacio de parcela situado a más de 6 m de la calle.
- Se mantenga como mínimo la extensión de jardín privado delimitada por el plano de ordenación y como máximo el aprovechamiento urbanístico y superficie edificable derivados de la ordenación original.
- Los nuevos volúmenes no sobrepasen la menos altura de edificación admitida gráficamente por el plan.

El anterior epígrafe del PEPCHA está directamente relacionado con el 5.1.4.1. del PGOU, que permite la realización de estudios de detalle para reajustar volúmenes edificatorios, al ser ésta una de las finalidades contempladas en el Art. 65 del Reglamento de Planeamientos.

Por último, la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, contempla, en su Art. 45, el mismo contenido y desarrollo para los estudios de detalle que lo que viene señalando tanto el PGOU como el PEPCHA de Ávila, en este caso para suelo urbano consolidado.

Así pues, en base a la Normativa anterior, y a partir de los datos del Proyecto de 15 Viviendas Unifamiliares que ha sido objeto del otorgamiento de la licencia de obras descrita antes, tendremos los parámetros de partida necesarios y suficientes para el desarrollo del presente Estudio de Detalle.

5. Datos de partida.

Parcela edificable, de suelo urbano, delimitada en la hoja 64-IV a escala 1/500 del PEPCHA, con Ordenanza 0, Casco Antiguo Modificado, y que según se refleja en el plano adjunto nº 1 está formada por:

ZONAS	SUPERFICIE (m ²)
S1 (Zona de parcela ocupable por la edificación)	1.300,10
JARDÍN PRIVADO	<u>2.109,54</u>
TOTAL DE PARCELA EN SUELO URBANO	3.409,64

Planta de ocupación de la zona S-1, según el Proyecto de 15 Viviendas Unifamiliares objeto de licencia, Memoria, página 3, cuadro primero, del que se deduce, según se detalla en el plano adjunto nº 2, lo siguiente:

ZONAS	SUPERFICIE(m ²)
S1-Ocupado	840,07
S1-Libre	<u>460,03</u>
TOTAL S-1	1.310,00

Datos originales de edificabilidad de la parcela, Memoria, página 3, cuadro 6.2.2.1:

Edificabilidad total	2.696,20 m ²
Edificabilidad consumida en Proyecto	1.693,27 m ²
Edificabilidad restante	1.002,93 m ²
6. Datos resultantes.	

La parcela queda reordenada , según se detalla en el plano adjunto nº 3, de la siguiente manera:

ZONAS	SUPERFICIE (M2))
S1-Ocupado	840,07
S 1-Libre	<u>460,03</u>
TOTAL S-1	1.310,00
JARDÍN PRIVADO	<u>2.109,54</u>
TOTAL DE PARCELA EN SUELO URBANO	3.409,64

Donde se aprecia que

a) La variación afecta a espacios de parcela situados a más de 6 m de la calle.

b) Se mantiene la extensión del Jardín Privado delimitada.

De los datos extraídos del Proyecto objeto de licencia, obtendríamos la ficha urbanística de la nueva parcela que resta por edificar, y que sé refleja en el;' plano adjunto nº 4, con la denominación: S1-Libre

- Superficie (11,00 m x 41,82 m) 460,03 m

- Ocupación 100%

- Edificabilidad 1.002,93 m2

- Alturas (hoja 64-IV del PEPCHA a escala 1/500) II Plantas 6,50 m al alero

- No afecta por la delimitación del PEPCHA, al superar la línea de cota de nivel 1070

Donde se aprecia que

b) El aprovechamiento urbanístico resultante no excede del derivado de la ordenación original

c) No se sobrepasa la menor altura de edificación admitida gráficamente por el Plan.

7. Conclusión.

La reordenación de volúmenes que ha tenido por objeto el presente Estudio de Detalle, cumple con toda la Normativa de aplicación y vigente en la materia, por lo que la sub-parcela S-1 obtenida resulta edificable, con los parámetros del epígrafe anterior, y podrá ser solicitada su licencia de obra directa mediante la presentación del oportuno Proyecto Básico y de Ejecución, siempre que éste respete el contenido de la Ordenanza Edificatoria que le es de aplicación, y que por defecto y analogía entendemos que es la Ordenanza 0, Casco Antiguo.

En Ávila a cinco de Diciembre de dos mil uno.

Firmas, *Ilegibles*.





