



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 17 de mayo de 2002

Número 93

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1.580

*Excmo. Ayuntamiento de Ávila*

#### ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 28 febrero de dos mil dos, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

#### **"APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL ARUP 2/10 -BOMBEROS-.**

**PROMOTORES:** SOCIEDAD CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L.

**REPRESENTANTE:** Don José Ignacio Paradinas Gómez. Paseo de San Roque, 21 - 7º - 1. 05003 ÁVILA.

**REDACTOR:** D. José Ignacio Paradinas Gómez.

**OTROS INTERESADOS:** Ayuntamiento de Ávila.

**SITUACIÓN:** HERVENCIAS INDUSTRIAL.

**ADMINISTRACIONES INTERESADAS:** - Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila).- Diputación Provincial de Ávila.- Registro de la Propiedad de Ávila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.- Servicio Territorial de Medio Ambiente (Vías Pecuarias). IBERDROLA.- Paseo de la Estación, nº 7. SALAMANCA.

Examinado el expediente, del que resultan los siguientes:

#### ANTECEDENTES

##### **I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.-**

El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 2/10 denominado "Academia" previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, 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. José Ignacio Paradinas Gómez, visado por el COACyLE el 5 de julio de 2001, completado en documento presentado el 22 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 9 de julio de 2001 (nº registro 10.320), complementado el 22 de febrero de 2002 (nº de registro 2980). La documentación aportada entonces en el proyecto presentado responde a los siguientes contenidos (Art. 57 RPU):

**TITULO I.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.**  
**CAPÍTULO 1.** Justificación de la ordenación.  
1.1.Adecuación a las directrices del Plan. 1.2.- Determinaciones específicas del PGOU de Ávila. 1.3.Superficie del sector. 1.4.- Aprovechamiento del sector. 1.5.- Cesiones de suelo. 1.6.- Procedencia de la formulación del plan parcial. 1.7.- Información Urbanística. 1.8.- Objetivos y criterios de ordenación. 1.9.Análisis de alternativas. **CAPÍTULO 2.-** Descripción de la ordenación. 2.1.- Ordenación general. 2.2.Relación de propietarios. 2.3.- Red general de comunicaciones. Conexión con el sistema general. Análisis de circulaciones y de transporte público. Red. 2.4.- Supresión de barreras arquitectónicas. 2.5.- Dotación de aparcamientos. 2.6.- Suelo libre de uso público de sistema local. Conexión con el sistema general. 2.7.- Dotaciones. 2.8.- Suelo edificable para compensar sistemas generales externos. 2.9.- Suelo edificable municipal. 2.10.- División del sector en polígonos. 2.11.- Tabla de ordenanzas. Alturas y edificabilidades por parcelas y usos.

**TITULO II.- NORMATIVA. CAPITULO 1.-** Generalidades y normativa. **CAPITULO 2.-** Ordenanzas de edificación. 2.1.- Ordenanza indus-

trial intensiva (INDI). 2.2.- Dotacional comunitaria (DC). 2.3.Zonas libres de uso público (LUP).

**TITULO III.- PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. CAPITULO 1.- Plan de etapas. CAPITULO 2.- Coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.**

**TITULO IV.- URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR. CAPITULO 1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización. CAPITULO 2.- Relación de propietarios afectados. CAPITULO 3.- Determinación del modo de ejecución. CAPITULO 4.- Compromisos entre promotor y Ayuntamiento.**

**ANEXO I A LA MEMORIA.** Documentos de propiedad del suelo y representación.

**ANEXO II A LA MEMORIA.** Aprobación de la modificación de la vía pecuaria.

**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. 202-203):

- a) SUPERFICIE: 64.200 m<sup>2</sup>
- b) USO Y TIPOLOGÍA: Industrial.
- c) ORDENANZAS: Industrial intensivo.
- d) CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de dos plantas y 7,00 metros al alero.
- e) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 33.447 m<sup>2</sup>.
- g) CESIONES: -Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 1.221 m<sup>2</sup>, para compensar 2.344 m<sup>2</sup> de terreno de Sistemas Generales externos. - Suelo libre de Uso Público de Sistema Local, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector. - Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento. -Viario local.
- h) SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- i) CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACIÓN: Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación de trazado de la vía pecuaria que discurre en diagonal por la propiedad, por un trazado paralelo y contiguo por el norte

al viario de cierre previsto por el Plan. La vía pecuaria, con aproximadamente 7.700 m<sup>2</sup>, no general aprovechamiento.

j) PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en los primeros dos años de la segunda etapa del Plan General.

**III. 2.- INFORME SOBRE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.** Por parte del Ingeniero Técnico Municipal se informa lo siguiente, el 17 de julio de 2001:

a) VIALES: 1) La red trazada se encuentra correcta, debiéndose señalar claramente los pasos de peatones, suficientemente alejados de las esquinas y cumplirán la normativa respecto a la supresión de barreras arquitectónicas, así como los aparcamientos. 2) El firme tendrá un espesor de 20 cm. de hormigón de resistencia mínima 20 Nmm<sup>2</sup>. La capa de rodadura consistirá en aglomerado asfáltico en caliente del tipo S-12 y de apariencia cerrada, conteniendo la suficiente cantidad de árido fino para lograrlo, de un espesor de 5 cm. Estos espesores serán los mínimos admitidos. 3) Los bordillos serán de granito labrado, achaflanados en la arista exterior. Las piezas tendrán una longitud mínima de 1 m. no admitiéndose piezas de inferior longitud. Se asentarán sobre base de apoyo de hormigón. 4) Las aceras podrán ser de baldosa o de adoquín prefabricado pero inexcusablemente irán asentados sobre una capa de hormigón de 15 cm. de espesor y otra de mortero en seco de 5 cm. Contarán con juntas de dilatación cada 8 m. 5) Se dispondrán sumideros de rejilla de fundición dúctil, con cierre sifónico, en número y distribución suficientes para evacuar la tormenta con 20 años de PR.

b) SANEAMIENTO: Se deberán acompañar en el proyecto perfiles longitudinales de la red proyectada, que en planta se considera adecuada. a) La tubería será del tipo enchufe campana del tipo Borondo o similar, con junta tórica de goma y sección mínima 20 cm. Se podrá proponer el cambio a tubería de polietileno conservando los diámetros y previa autorización del Ayuntamiento. b) Los pozos de registro, situados en todos los cruces y cambios de dirección así como en cantidad suficiente para que no existan tramos no registrables superiores en ningún caso a 50 m. y del modelo aprobado por el Ayuntamiento de Ávila. Las tapas acerrojadas, de fundición dúctil, cumplirán la norma EN-124 y de clase D-400 como mínimo.

c) ABASTECIMIENTO DE AGUA.- El diseño de la red no es el adecuado se deberá proyectar un único anillo con tubería de fundición dúctil 0 150 mm. con JAF por el centro de la calle, en la misma zanja que el saneamiento, separadas ambas redes conveniente-

mente y con acometidas a ambos lados. La valvulería, piezas especiales y bocas de riego e hidrantes serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal de Aguas. Se colocarán sendas válvulas de compuerta con cierre elástico en las tomas y otra en el final de línea que posteriormente tendrá continuidad. No se permitirán grupos de presión generales en ningún caso.

d) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.- a) Los conductores serán dobles de 4 x 6 mm<sup>2</sup> Cu, uno por cada acera, encamisados en tubo de PVC de 100 mm., mínimo con las correspondientes arquetas en cruces, cambios de dirección y puntos de luz. b) Los puntos de luz dispondrán de balasto condensador y lámpara de 250 W de VSAP. c) La distribución será tal que el flujo luminoso no sea en ningún punto inferior a 25 lúmenes.

e) JARDINERÍA.- Se presentará el esquema de jardinería en la zona LUP así como la red de riego.

### III. 3.- INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO.

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

a) Superficie.- 64.200 m<sup>2</sup>, que en medición de proyecto alcanza la cantidad 57.949 m<sup>2</sup>.

b) Uso y Tipología.- Industrial

c) Ordenanzas.- Industrial intensivo.

d) C. Diseño.- 2 plantas como máximo, con 7 mts.

e) Edificabilidad Bruta.- 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

f) Aprovechamiento del Sector será de 34.769,9 m<sup>2</sup> y que homogeneizado nos da 34.769,9 x 0,90 = 31.292,50 m<sup>2</sup>, de los que corresponde:

Al Ayuntamiento, el 10%.- 3.476,9 m<sup>2</sup>

A la Propiedad.- el 90%, deducidos los terrenos de S.G.E.-30.190,4

A.S.G.E.- 1.102,10 m<sup>2</sup>

g) Cesiones.- Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del Sector 3.476,9 m<sup>2</sup>. en una parcela de 2.897,40 m<sup>2</sup>, con edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Suelo para edificar 1.102,10 m<sup>2</sup> en una parcela de 2.115,80 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales Externos.

h) Zona verde.- Ley 5/99.- Con la proporción de 20 m<sup>2</sup> cada 100 de edificación, es decir 6.954 m<sup>2</sup>. En una parcela única situada en el acceso del sector.

R°. Planeamiento.- 10% de la superficie.- 5.794 m<sup>2</sup>.

i) Zona Equipamiento Dotacional. Ley 5/99, 20% de la superficie edificada del sector. 6.954 m<sup>2</sup>, distribuidos en dos parcelas de 2.213,78 m<sup>2</sup> y 4.740,22 m<sup>2</sup>

R°. Planeamiento 4% de la superficie.- 2.317,96 m<sup>2</sup>.

j) Sistema viario local y aparcamientos, con 348 plazas. Sistema de Actuación.- Compensación. Condiciones Específicas de la Actuación.- Deberá respetar la vía pecuaria colindante según la previsión del PGOU, debiendo aportar autorización al respecto del Órgano competente en Vías Pecuarias,

k) Documentación presentada.- La documentación presentada cumple con las condiciones señaladas en el P.G.O.U. y antes analizadas, con la excepción de la altura máxima proyectada que deberá ser de dos plantas en lugar de las tres indicadas en el cuadro de características del Plan Parcial y recoger la reserva de aparcamientos en parcela, por lo que se informa favorablemente, debiendo presentar en el trámite de audiencia pública, autorización de Vías Pecuarias y justificación de aportación de la parcela de 2.115,80 m<sup>2</sup> Sistemas Generales Externos.

**III. 4.- INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.-** El Ingeniero Industrial, en relación con el Proyecto de referencia, informa favorablemente el mismo con las siguientes prescripciones respecto al alumbrado público:

a) Doble circuito de 4x6 mm<sup>2</sup> 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.

**IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.-** Examinado el Proyecto del Plan Parcial Industrial "Bomberos" ARUP 2/10, promovido por el propietario de los terrenos afectados presentado por D. José Ignacio Paradinas Gómez, y redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Paradinas Gómez, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 5 de julio 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 26 de julio de 2001 acordó:

**Primero:** Aprobar inicialmente el Plan Parcial Industrial ARUP 2/10 "Bomberos", promovido por el propietario de los terrenos afectados presentado por D. José Ignacio Paradinas Gómez, y redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Paradinas Gómez, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 5 de julio de 2001. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila 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 Vías Pecuarías y justificación de aportación de una parcela de Sistemas Generales Externos, así como preverse el establecimiento de espacios para los contenedores de residuos.

**Tercero:** Remitir una copia del proyecto aprobado inicialmente a la 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, nº 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

**Quinto:** Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará igualmente a la administración del

estado, a la administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública, y asimismo se 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 10 de agosto de 2001, en el Diario de Ávila de 10 de agosto de 2001, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 29 de agosto de 2001. Durante dicho trámite no se formularon alegaciones, excepción hecha de la Compañía Iberdrola.

**VI.- TRAMITE DE INFORMES Y ALEGACIONES.-**

**VI. 1.- INFORME DE MEDIO AMBIENTE.-** Mediante escrito presentado el 16 de agosto de 2001 (nº de registro 11.674), la Delegación Territorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente comunicó lo siguiente: "Atendiendo a su petición de informe sobre el Plan Parcial ARUP 2/10 Bomberos, ponemos en su conocimiento que el Cordel de Desviación de las Moruchas, vía pecuaria de 35,50 mts. ha sido incluido dentro de los límites del Plan Parcial. Dado que es terreno de dominio público, aunque tiene la consideración de sistema general, debe excluirse de los límites del plan parcial."

**VI. 2.- INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.-** Mediante escrito presentado el 19 de septiembre de 2001 (nº de registro 13.024), la Subdelegación del Gobierno en Ávila informa que no existe inconveniente para su aprobación, sin perjuicio de los informes que emitan los demás Organismos competentes señalados en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como la Comisión Territorial de Urbanismo.

**VI. 3.- ALEGACIONES DE IBERDROLA.-** Mediante escrito registrado el 13 de septiembre de 2001, con el número 12.784, por parte de Iberdrola, S.A., se manifiesta que el proyecto de urbanización

que en su día se redacte deberá hacerse de acuerdo con las previsiones legalmente establecidas al efecto. Asimismo, también manifiesta se tenga por personado a dicha sociedad en el expediente.

**VI. 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.-** La Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, en sesión celebrada el 5 de octubre de 2001, acordó: "Informar el Plan Parcial ARUP 2/10 "Bomberos" de Ávila, debiendo tenerse en cuenta los siguientes aspectos: 10.- Las Ordenanzas a aplicar a cada parcela del Plan Parcial deberán tener en cuenta las condiciones de diseño que establece el Plan General de Ordenación Urbana en cuanto al número máximo de plantas y en cuanto a la altura al alero. Deberán eliminarse todos aquellos datos de la ordenanza que permiten la existencia de 3 plantas y más de 7 m. al alero. 20.- Que se grafíen las plazas de aparcamiento. 30.- Los terrenos que se liberan del Sistema General Externo deberán corresponder a esta 2a etapa del Plan en que se encuentra ubicado este Sector 2/10".

**VII.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-** En relación con las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial del expediente, así como respecto a las fijadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, los promotores presentaron las correspondientes correcciones el 22 de febrero de 2002; dando respuesta así a las distintas cuestiones planteadas. En consecuencia, se aporta copia de escritura de los terrenos del sistema general externo que se incorporan al sector ARUP 2/10, y copia de las páginas 20, 24, 26 y 27 de la memoria. Sobre dicha documentación se emite informe favorable por el Arquitecto Municipal.

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

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial de Ordenación presentado tiene por objeto el desarrollo de las previsiones del proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, 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, páginas 202 y 203, ARUP 2/10), 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 57.949 m<sup>2</sup>.

Así mismo, el proyecto contempla la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos (Art. 45.1,b) RPU), tal y como se recoge en la Memoria y Planos del Proyecto (Art. 48 RPU).

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

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

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

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

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a: 10. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso. 20. Construcción, en su

caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. 30. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a su cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período del tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

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

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

Examinado el proyecto presentado podemos decir que el mismo se ajusta básicamente a la norma reseñada, en la medida en que lo no establecido al efecto por el Plan Parcial queda completado por el propio Plan General y la Legislación Urbanística aplicable.

**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 rela-

ción 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 Ávila (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. 47.3.i) LBRL).

#### **POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO POR UNANIMIDAD ACORDÓ:**

**Primero.-** Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector "Bomberos" ARUP 2/10, promovido por el propietario mayoritario de los terrenos afectados presentado por SOCIEDAD CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L., y redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Paradinas Gómez, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 5 de julio de 2001 y complementado en documentos presentados el 22 de febrero de 2002, el cual deberá refundirse en único texto para su publicación.

Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila 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 202 y 203 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 64.909 euros (10.800.000 ptas).

**Tercero.-** Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia una vez se haya prestado la garantía mencionada (Art. 138.30 RPU y Art. 70,2 LBRL), 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."

Habiéndose formalizado el correspondiente aval que garantiza la actuación 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 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, 9 de abril de 2002.

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

## PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARUP 2/10 BOMBEROS

### DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

**ARQUITECTO: JOSÉ IGNACIO PARADINAS GÓMEZ.**

**PROMOTOR: CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L.**

#### ÍNDICE

#### TÍTULO I.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

##### CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 1.1.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLAN
- 1.2.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
- 1.3.- SUPERFICIE DEL SECTOR
- 1.4.- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR
- 1.5.- CESIONES DE SUELO
  - 1.5.1.- CESIÓN SUELO LIBRE USO PÚBLICO
  - 1.5.2.- CESIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
  - 1.5.3.- CESIÓN SUELO APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO
  - 1.5.4.- CESIÓN SUELO SISTEMAS GENERALES EXTERNOS
  - 1.5.5.- CESIÓN VIARIO LOCAL
- 1.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL
  - 1.6.1.- PROGRAMACIÓN
  - 1.6.2.- PROMOCIÓN PRIVADA. CAPACIDAD TÉCNICA Y FINANCIERA
- 1.7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 1.7.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
  - 1.7.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
  - 1.7.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- 1.9.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

##### CAPÍTULO 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 2.1.- ORDENACIÓN GENERAL
- 2.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- 2.3.- RED GENERAL DE COMUNICACIONES. CONEXIÓN CON EL SISTEMA GENERAL. ANÁLISIS DE CIRCULACIONES Y DE TRANSPORTE PÚBLICO. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES
- 2.4.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- 2.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
- 2.6.- SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO DE SISTEMA LOCAL. CONEXIÓN CON EL SISTEMA GENERAL.
- 2.7.- DOTACIONES
- 2.8.- SUELO EDIFICABLE PARA COMPENSAR SISTEMAS GENERALES EXTERNOS
- 2.9.- SUELO EDIFICABLE MUNICIPAL
- 2.10.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS
- 2.11.- TABLA DE ORDENANZAS. ALTURAS Y EDIFICABILIDADES POR PARCELAS Y USOS

## **TÍTULO II.- NORMATIVA**

### **CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES Y NORMATIVA**

### **CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

- 2.1.- ORDENANZA INDUSTRIAL INTENSIVA (INDI)
- 2.2.- DOTACIONAL COMUNITARIAS (DC)
- 2.3.- ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP)

## **TÍTULO III.- PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

### **CAPÍTULO 1.- PLAN DE ETAPAS**

### **CAPÍTULO 2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS**

## **TÍTULO IV.- URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR**

### **CAPÍTULO 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO 2.- RELACIÓN DE PROPIETARISOS AFECTADOS**

### **CAPÍTULO 3.- DETERMINACIÓN DEL MODO DE EJECUCIÓN**

### **CAPÍTULO 4.- COMPROMISOS ENTRE PROMOTOR Y AYUNTAMIENTO**

### **ANEXO I A LA MEMORIA: DOCUMENTOS DE PROPIEDAD DEL SUELO Y REPRESENTACIÓN**

### **ANEXO II A LA MEMORIA: APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA VÍA PECUARIA**

## **ÍNDICE DE PLANOS**

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DELIMITACIÓN DEL QRUP 2/10 BOMBEROS EN EL P.G.O.U
- 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U. NO VINCULANTE
- 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: TOPOGRÁFICO
- 5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- 6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE
- 7.- ORDENACIÓN GENERAL
- 8.- ORDENACIÓN POR ÁREAS DE MOVIMIENTO
- 9.- RED VIARIA
- 10.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN
- 11.- PLAN DE ETAPAS
- 12.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 13.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. RED DE RIEGO Y P.C.I.
- 14.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 15.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES ALUMBRADO PÚBLICO
- 16.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. RED DE ALCANTARILLADO
- 17.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA Y CABLE
- 18.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. DISTRIBUCIÓN DE GAS
- 19.- PROPUESTA DE EDIFICACIÓN INDICATIVA, NO VINCULANTE

## **TÍTULO I.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN**

### **CAPÍTULO 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila (en adelante Plan General), con aprobación definitiva de 19 de octubre de 1998.

El Plan Parcial desarrolla el Sector 2/10 Bomberos, de acuerdo con las determinaciones del Plan General y de la legislación urbanística de aplicación.

#### **1.1.- ADECUACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL**

El Plan Parcial pone en práctica los criterios generales de estructura y desarrollo urbano del Plan

General, tales como completar la urbanización industrial en la zona noreste de la ciudad y crear nueva oferta de parcelas industriales, predominantemente almacenes y talleres.

## 1.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

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

El Volumen IV del Plan General, **NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE**, contiene la siguiente Ficha de Características del Sector 2/10 Bomberos:

### **SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2**

#### **ARUP 2/10: BOMBEROS**

**SUPERFICIE:** 64.200 m<sup>2</sup>.

**USO Y TIPOLOGÍA:** Industrial.

**ORDENANZAS:** Industrial intensivo.

**CONDICIONES DE DISEÑO:** Altura máxima de dos plantas y 7,0 metros de alero.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**APROVECHAMIENTO PRIVADO:** Susceptible de aprobación por la propiedad del sector: 33.447 m<sup>2</sup>.

**CESIONES:**

\* Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

\* Suelo para edificar 1.221 m<sup>2</sup>, para compensar 2.344 m<sup>2</sup> de terreno de Sistemas Generales Externos.

\* Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

\* Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

\* Viario local.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN:**

Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación de trazado de la vía pecuaria que discurre en diagonal por la propiedad, por un trazado paralelo y contiguo por el norte al viario de cierre previsto por el Plan. La vía pecuaria, con aproximadamente 7.700 m<sup>2</sup>, no genera aprovechamiento.

**PLAZOS:** Tramitación del Plan Parcial en los primeros dos años de la segunda etapa del Plan General.

## 1.3.- SUPERFICIE DEL SECTOR

La superficie real del sector, medida sobre el terreno por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Jesús Terciado es de 57.949 metros cuadrados, excluida la vía pecuaria que no genera aprovechamiento. La superficie del sector, según la documentación del Plan General, es de 64.200 metros cuadrados, lo que representa una diferencia del 9% más con respecto a la superficie del sector.

## 1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

De acuerdo con el apartado 1.1.2 DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES, del Volumen IV de Normativa Urbanística del suelo urbanizable del P.G.O.U., la variación de la superficie real respecto de la señalada a título indicativo en el Plan, se traduce en la misma variación porcentual del aprovechamiento propio del sector, de los sistemas generales externos y del aprovechamiento municipal.

En el presente Plan Parcial, el aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector (APLUSEC), es de  $57.949 \times 0,6 = 34.769,90$  metros cuadrados edificables.

El aprovechamiento lucrativo expresado en unidades de aprovechamiento homogéneas (APHOMSEC), es de  $34.769,4 \times 0,9 = 31.292,50$  metros cuadrados.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del sector (APSAPLUC), en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector, es de  $34.769,40 \times 0,9 = 30.190,40$  m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, en unidades de aprovechamiento del uso y tipología del sector (APAYTLUC), es de 3.476,90 metros cuadrados.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo asignado al sector, en unidades de aprovechamiento del uso y tipología del sector (APSAPSGE), es de  $1.221 \times 57.949/64.200 = 1.102,10$  metros cuadrados, que libera 2.115,80 m<sup>2</sup> de sistemas generales externos.

La tabla de comparación de superficies y aprovechamientos indicada en el Plan General y en el Plan Parcial, con arreglo a la superficie del Sector, es la siguiente:

**TABLA I. COMPARACIÓN DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS DEL P.G.O.U. Y DEL PLAN PARCIAL**

<b>SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO</b>	<b>SEGÚN P.G.O.U.</b>	<b>SEGÚN PLAN PARCIAL</b>
SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS	64.200 m <sup>2</sup>	57.949 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR (APLUSEC)	38.520 m <sup>2</sup>	34.769,40 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (APHOMSEC)	34.668 m <sup>2</sup>	31.292,50 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE LA PROPIEDAD (APSAPLUC)	33.447 m <sup>2</sup>	30.190,40 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL AYUNTAMIENTO (APAYTLUC)	3.852 m <sup>2</sup>	3.476,90 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (APSAPSGE)	1.221 m <sup>2</sup>	1.102,10 m <sup>2</sup>

#### 1.5.- CESIONES DEL SUELO

##### 1.5.1.- CESIÓN SUELO LIBRE USO PÚBLICO

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece que la cesión de suelo destinado a espacios libres públicos, es de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante (artículo 42.2.a.), con lo que resulta  $34.769,40 \times 0,2 = 6.954 \text{ m}^2$ .

##### 1.5.2.- CESIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

En el mismo apartado de dicho artículo, se establece que la cesión de suelo para equipamientos públicos será de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, esto es  $34.769,40 \times 0,2 = 6.954 \text{ m}^2$ .

##### 1.5.3.- CESIÓN SUELO PARA APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

Según el artículo 19 de la Ley de Urbanismo antes mencionada, en suelo urbanizable delimitado, que es el presente caso, el aprovechamiento que corresponde a los titulares de los terrenos, es el noventa por ciento del aprovechamiento, siendo el diez por ciento restante del Ayuntamiento.

$34.769,40 \times 0,1 = 3.476,90 \text{ m}^2$  de aprovechamiento lucrativo.

La cesión de suelo para edificar este aprovechamiento municipal es de  $3.476,90/1,2 = 2.897,4 \text{ m}^2$

##### 1.5.4.- CESIÓN DE SUELO SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

La cesión de suelo para compensar los Sistemas Generales Externos, es de:

$1.221 \times 57.949/64.200 = 1.102,10 \text{ m}^2$ , que libera:

$2.344 \times 57.949/64.200 = 2.115,80 \text{ m}^2$ , de Sistemas Generales Externos.

##### 1.5.5.- CESIÓN VIARIO LOCAL

La superficie de viario local, incluido aparcamientos de carácter público, en el presente Plan Parcial, es de 13.536,86 metros cuadrados, que se ceden igualmente una vez urbanizados, al Ayuntamiento, en cumplimiento del artículo 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

#### 1.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

##### 1.6.1.- PROGRAMACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, programa este Plan Parcial para la Segunda Etapa (2002 – 2005), así como los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización.

Dada la escasez de suelo industrial, sobre todo del suelo industrial próximo al casco, destinado predominantemente a almacenaje y talleres, se inicia el presente Plan Parcial, para su puesta en servicio para el año 2002.

### 1.6.2.- PROMOCIÓN PRIVADA. CAPACIDAD TÉCNICA Y FINANCIERA

El Plan General establece que el sistema de actuación preferente es el de Compensación, con iniciativa particular.

Los terrenos del sector son propiedad, al 88,60% de la Sociedad Cordel de las Moruchas, S.L., y del Ayuntamiento el 11,40% restante, como consecuencia de una cesión anterior.

La sociedad Cordel de las Moruchas, S.L., como mayoritaria del terreno, quiere desarrollar este Sector y cuenta con el respaldo del resto de la propiedad para su promoción.

### 1.7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística está representada en los siguientes planos:

Nº 2. DELIMITACIÓN DEL ARUP 2/10 BOMBOS EN EL P.G.O.U.

Nº 3. ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U., NO VINCULANTE

Nº 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Nº 5. PLANO CATASTRAL. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Nº 6. EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.

#### 1.7.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

Topográficamente, el terreno presenta una pendiente básicamente uniforme, descendente hacia el oeste, hacia la carretera de Valladolid.

Geológicamente, forma parte de la Sierra de Ávila, dominada por formaciones de carácter plutónico, con granitos cruzados por diques grandes y pequeños de cuarzo. La alteración del granito "in situ", ha dado lugar a la presencia de una cubierta de jabres de espesor variable, de compacidad creciente según se profundiza, con una alta capacidad portante, que garantizan una buena y fácil cimentación de la edificación y de las infraestructuras previstas.

La vegetación existente, de escaso valor nutritivo, está formada fundamentalmente por pastizales sin uso agropecuario de interés.

#### 1.7.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El uso que tenía hasta ahora el terreno, era el de pasto para la ganadería extensiva de la finca El Pinar, a la que pertenecía.

No tiene ninguna edificación ni infraestructura digna de mención, a excepción del pozo de abastecimiento de agua de la finca El Pinar, en la linde con la vía pecuaria, Cordel de las Moruchas.

La vía pecuaria Cordel de las Moruchas, que atravesaba diagonalmente el sector, por indicación del propio Plan General, se ha desplazado, con buen criterio, para separar el suelo industrial del suelo residencial, esponjando esta separación con una zona verde de casi cuarenta metros de anchura. La aprobación de la modificación de esta vía pecuaria, está publicada y en la actualidad se encuentra amojonada convenientemente y rotulada, por Orden de la Consejería de Medio Ambiente de 4 de octubre de 2000, que se adjunta en el Anexo II.

### 1.8.- OBJETOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, de su situación dentro del suelo urbano, y de la aptitud de los terrenos, el objetivo de la ordenación es crear suelo urbano industrial, predominantemente para naves de almacenaje y distribución, así como talleres y naves de exposición y venta, ante la creciente demanda de este tipo de suelo y la escasez del mismo, con la consiguiente carestía que ello provoca.

El criterio de la ordenación ha sido la creación del mayor número posible de parcelas de pequeña superficie, que son las que más demanda la sociedad y las que mejor se adaptan a las necesidades del sector, por ello se ha duplicado la calzada central, aprovechando para disponer las zonas de aparcamiento público en el acceso a estas calles transversales.

### CAPÍTULO 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 2.1.- ORDENACIÓN GENERAL

La ordenación realizada, como se ha ido indicando anteriormente, está encaminada a la creación del mayor número de pequeñas parcelas, ligeramente superiores al mínimo establecido en la ordenanza INDI, y para ello se ha dispuesto una manzana central, no prevista en la ordenación indicativa, no vinculante, del Plan General, que duplica casi el número de parcelas individuales.

Dada la existencia en el lindero sur del Sector de una amplia zona verde de uso público, de Sistema General, se ha dispuesto el espacio libre local de uso público, en la margen derecha del sector, colindante con esa zona verde, para que constituya el acceso y

ampliación de ésta, a la vez que una descongestión del polígono industrial y una clara mejora en la imagen del acceso a la zona residencial PINAR.

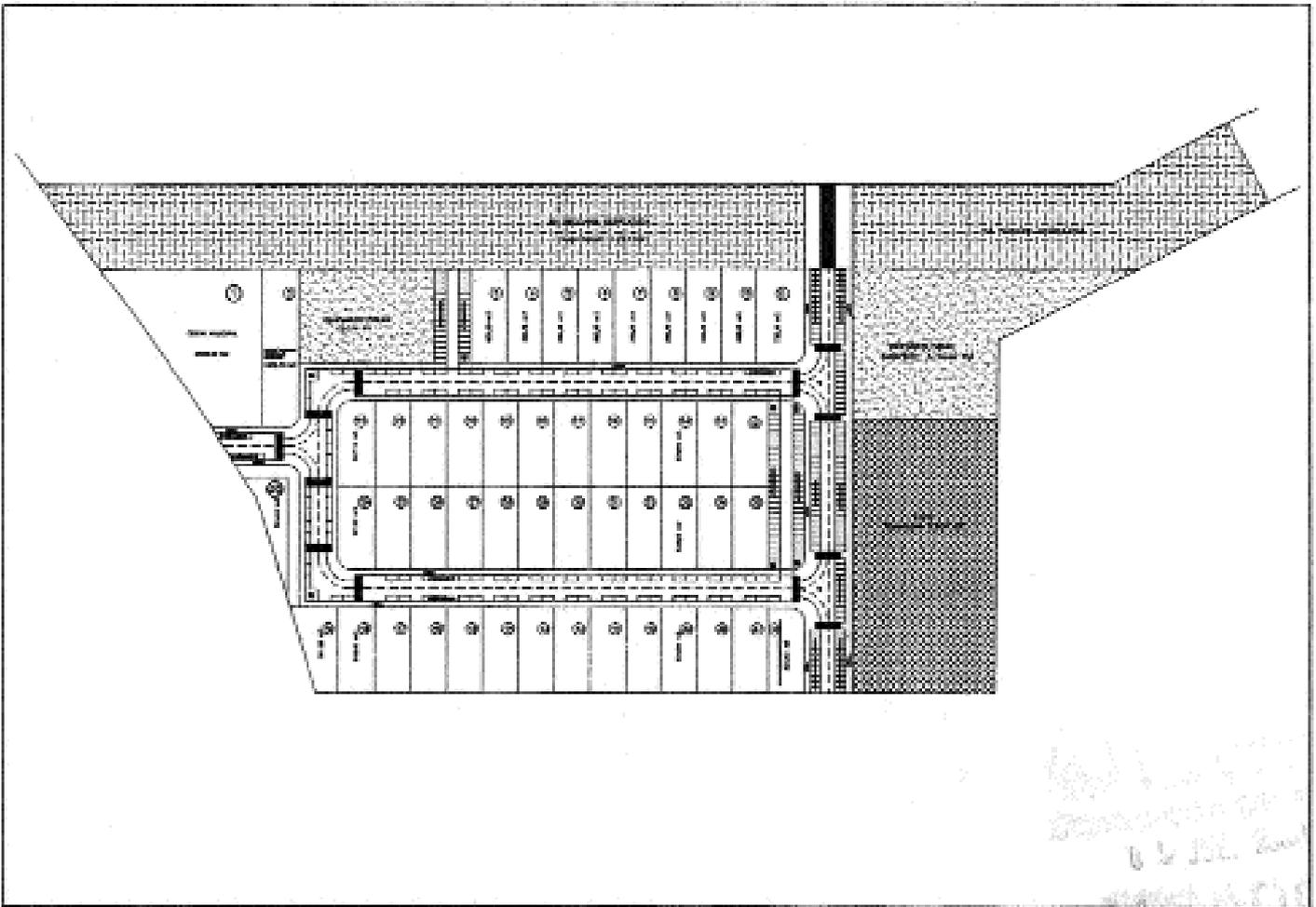
En esta margen derecha, a continuación del espacio libre de uso público, que muy bien podría ser una zona deportiva, que completaría a la perfección con dicho espacio libre de carácter local y el de carácter general.

El resto de la cesión de equipamiento se sitúa en el interior del sector, junto a la segunda zona de aparcamiento y las cesiones de suelo de aprovechamiento municipal y para compensar sistemas generales externos.

Los espacios de aparcamiento que prescribe la Ley de Urbanismo de Castilla y León, dos por cada cien metros cuadrados construibles, el cincuenta por ciento de carácter público, se disponen a lo largo del viario y en dos parcelas de uso exclusivo de aparcamiento, una frente al equipamiento y espacio libre público situado en la vía principal, y el otro junto a las demás parcelas de equipamiento y cesión.

Las secciones tipos del viario se han realizado según las indicaciones del Ingeniero Municipal de Caminos, Canales y Puertos, para el uso industrial específico de este sector.

### ESQUEMA REDUCIDO DE LA ORDENACIÓN



#### 2.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La propiedad de los terrenos del sector está constituida por dos únicos propietarios: la sociedad Cordel de las Moruchas, S.L., con 55.355 metros cuadrados y el 88,60% de la propiedad del sector, y el Ayuntamiento de Ávila, con una superficie de 6.594 metros cuadrados y el 11,40% de la totalidad del sector.

#### 2.3.- RED DE COMUNICACIONES. CONEXIÓN CON EL SISTEMA GENERAL. ANÁLISIS DE CIRCULACIONES Y DE TRANSPORTE PÚBLICO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

El acceso al sector se produce a través del Polígono Industrial Hervencias III y II, que parte de la carretera-

ra nacional 403 Ávila-Valladolid y comunica con el sector residencial ARUP 1/14 Dehesa del Pinar.

Los polígonos industriales Hervencias I, II y III, colindantes con este polígono, disponen de transporte público, por lo que lógicamente se verá ampliada la línea cuando la demanda lo precise, debido a la construcción de una parte de las naves industriales.

La sección de la calle principal de acceso, es de veinte metros de anchura, con aceras de dos metros y medio de anchura, aparcamiento en batería y calzada doble de seis metros de anchura, para proporcionar un paso cómodo, pero que evite la doble fila.

Las calles transversales tienen una sección de dieciséis metros de anchura, con acceso de dos metros y medio, aparcamiento en línea en ambos lados de la calle y calzada doble de seis metros de anchura.

El plano de viario establece las alineaciones y rasantes, que se ha diseñado con rasante continua.

La calle principal, de veinte metros de anchura, la realizará la propiedad del sector ARUP 1/14 DEHESA DEL PINAR, por así haberse comprometido dicha propiedad con Cordel de las Moruchas, S.L., y estar incluida en el Proyecto de Urbanización aprobado, presentado por esa propiedad.

#### 2.4.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La urbanización suprime totalmente las barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas, con arreglo a la Ley 3/1998, de 29 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (B.O.C.Y.L. 01.07.1998).

Los pasos de peatones estarán rebajados y señalizados, con variación de los pavimentos, al igual que las últimas realizaciones del Ayuntamiento de Ávila.

#### 2.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

El sistema viario está diseñado para albergar las 348 plazas de aparcamiento público, que exige la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a razón de una plaza por cada cien metros de superficie construable. Las otras 348 plazas de aparcamiento privado, se realizarán dentro de las parcelas privadas, en el treinta por ciento de la superficie mínima no construable.

Para ubicar las 348 plazas de aparcamiento público, incluido el 2% de aparcamientos para minusválidos, ha habido que destinar dos parcelas a aparcamiento público, dada la imposibilidad de situarlas en el viario, debido a los accesos a las parcelas.

#### 2.6.- SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO DE SISTEMA LOCAL. CONEXIÓN CON EL SISTEMA GENERAL

En coordinación con los servicios técnicos municipales, se ha colocado el suelo libre de uso público de sistema local, junto al suelo libre de uso público de sistema general, dando acceso a éste desde este polígono, a fin de que el sistema general no quede aislado o con difícil acceso. Por otra parte, la disposición de la zona verde en la margen derecha del acceso al polígono, dota de una mayor amplitud y calidad al propio polígono, así como el paso hacia el sector residencial, cumpliendo la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que propugna la disposición de las zonas verdes en el perímetro de los polígonos industriales.

Se realizará y ejecutará a costa de la propiedad, la construcción de dichos espacios libres, así como el arbolado y la red de riego, alumbrado y pavimentación de ese espacio.

#### 2.7.- DOTACIONES

El suelo destinado a dotaciones públicas, establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León en el veinte por ciento de la superficie máxima construable, y que en el presente Plan Parcial supone 6.954 metros cuadrados de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se ha situado, una parte en la margen derecha de entrada al polígono, a continuación del espacio libre de uso público y que posiblemente se destinará a equipamiento deportivo y otra parte se sitúa en el interior del polígono, junto a las parcelas de aprovechamiento municipal y de sistemas generales, al lado de una de las zonas de aparcamiento público en el interior de las parcelas.

#### 2.8.- SUELO EDIFICABLE PARA COMPENSAR SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

El Plan Parcial BOMBEROS, como se indica en el plano 7, asigna una parcela de 1.036,70 metros cuadrados, para poder edificar 1.102,10 metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector, que corresponden a la propiedad del

Sistema General Externo de la segunda etapa, liberando así 2.115,80 metros cuadrados de Sistema General.

#### 2.9.- SUELO EDIFICABLE MUNICIPAL

Con arreglo a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el diez por ciento de la superficie máxima construible, corresponde al municipio, que en este caso supone un aprovechamiento municipal de 3.447

metros cuadrados, que se puede materializar en una parcela de 2.898 metros cuadrados.

#### 2.10.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS

Dado que el uso es exclusivamente industrial y la dimensión del sector es pequeña, se establece un único polígono, acometiéndose la urbanización del sector en una única fase.

#### 2.10.- TABLA DE ORDENANZAS. ALTURAS Y EDIFICABILIDADES POR PARCELAS Y USOS

PARCELAS	ORDENANZA	ALTURAS	SUPERFICIE PARCELAS	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
PARCELA 1	INDUSTRIAL INTENSIVA (INDI)	2	2.898 m <sup>2</sup>	3.447,00 m <sup>2</sup>	1,200
PARCELA 2	INDUSTRIAL INTENSIVA (INDI)	2	1.036,70 m <sup>2</sup>	1.102,10 m <sup>2</sup>	1,060
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	DOTACIONAL COMUNITARIA (DC)	2	2.213,78 m <sup>2</sup>	NO COMPUTA	2,500
PARCELA 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, ....50	INDUSTRIAL INTENSIVA	2	26.569,44 m <sup>2</sup>	30.209,45 m <sup>2</sup>	1,137
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	DOTACIONAL COMUNITARIA (DC)	2	4.740,22 m <sup>2</sup>	NO COMPUTA	2,000
SUELO LIBRE USO PÚBLICO	ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP)	1	4.740,22 m <sup>2</sup>	NO COMPUTA	0,000
SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTO			13.337,15 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,000
<b>T O T A L</b>				<b>34.758,55 m<sup>2</sup></b>	<b>0,600</b>

## TITULO II.- NORMATIVA

### CAPÍTULO 1.- PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial ARUP 2/10 BOMBEROS, se atiene a la terminología y determinaciones del Plan General. Las definiciones, conceptos, formas de medición de alturas, cómputo de edificabilidad, etc., son las del Plan General.

Las Ordenanzas aplicadas se han obtenido de la normativa urbanística general y del suelo urbano, volumen II, del P.G.O.U. de Ávila.

En este Plan Parcial, son de aplicación las ordenanzas de edificación industrial intensiva, dotacional comunitaria para los equipamientos y zonas libres de usos públicos (LUP).

### CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

A continuación se incluyen las ordenanzas aplicables del P.G.O.U., cuya denominación y nomenclatura se han conservado en el Plan Parcial.

#### ORDENANZA Nº 5. INDUSTRIAL INTENSIVA INDI

##### 5.1.- ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como INDI.

##### 5.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el Productivo, y de Distribución en almacén y comercio mayorista, admitiendo también como usos compatibles el Uso Comercial de Nivel de Apoyo a la Producción en todas sus categorías, el terciario de oficinas, y bar especial, y de Servicios Públicos, Aparcamiento e Infraestructuras.

En el Grado 1º (INDI: Industrial intensivo o nave nido) la tipología es de naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.

##### 5.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

En el Grado 1º (industrial intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 15 m. ni a superficies de parcela menores de 500 m<sup>2</sup>.

##### 5.4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

###### 5.4.1.- Ocupación máxima

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante se establece para el grado 1º (INDI, nave nido) en el 80% de la superficie de la parcela. En todos los casos se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

###### 5.4.2.- Alineaciones y retranqueos

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

###### Grado 1º (industrial intensivo):

En zonas consolidadas o semiconsolidadas se mantendrían, si existiesen, los retranqueos frontales de la edificación existente y, en cualquier caso, no será menor de 5 metros en lindero frontal. El retranqueo frontal será libre. No obstante, donde la edificación existente define un retranqueo, éste se mantendrá para el resto del frente de la manzana.

Podrá construirse adosado a linderos.

En caso de no construirse adosado, el retranqueo al lindero lateral o posterior a los que no se adose la edificación será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m.

##### 5.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

###### 5.5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

En general, el número de plantas máximo para ambos grados 1º y 2º será el grafiado en los planos de Ordenación o señalado en la ficha de Unidad de Ejecución. En caso de no existir tal determinación, se admitirán las siguientes alturas:

En el Grado 1º (industrial intensivo) el número de plantas máximo será de dos.

###### 5.5.2.- Altura máxima de alero

En el Grado 1º la altura máxima del alero será de 7 m. La altura máxima de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera, será de 5 m.

En todos los grados y en casos específicos, el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada por la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbrera, cuando la maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

##### 5.6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En Suelo Urbano Consolidado, el Aprovechamiento Real será el que se derive de la aplicación de los siguientes coeficientes de edificabilidad:

En el Grado 1º (INDI): la edificabilidad es la indicada en la tabla 2.10 de esta memoria (pág. 14)

## **ORDENANZA Nº 6: DOTACIÓN COMUNITARIA DC**

### **6.1.- ÁMBITO**

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

- DC Dotación comunitarias 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 TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

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 tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

### **6.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA**

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400 m<sup>2</sup> 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.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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:

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

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

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

### **6.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

#### **6.5.1.- Número máximo de plantas**

El número máximo de plantas será de dos.

No obstante, 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 4,00 metros para la planta baja.

### **6.6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

En suelo Urbano Consolidado, será el que se derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad según el cuadro de parcela:

Parcela menor de 1000 m <sup>2</sup> :	3,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela entre 1000 y 2500 m <sup>2</sup> :	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela entre 2501 y 5000 m <sup>2</sup> :	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mayor de 5000 m <sup>2</sup> :	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

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 garaje-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 Nº 12. ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO

#### LUP

#### 12.1.- ÁMBITO

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

#### 12.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso 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, jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

Grado 2. Paseos y Plazas Peatonales: 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.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 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 EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será de una, con una altura máxima de la edificación de 4 m. y una altura máxima de cumbre 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 solo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

#### 12.7.- SUPERFICIE MÁXIMA 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 m<sup>2</sup> construidos. En el grado 3º no se admite edificación.

#### 12.8.- APROVECHAMIENTO

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

### TÍTULO III. PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

#### CAPÍTULO 1.- PLAN DE ETAPAS

El presente Plan Parcial consta de una única etapa, debiendo realizarse la urbanización del Sistema local dentro de los cuatro años de la segunda etapa, como máximo.

#### CAPÍTULO 2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial, comprenden las obras de:

- \* Movimiento de tierras
- \* Explanación y compactación
- \* Pavimentación y aceras
- \* Red de abastecimiento de agua
- \* Red de riego e instalaciones contra incendios
- \* Red de alcantarillado
- \* Red de distribución de energía eléctrica
- \* Red de alumbrado público
- \* Canalización telefónica y cable
- \* Jardinería
- \* Señalización

El coste estimativo de estas obras de urbanización con arreglo a los módulos medios de mercado asciende a las cantidad de **CIENTO OCHENTA MILLO-  
NES DE PESETAS.**

Ávila, Junio 2001.

El Arquitecto, *José Ignacio Paradinas Gómez.*

El Promotor, *Cordel de las Moruchas, S.L.*

#### **TÍTULO IV. URBANIZACIÓN DE INICIATI- VA PARTICULAR**

##### **CAPÍTULO 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN**

La formulación de este Plan Parcial está determinada por el cumplimiento de la segunda etapa del Plan General y por la escasez de suelo industrial a precio accesible próximo a Ávila.

Este Plan Parcial permitirá paliar la escasez de este tipo de suelo, así como fomentar la edificación industrial, que tan directamente incide en la creación de puestos de trabajo.

##### **CAPÍTULO 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

La totalidad de los terrenos del sector, es de la Sociedad Cordel de las Moruchas, S.L., con 51.355 metros cuadrados, el 88,60% del sector y el Ayuntamiento de Ávila, con 6.594 metros cuadrados y el 11,40% restante.

##### **CAPÍTULO 3.- DETERMINACIÓN DEL MODO DE EJECUCIÓN**

El modo de ejecución de las obras será por **COMPENSACIÓN.**

##### **CAPÍTULO 4.- COMPROMISOS ENTRE PROMOTOR Y AYUNTAMIENTO**

1º. El promotor se compromete a urbanizar la totalidad del Sector en un período de cuatro años como máximo.

2º. La implantación de los usos se realizará a tenor de la demanda de suelo industrial.

3º. La urbanización de los terrenos, incluido el ajardinamiento del suelo libre de uso público.

4º. La conservación de la urbanización será de cuenta del promotor hasta la recepción de la obra por parte del Ayuntamiento. La conservación de las parcelas privadas, será de cuenta y riesgo de sus propietarios.

5º. El promotor aportará al Ayuntamiento garantía en la forma y tiempo que el Ayuntamiento de Ávila tenga establecido para los Polígonos Industriales.

6ª. Los medios económicos para la ejecución de las obras de urbanización, serán de cuenta de los propietarios de los terrenos, con solvencia suficientemente garantizada.

### **A N E X O I**

#### **DOCUMENTOS DE PROPIEDAD DEL SUELO**

**ESCRITURA COMPLEMENTARIA DE OTRA DE DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD "CABALLO MUERTO, S.L."**

**NÚMERO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO.**

En Madrid, a dieciocho de julio de dos mil.

Ante mi, **JOSÉ MARCOS PICÓN MARTÍN**, Notario del Ilustre Colegio de esta capital, con residencia en la misma,

#### COMPARECEN:

**DON DILIER PASCAL MERSCH MARTÍN**, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, Galileo, 82. Exhibe documento nacional de identidad número 7.214.143-D.

**Y DON ALONSO ÁLVAREZ DE TOLEDO URQUIJO**, mayor de edad, casado, vecino de Somosaguas (Madrid), con domicilio en calle Siete Cerros, 15. Exhibe documento nacional de identidad número 764.537-V.

#### INTERVIENEN:

- Don Didier Pascal Mersch Martín en representación de:

**A.- "BONETA CONSULTING, S.L."**, con C.I.F. número B-82586454, domiciliada en Madrid, calle Galileo, 82, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, el 23 de febrero de 2000, ante el Notario don Antonio Huerta Trolez, número 558 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 15.059, folio 165, Sección 8, hoja M-251366, inscripción 1.

De copia de dicha escritura, que tengo a la vista, transcribo lo siguiente:

“ESTATUTOS DE LA ENTIDAD MERCANTIL BONETA CONSULTING, S.L.”

**ARTÍCULO 11. FACULTADES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.** De conformidad con los artículos 62 y 63 de la Ley de Sociedades Limitadas, la representación de los Administradores se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en el artículo 2 de los presentes Estatutos, teniendo facultades, lo más ampliamente entendidas, para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios, y efectos de comercio, sin más excepción que la de aquellos asuntos que sean competencia de otros órganos o no estén incluidos en el objeto social”.

Concuerta lo transcrito con el documento copiado al que me remito, no apareciendo en lo omitido por innecesario nada que modifique ni contradiga lo inserto.

Actúa en su condición de Administrador Unico de la Sociedad para cuyo cargo fue designado por tiempo indefinido por acuerdo de la Junta Universal de socios de la Sociedad celebrada el día 17 de marzo de 2.000, cuyo acuerdo fue elevado a público en escritura otorgada en Madrid, el 17 de marzo de 2.000, ante el Notario don Antonio Huerta Trolez, número 816 de orden de su protocolo.

Copia de dicha escritura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 15.059, folio 165, Sección 8, hoja M-251366, inscripción 2, tengo a la vista y transcribo lo siguiente:

“SEGUNDO.- Nombrar Administrador Unico de la Sociedad por plazo indefinido a D. DIDIER PAS-CAL MERSCH MARTÍN, con D.N.I./N.I.F. 7.214.143-D.

El designado presente en la reunión acepta el cargo”.

Concuerta lo transcrito con el documento copiado al que me remito, no apareciendo en lo omitido por innecesario nada que modifique ni contradiga lo inserto.

Asegura la vigencia de su cargo y la plena vida jurídica de la Sociedad que representa.

B.- Y de “**NARCEA CONSULTING, S.L.**”, con C.I.F. número B-82586421, domiciliada en Madrid, calle Galileo, 82, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, el 23 de febrero de 2000, ante el Notario don Antonio Huerta Trolez, número 559 de orden de su protocolo, inscri-

ta en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 15.074, folio 138, sección 8, hoja M-251686, inscripción 1.

De copia de dicha escritura, que tengo a la vista transcribo lo siguiente:

“ESTATUTOS DE LA ENTIDAD MERCANTIL NARCEA CONSULTING, S.L.”.

**ARTICULO 11. FACULTADES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.** De conformidad con los artículos 62 y 63 de la Ley de Sociedades Limitadas, la representación de los Administradores se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en el artículo 2 de los presentes Estatutos, teniendo facultades, lo mas ampliamente entendidas, para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios, y efectos de comercio, sin más excepción que la de aquellos asuntos que sean competencia de otros órganos o no estén incluidos en el objeto social.”

Concuerta lo transcrito con el documento copiado al que me remito, no apareciendo en lo omitido por innecesario nada que modifique ni contradiga lo inserto.

Actúa en su condición de Administrador Único de la Sociedad para cuyo cargo fue designado por tiempo indefinido por acuerdo de la Junta Universal de socios de la Sociedad celebrada el día 17 de marzo de 2000, cuyo acuerdo fue elevado a público en escritura otorgada en Madrid, el 17 de marzo de 2000, ante el Notario don Antonio Huerta Trolez, número 818 de orden de su protocolo.

Copia de dicha escritura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 15.074, folio 139, sección 8, hoja M-251686, inscripción 2, tengo a la vista y transcribo lo siguiente:

“SEGUNDO.- Nombrar Administrador Único de la Sociedad por plazo indefinido a D. DIDIER PAS-CAL MERSCH MARTIN, con D.N.I./N.I.F. 7.214.143-D.

El designado presente en la reunión acepta el cargo”.

Concuerta lo transcrito con el documento copiado al que me remito, no apareciendo en lo omitido por innecesario nada que modifique ni contradiga lo inserto.

Asegura la vigencia de su cargo y la plena vida jurídica de la Sociedad que representa.

- Y don Alonso Álvarez de Toledo Urquijo en representación de la Sociedad "CORDEL DE LAS MORUCHAS,S.L.", SOCIEDAD UNIPERSONAL, con C.I.F. número B-82024225, domiciliada en Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle Siete Cerros, 15, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Madrid, el 8 de abril de 1998, ante el Notario don Raúl González Pérez, número 810 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 13.216, folio 161, hoja M-233.980, inscripción 1ª.

Actúa en su condición de Administrador Único de la Sociedad para cuyo cargo fue designado en la propia escritura fundacional, de copia de la cual, que tengo a la vista, transcribo lo siguiente:

"TERCERA.- NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR.- El compareciente, según interviene, dando a este acto el carácter de Junta General de socios de la Sociedad, acuerda:

a) Que la Sociedad sea regida y administrada por un Administrador Único.

b) Nombrar Administrador Único de la Sociedad, por tiempo de diez años, al propio don Alonso Álvarez de Toledo Urquijo, quien ostentará todas y cada una de las facultades que a tal cargo atribuyen los Estatutos sociales.

El nombrado acepta su cargo y toma posesión del mismo en este acto.

ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA MERCANTIL CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L.

ARTÍCULO 14º.- El Administrador Único nombrado desempeñará su cargo por tiempo de diez años.

ARTICULO 15º.- El Administrador Único representará a la Sociedad en juicio y fuera de él, correspondiéndole, además de tal representación, decidir sobre el giro y tráfico de la empresa con plenas facultades de administración, disposición y domicilio, excepto aquellos reservados expresamente por la Ley

o estos Estatutos a los acuerdos de los socios."

Concuerda lo transcrito con el documento copiado al que me remito, no apareciendo en lo omitido por innecesario nada que modifique ni contradiga lo inserto.

Asegura la vigencia de su cargo y la plena vida jurídica de la Sociedad que representa.

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura complementaria de otra de disolución y liquidación, y **dice:**

I.- Por acuerdo de la Junta General Universal de fecha 23 de junio de 2000 de la Sociedad CABALLO MUERTO, S. L. se procedió a la disolución y liquidación de la misma, cuyo acuerdo fue elevado a público en escritura otorgada en Madrid, el 26 de junio de 2000, ante el Notario don José Marcos Picón Martín, número 1.583 de orden de su protocolo.

II.-Dicha Junta procedió a adjudicar entre los socios el haber social de "CABALLO MUERTO, S.L." de la siguiente forma:

A la Sociedad "**BONETA CONSULTING, S.L.**":

1 . - FINCA "A" . - Porción de terreno en el término municipal de Ávila denominada A, con una superficie de 189.011 metros cuadrados, que linda al Norte con la dehesa de El Pinar de Miraflores; al Sur, con finca C que de acuerdo con la previsión urbanística del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación de la ciudad de Ávila deberá serlo con el Cordel de las Moruchas; al Este, con la finca B y al Oeste, con Fuentes Claras de Arriba, con fincas segregadas de esta y con el Cementerio Municipal de Ávila.

Inscrita en el tomo 1.828, libro 8 de Vicolozano, folio 1, finca 708, inscripción 2ª.

Valor.- Quinientos sesenta y cinco millones ciento treinta y seis mil pesetas.

2.- PRADO en Ávila, al sitio de Villacomer, también llamado de Los Llanos, de primera y segunda calidad, de secano; es la parcela 9 del Polígono 50 Catastral. Tiene una superficie de 3.720 metros cuadrados. Linda: por el Norte, con finca de la que se segrega, de Tesefón, S.L. y parcela de Álvarez Candil, S.L.; Sur, Este y Oeste, con parcela de la que se segrega. Inscrita en el tomo 1.862, libro 518, folio 74, finca 38.452, inscripción 3ª.

Valor.- Veintidós millones trescientas veinte mil pesetas.

3.- Crédito a satisfacer y pagar vinculado con el Prado, anteriormente señalado, a favor de la entidad ARROYO HONDO, S.L., por importe de veinte millones de pesetas.

TOTAL ADJUDICADO: QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SEIS MIL PESETAS.

A la Sociedad **“NARCEA CONSULTING, S.L.”**:

FINCA “B”.- Porción de terreno en término municipal de Ávila denominada B, con una superficie de 142.488 metros cuadrados, que linda al Norte con dehesa de El Pinar de Miraflores; al Sur, con finca C, que de acuerdo con la previsión urbanística del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación de la ciudad de Ávila, deberá serlo con el Cordel de las Moruchas; al Este con fincas procedentes de diversas segregaciones de la Dehesa de Zurra; y al Oeste con finca A.

Inscrita en el tomo 1.828, libro 8 de Vicolozano, folio 3, finca 709, inscripción 2ª.

Valor.-CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTAS SESENTA Y CUATRO MIL PESETAS.

A la Sociedad **“CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L.”**:

1.-FINCA “C”.-Porción de terreno en término municipal de Ávila denominada C, con una superficie de 78.164 metros cuadrados, que linda al Norte con fincas A y B, que de acuerdo con la previsión urbanística del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación de la ciudad de Ávila, deberá serlo con el Cordel de Las Moruchas; al Sur y al Oeste, con diversas parcelas del polígono industrial Las Hervencias y al Oeste, con fincas procedentes de diversas segregaciones de la dehesa de Fuentes Claras de Arriba.

Inscrita en el tomo 1.828, libro 8 de Vicolozano, folio 5, finca 710, inscripción 2ª.

Valor.-Seiscientos millones de pesetas.

2.-Quinientas mil pesetas en efectivo metálico.

III.-Expuesto cuanto antecede, los comparecientes, según intervienen,

#### **OTORGAN:**

Complementan la relacionada escritura de disolución y liquidación de la Sociedad **“CABALO MUERTO, S.L.”**, otorgada en Madrid, el 26 de junio de 2000, número 1.583 de orden de su protocolo haciendo constar a estos efectos que declaran conocer y aceptar el resultado del proceso de disolución de CABALO MUERTO, S.L. y la nueva titularidad de las fincas antes descrita en la forma consignada en el expositivo II de esta escritura.

Así lo otorgan los comparecientes, según intervienen, y leída a los mismos por mí, el Notario, esta escritura, por renunciar a su derecho que les advierto tienen que hacerlo por sí, la aprueban y firman.

De conocer a los comparecientes y de todo lo demás contenido en este instrumento público, que va extendido en siete folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 3K números 7026556, los cinco inmediatos correlativos anteriores, y el del presente, yo, el Notario, doy fe.-Están las firmas de los comparecientes.-Rubricadas.-Signado, firmado, rubricado y sellado: José Marcos Picón Martín.

ES COPIA LITERAL DE SU MATRIZ, en la cual queda anotada. Para los otorgantes, según intervienen, la expido en siete folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 3K, números del presente y los seis anteriores en numeración. En Madrid, el mismo día de su autorización. DOY FE.

### **Registro Mercantil de Madrid**

Documento: 2000/06/010747

Diario: 988-508

#### **CABALLO MUERTO SL**

##### **NOMBRAMIENTO**

Liquidador: Higuera Pérez Luis Gonzaga - 3367417

##### **CESE/DIMISIÓN**

Admin. único: Álvarez de Toledo y Urquijo Alonso -

##### **DISOLUCIÓN**

Disolución Voluntaria.

##### **EXTINCIÓN**

No hay depósito de Libros. Año/número de Archivo: 0000/000000

##### **DATOS REGISTRALES**

Tomo 13.216, Libro 0, folio 174, Sección 8, Hoja M-213981/ INSC: 3/ (4.07.2000), Sociedad: 627.058, Año Pre.: 2.000

Número Interno de Inscripción 1.393.764

Importe de publicación en BORME 9.800 ptas. 58,90 Euros

#### **SOCIEDAD ADAPTADA A LA LEY 2/95 SOCIEDAD UNIPERSONAL.**

La presente información se facilita a los efectos previstos en el apartado del artículo 25 (rectificación de errores) de la orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

FIN DEL INFORME

**Dirección General de Tributos**  
**CONSEJERIA DE HACIENDA**  
**Comunidad de Madrid**  
 Código Administración 72000

**Modalidad: Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias**  
 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados **600** Modelo

**DIRECCION GENERAL DE TRIBUTOS**  
**REGISTRO DE DOCUMENTACION**  
 Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES  
 Presentación: 2000 T 151208 18-07-2000

Fecha: 18/07/2000  
 Número de sujetos pasivos: 600072051354 1

**(1) Sujeto Pasivo**  
 B-82586454 BONETA CONSULTING S.L. MADRID MADRID 28015  
 GADILEO S.L. MADRID 28015

**Transmisor**  
 B-82024209 CABALLO MUEBLES S.L. MADRID MADRID 28223  
 SIETE CERROS S.L. MADRID MADRID 28223

**(2) Concepto**  
 Complementaria Escritura Disolución  
 (3) Nombre: JOSE MARCOS PICON MARTIN 1871  
 (4) Domicilio: MADRID MADRID

**(12) Valor Declarado**  
 (13) Prescrita   
 (14) Exentas L  No sujetos N   
 (15) Fundamento del beneficio fiscal o no sujeción  
 (16)  Liquidación complementaria  
 N.º justificante de primera Autoliquidación  
 Fecha: \_\_\_\_\_ Número de presentación: \_\_\_\_\_

**(17) LIQUIDACION**  
 Base Imponible: 1  
 Reducción: 2 % 3  
 Base Liquidable: (1 - 3) 4  
 Tipo: 5 %  
 Cuota: 6  
 Bonificación cuota: 7 % 8  
 Ingresar: (6 - 8) 9  
 10  
 11  
**TOTAL A INGRESAR** 12

**Presentador del documento (18)**  
 B-81900888 ASESORES LEGALES Y DE INVERSIONES S.L. MADRID MADRID 28015  
 ZURBAANO MADRID MADRID 28015  
 El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de este.  
 (19) FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO  
 Madrid 18 de Julio de 2000

**Ingreso (20)**  
 Sello: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_ Número: \_\_\_\_\_ Importe: \_\_\_\_\_

RESTITUYENTE DE 200000 EN LA TESORERÍA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**Firmar para el interesado**

**A N E X O    I I****APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE  
LA VÍA PECUARIA****REGISTRO TOPOGRÁFICO DE  
COORDENADAS****DELIMITACIÓN NUEVO TRAZADO VÍA  
PECUARIA****CORDEL DE LAS MORUCHAS****DEHESA EL PINAR DE MIRAFLORES  
(CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L.) FUEN-  
TES CLARAS DE ARRIBA (OBRASYCO, S.A.)**

Identificador = 1D  
en punto, X=358008.3756 Y=4503546.5822

Identificador = 1 I  
en punto, X=357971.7847 Y=4503526.0202

Identificador = 2D  
en punto, X=357936.4900 Y=4503582.2646

Identificador = 21 (BUENO)  
en punto, X=357913.7214 Y=4503553.2072

Identificador = ZI (COLOCADO)  
en punto, X=357915.7195 Y=4503555.8627

Identificador = 3D (BUENO)  
en punto, X=357811.9932 Y=4503747.1368

Identificador = 3D (COLOCADO)  
en punto, X=357810.4686 Y=4503747.6171

Identificador = 31  
en punto, X=357783.6450 Y=4503725.7678

Identificador = 4D  
en punto, X=357668.0336 Y=4503938.2422

Identificador = 41  
en punto, X=357654.7791 Y=4503896.2936

Identificador = 5D  
en punto, X=357663.5990 Y=4503944.0650

Identificador = 51  
en punto, X=357606.2490 Y=4503962.4288

Identificador = 6D  
en punto, X=357674.5886 Y=4503978.7185

Identificador = 61  
en punto, X=357497.6937 Y=4503990.2316

Identificador = 7D  
en punto, X=357506.1197 Y=4504021.6286

Identificador = 7I  
en punto, X=357338.6011 Y=4504030.0667

Identificador = 8D  
en punto, X=357334.5245 Y=4504064.5287

Identificador = 8I  
en punto, X=357315.0934 Y=4504002.0045

Identificador = 9D  
en punto, X=357291.1361 Y=4504011.5788

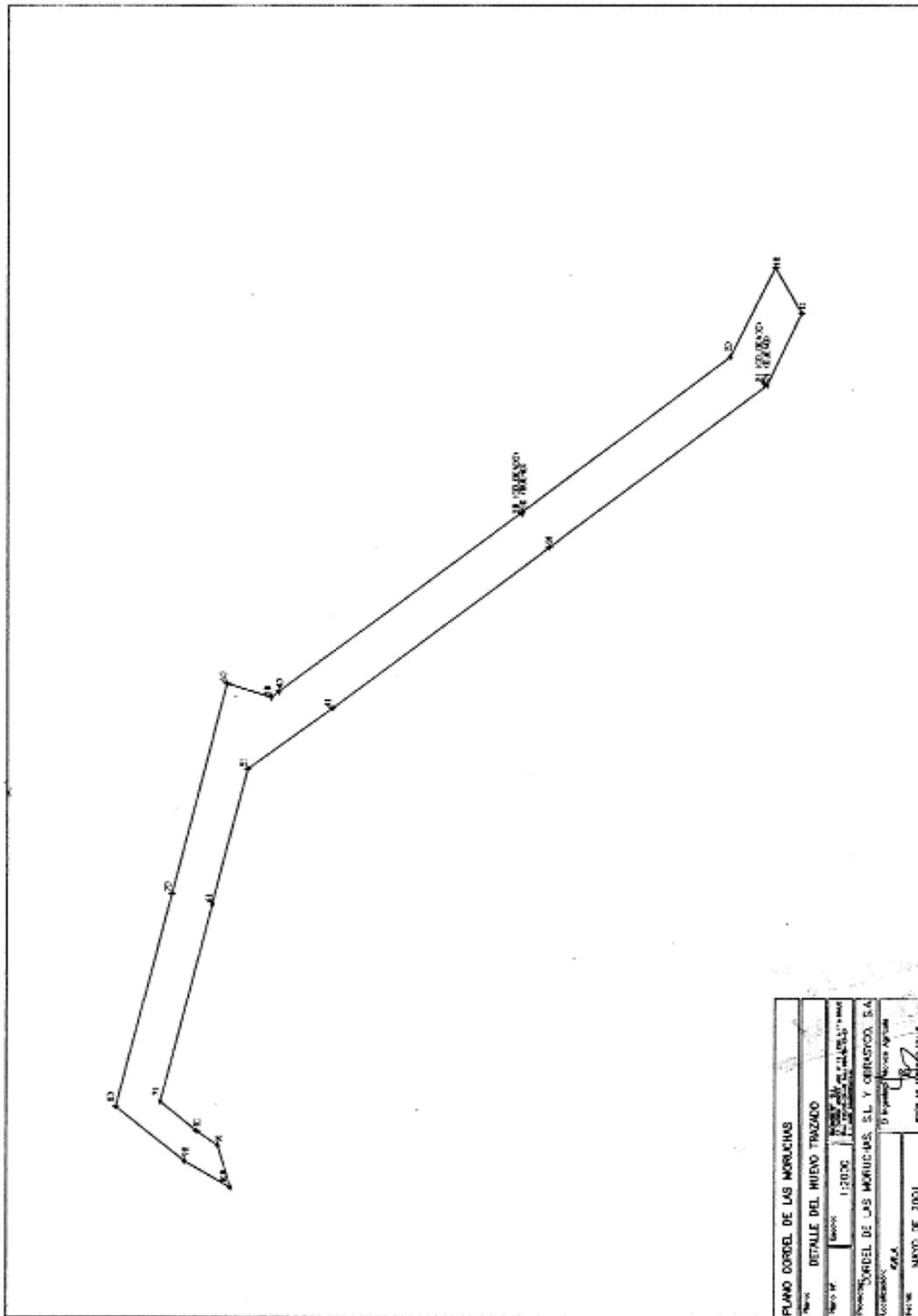
Identificador = 9I  
en punto, X=357303.1358 Y=4503985.2104

Identificador = 10D  
en punto, X=357269.8790 Y=4503975.4417

Ávila, mayo de 2001

Fdo. *Jesús M<sup>a</sup> Térciado Valls*

Ingeniero Técnico Agrícola



### RELACIÓN DE PLANOS

- 1.-SITUACIÓN
- 2.-DELIMITACIÓN DEL ARUP 2/10 BOMBES EN EL P.G.O.U.
- 3.- ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U., NO VINCULANTE
- 4.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA. TOPOGRÁFICO

5.-INFORMACIÓN URBANÍSTICA. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

6.-INFORM. URBANÍSTICA. EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE

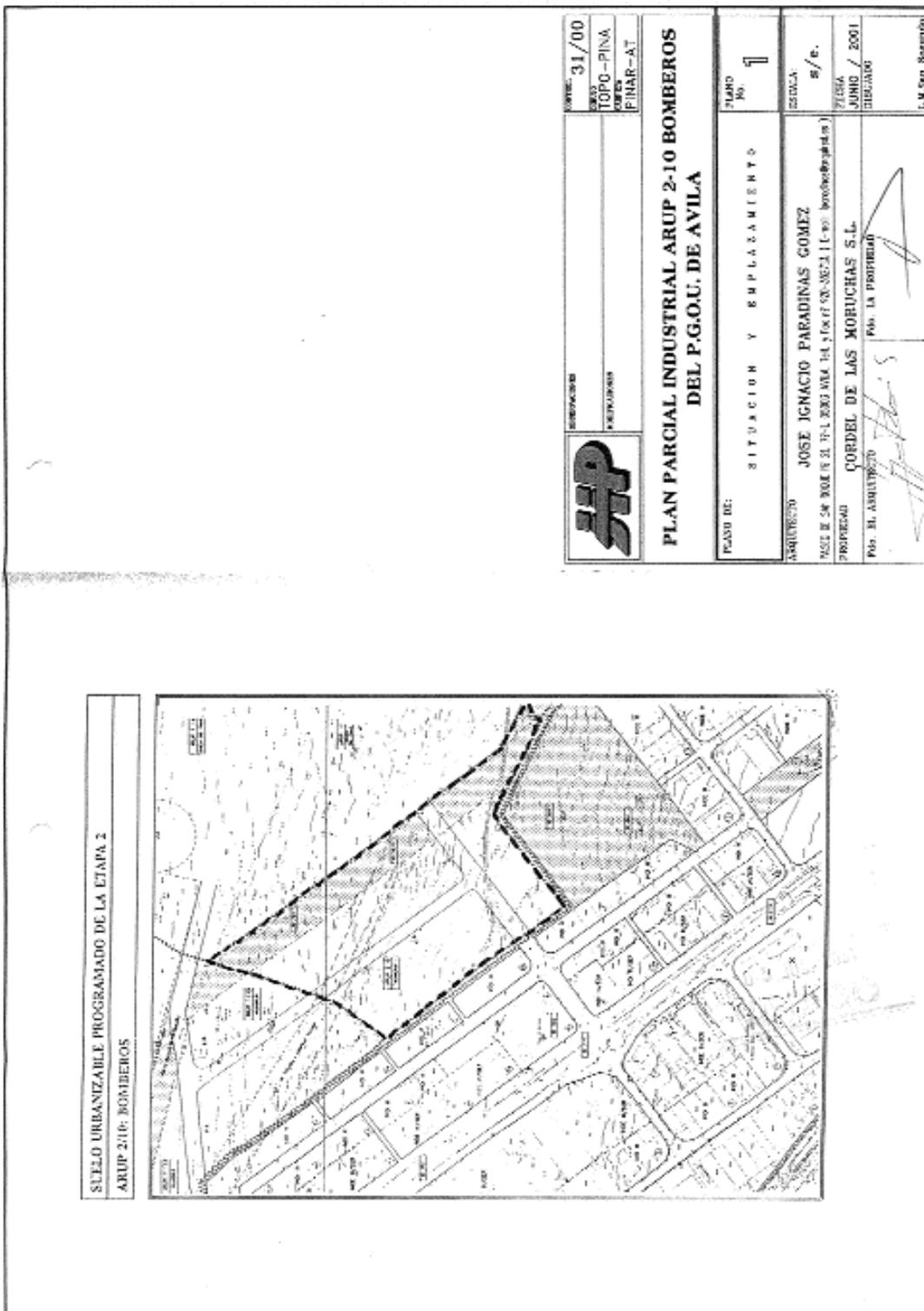
7.-ORDENACIÓN GENERAL

8.-ORDENACIÓN POR ÁREAS DE MOVIMIENTO

9.-RED VIARIA

- 10.-DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN
- 11.-PLAN DE ETAPAS
- 12.-ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS
- 13.-ESQUEMA DE RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- 14.-ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

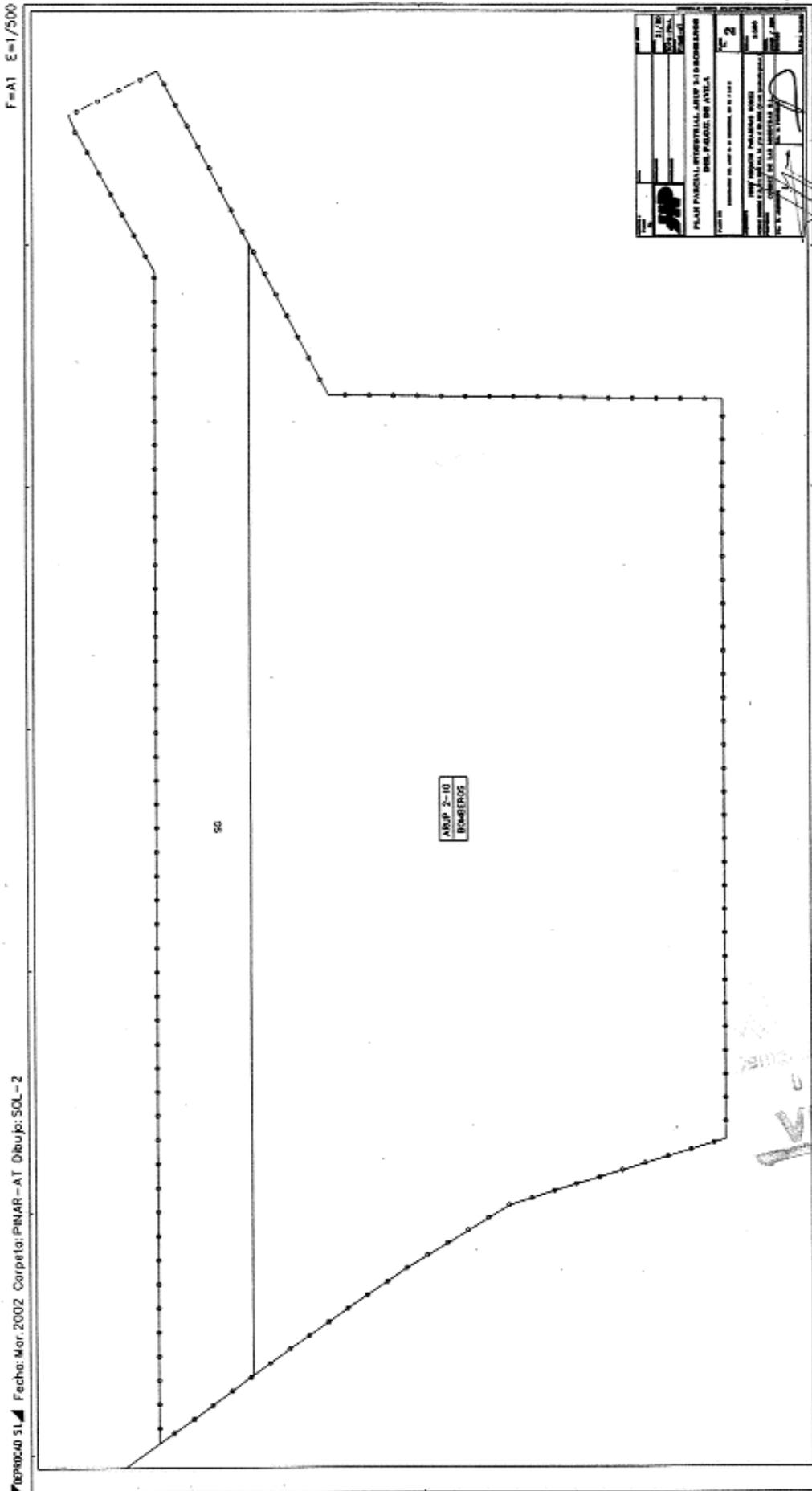
- 15.-ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 16.-ESQUEMA DE LA RED DE ALCANTARILLADO
- 17.-ESQUEMA DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA Y CABLE
- 18.-ESQUEMA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS
- 19.-ESQUEMA DE EDIFICACIÓN INDICATIVA, NO VINCULANTE



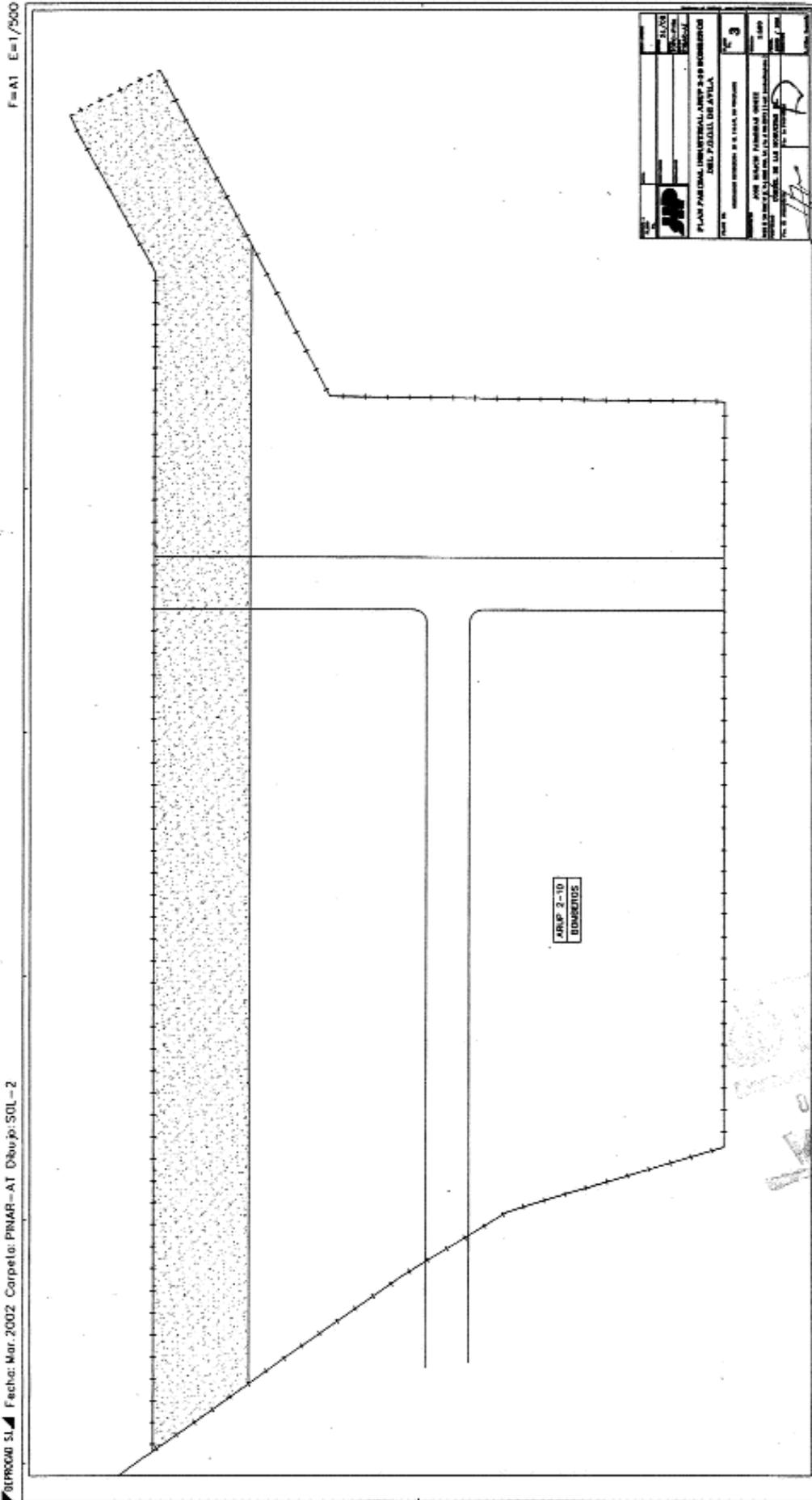
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 2  
ARUP 2-10: BOMBEROS



		FECHA: 31/00 TIPO: P.I.N.A. FASE: FINAR-AT
<b>PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARUP 2-10 BOMBEROS DEL P.G.O.U. DE AVILA</b>		
CASO DE: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	PLANO No. 1	ESTADIA: s/c.
ASISTENTE: JOSE IGNACIO PARADINAS GOMEZ	PROYECTADO: CORDEL DE LAS MORUCHAS S.L.	FECHA: JUNIO / 2001
P.O. EL ABOLICIONADO	P.O. LA PROPIEDAD	DISEÑADO
		L.M. San Sebastián



PROYECTO S1 Fecha: Mar. 2002 Carpeta: PINAR-AT Dibujo: SOL-2

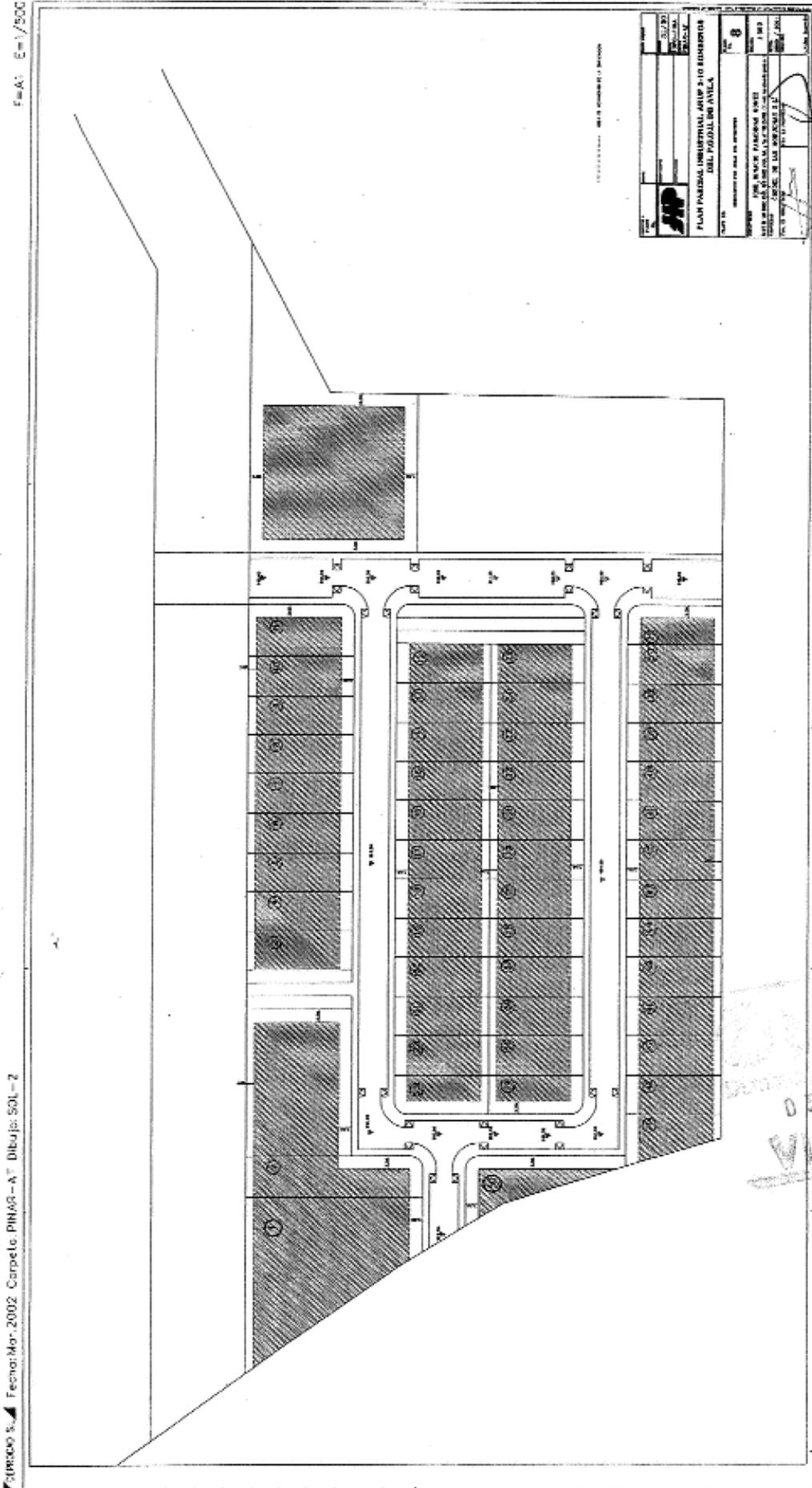






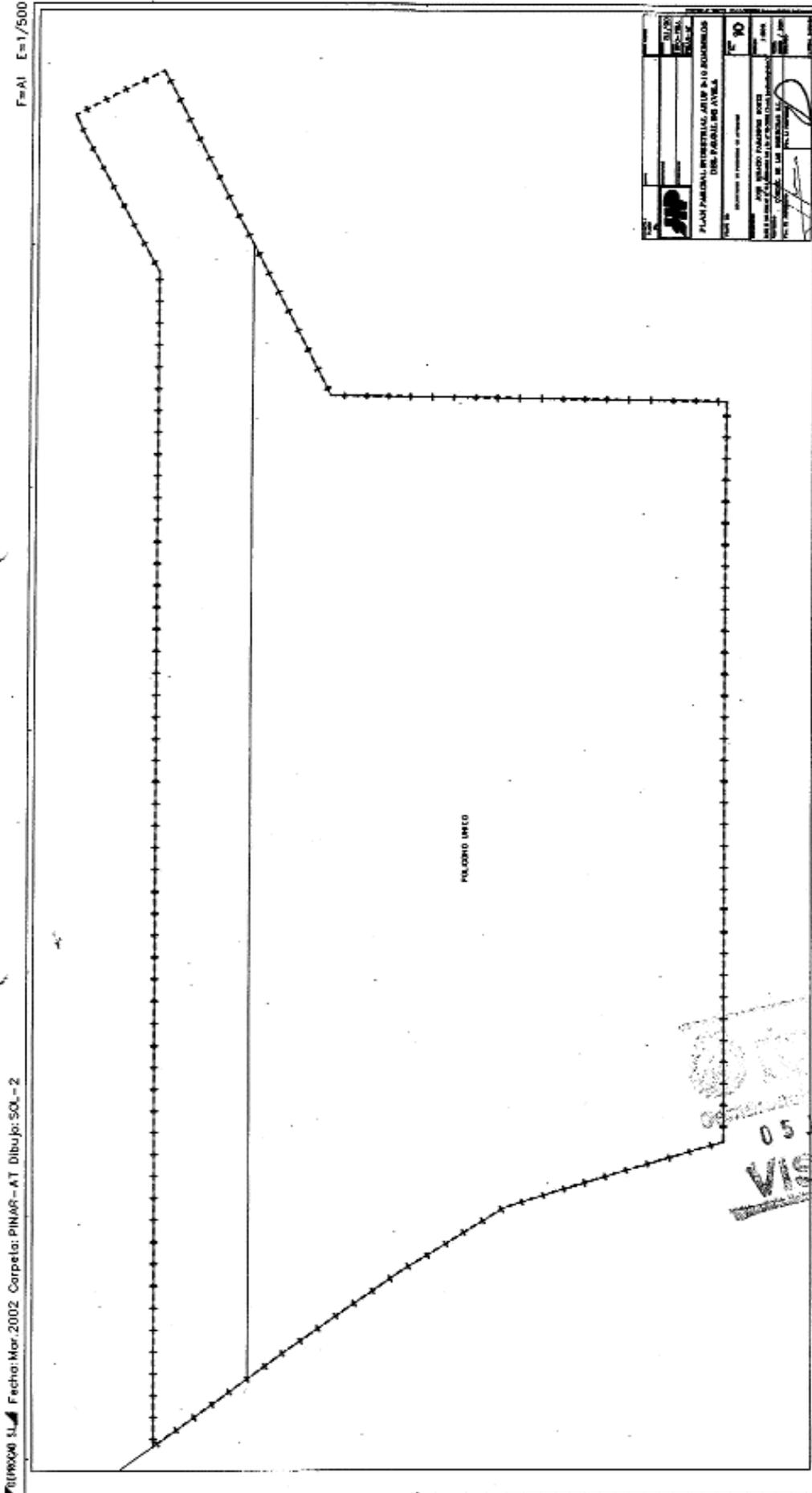






30/000 S. Fecha: Mar. 2002 Carpeta: PIN69-A7 Dibujo: 501-2



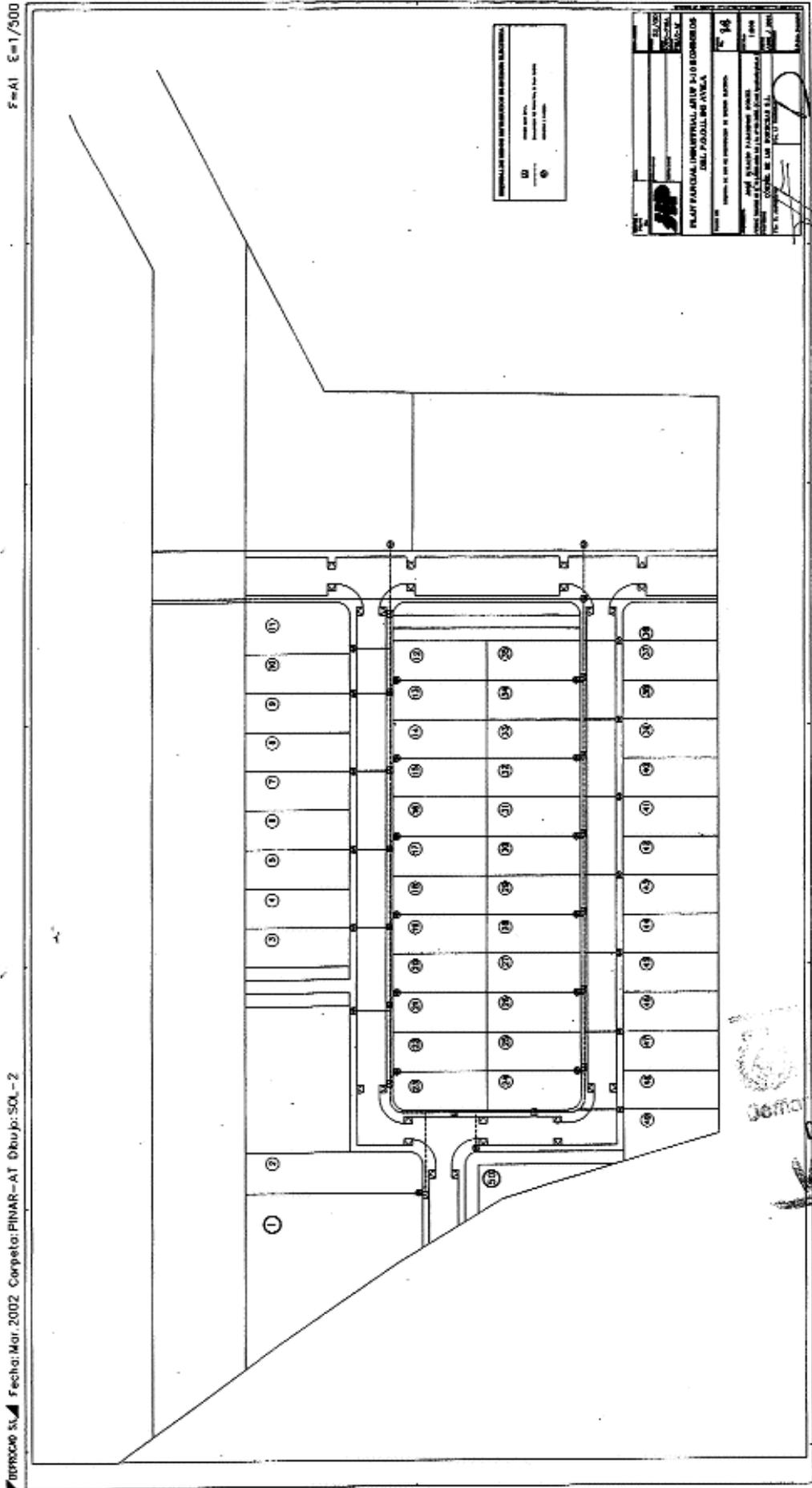


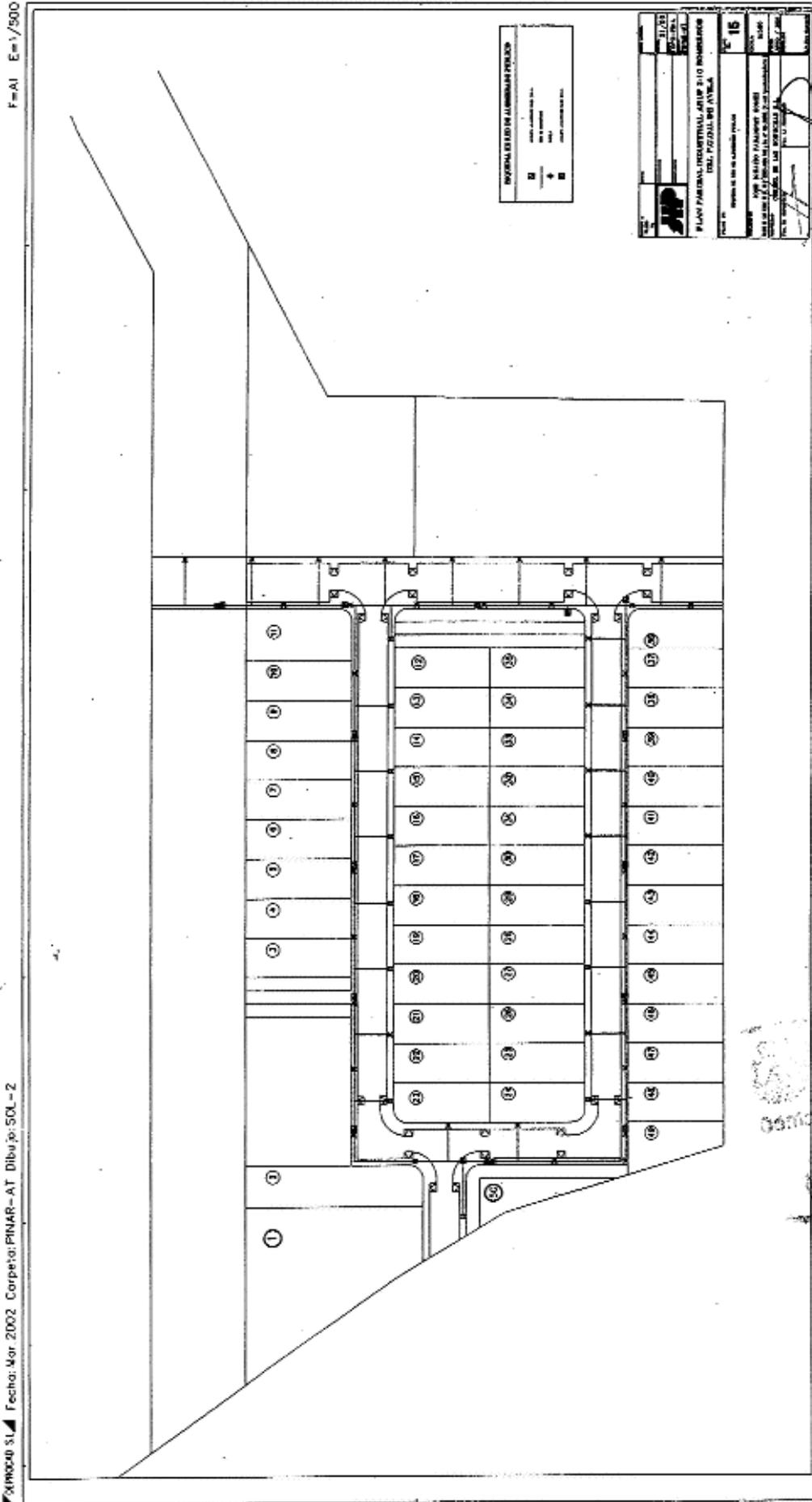
0188040 SL Fecha: Mar. 2002 Carpeta: PINAR-AT Dibujo: SOL-2





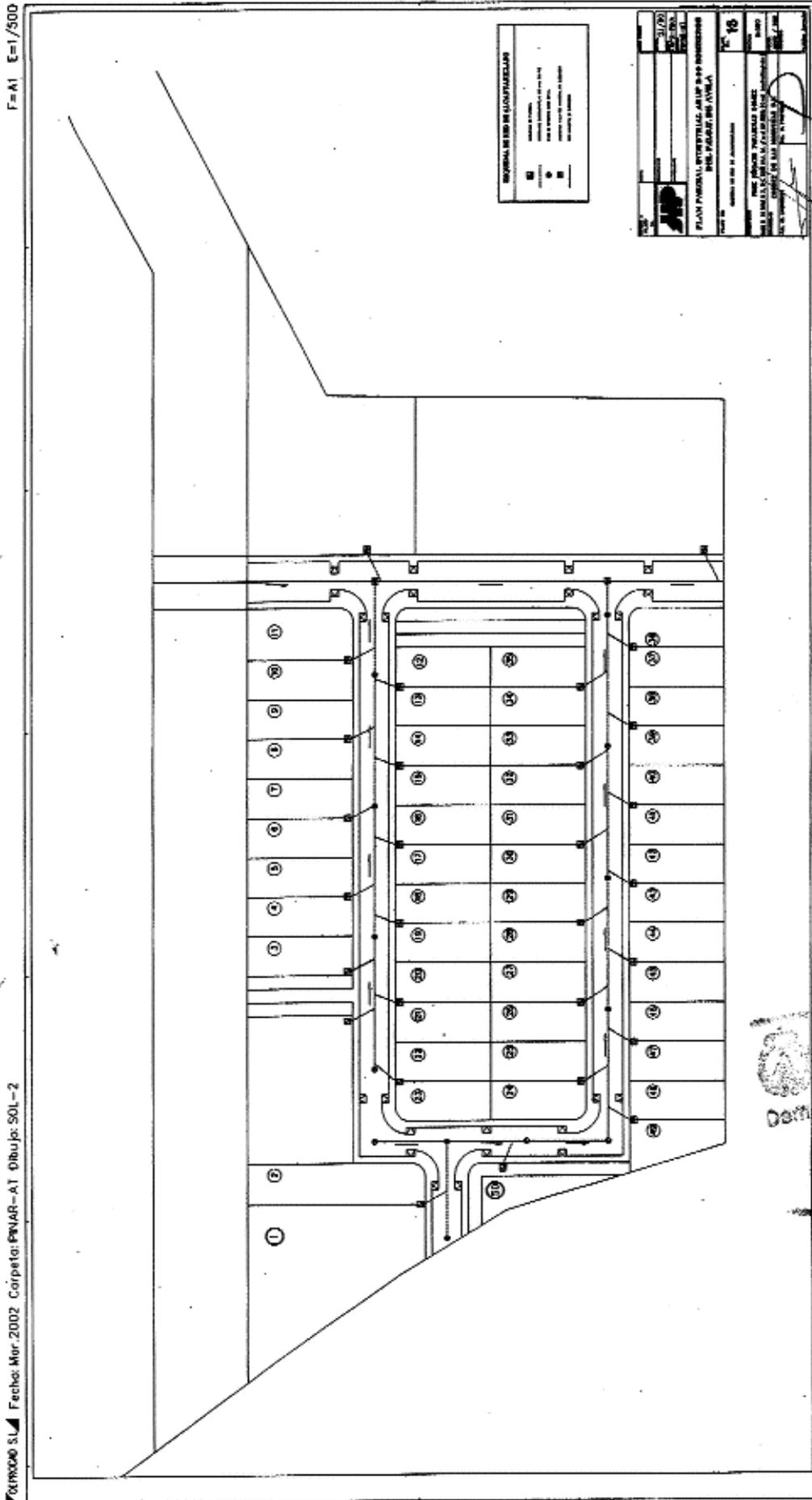






F=AI E=1/500

PROYECTO: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARTIP 2110 INMOBILIARIA DEL PIZARRAL DE ÁVILA









Número 1.808

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

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 124.1 del R.D.L. 781/86 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido sobre Legislación de Régimen Local y 93.2 del Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se hace público que por la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 4 de abril del corriente, se realizó la siguiente adjudicación:

**1º.-ENTIDAD ADJUDICADORA:**

- a) Organismo: Excmo. Ayuntamiento de Ávila.
- b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría Gral. (Contratación)
- c) Número de expediente: 10/2002.

**2º.- OBJETO DEL CONTRATO:**

- a) Tipo de contrato: Servicio.
- b) Descripción del objeto: Prestación del servicio de la concesión administrativa de la explotación de la Plaza de Toros Municipal de Ávila.
- c) Boletín y fecha de publicación anuncio licitación: Boletín Oficial de la Provincia nº 53 de fecha 16 de marzo de 2002.

**3º.-TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**

- a) Tramitación: Ordinaria.
- b) Procedimiento: Abierto.
- c) Forma: Concurso.

**4º.- SUBVENCION DE EXPLOTACIÓN.**

No se estableció.

**5º.- ADJUDICACIÓN**

- a) Fecha: 4 de abril de 2002.
- b) Contratista: MANOLO MARTÍN TOROS S.L.
- c) Subvención de adjudicación: Importe 48.014,86 Euros/año.

Ávila, 7 de mayo de 2002.

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

Número 1.809

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

**SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE BIEN MUNICIPAL DE NATURALEZA PATRI-MONIAL CONSISTENTE EN UNA PARCELA SITA EN LA CALLE RÍO CEA S/N., SEÑALADA CON LA CÉDULA URBANÍSTICA 7ª DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN DEL SECTOR DEHESA DEL PINAR, ARIP 1/14 DE ESTA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE 10.142 M2**

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 3 de mayo del corriente año, se ha dispuesto la siguiente convocatoria exponiéndolo al público el pliego de condiciones por plazo de 8 días, a efectos de reclamaciones, y convocando simultáneamente la licitación que quedará aplazada en caso de formularse aquéllas:

**1. ENTIDAD ADJUDICADORA.**

Organismo: Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General. Contratación.

Número de expediente: 25/2002

**2. OBJETO DEL CONTRATO.**

Descripción del objeto: Venta Subasta Pública del bien patrimonial consistente en UNA PARCELA SITA EN LA CALLE RÍO CEA S/N , SEÑALADA CON LA CÉDULA URBANISTA 7a DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN DEL SECTOR DEHESA DEL PINAR, ARIP 1/14 DE ESTA CIUDAD CON UNA SUPERFICIE DE 10.142 M2.

**3. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

Tramitación: Ordinaria. Procedimiento: Abierto. Forma: Subasta.

**4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.**

Importe total: 1.950.548,73 Euros.

**5. GARANTÍAS.**

Provisional: 2% del valor del bien.

**6. OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.**

Entidad: Ayuntamiento de Ávila.

Domicilio: Plaza del Mercado Chico, 1.

Localidad y Código Postal: Ávila. 05001.

d) Teléfono: 920-35.40.16

e) Telefax: 920-22.69.96

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: Hasta que finalice el plazo de presentación de proposiciones.

**7. REQUISITOS ESPECÍFICOS DEL CONTRATISTA.**

a) Estarán facultados para concurrir a la subasta todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad para obrar, no se hallen incursas en alguna de las circunstancias establecidas en los artículos 15 al 20 del Real Decreto legislativo 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

**8. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS O DE LAS SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN.**

a) Fecha límite de presentación: 26 días naturales al contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) Documentación a presentar: Las proposiciones constarán de dos sobres, cerrados, y firmados por el licitador o su representante, en los que se hará constar su respectiva denominación y nombre del ofertante.

**A.-** El sobre número 1, denominado "DOCUMENTACIÓN GENERAL" contendrá la siguiente documentación:

a) Documento Nacional de Identidad, o fotocopia autenticada, del licitador o su representante.

b) Fotocopia compulsada del resguardo acreditativo de haber depositado la garantía provisional.

c) Declaración jurada de no hallarse incurso en las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en los artículos 15 al 20 del Real Decreto

Legislativo 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

d) Escritura de poder (o copia compulsada), si se actúa en representación de otra persona, legalizada en su caso, y bastantado por el Secretario del Ayuntamiento.

e) Escritura de constitución, y estatutos de la sociedad (o copia compulsada) inscrita en el Registro Mercantil, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.

f) Certificación acreditativa de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias impuestas por las disposiciones vigentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

g) Certificación acreditativa de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. h) Certificación acreditativa de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Excmo. Ayuntamiento de Ávila. i) Cuando la empresa no esté obligada a presentar las declaraciones o documentos a que se refieren los artículos 13 y 14 del RD 1098/2001, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

**B.-** En el sobre número 2, denominado "PROPOSICIÓN ECONÓMICA" que deberá ajustarse al modelo que figura en el Pliego de Condiciones base de la subasta. Cada licitador sólo podrá presentar una proposición.

c) Lugar de presentación. Secretaría General del Ayuntamiento (Unidad de Contratación) o en los lugares previstos en la Ley 30/92 de 26 de noviem-

bre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

1ª Entidad: Excmo. Ayuntamiento de Ávila, Secretaría General de 9,00 a 14,00 horas.

2ª Domicilio: Plaza del Mercado Chico, 1.

3ª Localidad y código postal: Ávila - 05001

### 9. APERTURA DE OFERTAS.

a) Entidad: Excmo. Ayuntamiento de Ávila. Salón de Sesiones.

b) Domicilio. Plaza del Mercado Chico, 1

c) Localidad: Ávila

d) Fecha: Fecha: El mismo día de la calificación de la documentación general, previa convocatoria al efecto, si no existieran deficiencias subsanables o al día siguiente de finalizar el plazo de subsanación de aquellas, si las hubiera.

e) Hora: 13,00 horas.

### 10. GASTOS DE ANUNCIOS.

Anuncios, gastos de formalización y protocolización del contrato y cuantos otros se deriven del mismo incluidos los impuestos y tasas que procedan serán de cuenta del adjudicatario.

Ávila, 8 de mayo de 2002.

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

– ooo –

Número 1.810

*Excmo. Ayuntamiento de Ávila*

### ANUNCIO

## RENOVACIÓN DE LA IMPULSIÓN DE AGUA POTABLE Y REEQUIPADO DEL SONDEO EXISTENTE EN EL BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de este Excmo. Ayuntamiento de fecha 3 de mayo del corriente año, se ha dispuesto la contratación de la

obra de RENOVACIÓN DE LA IMPULSIÓN DE AGUA POTABLE Y REEQUIPADO DEL SONDEO EXISTENTE EN EL BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO, exponiendo al público el pliego de condiciones por plazo de 8 días, a efectos de reclamaciones, y convocando simultáneamente la licitación que quedará aplazada en caso de formularse aquéllas.

### 1. ENTIDAD ADJUDICADORA.

a) Organismo. Excmo. Ayuntamiento de Ávila

b) Dependencia que tramita el expediente. Secretaria General. Contratación

c) Número de expediente. 22/2002.

### 2. OBJETO DEL CONTRATO.

a) Descripción del objeto: **RENOVACIÓN DE LA IMPULSIÓN DE AGUA POTABLE Y REEQUIPADO DEL SONDEO EXISTENTE EN EL BARRIO DE ALDEA DEL REY NIÑO.**

b) Plazo de ejecución: **SEIS MESES.**

### 3. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

a) Tramitación. Ordinaria.

b) Procedimiento. Abierto.

c) Forma. Subasta.

### 4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

Importe total: 93.569,73 Euros.

### 5. GARANTÍAS.

Provisional: 1.872 Euros.

Definitiva: 4% del precio adjudicación.

### 6. OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.

a) Entidad. Ayuntamiento de Ávila.

b) Domicilio. Plaza de Mercado Chico

c) Localidad y Código Postal. Ávila. 05001

d) Teléfono. 920-35.40.16

e) Telefax. 920-22.69.69

f) Fecha límite de obtención de documentos e información. Último día de presentación de ofertas.

### 7. REQUISITOS ESPECÍFICOS DEL CONTRATISTA.

a) Estarán facultados para concurrir a la subasta todas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que, teniendo plena capacidad para obrar, no se hallen incurso en alguna de las circunstancias establecidas en los artículos 15 al 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) La acreditación de la solvencia Técnica de los licitadores podrá acreditarse mediante la presentación de la siguiente documentación:

Relación de obras de naturaleza análoga ejecutadas en el curso de los últimos 5 años, acompañada de certificados acreditativos de su correcta ejecución para aquellos que sean igual o superior al tipo de licitación.

La acreditación de la solvencia financiera deberá hacerse mediante declaración relativa a la cifra de negocios global de las obras realizadas por la empresa en el curso de los tres últimos ejercicios.

### 8. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS O DE LAS SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN.

a) Fecha límite de presentación: 26 días naturales a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio el Boletín Oficial de la Provincia. Si el último día coincidiera en sábado se prorroga al primer día hábil siguiente.

b) Documentación a presentar: Las proposiciones constarán de dos sobres cerrados denominados "A" y "B", en cada uno de los cuales, se hará constar el contenido en la forma que se indica en la cláusula 18 del pliego de condiciones base de licitación.

c) Lugar de presentación. Secretaria Gral. del Ayuntamiento de Ávila (Unidad de Contratación) o en los lugares previstos en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

1ª Entidad: Ayuntamiento de Ávila, Secretaria Gral. en horario de 9,00 a 14,00 horas.

2ª Domicilio: Plaza del Mercado Chico, 1

3ª Localidad y código postal: 05001 - Ávila.

### 9. APERTURA DE OFERTAS.

a) Entidad. Excmo. Ayuntamiento de Ávila. Salón de Sesiones.

b) Domicilio. Plaza de la Victoria, 1

c) Localidad. 05001 - Ávila

d) Fecha. El mismo día de la apertura del sobre "B", previa convocatoria al efecto, si no existieran deficiencias subsanables o al día siguiente de finalizar el plazo de subsanación de aquéllas, si las hubiera.

e) Hora. 13,00 horas.

### 10. GASTOS DE ANUNCIOS.

Anuncios, gastos de formalización y protocolización del contrato, y cuantos otros se deriven del mismo incluidos los impuestos y tasas que procedan, serán de cuenta del adjudicatario.

Ávila, 6 de mayo de 2002.

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

– ooo –

Número 1.811

*Excmo. Ayuntamiento de Ávila*

### ANUNCIO

### OBRAS DE MEJORAS DE LA EDAR DE ÁVILA

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de este Excmo. Ayuntamiento de fecha 3 de mayo del corriente año, se ha dispuesto la contratación de las obras de **OBRAS DE MEJORAS DE LA EDAR DE ÁVILA** exponiendo al público el pliego de condiciones por plazo de 4 días, a efectos de reclama-

ciones, y convocando simultáneamente la licitación que quedará aplazada en caso de formularse aquéllas.

### 1. ENTIDAD ADJUDICADORA.

- a) Organismo. Excmo. Ayuntamiento de Ávila
- b) Dependencia que tramita el expediente. Secretaria General. Contratación
- c) Número de expediente. 23/2002.

### 2. OBJETO DEL CONTRATO.

- a) Descripción del objeto: **OBRAS DE MORAS DE LA EDAR DE ÁVILA**
- b) Plazo de ejecución: NUEVE MESES.

### 3. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

- a) Tramitación. Urgente.
- b) Procedimiento. Abierto.
- c) Forma. Concurso.

### 4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

Importe total: 1.098.090,00 Euros.

### 5. GARANTÍAS.

Provisional: 21.962,00 Euros.

Definitiva: 4% del precio adjudicación.

### 6. OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.

- a) Entidad. Ayuntamiento de Ávila.
- b) Domicilio. Plaza de Mercado Chico
- c) Localidad y Código Postal. Ávila. 05001
- d) Teléfono. 920-35.40.16
- e) Telefax. 920-22.69.69
- f) Fecha límite de obtención de documentos e información. Último día de presentación de ofertas.

### 7. REQUISITOS ESPECÍFICOS DEL CONTRATISTA.

- a) Estarán facultados para concurrir a la subasta todas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que, teniendo plena capacidad para obrar, no se hallen incurso en alguna de las circunstancias establecidas en los artículos 15 al 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

**CLASIFICACIÓN:** Grupo K. Subgrupo 8. Categoría e.

### 8. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS O DE LAS SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN.

a) Fecha límite de presentación: 13 días naturales a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio el Boletín Oficial de la Provincia. Si el último día coincidiera en sábado se prorroga al primer día hábil siguiente.

b) Documentación a presentar: Las proposiciones constarán de tres sobres cerrados denominados "A", "B" y "C" en cada uno de los cuales, se hará constar el contenido en la forma que se indica en la cláusula 18 del pliego de condiciones base de licitación.

c) Lugar de presentación. Secretaria Gral. del Ayuntamiento de Ávila (Unidad de Contratación) o en los lugares previstos en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

1ª Entidad: Ayuntamiento de Ávila, Secretaria Gral. en horario de 9,00 a 14,00 horas.

2ª Domicilio: Plaza del Mercado Chico, 1

3ª Localidad y código postal: 05001 - Ávila.

### 9. APERTURA DE OFERTAS.

a) Entidad. Excmo. Ayuntamiento de Ávila. Salón de Sesiones.

b) Domicilio. Plaza de la Victoria, 1

c) Localidad. 05001 - Ávila

d) Fecha. El mismo día de la apertura del sobre "B", previa convocatoria al efecto, si no existieran deficiencias subsanables o al día siguiente de finalizar el plazo de subsanación de aquéllas, si las hubiera.

e) Hora. 13,00 horas.

### 10. GASTOS DE ANUNCIOS.

Anuncios, gastos de formalización y protocolización del contrato, y cuantos otros se deriven del mismo incluidos los impuestos y tasas que procedan, serán de cuenta del adjudicatario.

Ávila, 6 de mayo de 2002.

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



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 17 de mayo de 2002

Y FASCÍCULO SEGUNDO

Número 93

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### **JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

Número 1.772

#### **Junta de Castilla y León**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

*SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO*

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 20 de marzo de 2.002 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**EXPTE. PTO. 6/01.- REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DEL VALLE (ÁVILA).**

**APROBAR DEFINITIVAMENTE**, la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de **SANTA CRUZ DEL VALLE (Ávila)**.

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

Ávila, 25 de abril de 2002.

La Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo, *M<sup>a</sup> Noelia Diez Herrezuelo*.

RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DEL VALLE (ÁVILA), (Expte. PTO. 6/01), además de la Memoria que es objeto de publicación íntegra.

#### PLANOS

- PLANO N° 1: Clasificación del Suelo.
- PLANO N° 2b: Ordenación.
- PLANO N° 3c: Clasificación del Suelo
- PLANO N° 4: Electricidad, alumbrado, telefonía.
- PLANO N° 5: Suministro de agua.
- PLANO N° 6: Saneamiento.

#### MEMORIA

- INDICE (páginas 1, 2, 3 de la Memoria).
- ANEXO I: Informe de las Alegaciones Producidas (pág. 15 a la 31 de la Memoria).
- ANEXO II: Informes de Organismos (pág. 32a a la 32 n de la Memoria).

PLANO en la Pág. 94 DE LA MEMORIA (Sector 1, Sector 2, Sector 3).

PLANO en la Pág. 95 DE LA MEMORIA (Polígono de desarrollo ganadero "La Orden")

Ávila, 30 de abril de 2002.

La Secretaria de la Comisión, *M<sup>a</sup> Noelia Diez Herrezuelo*.

NOTA: Esta relación de todos los demás documentos que integran el documento aprobado **también deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia** de acuerdo con el art. 61.2 de la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

## **NORMAS URBANISTICAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA CRUZ DEL VALLE**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **1.- ANTECEDENTES**

- 1.1. Preliminares
- 1.2. Justificación de la necesidad de redacción de las Normas Subsidiarias

#### **2.- PROPUESTA**

- 2.1. Criterios generales
- 2.2. Usos del suelo urbano y urbanizable
  - 2.2.1. Residencia permanente
  - 2.2.2. Residencia de temporada
  - 2.2.3. Industrial
  - 2.2.4. Equipamiento y espacios libres
- 2.3. El desarrollo previsible
- 2.4. Clasificación del suelo
  - 2.4.1. Suelo urbano
  - 2.4.2. Suelo urbanizable
  - 2.4.3. Suelo rústico
- 2.5. La estructura urbana
- 2.6. La gestión del planeamiento
  - 2.6.1. Suelo urbano
  - 2.6.2. Suelo urbanizable
  - 2.6.3. Suelo rústico

#### **3.- ANEJO I. INFORME DE ALEGACIONES PRODUCIDAS**

#### **4.- ANEJO II. INFORMES DE ORGANISMOS**

- 4.1. Informe de la Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio
- 4.2. Informe del Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro
- 4.3 Informe del Servicio de Fomento y Medio Ambiente
- 4.4 Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Ávila
- 4.5 Informe de la Sección Territorial de Ordenación y Mejora III del Servicio Territorial de Medio Ambientes

### **NORMAS URBANISTICAS**

#### **1.- DEFINICIONES GENERALES**

- 1.1. Clases de suelo
  - 1.1.1. Suelo urbano
  - 1.1.2. Suelo urbanizable
  - 1.1.3. Suelo rústico
- 1.2. Definiciones de planeamiento
- 1.3. Definiciones de edificación

#### **2.- NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

- 2.1. Estudio de Detalle
- 2.2. Plan Parcial
- 2.3. Plan Especial
- 2.4. Proyecto de Urbanización
- 2.5. Normas de aplicación directas
- 2.6. Actuaciones aisladas
- 2.7. Actuaciones integradas
- 2.8. Proyecto de Actuación
- 2.9. Unidades de actuación
- 2.10. Condición de solar
- 2.11. Licencias

#### **3.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

- 3.1. Condiciones Generales de Volumen
- 3.2. Condiciones Generales Higiénicas
- 3.3. Condiciones Generales Estéticas
- 3.4. Condiciones Generales de Uso

#### **4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**

- 4.1. Generalidades
- 4.2. Fichas de Ordenanzas

#### **5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE Pág.71**

- 5.1. Generalidades
- 5.2 Polígono Industrial “Los Llanos del Madroñal”
- 5.3 El Lomo
- 5.4. Area de Desarrollo Ganadero “La Orden”

#### **6.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO**

- 6.1. Suelo Rústico Común
- 6.2. Suelo Rústico Especialmente Protegido
  - 6.2.1. Protección Natural

## 7.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

7.1. Conservación específica del patrimonio catalogado

7.2. Conservación de solares

7.3. Infracciones

7.4. Normas de protección del patrimonio catalogado

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1. PRELIMINARES

El municipio de Santa Cruz del Valle cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el día 25 de julio de 1996 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Avila.

Posteriormente se procedió a la revisión de dichas Normas Urbanísticas. Se aprobó inicialmente el documento de revisión el día 7 de noviembre de 2000.

El documento aprobado inicialmente se publicó el día 20 de Noviembre de 2000 en el Boletín Oficial y en el periódico El Diario de Avila el día 16 de noviembre de 2000. Como es preceptivo se expuso al público, del día 20 de Noviembre al día 20 de Enero de 2001. En este periodo de exposición al público se presentaron diversas alegaciones que se informan más adelante.

Asimismo se remitieron a los organismos preceptivos copia del documento para ser informado. Se han recibido informes, que se adjuntan, de la Comisión Provincial de Urbanismo, Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro, Servicio de Fomento y Medio Ambiente de la Diputación Provincial de Avila, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y la Sección Territorial de Ordenación y Mejora III.

Posteriormente, se volvió a exponer al público, y se publicó dicho acuerdo en el BOCYL el 9 de enero de 2002. A raíz de esta segunda exposición al público se presentaron nuevas alegaciones que se informan más adelante.

#### 1.2. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Fines y objetivos de la revisión de las Normas.

De acuerdo con el texto vigente de las NN.SS. de Santa Cruz del Valle, se proponía una vigencia de 8

años, con la indicación de proceder a los 4 años de vigencia a un examen crítico por parte de la Administración Local y Autonómica, lo que se consideraría una revisión, para juzgar la utilidad de las normas para ordenar el crecimiento y su posible ajuste a circunstancias no previsibles en el momento de la redacción.

Pues bien, existen en la actualidad circunstancias distintas a las que se daban cuando se redactaron las NN.SS. Estas son el cambio del marco legislativo vigente y el cambio de la corporación municipal.

El cambio normativo se constata con la derogación del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, bajo el que se redactaron las NN.SS. y la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, ley 10/1998 y de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, ley 5/1999, ambas inexistentes cuando se redactaron las NN.SS.

Ya de por sí este cambio del marco legislativo sería suficiente como para justificar técnicamente la revisión de la normativa municipal, además hay que añadir que la nueva corporación ha constatado que la utilidad de las normas redactadas no ha sido la que se esperaba en el momento de su redacción.

Esta creencia se apoya en el escaso desarrollo urbanístico en el municipio en los años de vigencia de las normas ya que de las 6 unidades de ejecución delimitadas por las normas sólo se encuentran en desarrollo 2 de ellas.

Esta situación les hace pensar que habría que adaptar la normativa urbanística del municipio a la realidad socioeconómica actual, buscando formas de gestión más sencillas para agilizar el desarrollo urbanístico, fundamentalmente en cuanto a la construcción de nuevas viviendas, de acuerdo con la demanda que entienden existe.

La nueva legislación urbanística prevé un mayor número de sistemas de gestión (6) que la anterior normativa (3), por lo que es previsible que con la adaptación de las NN.SS. se pueda conseguir el fin perseguido.

Por todo lo expuesto, es pertinente proceder a la revisión de las NN.SS. de Santa Cruz del Valle y

adaptarlas al marco normativo vigente en la actualidad.

Queda así explicada la conveniencia y oportunidad de la revisión de las Normas.

De acuerdo con el artículo 34 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento debe orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos. Además permite prever un crecimiento superior al necesario para la demanda propia del municipio al tratarse de un área de atracción turística que precisa la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.

Otro objetivo que se marca es el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente y de la calidad urbana mediante el control de la densidad humana y edificatoria y se atenderá al criterio marcado por el artículo 36 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, que establece, entre otros parámetros, una densidad máxima de 30 viviendas o 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea para municipios menores a 20.000 habitantes.

Se protege el importante patrimonio cultural del municipio mediante, entre otras medidas, el mantenimiento del Catálogo de Bienes Protegidos.

La vigencia del planeamiento es indefinida, si bien la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante la revisión o modificación. Se propone, en cualquier caso, proceder a los 6 años de vigencia de las Normas, a un examen crítico por parte de la Administración Local y Autonómica, que juzgue la utilidad de las Normas para ordenar el crecimiento y su posible ajuste a circunstancias no previsibles en este momento.

Establecemos los siguientes mecanismos de alarma que nos indicarán el momento de la revisión y que tendrán carácter de obligado cumplimiento:

- Alarma de superficie; cuando el 90% del suelo urbano comprendido por estas Normas se encuentre totalmente colmatado, y que el suelo apto para urba-

nizar esté totalmente urbanizado y con los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aprobados.

- Alarma de población; cuando la población alcance o supere el 80% de la población prevista.

- Aparición de circunstancias demográficas o socioeconómicas que incidan en la ordenación propuesta.

- Agotamiento de la capacidad de estas Normas.

- Afectación del territorio por un planeamiento de rango superior.

### **Normativa de rango superior en que se sustenta la redacción de las presentes Normas Urbanísticas**

En cuanto a los textos legales, en desarrollo de los cuales, se redacta el presente documento de Normas Subsidiarias se señalan específicamente:

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. Ley 10/1998, de 5 de diciembre.

- Ley de Urbanismo de Castilla y León. Ley 5/1999, de 8 de abril.

- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina vigentes, según decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos aplicables en relación con la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

- Normas subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Avila. BOCL 181, de 22 de septiembre de 1997.

- Ley 3/1996, de 20 de junio, de declaración del Parque Regional de la Sierra de Gredos.

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

- Ley 2/1990 de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Ley de Montes de Utilidad Pública, de 8 de junio de 1957.

## 2. PROPUESTA

### 2.1. CRITERIOS GENERALES

La propuesta se establece sobre la base de los siguientes puntos, que tratan de abarcar la problemática existente:

a) Delimitación del casco urbano, de acuerdo con condiciones objetivas de consolidación, provisión de servicios internos y facilidad de gestión.

Las Ordenanzas propuestas para todo este suelo urbano se incluyen bajo forma de fichas correspondientes a cada una de las Zonas Homogéneas delimitadas, siendo su espíritu principal el del mantenimiento del carácter rural del núcleo y el crecimiento ordenado del mismo.

b) Las industrias situadas al Sur del municipio, en “Los Llanos del Madroñal”, se incluyen en un sector clasificado como Suelo Urbanizable (S.Urb.), con una superficie de 18,41 Has.

c) Se ha delimitado asimismo un sector con destino residencial y clasificado como Suelo Urbanizable (S.Urb.) al noreste del casco urbano en la zona conocida como “El Lomo” con una superficie de 2,65 Ha.

d) Se encuentra también clasificado como suelo urbanizable, en la zona denominada como “La Orden”, el Area de Desarrollo Ganadero, con una superficie de 0,93 Has aproximadamente.

e) En suelo rústico, se encuentra un arboreto que cuenta con una especial protección natural.

f) En cuanto al resto del término municipal, el suelo se clasifica como rústico, en dos categorías: de régimen común o especialmente protegido. Dentro de la segunda, se señala el grado:

1º) SR Protección de Natural

Es preciso resaltar la existencia de terrenos declarados de Utilidad Pública (Monte nº 22) y la existencia de una vía pecuaria denominada Camino de la Orden.

### 2.2. USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

En cuanto a usos principales se distinguen, el residencial, el agropecuario, el industrial, el de espacios

libres y el de equipamiento y servicios. Dentro del residencial, aquél que es para población permanente (vivienda principal), y el que se destina en principio a residencia de temporada (vivienda secundaria).

#### 2.2.1. RESIDENCIA PERMANENTE

Las viviendas de residencia permanente actuales se establecen en el casco, prácticamente en su totalidad.

No se prevé un gran incremento en la necesidad de viviendas permanentes en el casco en el corto o medio plazo debido a la progresiva reducción de habitantes por el envejecimiento de la población. Pero si, como se persigue con la redacción de estas normas, se consigue un abaratamiento del suelo, se podrá invertir la tendencia del abandono del municipio de las personas jóvenes y el posible retorno de los jubilados.

#### 2.2.2. RESIDENCIA DE TEMPORADA

Sin embargo, se prevé un incremento de las viviendas de residencia de temporada. Esto se constata por la demanda de suelo para edificar este tipo de viviendas lo que se ve apoyado por el destino eminentemente turístico del conjunto del Barranco de las Cinco Villas.

#### 2.2.3. INDUSTRIAL

Se zonifica un sector con uso industrial neto, al Sur del municipio, con una superficie de 18,41 Has., en suelo calificado como urbanizable.

#### 2.2.4. EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS URBANOS Y ESPACIOS LIBRES

El municipio cuenta con un nivel aceptable de equipamientos y servicios urbanos, es sin embargo de resaltar la falta de un centro destinado a la tercera edad o centro cívico.

En cuanto a espacios libres de relación, posee unos jardines públicos de aceptable superficie, en el casco de la población, así como un arboreto de gran superficie en sus inmediaciones.

Así mismo, el suelo industrial sujeto a Plan Parcial deberá atender a las cesiones mínimas que marca el

Reglamento de Planeamiento vigente; del mismo modo deberá atenderlas el suelo urbanizable destinado a residencia delimitado al nordeste del casco urbano.

Entre los equipamientos comunitarios, son de señalar como principales:

Colegios	2.470 m2
Casa de Salud	440 m2
Religiosos (Iglesia y ermita)	360 m2
Cementerio	1.990 m2
Deportivo (Polideportivo, piscinas y frontón)	5.800 m2

Cultural (Cine, biblioteca, museo)	3.270 m2
Espacios libres (Jardines y plazas)	4.837 m2

### 2.3. EL DESARROLLO PREVISIBLE

Estimamos que el suelo propuesto como urbano, se ha delimitado de forma bastante generosa, y su clasificación está justificada sobre la base de condiciones objetivas de consolidación y servicios o bien sobre la base de la facilidad de gestión, además, como ya se ha mencionado, para permitir un descenso de los precios del suelo y facilitar la edificación de nuevas viviendas e invertir el proceso de reducción de la población.

Se propone un máximo de 172 viviendas nuevas en el suelo urbano, cuyo reparto se refleja a continuación en el siguiente cuadro:

Zona Homogénea	Superficie		Densidad max (viv/ha)	Nº máximo Viviendas(1)
	Total	Neta vacante (estimada)		
1	5,00	1,00	60	60
2	1,17	-	40	-
3.1	1,20	0,43	40	17
3.2	3,35	0,84	40	33
3.3	1,36	0,29	40	12
4	8,18	5,64	30	98
5.1	0,32	-	-	-
5.2	0,81	-	-	-
5.3	0,64	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>22,03</b>	<b>8,20</b>	<b>-</b>	<b>220</b>

(1) En casco se ha supuesto una vivienda media de 150 m2. Aplicación de ordenanzas: suelo a total utilización o colmatación. Se ha tenido en cuenta el nº de parcelas y su posible segregación en parcelas mínimas

En el cuadro anterior, se ha considerado la aplicación estricta de ordenanzas de las diversas zonas homogéneas para conseguir la colmatación del suelo, aunque se ha realizado una ponderación de las cifras resultantes en cada zona en base a las densidades y a los aprovechamientos habituales de cada una, así como por consideraciones de accesibilidad, topografía y estructura parcelaria. Todo ello nos lleva a la cifra de 220 viviendas, que podemos afectar con un coeficiente de ponderación estimado en 0,80 para aproximar a la realidad los supuestos teóricos empleados, de lo que se deduce que el número máximo de viviendas nuevas a realizar en suelo urbano sería de unas 176, que sumadas con las aproximadamente 319 existentes, representan 495 viviendas.

En cualquier caso son unas cifras muy superiores a las necesidades previsibles en un corto y medio plazo, pero que permitirán adecuar la oferta del suelo a la demanda existente y su poder económico real.

### 2.4. CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo del término municipal se divide, a efectos de clasificación en:

- Suelo Urbano (S.U.)
- Suelo Urbanizable (S.Urb.)
- Suelo Rústico (S.R.), que a su vez se divide en dos grados: “de régimen común” y “especialmente protegido”.

**2.4.1. SUELO URBANO (SU).**

Se distinguen las siguientes Zonas Homogéneas:

Zona Homogénea nº	Ambito	Superficie
1	Casco Antiguo	5,00 Has.
2	Barrio San Pedro Bautista	1,17 Has.
3.1	Barrio de San José	1,20 Has.
3.2	Cooperativas el Torozo.	3,35 Has.
3.3	Cooperativa Maravillas	1,36 Has.
4	Huertas, c/ Parral, P. Picasso, Regajos, A. Machado	8,18 Has.
5.1	Escolar	0,32 Has.
5.2	Espacios Libres de Uso Publico	0,81 Has.
5.3	Deportivo	0,64 Has.
<b>TOTAL</b>		<b>22,03 Has.</b>

El suelo urbano se considera en su totalidad como suelo consolidado y se justifica mediante los planos de infraestructuras y servicios existentes en el núcleo urbano, excepto el ámbito conocido como “Los Caveros” que se encuentra entre la Avda de Pablo Picasso y Avda de Antonio Machado. Este Suelo Urbano No Consolidado tiene ordenación detallada, según se muestra en planos y requerirá un Estudio de Detalle para su desarrollo.

**2.4.2. SUELO URBANIZABLE (SURB).**

En el suelo urbanizable se han delimitado tres ámbitos. Debido a su superficie, el único que podrá ser subdividido en sectores es el polígono industrial de Los Llanos del Madroñal, los demás se desarrollarán mediante un único sector coincidente con la delimitación del suelo urbanizable.

En estos últimos sectores se ha realizado una ordenación detallada de viales aunque no se determina la ubicación de las cesiones.

Ambito	Superficie
Polígono industrial “Los Llanos del Madroñal” (Ctra C-501)	18,41 Has.
El Lomo	2,78 Has.
Area de Desarrollo Ganadero “La Orden”	0,93 Has.
<b>TOTAL</b>	<b>22,12 Has.</b>

**2.4.3. SUELO RÚSTICO (SR).**

Constituye, con un total de 2.949,23 Has. el 98,6% del término municipal.

a) Especialmente protegido

Corresponde a la protección específica siguiente:

1.- Protección de Natural	2.126,00 Has.
Arboreto	2,33 Has.
<b>TOTAL</b>	<b>2.128,33 Has.</b>

b) De régimen común

Constituido por el resto del término, con una superficie total de 820,77 Has.

## c) Resumen

1.- Suelo Urbano	22,03 Has.
2.- Suelo Urbanizable	22,12 Has.
3.- Suelo Rústico	2.949,10 Has.
Común	820,77 Has.
Especialmente Protegido	2.128,33 Has.
<b>TOTAL</b>	<b>2.993,25 Has.</b>

**2.5. LA ESTRUCTURA URBANA.**

La delimitación del suelo urbano en el casco tiene de a mantener la tipología del asentamiento actual, con ejes este - oeste adaptándose a la topografía natural.

Con las unidades de actuación y los estudios de detalle se pretende unificar la estructura urbana consolidando las áreas intersticiales perimetrales al casco.

La delimitación del S.Urbanizable en la zona conocida por "El Lomo" pretende dotar al municipio de una reserva de suelo de uso residencial para un futuro desarrollo ordenado del casco, en una zona de inmejorable situación por su topografía, vistas y asoleo, pero que carece totalmente de servicios urbanísticos. Ya se ha tenido en mente el crecimiento del casco urbano en esta zona en el desarrollo de la unidad de ejecución nº 2 "Las Piscinas" de las NN.SS. que ahora se revisan, por lo que se han previsto accesos rodados que conectan con estos terrenos.

**2.6. LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.****2.6.1. SUELO URBANO (SU).**

No se propone en las Normas ninguna unidad de actuación, si se delimitase con posterioridad, en su tramitación se seguirá el Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el resto del suelo urbano, se aplicarán las correspondientes Ordenanzas, ajustándose en todo caso, a lo señalado en los Artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, según los terrenos tengan o no la condición de solar.

Las actuaciones aisladas se regirán por lo establecido en los artículos 69 a 71 de la ley 5/1999 de

Urbanismo de Castilla y León, teniendo en cuenta que se deberán ceder gratuitamente los terrenos exteriores a las alineaciones.

Las actuaciones integradas se regirán por lo establecido por los artículos 72 y siguientes de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de una unidad de actuación según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Se propone redactar Estudio de Detalle en Los Caveros, zona de suelo urbano no consolidado que por sus características requiere un estudio pormenorizado para su desarrollo y edificación.

**2.6.2. SUELO URBANIZABLE (SURB).**

Se delimitan sectores de Suelo Urbanizable delimitado con ordenación detallada en los ámbitos denominados El Lomo y La Orden y sin ordenación detallada en Los Llanos del Madroñal.

Se desarrollarán mediante el preceptivo Plan Parcial, que deberá ser remitido a la Junta de Castilla y León para su aprobación.

**2.6.3. SUELO RÚSTICO (SR).**

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo Rústico vienen establecidos en el capítulo IV de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, que establece como únicas posibilidades de edificación las construcciones vinculadas al servicio de Obras Públicas e infraestructuras, aquellas directamente ligadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades

extractivas, las propias de los asentamientos tradicionales, y las de interés social y público, y las viviendas unifamiliares aisladas que no formen núcleo de población.

### **3. ANEJO I: INFORME DE LAS ALEGACIONES PRODUCIDAS**

#### **3. INFORME DE LAS ALEGACIONES PRODUCIDAS**

##### **1ª Exposición al público**

#### **3.1. GRUPO MUNICIPAL DE IZQUIERDA UNIDA**

##### **RESUMEN:**

No existen razones objetivas que puedan justificar la necesidad de revisar las NN.SS.:

1. Alarma de Superficie. No se ha colmatado ni el 7% del Suelo Urbano. Sólo se ha desarrollado una Unidad de Ejecución.

2. Alarma de Población. Está disminuyendo la población de forma notoriamente alarmante. Las expectativas de crear 160 viviendas para segunda residencia es un espejismo.

3. No han aparecido circunstancias demográficas o socioeconómicas que incidan en la necesidad de revisión.

4. Afectación del territorio por un planeamiento de rango superior, cambio del marco legislativo. La revisión propuesta no cumple los objetivos de la ley:

a) No se ha redactado Avance

b) No delimita las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado

##### **INFORME:**

1. Alarma de Superficie. Es cierto que no se cumple este punto, lo que obligaría a la revisión de las normas, sin embargo su incumplimiento no impide dicha revisión.

2. Alarma de Población. Es cierto que tampoco se cumple este punto, lo que obligaría a la revisión de las normas, sin embargo su incumplimiento no impide dicha revisión.

3. Entendemos que sí existen circunstancias demográficas o socioeconómicas que inciden en la ordenación existente ya que existe una disminución de la población y una menor actividad edificatoria. Con la revisión se pretende ayudar al cambio de signo de estos procesos.

4. Es obvia la oportunidad de adaptar la normativa urbanística al cambio de marco legislativo.

a) De acuerdo con el artículo 50.4 no es preceptiva la exposición al público de Avances, sino que es un acto discrecional del Ayuntamiento.

b) Debido a una carencia del documento aprobado no se ha realizado ordenación detallada para los Estudios de Detalle dentro del suelo urbano consolidado. Se rectifica en el presente documento, a solicitud de la Comisión Provincial de Urbanismo, para adecuar las normas a la legislación vigente. Esta carencia no hace inválida la aprobación inicial sino que valida el proceso de exposición al público y solicitud de los pertinentes informes de los organismos competentes.

##### **RESUMEN:**

Según la documentación recibida, las alegaciones hacen referencia a que consideran que el acuerdo de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es ilegal pero no presentan ninguna alegación que el equipo redactor pueda considerar. El equipo redactor considera que no existe motivo para una nueva tramitación de la aprobación inicial por lo que aconseja no estimar la alegación.

#### **3.2. PAULINA MUÑOZ TROITIÑO**

##### **RESUMEN:**

Manifiesta que es propietaria de una finca denominada La Majadilla, parcela nº175 del polígono 1 con superficie aproximada de 0,5209 Has, situada próxima al casco urbano y contando con abastecimiento de agua, con suministro eléctrico cercano y lindando con la carretera del cementerio.

Manifiesta que la finca descrita es propiedad de ella y otras cuatro personas y que están todas las partes de acuerdo.

Solicitan que se clasifique como suelo urbano.

**INFORME:**

Con la escasa información recibida acerca de la exacta ubicación de la parcela es difícil determinar la conveniencia de aceptar la alegación, el equipo redactor entiende que con el límite actual de suelo urbano esta parcela debe estar clasificada como tal, si no lo estuviese aceptaría su inclusión si no existiese discontinuidad con la delimitación del suelo urbano.

**3.3. BERNARDO MUÑOZ GIMENEZ**

**RESUMEN:**

Manifiesta que es propietario de una finca en el Lomo, parcela nº28 del polígono 41.

Expone que en la anterior modificación del PGOU del municipio dicha finca estaba clasificada como suelo urbano.

Que en dicho planeamiento existía un PAU con un viario como sistema general y una parcelación que incluía dicha finca.

Que en el PAU actual no aparece la mencionada parcela.

Solicitan que se incluya dentro del desarrollo urbano del municipio.

**INFORME:**

La normativa vigente del municipio son unas Normas Subsidiarias, no un Plan General de Ordenación Urbana, en dicha normativa no existe ningún Plan de Actuación Urbanística (PAU), en la revisión de las Normas Urbanísticas tampoco existe ningún PAU.

La parcela mencionada no está clasificada como suelo urbano en la NN.SS. que se revisan. Su clasificación como Suelo Urbanizable es correcta ya que requiere de un planeamiento de desarrollo para poder ser clasificada como suelo Urbana.

Se recomienda, por tanto, desestimar esta alegación.

**3.4. REGINO LOPEZ CRESPO**

**RESUMEN:**

Manifiesta que es propietario de una finca en el paraje denominado Los Regajos, de una superficie aproximada de 2.000 m<sup>2</sup>, situada junto a un bloque de viviendas construidos por él mismo en la finca matriz.

Solicitan que se clasifique como suelo urbano al contar con los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y acceso rodado.

**INFORME:**

Con la información aportada es imposible determinar su exacta ubicación y verificar si efectivamente cuenta con los servicios mencionados. Sin disponer de esta información no se puede recomendar su clasificación como suelo urbano.

**2ª Exposición al público**

**3.5. GRUPO MUNICIPAL DE IZQUIERDA UNIDA**

Registro de entrada 105 de 7/2/2002

**RESUMEN:**

1. Expone que no se ha publicado el documento aprobado inicialmente el 7 de noviembre de 2000 y que no se ha indicado expresamente cuales son las áreas donde se suspenden licencias.

2. Expone que no se dan las condiciones que reconoce la memoria de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) vigentes respecto a las alarmas de superficie y población y que por lo tanto se exigiría la adaptación y no la revisión del planeamiento.

Además expone que las normas expuestas incumplen la ley porque:

a. En los terrenos en que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente diferente a la exis-

tente deben ser considerados suelo urbano no consolidado. Considera que en esta situación están todos los terrenos que integran las unidades de ejecución de las NN.SS. vigentes.

b. La delimitación de sectores de suelo urbanizable exige que el municipio se encuentre en un área de influencia. No se motiva con argumentos económicos la ampliación del suelo urbanizable de uso industrial. No basta que se prevea un incremento de viviendas de temporada para delimitar sectores de suelo urbanizable

c. No se expresa el aprovechamiento básico y demás parámetros ni las dotaciones urbanísticas de los 3 sectores de suelo urbano no consolidado delimitados en el documento expuesto pero no aprobado.

d. Hay que especificar que hay que ceder 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del uso predominante para espacios libres y 20 m<sup>2</sup> para equipamientos así como 1 plaza de aparcamiento pública por cada 100 m<sup>2</sup> en los sectores.

### 3. Respecto a las ordenanzas:

#### Ordenanza 1:

Incluye zonas de la actual ordenanza 2, lo que implica aumento de la edificabilidad.

#### Ordenanza 2

Se aumenta la altura de 3,5m a 5,5m. Posible incompatibilidad entre poder ocupar el 100% y conservar la tipología con patio. Insiste en la obligatoriedad de la unidad de la propiedad, no permitiendo segregaciones ni divisiones horizontales.

#### Ordenanza 3

Propone una altura más lo que degradará la calidad urbanística de la zona y el esponjamiento.

#### Ordenanza 4

Se densifica la edificación, se reduce la parcela mínima, se aumenta la ocupación y la edificabilidad.

4. Estima que existe un retroceso en los mecanismos de desarrollo y gestión por parte de la administración pública lo que implicará un desarrollo urbanístico anárquico y la pérdida de control de la administración local.

### INFORME:

1. El equipo redactor desconoce cómo se ha realizado la exposición al público del documento aprobado inicialmente, pero la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 53 expresa que la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas (...) en las áreas donde se ponga la modificación del régimen urbanístico vigente. Se entiende, por tanto, que este hecho es implícito a la aprobación inicial de la revisión de las normas urbanísticas.

2. La finalidad de la revisión de las NN.SS. no es exclusivamente la adecuación a la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la Adaptación no es el mecanismo idóneo.

La justificación de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento queda expuesta en el punto 1.2 de los Antecedentes. Los mecanismos de alarma de las NN.SS. exigen su revisión si alguno de ellos se cumple, pero no impide que las NN.SS. se revisen si no se dan las circunstancias de alarma. Además la vigencia de 8 años de las normas es una mera propuesta y el texto recomienda proceder a un examen crítico que juzgase la utilidad de las normas. Como ya se he mencionado en la justificación de la revisión de las normas entendemos que se dan las circunstancias que aconsejan su revisión.

### Respecto al supuesto incumplimiento de la ley:

a. El planeamiento propuesto no prevé una ordenación sustancialmente diferente a la existente en los terrenos que integran las unidades de ejecución de las NN.SS. vigentes.

b. La Ley 5/1999 en su artículo 34.1 expone que “podrá preverse un crecimiento superior al necesario para la demanda propia del municipio (...) y con la situación del municipio en:

c) Áreas de atracción turística que precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.”

Entendemos que esta es la situación en la que se encuentra el municipio de Santa Cruz del Valle y todo el Barranco de Las Cinco Villas.

c. La delimitación de sectores en el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas serán incluidas tras el periodo de alegaciones, habiendo sido ésta una carencia en la redacción del documento aprobado inicialmente.

d. El documento aprobado inicialmente no detalla sectores en los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados (marcados con ED en el plano 3). Se especificarán las cesiones de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del uso predominante para espacios libres y 20 m<sup>2</sup> para equipamientos así como 1 plaza de aparcamiento pública por cada 100 m<sup>2</sup> en los sectores de suelo urbano no consolidado, aclarando la confusa redacción del apartado de Cesiones obligatorias y gratuitas de la página 38 del documento aprobado inicialmente.

### 3. Respecto a las ordenanzas:

En términos generales, se ha reducido el número de ordenanzas para facilitar la gestión del planeamiento. Esta alegación está basada en el documento redactado para aprobar provisionalmente y que carece ahora de validez al haber tenido que reanudar el proceso desde la exposición al público del documento aprobado inicialmente.

#### Ordenanza 1:

No entendemos que sea negativo el incremento de la edificabilidad en las zonas de la actual ordenanza 2 incluidas ahora en la ordenanza 1.

#### Ordenanza 2

No es cierto que se aumente la altura de 3,5m a 5,5m. Esto ocurre en el documento para aprobación provisional.

#### Ordenanza 3

Esta ordenanza constata la realidad edificada en esta zona (manzana de viviendas en 3 alturas entre la calle San José y la calle Mediodía), por lo que no puede degradar más la calidad urbanística de la zona. El esponjamiento es imposible al ser una manzana lineal totalmente colmatada y sin posibilidad de crear patios. No es cierto que sustituya a las ordenanzas 5,6 y 7, sino a la 4.

#### Ordenanza 4

Sustituye a la ordenanza 5 (residencia unifamiliar de viviendas en hilera) y se mantienen los mismos parámetros generales.

4. No existe un retroceso en los mecanismos de desarrollo y gestión por parte de la administración pública, sino una simplificación de éstos, lo que no implica una pérdida de control ni un desarrollo urbanístico anárquico ya que las normas aprobadas inicialmente, a nuestro entender, lo evitarán.

En resumen, se confunde el documento aprobado inicialmente con el documento para aprobación provisional y que no es el expuesto al público.

Por todo lo anteriormente expuesto, se propone **desestimar** la alegación, excepto en lo expuesto en los puntos 2.c y 2.d.

### 3.6. MARIA DEL ROSARIO GONZALEZ ANTONIO

Registro de entrada 59 de 25/1/2002

#### RESUMEN:

Es propietaria de una finca situada en la calle de los Cipreses s/n, en el paraje conocido por "Las Majadillas" que está situada dentro del casco urbano y que ha sido excluida de él.

Solicita que, debiendo haber sido un error, y que se mantenga su finca como urbana.

#### INFORME:

Tras comprobar los planos del planeamiento y compararlos con los de las NN.SS. vigentes entendemos que la alegación debe ser atendida ya que no hubo voluntad de modificar la delimitación del suelo urbano en esta zona; el error se produjo al digitalizar los planos y debido a que no existía una documentación gráfica que delimitase con un grado de certeza suficiente los límites de las propiedades. Comprobando con el catastro de rústica revisado se modificarán los planos de las Normas Urbanísticas.

### 3.7. VICTORIA RODRIGUEZ GONZALEZ

Registro de entrada ¿? de 07/02/2002

**RESUMEN:**

Propietaria de una finca destinada a huerta en el paraje de "La Huerta de las Escuelas". Dicha finca se incluyó en la Unidad de Ejecución nº1. Que en la revisión de las NN.SS., dicha finca ha sido sacada del suelo urbano y ha pasado a ser calificada como Suelo Rústico de Régimen Común.

Que ésta decisión del Ayuntamiento vulnera derechos adquiridos.

Solicita se siga manteniendo su finca incluida en la Unidad de Ejecución nº1.

**INFORME**

Debido a que en el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de las actuales NN.SS. no se ha iniciado el desarrollo de la citada UE-1 y que no existe, aparentemente, ninguna intención por parte de los propietarios de terrenos incluidos en ella de desarrollarla, se consideró oportuna la eliminación de esta UE. La inclusión de la parcela en una Unidad de Ejecución implica, además de unos derechos, unos deberes que no se han llevado a cabo.

Teniendo en cuenta que la mayor parte de los terrenos incluidos en la UE-1 siguen estando clasificados como urbanos y, debido a sus características, considerados como suelo urbano consolidado, se entiende que no es necesaria la delimitación de una Unidad de Actuación. El equipo redactor entiende, sin embargo, que esta parcela debería estar clasificada como suelo urbano al contar con frente a viario público pavimentado y poder dotarse de los servicios necesarios para ser considerada como solar.

Se recomienda, por tanto, **aceptar** parcialmente la alegación y modificar el planeamiento consecuentemente.

**3.8. BRUNO GONZALEZ GARCIA**

Registro de entrada. 108 de 08/02/2002

**RESUMEN:**

Propietario de finca situada en el casco urbano, colindante con las escuelas de párvulos, calle

Mediodía. Dicha finca estaba incluida en la NN.SS. dentro de la Unidad de Ejecución nº 1. En la revisión de dichas normas, la finca desaparece como suelo urbano consolidado de Ejecución directa. Por lo que considera que este cambio es ilegal, porque establece una ordenación sustancialmente diferente a la existente y porque no se va a poder desarrollar directamente sin que se tengan que hacer infraestructuras urbanísticas importantes.

Por lo que considera que ésta decisión del Ayuntamiento vulnera derechos adquiridos.

Solicita se siga manteniendo la Unidad del Ejecución nº1 del Planeamiento Urbanístico.

**INFORME**

Debido a que en el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de las actuales NN.SS. no se ha iniciado el desarrollo de la citada UE-1 y que no existe, aparentemente, ninguna intención por parte de los propietarios de terrenos incluidos en ella de desarrollarla, se consideró oportuna la eliminación de esta UE. La inclusión de la parcela en una Unidad de Ejecución implica, además de unos derechos, unos deberes que no se han llevado a cabo.

Teniendo en cuenta que la mayor parte de los terrenos incluidos en la UE-1 siguen estando clasificados como urbanos y, debido a sus características, considerados como suelo urbano consolidado, se entiende que no es necesaria la delimitación de una Unidad de Actuación.

En concreto, la parcela referida tiene acceso desde la calle Mediodía, por lo que no requiere la creación de un acceso rodado desde la "calleja de las huertas" para poder ser considerada como solar y ser edificada.

La revisión de las NN.SS. es el instrumento que permite un cambio sustancial del planeamiento.

Por tanto, se recomienda **desestimar** la alegación.

**3.9. ROBERTO GONZALEZ TENAGUILLO**

Registro de entrada: 111 de 08/02/2002

## RESUMEN:

Que no hay razones objetivas que puedan justificar la revisión de las NN.SS que están actualmente en vigor, porque los mecanismos de alarma de población y de superficie no están colmatados ninguno de ellos. Que si se desarrollaran las cinco unidades de ejecución que hay en las Normas vigentes sin desarrollar, se conseguiría un desarrollo equilibrado, por lo tanto no se pueden cambiar de régimen ni hacerlas suelo urbano consolidado de ejecución directa.

## INFORME

La justificación de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento queda expuesta en el punto 1.2 de los Antecedentes. Las NN.SS: no impiden su revisión si no se cumplen todos o alguno de los mecanismos de alarma, aunque si tienen carácter de obligado cumplimiento si alguno de ellos ocurriese, como la afectación del territorio por un planeamiento de rango superior.

Se recomienda, por tanto, **desestimar** la alegación.

### 3.10. AGRUPACION LOCAL DEL PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL EN SANTA CRUZ DEL VALLE.

Registro de entrada: 110 de 08/02/2002

## RESUMEN:

Que la presente revisión incumple en los siguientes puntos:

1) Para adecuar las Normas subsidiarias, ésta no exige la Revisión, sino la Adaptación de dichas Normas.

2) La ley establece que, en caso de ampliación del suelo urbanizable, ésta vaya respaldada por un Informe Técnico que justifique la necesidad de ampliación en base a criterios objetivos tales como una aumento demográfico o el establecimiento de un Área de Influencia.

3) Consideran injustificada y arbitraria la ampliación de la superficie dedicada a suelo industrial.

## INFORME.

1) La finalidad de la revisión de las NN:SS. no es exclusivamente la adecuación a la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la Adaptación no es el mecanismo idóneo.

2) La Ley 5/1999 en su artículo 43.1 expone que "podrá preverse un crecimiento superior al necesario para la demanda propia del municipio (...) y con la situación del municipio en:

c) Áreas de atracción turística que precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio."

Entendemos que esta es la situación en la que se encuentra el municipio de Santa Cruz del Valle y todo el Barranco de Las Cinco Villas.

3) El suelo urbanizable de uso industrial no ha sido ampliado en el documento aprobado inicialmente.

Se recomienda, por tanto, **desestimar** la alegación.

### 3.11. JOSEFA SERRANO CASTELLANOS

Registro de entrada: 57 de 21/01/2002

## RESUMEN:

Que es propietaria de una vivienda unifamiliar, situada en el paraje Los Lomos, y se encuentra ubicada en suelo rústico. Que su vivienda es limítrofe a las parcelas 14 y 16 del polígono 41, del ámbito nº 2 del suelo urbanizable "El Lomo". Que la parcela donde se encuentra ubicada su vivienda contiene los servicios de viales, aguas limpias y luz eléctrica, pero carece de saneamientos y se sirve de pozo ciego.

Solicita que la finca de su propiedad sea incluida en el ámbito nº2 de suelo urbanizable "El Lomo".

## INFORME.

La inclusión de la parcela referida en suelo urbanizable implicará una serie de cargas que deberá soportar el propietario de la misma. El único servicio

del que carece dicha parcela es el saneamiento. Pueden existir otras fórmulas, quizás menos costosas y definitivamente más rápidas, para dotar a la parcela de este servicio.

Se recomienda, en cualquier caso, **aceptar** la alegación.

### 3.12. DAVID VEGA AGUILAR

Registro de entrada: 56 de 21/01/2002

RESUMEN:

Idem. a la alegación 3.11 anterior.

RESUMEN

Idem. a la alegación 3.11 anterior.

### 3.13. MARGARITA GÓMEZ LLORENTE

Registro de entrada: 65 de 28/01/2002

RESUMEN:

Que es propietaria de una finca situada en el nº4 del polígono 42, el sitio denominado "El Parral". En la actualidad la finca se encuentra situada en suelo rústico, pero que ha sido incluida en el Ámbito nº2 del Suelo urbanizable "El Lomo". Que la citada finca está situada en una vaguada, afectada por el cauce del río Mirias, en una terraza abancalada de difícil construcción.

Que carece de disponibilidad económica para soportar el reparto de cargas, por lo que solicita la exclusión de su finca del ámbito nº2 de Suelo Urbanizable "El Lomo".

INFORME:

La exclusión de esta parcela dificultaría grandemente el desarrollo urbanístico de todo el sector de suelo urbanizable "El Lomo". Las características topográficas de la parcela no son muy distintas de otras situadas en la zona de "El Parral" que ya están edificadas.

Por todo ello, se recomienda, **desestimar** la alegación.

### 3.14. FRANCISCO MARÍN DÍAZ

Registro de entrada: 75 de 05/02/2002

RESUMEN:

Que es propietario al 25%, compartida con sus hermanos, de una finca situada en la parcela nº 5.b del polígono 42, en el sitio denominado "EL PARRAL", que en la actualidad se encuentra calificada como Suelo Rústico de Régimen Común.

Que dicha finca ha sido incluida en el Ámbito nº 2 del Suelo Urbanizable "El Lomo".

Que la repetida finca está situada en una vaguada afectada por el cauce del río Mirias, en una terraza abancalada de imposible construcción, por lo que no es competitiva con el resto de las parcelas, por lo que solicita la exclusión de su finca del ámbito nº 2 de Suelo Urbanizable "El Lomo", y se la siga manteniendo con la calificación de Suelo Rústico.

INFORME:

La parcela 5.b del polígono 42 no está clasificada como suelo urbanizable, sino la parcela 5.a.

En el caso de esta segunda parcela, 5.a pol. 42, su exclusión dificultaría grandemente el desarrollo urbanístico de todo el sector de suelo urbanizable "El Lomo". Las características topográficas de la parcela no son muy distintas de otras situadas en la zona de "El Parral" que ya están edificadas.

Por todo ello, se recomienda, **desestimar** la alegación.

### 3.15. JOSÉ MARÍA MARÍN DIAZ

Registro de entrada: 74 de 05/02/2002

RESUMEN: idem. a la alegación 3.14.

INFORME: idem. a la alegación 3.14.

### 3.16. ANTONIO MARÍN DIAZ

Registro de entrada: 77 de 05/02/2002

RESUMEN: idem. a la alegación 3.14.

INFORME: idem. a la alegación 3.14.

### 3.17. JULIÁN MARÍN DÍAZ

Registro de entrada: 76 de 05/02/2002

RESUMEN: idem. a la alegación 3.14.

INFORME: idem. a la alegación 3.14.

### 3.18. ANTONIO DÍAZ MUÑOZ

Registro de entrada: 58 de 21/01/2002

INFORME:

Que es propietario de una finca situada en el nº 5.b del polígono 42 en el sitio denominado “El Parral”. Que en la actualidad la finca está situada en Suelo Rústico de Régimen Común. La citada finca ha sido incluida en el Ámbito nº 2 del Suelo Urbanizable “El Lomo”. Que la repetida finca se encuentra situada en una vaguada, afectada por el río Mirias, en una terraza abancalada de difícil construcción.

Que carece de disponibilidad económica para soportar el reparto de cargas por lo que solicita la exclusión de su finca del Ámbito nº 2 de Suelo Urbanizable “El Lomo” incluido en la revisión de las NN:SS.

INFORME:

La parcela 5.b del polígono 42 no está clasificada como suelo urbanizable, sino la parcela 5.a.

En el caso de esta segunda parcela, 5.a pol. 42, su exclusión dificultaría grandemente el desarrollo urbanístico de todo el sector de suelo urbanizable “El Lomo”. Las características topográficas de la parcela no son muy distintas de otras situadas en la zona de “El Parral” que ya están edificadas.

Por todo ello, se recomienda, **desestimar** la alegación.

### 3.19. JESÚS DÍAZ MUÑOZ

Registro de entrada: 59 de 21/01/2002-02

RESUMEN:

Que es propietario de una finca situada en la parcela nº 33 del polígono 41 en el sitio denominado “El Lomo”. Que dicha finca ha sido incluida en el Ámbito nº2 del Suelo Urbanizable “El Lomo”

Que la repetida finca tiene una superficie muy pequeña para que sea mínimamente rentable en competencia respecto de reparto de cargas y beneficios con el resto de las parcelas incluidas en el Ámbito nº2.

Que carece de disponibilidad económica para contribuir al reparto de cargas por lo que solicita la exclusión de su finca del ámbito nº2 de Suelo Urbanizable “El Lomo” incluido en la revisión de las NN.SS.

INFORME:

En el documento aprobado inicialmente, dicha parcela no aparece incluida en el listado de las que forman parte del ámbito de suelo urbanizable “El Lomo” por las deficiencias en la información catastral existentes en ese momento.

El reparto de beneficios y cargas será siempre proporcional, por lo que el tamaño de la parcela no es, a priori, determinante para su clasificación como suelo urbanizable.

Por coherencia en la delimitación del suelo urbanizable “El Lomo” entendemos que esta parcela debe estar incluida en él.

Por todo ello, se recomienda, **desestimar** la alegación.

### 3.20. BENJAMINA MUÑOZ SÁNCHEZ

Registro de entrada: 72 de 01/02/02

RESUMEN:

Que es propietaria al 50% de una finca situada en el nº26 del polígono 41 en el paraje denominado “Los Lomos”, que en la actualidad se encuentra calificada como Suelo Rústico de Régimen Común

Que la referida finca es colindante a la parcela 29 del mismo polígono que se encuentra incluida en el ámbito nº2 del Suelo Urbanizable "El Lomo", en el proyecto de revisión de las NN.SS. Considerando que la finca de su propiedad es apta por orografía, superficie y situación para ser incluida en el señalado ámbito,

Solicita se incluya la finca de su propiedad en el ámbito nº 2 de Suelo Urbanizable "El Lomo".

#### INFORME:

Se recomienda aceptar la alegación ya que redundará en el beneficio del futuro desarrollo de este ámbito de suelo urbanizable, sin embargo ello implica, por coherencia, la inclusión de la parcela nº 25 en la delimitación de este ámbito de suelo urbanizable, lo que habría que notificar a su propietario.

### 3.21. ANGEL MUÑOZ SÁNCHEZ

Registro de entrada: 73 de 01/02/02

#### RESUMEN:

Idem a la alegación nº 3.20 anterior

#### INFORME:

Idem a la alegación nº 3.20 anterior

### 3.22. ALBERTO TENAGUILLO MARTIN

Registro de entrada: 100 de 08/02/02

#### RESUMEN:

Que en función del anuncio aparecido el 9 de enero de 2002 en el B.O CyL formula las siguientes alegaciones a la revisión de las NN.SS:

1) Hay que mantener cinco unidades de ejecución establecidas en las vigentes NN.SS. y desarrollarlas. No se puede consentir perder aproximadamente 8.000 m2 de espacios públicos, porque ello redundaría en beneficio de intereses particulares y en perjuicio de la calidad de las construcciones y del desarrollo del pueblo.

2) En el vial del camino de "El Parral" se reduce el ancho del vial de 6m a 5m, cuando debería ampliarse a 7m.

3) En el suelo rústico de régimen común, las viviendas permitidas deben serlo para viviendas unifamiliares.

4) En el suelo Rústico de Régimen Común, en lugar de 5.000 m2 debería extenderse a 10.000 m2 al objeto de proteger el mayor activo del pueblo que es el entorno medioambiental.

#### INFORME:

De todas las unidades de ejecución delimitadas en las NN.SS. vigentes sólo se ha desarrollado una por falta de iniciativa privada, por lo que se propone en esta revisión otro modelo de gestión que esperamos redunde en un mayor beneficio para el municipio que los espacios públicos supuestamente "perdidos".

El viario de "El Parral" deberá tener continuación y conexión con el desarrollo del suelo urbanizable "El Lomo", por lo que podrá ser en el futuro un viario de único sentido. La ampliación del viario en las condiciones actuales implicaría la pérdida de suelo de unos propietarios y redundaría en beneficio de otros (las viviendas edificadas junto al río) que no soportarían esta carga. Entendemos que el planeamiento debe ser lo más equitativo posible en cuanto al beneficio y las cargas.

Los usos del suelo rústico común son los permitidos por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Respecto a la superficie, ésta es la permitida en las NN.SS. de planeamiento municipal con ámbito provincial de Ávila.

Por todo ello, se recomienda, **desestimar** la alegación.

## 4. ANEJO II: INFORME DE LOS ORGANISMOS OFICIALES

### CAPITULO I

#### 1. DEFINICIONES GENERALES

##### 1.1. CLASES DE SUELO

##### 1.1.1. SUELO URBANO (S.U.)

Está constituido por las áreas incluidas en la delimitación fijada en planos.

Se distinguen en esta clase de suelos dos situaciones: el suelo urbano consolidado, solares y demás terreno apto para el uso inmediato o que puede alcanzar esta aptitud mediante actuaciones aisladas y el suelo urbano no consolidado, agrupado en sectores para su consolidación.

### 1.1.2. SUELO URBANIZABLE (S.URB.)

Según emplazamiento marcado en planos. Existen tres zonas diferenciadas, una destinada a uso industrial en la carretera de San Martín de Valdeiglesias (C-501), otra de uso residencial en el casco urbano y una última en la zona conocida como "La Orden" destinada a Área de Desarrollo Ganadero.

Se distinguen: el suelo urbanizable delimitado y el no delimitado. En las presentes normas urbanísticas se ha delimitado todo el suelo urbanizable. Dentro de esta categoría, se distinguen el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada y el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.

### 1.2.3. SUELO RÚSTICO.(S.R.)

Comprende los terrenos no incluidos en las clases anteriores.

Queda dividido a su vez en dos clases de suelo:

I) Especialmente protegido. Se considera solamente el grado de Protección Natural.

II) De régimen común.

Todos ellos están delimitados en el plano 1, escala 1/20.000, referente a la clasificación del suelo.

## 1.2. DEFINICIONES DE PLANEAMIENTO

### Unidad de actuación

Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano. Las unidades de actuación delimitadas por las Normas, se desarrollarán de acuerdo con las condiciones señaladas en las respectivas fichas.

### Polígono

Fraccionamiento de un Sector a efectos de su posterior ejecución por etapas.

### Sistemas interiores

Conjunto de viales, espacios libres, equipo y servicios que, urbanísticamente, sirven a un determinado Sector y que quedarán previstos en el correspondiente Plan Parcial.

## 1.3. DEFINICIONES DE EDIFICACION

### Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde vía pública o privada y sin solución de continuidad con otras edificaciones.

### Edificación agrupada, adosada o en hilera

Es la situada en parcela independiente pero en colindancia con otras edificaciones o parcelas.

(Adosada o pareada = 2 a 2 edificaciones; agrupada o en hilera = más de 2 edificaciones).

### Edificación cerrada

Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con la que tiene fachada.

### Edificación abierta

Bloques aislados separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones.

### Edificación unifamiliar

Vivienda que ocupa en exclusiva una parcela de tamaño igual o superior a la mínima permitida.

### Edificación colectiva o multifamiliar

Viviendas que se agrupan sobre accesos comunes y una parcela común de tamaño igual o superior a la mínima permitida.

### Parcela mínima

Menor superficie posible en que se puede construir según la zona, a efectos de edificación o segregación en su caso.

Ocupación de suelo

Porcentaje ocupado en planta por la edificación, referido a la superficie neta de la parcela o solar.

Edificabilidad neta o bruta

Relación entre la superficie construida de las edificaciones y la superficie neta o bruta según se trate, respectivamente, de parcela o polígono o sector.

Altura a cornisa

Distancia en vertical desde la acera o terreno circundante hasta la cara inferior del forjado de cubierta, en su intersección con el plano de fachada.

Planta sobre rasante

Se considerarán todos aquellos espacios entre separaciones horizontales del edificio que tengan o puedan tener fachada de altura mayor a 1 m., en la que se puedan practicar huecos y que vierta a espacio libre.

Espacio libre

Aquel espacio, público o privado, que posea las características mínimas de patio o sea vía pública.

Planta baja

Aquella que pueda tener acceso directo desde el terreno circundante o a través de rampa o escalera de menos de 1,00 m. de desnivel.

Planta bajo rasante

Aquel que no cumpla las condiciones de planta sobre rasante. Además tendrá esta condición la superficie interior a las líneas paralelas a fachadas a 8 m. de distancia de ellas, de los espacios sobre rasante cuyos paramentos estén en contacto con el terreno (semisótanos).

Espacio bajo cubierta

Se considera espacio bajo cubierta aquel que cumpla cada una de las siguientes condiciones:

Tiene como techo los faldones de cubierta del edificio.

Depende funcional y dominicalmente de las plantas inferiores.

La altura a cumbre será inferior a 3,25 m.

Se sobreentiende la permisividad de usos vivideros siempre que se cumplan las condiciones higiénicas prescritas.

**CAPITULO II****2. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO****2.1. ESTUDIO DE DETALLE**

Se considera un instrumento de Planeamiento de Desarrollo. Será de aplicación a efectos de modificar la ordenación detallada establecida por el planeamiento para el suelo urbano consolidado o sólo completarla ordenando volúmenes. En suelo urbano no consolidado, establecerá la ordenación detallada o modificará o complementará la existente en planeamiento.

No podrán modificar la ordenación general establecida por el planeamiento.

**2.2. PLAN PARCIAL**

Se considera un instrumento de Planeamiento de Desarrollo. Los planes parciales pueden tener por objeto establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que ya hubiera establecida el planeamiento general en suelo urbanizable delimitado. En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de los sectores que delimiten los propios planes parciales.

No podrán modificar la ordenación general del planeamiento

**2.3. PLAN ESPECIAL**

Se considera un instrumento de Planeamiento de Desarrollo. De acuerdo con el artículo 47 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los Planes

Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

Los planes especiales de protección tendrán por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos.

Los planes especiales de reforma interior tendrán por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.

#### **2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico. No podrán contener determinaciones propias del planeamiento ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Se seguirán las normas de urbanización en suelo urbano de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ambito Provincial de Ávila. (BOCyL 22/09/97).

Como resumen de los servicios mínimos urbanos a conseguir:

Agua potable.- 200 litros/habitante y día. Depósito con capacidad para 3 días. Presión mínima de 5 atmósferas.

Residuales.- En sistemas unitario o separativo, según las características del terreno y la ordenación. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público de sección mínima de 300 mm de PVC o caudal equivalente. Se prohíben los pozos negros y fosas sépticas en suelo urbano.

Energía eléctrica.- Según Reglamentos vigentes. El nivel de electrificación mínimo para las viviendas

será de 3.000 W/vivienda. La instalación de tendidos aéreos está prohibida.

Viales.- La calzada y las aceras serán pavimentadas en función del uso, intensidad de tráfico y carácter de la zona. Tendrán un ancho mínimo de 1,5 metro las aceras y 5 metros la calzada en caso de dos sentidos de circulación o 3 metros en caso de único sentido de circulación. No se permitirá el aparcamiento en la calzada con los anchos antes establecidos, para permitir el aparcamiento, se deberá ampliar la calzada en 2 metros y se deberá marcar la zona destinada a aparcamiento público. Los fondos de saco tendrán una calzada de al menos 3 metros de ancho y un radio de giro al eje de la calzada de 6 metros. Sólo se permitirán de forma excepcional debido a condiciones topográficas o accidentes naturales y nunca con una longitud superior a los 20 m.

Alumbrado público.- El suficiente para conseguir una correcta iluminación del viario y de los espacios públicos. Entre 30 luxes para las travesías y 5 luxes para las calles secundarias.

#### **2.5. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTAS**

Serán de aplicación en todo caso y en especial en los entornos de la Iglesia, Ayuntamiento y zonas señaladas como “visualizaciones a proteger” señaladas en el plano 3, Escala 1/1.000, y servirán para dilucidar cuantas dudas puedan presentarse en cuanto a la adaptación de nuevas construcciones (volumen y materiales) en dicho entorno o en relación con el paisaje (Art. 98.2 del Reglamento de Planeamiento).

#### **2.6. ACTUACIONES AISLADAS**

Pueden tener por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran; completar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier caso de suelo.

Su gestión puede ser pública mediante los sistemas de expropiación o de contribuciones espaciales o privada, directamente sobre las parcelas de suelo urbano consolidado o previa normalización de fincas.

Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse sobre las parcelas de suelo urbano consolidado sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para que alcance la condición de solar. Estas condiciones serán, entre otras: costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento; asumir el compromiso de no utilizar las construcciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas. La variación de valor de las fincas se compensará en metálico. Se aprobará por el Ayuntamiento de oficio o a instancias de alguno de los afectados.

## 2.7. ACTUACIONES INTEGRADAS

Tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar.

Se desarrollarán mediante Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

## 2.8. PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Son instrumentos de gestión urbanísticas que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico vigentes.

Se registrarán por lo establecido en los artículos 75 a 77 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

## 2.9. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Son superficies acotadas de terrenos interiores a los sectores o coincidentes con ellos en suelo urbano

no consolidado o suelo urbanizable. Delimitan el ámbito completa de una actuación integrada.

## 2.10. CONDICION DE SOLAR

Tienen La condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en éste, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta a uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

## 2.11. LICENCIAS

Estarán sujetos a previa obtención de Licencia Urbanística los actos, públicos o privados, de edificación y uso del suelo recogidos en los Art. 1 del RDU y del 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla Y León.

### Artº.1 RDU:

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con respecto a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
7. Las obras e instalaciones de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Artº 97 Ley 5/1999:

Actos sujetos a licencia.

- a). Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b). Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c). Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d). Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

- e). Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f). Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g). Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h). Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i). Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j). Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k). Cerramientos y vallados.
- l). Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m). Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n). Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- ñ). Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de dos ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio profesional respectivo, así como los restantes documentos que en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros organismos interesados. La documentación a presentar para cada tipo de proyecto se regulará mediante ordenanza específica.

El Ayuntamiento recabará los informes que en cada caso sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar debidamente visado en cada uno de sus

documentos. Este ejemplar de proyecto deberá estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el municipio y por el organismo provincial competente.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

### CAPITULO III

## 3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Estas normas serán aplicables tanto en las edificaciones a realizar en el suelo urbano, como en suelo urbanizable o rústico del término municipal.

### 3.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

#### Parcela mínima

A efectos de segregación, la que se fije en las Ordenanzas zonales.

A efectos de edificación, lo que determinen las Ordenanzas zonales. Como mínimo, en la que se pueda construir 35 m<sup>2</sup> útiles con las condiciones higiénicas mínimas.

#### Dimensiones y frente de fachada.

Lo que determinen las Ordenanzas zonales.

#### Vuelos permitidos en fachadas situadas en línea de calle.

No se permite más que balcones, de un saliente de la línea de fachada no mayor del 10% del ancho de la

calle, con máximo de 70 cm. En la Zona Homogénea 1, la limitación por ancho de calle no será de aplicación para mantener la tipología tradicional. La altura mínima desde la acera hasta la parte inferior del balcón será de 3 m. Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica, e incluso los miradores acristalados.

#### Alineaciones y separaciones a linderos en edificación aislada, adosada o agrupada.

Serán las especificadas en cada una de las Ordenanzas zonales.

#### Medición de alturas

Se regula la altura de la edificación por la distancia vertical a cornisa marcada en ordenanzas según el número de plantas sobre rasante permitidas, o según la fórmula definida para cada caso.

Se considerará planta sobre rasante a todos aquellos espacios entre separaciones horizontales del edificio que tengan o puedan tener fachada de altura mayor a 1m, en la que se puedan practicar huecos y que vierta a espacio libre (espacio público o privado que posea las características mínimas de patio o sea vía pública)

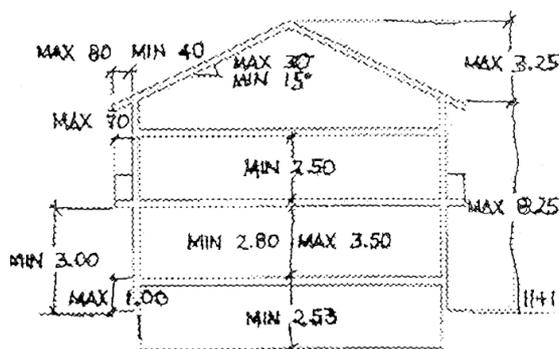
El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos de nivel de la planta baja de la edificación y estará constituido por el número de pisos del edificio, incluyendo áticos, plantas bajas y porticadas y semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m. sobre la rasante.

Se considera la rasante al terreno circundante resultante de un posible movimiento de tierras, con la excepción de patio inglés de anchura menor a 3 m.

Planta baja se considera aquella que pueda tener acceso directo desde el terreno circundante o a través de rampa o escalera de menos de 1,00 m. de desnivel.

La distancia vertical o altura máxima a cornisa con carácter general es la siguiente:

- Edificio de 3 plantas (III)	9,50 m
- Edificios de 2 plantas y sobrado (II+I)	8,25 m
- Edificios de 2 plantas (II)	6,50 m
- Edificios de 1 planta y sobrado (I+I)	4,75 m
- Edificios de 1 planta(I)	3,50 m



Esta altura será de obligado cumplimiento en todas las fachadas del edificio, a no ser que la Ordenanza propia de la zona especifique alguna variación. Esta altura se medirá desde la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en la intersección con el plano de fachada, medida en el punto medio de las fachadas.

Si la rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. Estas fracciones tendrán una dimensión comprendida entre 5 m y 15 m. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 1,40 m.

En parcelas en las que la edificación tenga fachadas dando a 2 calles opuestas con diferente cota, prevalecerá siempre la altura máxima de la cota inferior, siempre que en la fachada opuesta sea posible edificar al menos una altura con accesibilidad directa, y siempre que la Ordenanza zonal no indique un criterio distinto.

En todo caso, la altura a cornisa y el número de plantas se medirán tomando como base el terreno natural circundante existente, permitiéndose solamente su alteración, sin que se perjudique a los colindantes, y siempre que tal alteración sea técnicamente razonable.

Los edificios en esquina de manzana cerrada deberán:

Si dan a dos calles, conservar el nivel de la línea de cornisa, en tramos mayores de 5m y menores de 15m.

Si dan a tres calles, conservar el nivel de la línea de cornisa en tramos mayores de 5m y menores de 15m, o bien presentar un hastial en el lateral paralelo a medianera.

La pendiente de los faldones de cubierta estará entre 30% y 40%.

El 20% restante podrá utilizarse como terraza descubierta, siempre que sus límites se retranqueen al menos 2m del perímetro del cerramiento y su superficie sea inscribible en una circunferencia de 4m de diámetro.

Estas condiciones son de aplicación general, siempre que la Ordenanza zonal no indique un criterio distinto.

#### Alturas máxima y mínima libres.

En locales comerciales o plantas bajas al nivel de la calle, la altura máxima libre (distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado) será libre, la mínima será de 2,50 m.

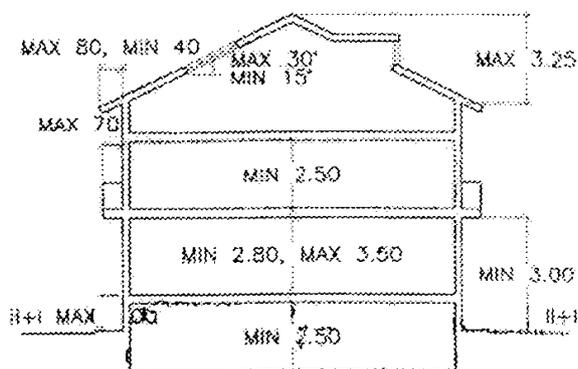
En sótanos y semisótanos, la altura libre mínima será de 2,20 m, al igual que en plantas superiores, excepto áticos, salvo si existen usos vivideros cuya altura mínima es 2,50m.

#### Construcciones permitidas por encima de la altura a cornisa.

Bajo los faldones de cubierta se permiten usos vivideros o complementarios, no computables en la edificabilidad señalada en la correspondiente Ordenanza, siempre que la altura de cubreras de aquella no sobrepase los 3,25 m. contados desde la altura a cornisa y que dependan funcional y dominicalmente de las plantas inferiores. Tendrán luz y ventilación no inferior a 1/10 de su superficie en planta. Dicha luz y ventilación serán aseguradas por ventanas incluidas en la misma pendiente de la cubierta, permitiéndose troneras de un ancho inferior o igual a 1 m. de dimensiones exteriores, separadas entre sí no menos de 1,5 m. y siempre que la suma total de su longitud no supere el 15% de la longitud de fachada.

#### Cubiertas

La cubierta será en al menos el 80% de su proyección horizontal, inclinada, de teja y volará con alero sobre la fachada.



### Alero

Los aleros tendrán un vuelo máximo en proyección horizontal de 80 cm y mínimo de 40 cm.

### Patios en edificación cerrada

Los patios, para ser considerados espacio libre, tendrán una dimensión perpendicular en cualquier punto del cerramiento, mayor que su altura mayor dividida por tres y podrá ser inscrita una circunferencia de 3 m. de diámetro.

Se permiten, en construcciones medianeras, el establecimiento de patios mancomunados, cuya servidumbre sobre los solares debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### Medición de la edificación

La superficie construida se medirá según criterios seguidos en viviendas de protección oficial (50% vuelos y espacios o porches cubiertos). Se excluyen de la edificabilidad admitida en Ordenanzas las plantas bajo rasante y los espacios bajo cubierta permitidos según condiciones reseñadas anteriormente.

Tampoco computarán las superficies interiores a las líneas paralelas a fachada a 6m de distancia de ellas de los espacios sobre rasante cuyos paramentos estén en contacto con el terreno (semisótanos).

Para la ocupación se computará la superficie en proyección horizontal encerrada por el perímetro exterior de los cerramientos del edificio y/o el borde de la cubierta en espacios abiertos sin cerramiento.

Posición de las edificaciones en relación con pozos o manantiales existentes

Cualquier edificación en cualquier clase de suelo no alterará con su situación, el uso y caudal de pozos o manantiales existentes. Deberán separarse al menos 5 m. del cauce natural.

## **3.2. CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS**

Todos los locales vivideros residenciales, excepto aseos, deberán tener fachada a espacio libre y huecos

que permitan unos niveles correctos de iluminación natural, vistas y ventilación. Los huecos tendrán, como mínimo 1/10 de la superficie útil del local.

Los locales afectos a actividades productivas cumplirán el apartado anterior, salvo que las exigencias técnicas de la producción lo impidan, en cuyo caso la permanencia estará regulada por la normativa de rango superior sobre higiene en el trabajo, y por las que pueda dictar la administración local. En ausencia de justificación técnica se considera inadecuada para la estancia la superficie alejada más de 6m de las ventanas.

Los locales comunes (susceptibles de utilización conjunta por los usuarios de un edificio, excluyendo las viviendas unifamiliares de superficie construida menor a 400 m<sup>2</sup>) tendrán ventilación e iluminación naturales si forman parte del sistema de evacuación del edificio.

No se permitirá el uso de vivienda en sótanos o semisótanos. Los sótanos o semisótanos que puedan proyectarse, deberán tener ventilación, que en caso de sótanos podrá ser forzada. Además contarán con un sistema de evacuación de aguas a la red municipal de alcantarillado.

Se permitirán chimeneas o patinillos de ventilación para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas, garajes y sótanos. La ventilación por chimenea podrá ser natural o forzada por sistemas debidamente homologados. Los patinillos deberán tener una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 0,70 m; sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Los equipos de climatización no integrados (de ventana) necesitarán licencia municipal para su instalación siempre que no se coloquen dando a espacios libres privados (patios privados). Si estos equipos sobresalen de la línea de fachada deberán estar situados a más de 3 m de altura de la calle.

La vivienda mínima estará constituida por, al menos, un dormitorio, un salón – comedor, una cocina y un baño (ducha, inodoro y lavabo como mínimo). Tendrá una superficie útil de al menos 35 m<sup>2</sup>.

### 3.3. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

La defensa del carácter y condiciones estéticas de nuevas construcciones, así como la conservación del patrimonio inmobiliario existente y la defensa del medio natural corresponde al Ayuntamiento. Subsidiariamente, el Ayuntamiento podrá recabar la opinión y dictamen de la Comisión de Patrimonio en cuantos casos dudosos puedan presentarse, así como denegar o condicionar las licencias de demolición u obra nueva, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, o se presuma puedan producir un impacto negativo.

Con el fin de mantener el carácter de la edificación del núcleo de Sta. Cruz, se establecen las siguientes condiciones generales:

#### Cubiertas

El material de cubierta será la teja cerámica curva árabe.

Se prohíbe expresamente la teja plana, las cubiertas onduladas de fibrocemento y todo otro material de cubierta ajeno a los existentes, con la excepción del cinc y el plomo en los remates.

#### Fachadas y vallados

Se utilizarán materiales acordes con el entorno, preferiblemente los revocos blancos, enfoscados y encalados o pinturas blancas o terrosas, la piedra de la región, y el ladrillo tejar o viejo con entramado de madera. Se prohíben los ladrillos pintón o bicolor, el blanco y el amarillo, el bloque de cemento, el pintado de llagueados y los materiales disonantes.

#### Balcones

Los elementos de cerrajería en balcones y rejas seguirán en todo los tradicionales y estarán pintados en negro u ocre muy oscuro, siendo preferiblemente de madera según la costumbre local. Se prohíben los petos macizos o de vidrio.

Además en las Zonas Homogéneas 1 y 2 sus vigas serán de madera y su piso de tablazón o, subsidiariamente, se emplearán soluciones que no sean estética-

mente disonantes, prohibiendo expresamente que su piso lo constituya el forjado en todo su canto.

#### Carpinterías

Las carpinterías de ventanas serán preferiblemente de madera, nunca el aluminio en su color ni con acabados de brillo metálico; se permitirán carpinterías de cualquier material siempre que estén acabadas sin brillo y en colores como el verde oscuro, marrón, rojos oscuros y todos aquellos no disonantes y que se puedan considerar tradicionales. En puertas de acceso se permitirá además de la madera, la cerrajería cumpliendo lo dispuesto en cuanto a acabados lo referido para carpinterías de ventanas.

#### Medianeras vistas

Se pintarán o tratarán con materiales de fachada. Se permitirá el uso de placas de fibrocemento lisas para pequeñas superficies (nunca la totalidad de la medianería) y siempre que su tratamiento en cuanto a colores y disposición no sean estéticamente disonantes.

Para las Zonas Homogéneas 1 y 2, el Ayuntamiento creará una ordenanza específica a fin de incentivar la vuelta a los sistemas constructivos tradicionales y, en su defecto, a fomentar el cambio de apariencia externa en aquellas edificaciones disonantes, al menos en lo referente a color y textura y tipologías tradicionales. Asimismo, en cuanto a postes y tendidos aéreos, en orden a atenuar su impacto visual negativo.

#### Antenas parabólicas

Para evitar o limitar el impacto visual de estos elementos, para las Zonas Homogéneas 1, 2 y 3, se hace preceptivo solicitar informe previo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o a la Ponencia Técnica para la concesión de licencia o autorización de su instalación.

#### Chimeneas

En las Zonas Homogéneas 1 y 2, se seguirá la tipología tradicional de chimeneas, especialmente en su coronación en teja árabe.

### 3.4. CONDICIONES GENERALES DE USO

Al objeto de definir la compatibilidad de usos en las distintas zonas, se establecen las siguientes situaciones y categorías:

#### a) Uso de vivienda

##### C<sup>a</sup>. 1. Unifamiliar.

Cuando está situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

##### C<sup>a</sup>. 2. Colectiva o multifamiliar.

Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

#### b) Uso comercio

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

##### S.1. En edificios de viviendas.

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, pudiendo establecerse un local comercial único en dos plantas, (baja y sótano), perteneciendo el sótano a la misma actividad que la planta baja y vinculado a ella.

##### S.2. En naves o edificios independientes.

#### c) Uso de industria

##### C<sup>a</sup>. 1. Sin molestia para la vivienda.

Producción artesanal y oficios artísticos con instalaciones no molestas para la vivienda y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.

##### C<sup>a</sup>. 2. Incómoda para la vivienda.

Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, pudiendo llevar incluida la venta directa al público, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos.

##### C<sup>a</sup>. 3. Incompatible con la vivienda.

Producción industrial con actividades Molestas, Nocivas e Insalubres.

##### C<sup>a</sup>. 4. Agropecuaria, forestal o minera.

Los que corresponden a las actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios y forestales, incluyendo las edificaciones de las instalaciones necesarias. Así mismo comprende las actividades de guarda y cría de animales en régimen de estabulación o libre, en este caso siempre a una distancia mayor de 500 m. del Suelo Urbano.

##### C<sup>a</sup>. 5. Almacén.

Locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

#### d) Uso público

##### C<sup>a</sup>. 1. Administrativo y de oficinas.

Corresponden a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración, así como a empresas privadas.

##### C<sup>a</sup>. 2. Docente.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Cultura.

##### C<sup>a</sup>. 3. Religioso.

El correspondiente a edificios o locales destinados al culto.

##### C<sup>a</sup>. 4. Sanitario - asistencial.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas o animales. Cumplirán las condiciones constructivas,

higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Castilla y León.

#### C<sup>a</sup>. 5. Hotelero.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las “residencias” o edificios análogos destinados a alojamientos colectivos.

#### C<sup>a</sup>. 6. Espectáculos y de relación

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiestas, discotecas, cines, teatros, locales culturales, bares, restaurantes, etc.

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de espectáculos Públicos, así como todas aquellas disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que les sean aplicables por analogía con otros usos.

Deberán garantizar la posibilidad de aparcamiento de vehículos de al menos el 50% del aforo permitido en un radio no superior a los 150 m.

#### C<sup>a</sup>. 7. Deportivo.

Es el que corresponde a las instalaciones, locales y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de deportes o ejercicios de cultura física.

#### e) Otros usos.

#### C<sup>a</sup>. 1. Garaje o Aparcamiento.

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera por ambos laterales por muros, se considerará un ancho mínimo libre de 3,00 m. El garaje tendrá una superficie útil mínima de 20 m<sup>2</sup> por vehículo. La altura mínima no podrá ser inferior a 2,20 m en cualquier punto. Los accesos tendrán un ancho mínimo de 3 m y las rampas

tendrán una pendiente máxima del 16%. Todo garaje cerrado dispondrá de la ventilación suficiente, si es natural será del 5% de su superficie, si es forzada se garantizarán 6 renovaciones/hora.

#### C<sup>a</sup>. 2. Recreativo turístico del medio físico.

Se definen como tales los destinados al recreo de la población. Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje.

#### C<sup>a</sup>. 3. Usos excepcionales

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como los referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

## CAPITULO IV

### 4. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

#### 4.1. GENERALIDADES

A efectos de la regulación de las condiciones particulares de la edificación y uso del suelo se distinguen dos situaciones:

#### a) Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.

En el que para poder edificar será necesaria la previa petición de licencia, ajustándose en todo caso a lo señalado en los Art. 39.1º y 40 del reglamento de Gestión Urbanística, según los terrenos tengan o no la condición de solar.

Se distinguen en él, un total de 5 Zonas Homogéneas. A cada una de ellas le corresponde una ordenanza determinada, cuyas condiciones específicas se regulan en el apartado 4.2. Fichas de Ordenanzas y a modo de síntesis, en el cuadro resumen de las Ordenanzas.

A continuación se listan las zonas homogéneas, señalando su ámbito y la Ordenanza que le corresponde.

ZONA HOMOGENEA Nº	AMBITO	ORDENANZA Nº
1	CASCO ANTIGUO	O.1
2	BARRIO DE SAN PEDRO BAUTISTA	O.2
3.1	BARRIO DE SAN JOSÉ	O.3
3.2	COOPERATIVAS EL TOROZO	O.3
3.3	COOPERATIVA MIRAVILLAS	O.3
4	HUERTAS, C/PARRAL, P.PICASSO, REGAJOS, A.MACHADO	O.4
5.1	ESCOLAR	EQ. 1
5.2	ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	EQ. 2
5.3	DEPORTIVO	EQ. 3

### **b) Actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.**

Son aquellas áreas de suelo urbano que precisan una mayor adecuación puntual, y en las que para poder edificar, se seguirá la tramitación señalada en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No se ha delimitado ninguna Unidad de Actuación.

#### Superficie bruta

En caso de delimitarse una Unidad de Actuación, la superficie que se señale será aproximada, si se toma por la medición directa de la cartografía disponible a escala 1/1.000.

La superficie exacta será fijada según el plano topográfico de escala mínima 1/500, base para el Estudio de Detalle y Proyecto de Actuación, que deberá ser levantado al efecto.

#### Delimitación de las unidades de actuación

Las unidades de actuación delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Podrá modificarse de acuerdo con el artículo 58.3.b) de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Los límites de las unidades de actuación se han de procurar hacer coincidir con los límites de las propiedades salvo cuando quede expresamente marcado otro criterio. Debido a las carencias de la información gráfica pueden existir disparidades, si esto ocurriese se podrán corregir los límites para reajustarlos siempre que dicha modificación no sea sustancial ni supere un margen del +/- 15% de la superficie bruta.

#### Aprovechamientos y Areas de Reparto

Se considera cada sector como un área de reparto. Su aprovechamiento medio se estima en m<sup>2</sup> edificables del uso predominante que se señala. El aprovechamiento medio se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total.

Se seguirá siempre lo establecido en los artículos 39 y 73 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El número de viviendas que se indique en cada ficha de las unidades de actuación será aproximado, siendo las resultantes exactas las que determine el desarrollo de cada unidad, respetando la parcela mínima de cada tipología.

En cuanto a ordenanzas de aplicación regirán las determinadas en las fichas correspondientes.

#### Cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento (mínimas)

- Espacios libres de uso público y equipamientos: 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante en suelo urbano no consolidado y 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante en suelo urbanizable delimitado.

- Equipamientos: 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles de uso predominante en el suelo urbano no consolidado.

- Viario: El que se derive del desarrollo de la unidad, el que se marque en las fichas es aproximado.

Respecto a los espacios libres de uso público se intentará la creación de plazuelas o zonas estanciales al modo tradicional.

Se debe prever al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante.

#### Sistema de actuación

El propuesto en cada una de las unidades de actuación marcadas. Cuando se incumplan los plazos de actuación que se detallan a continuación puede cambiarse el sistema.

#### Plazo de ejecución

Se propone un plazo máximo de 2 años, contados a partir de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias, para la presentación a trámite el Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Actuación determinará los plazos para la ejecución de la actuación.

Las obras de urbanización deberán estar finalizadas en un plazo no superior a un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Para proceder a la edificación en las Unidades de Actuación registrarán los siguientes plazos:

a) Para solicitar la licencia de edificación, de dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

b) Para finalizar la edificación, tres años a partir de la fecha de concesión de la licencia.

#### Garantías de la ejecución de la urbanización

Si las obras de edificación se efectúan de forma simultánea a las de urbanización, se prestará un canon o una garantía por un importe que garantice la ejecución de las obras de urbanización.

#### Conservación de la urbanización

Los sistemas generales correrán a cargo del Ayuntamiento.

#### **c) Condiciones Del Suelo Urbano No Consolidado.**

En el Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado tres sectores, según se muestra en el plano nº 3 de Clasificación del Suelo.

Sus condiciones urbanísticas son idénticas según los parámetros expresados en la siguiente tabla.

**AMBITO:** El sector nº 1 se encuentra entre la avenida Pablo Picasso y la avenida Antonio Machado; el sector nº 2 se encuentra entre estas mismas vías en la parte entre la Cooperativa Miravillas y el bloque en altura; el sector nº 3 se encuentra entre la avenida Antonio Machado y el monte público nº 22.

### **CONDICIONES GENERALES**

#### **SUPERFICIE**

Sector 1: 0,92 Ha.

Sector 2: 1,41 Ha.

Sector 3: 1,33 Ha.

**DENSIDAD MÁXIMA** 25 viv / Ha

#### **APROVECHAMIENTO MEDIO**

m<sup>2</sup> construibles de uso predominante/m<sup>2</sup> suelo  
0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

Residencial, vivienda unifamiliar: 1,0

Residencial, protección oficial: 0,8

Residencial, vivienda multifamiliar: 1,2

Oficinas: 1,2

Hotelero: 1,0

#### **CARGAS URBANÍSTICAS**

Espacios Libres de Uso Público:

10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles de uso predominante

Equipamiento:

10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles de uso predominante

Viario:

El necesario para el desarrollo, como mínimo el marcado en los planos

1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante

#### **INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PREVIO AL DESARROLLO**

Se redactará un Estudio de Detalle, según el artº 45 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

#### **CONDICIONES ESPECÍFICAS**

Será de aplicación la ordenanza nº 4

**CONDICIONES DE USOS****USO PREDOMINANTE**

Vivienda unifamiliar en tipología aislada o pareada

**USOS COMPATIBLES**

Comercial S1, Industria C<sup>a</sup> 1, Público C<sup>a</sup> 1

**USOS PROHIBIDOS**

Los restantes salvo los preexistentes no molestos

**4.2. FICHAS DE ORDENANZAS****ORDENANZA 1: CASCO ANTIGUO****CLAVE: O.1**

**ZONA:** Manzanas cerradas o compactas del casco antiguo

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN****PARCELA MÍNIMA**

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>

Frente mínimo 5 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Edificación encerrada entre medianerías, agrupada, aislada o adosada.

**SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alienación 0 m

De linderos laterales 0 m (3m sí pareada o aislada)

Del testero 0 m

**OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA**

100% en planta baja

Plantas superiores

Parcelas < 75 m<sup>2</sup> 100%

Parcelas > 150 m<sup>2</sup> 12 m fondo máximo

Parcelas > 75 m<sup>2</sup> y < 150 m<sup>2</sup>

Según condiciones especiales

**ALTURA DE CORNISA**

Dos plantas (II) 6,50 m

Dos más sobrado (II+I) 8,25 m

**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE**

Dos más sobrado (II+I)

**EDIFICACIONES AUXILIARES**

Prohibidas

**CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL**

Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar.

**USO COMPATIBLE**

Comercios y oficinas S1

Público todas las categorías

Industrial C<sup>a</sup>1, en bajos

**USOS PROHIBIDOS**

Los restantes, salvo los preexistentes no molestos.

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3. La proporción de huecos será vertical y prevalecerá el macizo sobre el vano.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

En los edificios catalogados se actuará mediante las condiciones del Capítulo VII

**ORDENANZA 1: CASCO ANTIGUO****CLAVE: O.1****CONDICIONES ESPECIALES**

1. Son a conservar: tamaño y morfología de las parcelas, cerramiento y anchos de viario, así como morfología de sus encuentros.

2. Cualquier nuevo viario se adaptará a la topografía existente.

3. La edificación a efectuar en las zonas denominadas como "visualizaciones a proteger" no alterará las características del panorama y permitirá la vista tanto desde el interior del casco hacia el panorama como desde el exterior del casco a los elementos emblemáticos. En el entorno de la iglesia, en las parcelas no edificadas de la calle de la Iglesia, se limitará su altura de cornisa para garantizar estos fines.

4. Las edificaciones mantendrán en sus fachadas un ritmo de huecos en que predomine el macizo sobre el vano, prohibiéndose expresamente los cuerpos volados y los balcones con peto macizo de fábrica.

5. Para poder ocupar el 100% de las parcelas de superficie entre 75 y 150 m<sup>2</sup> será necesario que el fondo de la parcela sea igual o inferior a 1,5 veces la

anchura de la fachada. Si el fondo fuese mayor, la máxima profundidad de edificación será de 12 m.

6. En caso de parcelas con fondo superior a 12 m. y con frente a dos calles opuestas, la ocupación en plantas superiores será del 100% si su fondo es inferior a 15 m., y se dispondrá de un patio interior (nunca a fachada) de características definidas en condiciones higiénicas, si el fondo superase los 15 m. (Esquema).

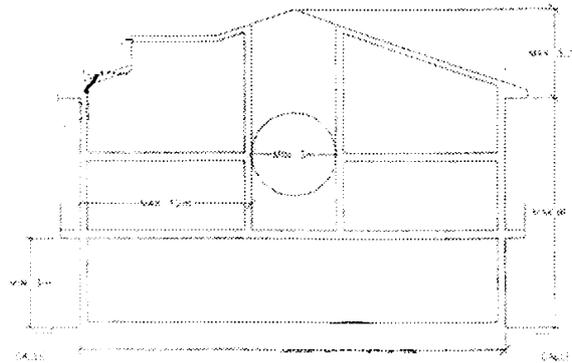
7. Sobre la última planta forjada se permite bajo cubierta de la edificación usos vivideros. Esta superficie no será mayor del 80% de la de la planta infe-

rior y estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbrera indicadas en Condiciones Generales de Volumen.

8. Los espacios privados contemplados como equipo se obtendrán mediante expropiación.

9. En caso de tipología multifamiliar, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda, dentro de la parcela.

10. Se fija un nº de plantas máximo variable según el tramo de calle en el que se erija la fachada del edificio, establecido en el plano que se acompaña.



## **ORDENANZA 2: SAN PEDRO BAUTISTA**

**CLAVE: O.2**

**ZONA:** Colonia de viviendas promovida por la Obra Sindical del Hogar, entre las Avenidas de Pablo Picasso y de Antonio Machado.

### **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

#### **PARCELA MÍNIMA**

Superficie mínima la existente u 80 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo 8 m

### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

#### **TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Edificación unifamiliar en hilera con edificación auxiliar.

#### **SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alienación 0 m  
De linderos laterales 0 m  
Del testero 0 m

#### **OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA**

100%

#### **ALTURA DE CORNISA**

Dos plantas 5,50 m

#### **NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE**

Dos plantas

### **CONDICIONES DE USO**

#### **USO PRINCIPAL**

Vivienda en categoría unifamiliar y multifamiliar.

#### **USO COMPATIBLE**

Comercios y oficinas S1  
Público categorías 1, 2 y 4  
Industrial C<sup>a</sup>1 y C<sup>a</sup>4, en edificaciones auxiliares

#### **USOS PROHIBIDOS**

Los restantes, salvo los preexistentes no molestos.

### **CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3. Encaladas o enfoscadas y pintadas de blanco. Teja árabe.

### **CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

Toda nueva edificación se adaptará al conjunto, en sus condiciones originales. Se mantendrán escaleras, pretilos, zonas ajardinadas y todos aquellos elementos particulares de su morfología urbana.

**CONDICIONES ESPECIALES**

1. Son a conservar: tamaño y morfología de las parcelas, cerramiento y anchos de viario, así como morfología de sus encuentros.

2. Se permite ampliar la altura de la edificaciones conservando las condiciones estéticas y de pendiente de la cubiertas.

3. Se deben conservar los patios existentes.

**ORDENANZA 3: RESIDENCIA ADOSADA  
CLAVE: O.3**

**ZONA:** Corresponde a las últimas promociones privadas y públicas de vivienda unifamiliar en hilera, situadas a lo largo de las c/ Mediodía y Miguel Hernández.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN****PARCELA MÍNIMA**

Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>

Frente mínimo 6 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Edificación en hilera, adosada, pareada o aislada.

**SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alineación 0 m

De linderos laterales 3 m pareada y aislada

Del testero 3 m

**OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA**

80%

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALTURA DE CORNISA**

8,25 m

**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE**

Dos plantas más sobrado

**CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL**

Vivienda en categoría unifamiliar.

**USO COMPATIBLE**

Vivienda en categoría multifamiliar.

Comercio y oficinas en S1, en planta baja

Público en C<sup>a</sup>1, 2, 3, 4, 5, 6.

**USOS PROHIBIDOS**

Los restantes, salvo los preexistentes no molestos

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales.

En colonias preexistentes serán las del conjunto, salvo renovación conjunta de fachadas y/o cubiertas sobre la base de una ordenanza particular.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN****CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada se permite bajo la cubierta de la edificación los usos vivideros.

Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre que se indican en las Condiciones Generales de Volumen

Se preverá una plaza de garaje dentro de la parcela por vivienda.

**ORDENANZA 4: RESIDENCIA UNIFAMILIAR  
CLAVE: O.4**

**ZONA:** Corresponde a las diversas zonas marcadas en el plano nº 2, situadas a lo largo de las Avdas. de Pablo Picasso y de Antonio Machado.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN****PARCELA MÍNIMA**

Superficie mínima 250 m<sup>2</sup>

Frente mínimo 10 m

Estos parámetros se fijan exclusivamente a efectos de eventuales segregaciones, asumiendo las normas la parcelación histórica.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Edificación aislada o pareada.

**SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alineación 3,00 m máximo

De linderos laterales 3,00 m salvo linde pareada

Del testero 3,00 m

**OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA** 50%

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALTURA DE CORNISA**

6,50 m

**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE**

Dos plantas

**CONDICIONES DE USO**

**USO PRINCIPAL**

Vivienda en categoría unifamiliar.

**USO COMPATIBLE**

Comercio y oficinas en S1, en planta baja

Industrial C<sup>a</sup>1 en planta baja

Público C<sup>a</sup>2,4,5 y 7

**USOS PROHIBIDOS**

Los restantes salvo los preexistentes no molestos

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

**CONDICIONES ESPECIALES**

Sobre la última planta forjada se permite bajo la cubierta de la edificación los usos vivideros.

Esta superficie, complementaria a la que se indica como principal, estará limitada por las condiciones de pendiente de faldones y altura a cumbre que se indican en las Condiciones Generales de Volumen

Se preverá una plaza de garaje por vivienda dentro de la parcela.

En la parcela propiedad de D. Teófilo Dégano sita en la Avda. de Pablo Picasso y de acuerdo con el convenio suscrito con el Ayuntamiento, la edificabilidad se considerará la correspondiente a aumentar la superficie de la parcela actual en los 40,35 m<sup>2</sup> cedidos gratuitamente para viario.

**ORDENANZA 5.1: EQUIPAMIENTO ESCOLAR**

**CLAVE: EQ.1**

**ZONA:** Colegios públicos al oeste del casco, junto a las Huertas.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

**PARCELA MÍNIMA**

Superficie mínima - m<sup>2</sup>

Frente mínimo - m

Se asumen en las normas la parcelación histórica existente.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Edificación aislada.

**SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alineación 3,00 m

De linderos laterales 3,00 m

Del testero 3,00 m

**OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA** 35%

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ALTURA DE CORNISA** 6,50 m

**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE**

Dos plantas

**CONDICIONES DE USO**

**USO PRINCIPAL**

Público C<sup>a</sup>2

**USO COMPATIBLE**

Público C<sup>a</sup>6

**USOS PROHIBIDOS**

Los restantes

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Según condiciones generales, en el apartado 3.3

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

**CONDICIONES ESPECIALES**

**ORDENANZA 5.2: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

**CLAVE: EQ.2**

**ZONA:** Corresponde a los espacios libres de uso y dominio público.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN****PARCELA MÍNIMA**Superficie mínima - m<sup>2</sup>

Frente mínimo - m

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Prohibida toda actividad edificatoria, excepto edificaciones auxiliares como kioscos de prensa o similar con una superficie < 8m<sup>2</sup>. En el parque municipal se permiten los gallineros, estanques y edificaciones destinadas a albergar animales.

En la plaza de toros se permiten las obras de mantenimiento y mejora, sin que éstas supongan un aumento del volumen edificado.

**TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:** Edificación aislada.**SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alineación - m

De linderos laterales - m

Del testero - m

**OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA** -**EDIFICABILIDAD MÁXIMA** - m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**ALTURA DE CORNISA** - m**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE****CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL**

Jardines, plazas y espacios de uso público

**USO COMPATIBLE**

Juegos infantiles, estanques e instalaciones para pequeños animales, kioscos de periódicos o similar y plaza de toros

**USOS PROHIBIDOS** Los restantes**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

Los elementos catalogados (fuentes, etc.) se conservarán integrándolos en la ordenación de las respectivas zonas.

Todo el arbolado, especialmente las especies autóctonas de porte, deberán ser protegidas ante cualquier intervención permanente o temporal.

**CONDICIONES ESPECIALES**

El número de kioscos o elementos similares a emplazar será como máximo de uno (1) en cada ámbito considerado como jardín, plaza o espacio de uso público.

Queda prohibido el uso de aparcamiento en lugares no destinados específicamente a ello.

**ORDENANZA 5.3: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
CLAVE: EQ.3**

**ZONA:** Corresponde al polideportivo y a las piscinas municipales al noroeste de la Avda. de Pablo Picasso.

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN****PARCELA MÍNIMA**Superficie mínima - m<sup>2</sup>

Frente mínimo - m

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:**

Edificación aislada.

**SEPARACIÓN A LINDEROS**

De la alineación 3,00 m

De linderos laterales 3,00 m

Del testero 3,00 m

**OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA**  
25%**EDIFICABILIDAD MÁXIMA** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**ALTURA DE CORNISA**

7,50 m

**NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE**

Dos plantas

**CONDICIONES DE USO****USO PRINCIPAL** Público C<sup>a</sup>8**USO COMPATIBLE** Público C<sup>a</sup>6**USOS PROHIBIDOS** Los restantes

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**

Libre, con adaptación sensible en texturas y colores al carácter del emplazamiento.

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN****CONDICIONES ESPECIALES**

Se podrán instalar kioscos o similares con los mismos condicionantes que en la ordenanza 6.2

**CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS**

ORDENANZA			CONDICIONES DE VOLUMEN									Usos Característicos y Tipología
Nº	Denominación	Clave	Edif. Máx.	Ocup. Máx.	Nº Plantas	Altura máx.	Parcela mín.	Frente mín.	Fondo máx.	Retranqueos	Densidad máx.	
1	Casco antiguo	O.1	Ocup. x 3	100%* **	II+I	8,25	100	5	Total* 12m**	F-0 L- 0/3	60	Residencial Manzana Cerrada
2	San Pedro Bautista	O.2	Ocup. x 2	100%* **	II	5,50	80	8	Total	F-0 L- 0	40	Residencial Unifamiliar hilera
3	Residencia Adosada	O.3	Ocup. x 2	55%	II+I	8,25	150	6	Libre	F-0 L- 3	40	Residencial Adosada
4	Residencia Unifamiliar	O.4	0,75	40%	II	6,50	250	10	Libre	F-3 L- 3	30	Residencial Unifamiliar
5.1	Equipamiento Escolar	EQ.1	0,70	35%	II	6,50	S/MEC	-	Libre	F-3 L- 3	-	Escuelas
5.2	Espacios Libres Públicos	EQ.2					Sin edificación					Jardines y plazas
5.3	Equipamiento Deportivo	EQ.3	0,30	25%	II	7,50	-	-	Libre	F-3 L- 3	-	Equipamiento Deportivo

\* En parcelas ≤ 75 m<sup>2</sup>

\*\* En parcelas > 150 m<sup>2</sup> ⇒ 12 m de fondo

En parcelas > 75 m<sup>2</sup> y ≤ 150 m<sup>2</sup> ⇒ según condiciones especiales

F Frente de parcela

L Lateral y Fondo de parcela

**CAPITULO V****5. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE**

Las Normas delimitan 3 ámbitos de suelo urbanizable con las siguientes características:

**AMBITO Nº 1 DEL SURb, (POLIGONO INDUSTRIAL “LOS LLANOS DEL MADROÑAL”)**

Se delimitan tres sectores dentro de este suelo urbanizable, que denominamos 1, 2 y 3 y quedan reflejados en el plano adjunto.

Se establecen las mismas condiciones para los tres sectores:

Aprovechamiento medio: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante por cada m<sup>2</sup> de suelo

bruto). El uso de este suelo es el industrial y la tipología aislada será el uso predominante.

Coefficientes de ponderación que se proponen: 1

Industrial C<sup>a</sup> 4 1,0

Industrial C<sup>a</sup> 3 0,9

Industrial C<sup>a</sup> 6 1,1

**AMBITO Nº 2 DEL SURb, (“EL LOMO”)**

Se define un único sector que coincide con la delimitación del ámbito

Aprovechamiento medio: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto).

Coefficientes de ponderación que se proponen:

Residencial O.5 (uso predominante)

1,0 (Vivienda libre)

Comercial privado 1,2

Vivienda Protección Oficial unifamiliar 0,8

Densidad máxima: 18 viv/Ha.

### AMBITO N° 3 DEL SURb, (AREA DE DESARROLLO GANADERO “LA ORDEN”)

Se define un único sector que coincide con la delimitación del ámbito

Aprovechamiento medio: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto). El uso del suelo es agropecuario y actividades ligadas directamente a este uso.

#### Coeficientes de ponderación que se proponen:

Industrial C<sup>a</sup>4 1,0

Industrial C<sup>a</sup>3 0,9

Industrial C<sup>a</sup>6 1,1

#### 5.1. GENERALIDADES

En cada Sector la superficie de las dotaciones urbanísticas públicas existentes no será tenida en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos (Art. 39.2.c. de la ley 5/1999).

Los Sectores se desarrollarán mediante Planes Parciales. Se cederá:

- El viario necesario para el desarrollo y el suelo urbanizado capaz para materializar el 10% del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento y que podrá ser adquirido por los particulares mediante convenio económico con el Ayuntamiento.

- Espacios libres y equipamiento: 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

- Plazas de aparcamiento públicas: 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

El aprovechamiento que les corresponde a los propietarios de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada será el 90% del aprovechamiento medio del sector.

### 5.2. POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS LLANOS DEL MADROÑAL”

#### Ambito

Ambito de uso industrial, situado al Sur del municipio de Santa Cruz del Valle en el paraje denominado “Los Llanos del Madroñal”. Tiene una extensión de 21,49 Has. y se accede a él por la Carretera C-501.

Se justifica la delimitación de este ámbito y sus dimensiones por el convenio suscrito por el Ayuntamiento con los gestores de la empresa existente que garantiza su correcto desarrollo.

Se divide en los tres sectores que se reflejan en el plano adjunto y que cuentan con una superficie de:

Sector 1 3,78 Has

Sector 2 4,37 Has

Sector 3 10,26 Has

#### 5.2.1. DESARROLLO

Los Planes Parciales correspondientes serán redactados de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento vigente y su anexo. Además se presentarán a la Junta de Castilla y León para su supervisión y aprobación.

Como base para la Bonificación específica y ordenanzas correspondientes de los Planes Parciales, se indican las siguientes condiciones generales:

Ordenanza tipo Industriales	Parcela mínima	Retranqueo mínimo Frontal	Retranqueo mínimo Lat. y Tras	Ocup. máx. en planta	Altura max. Edific. max. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Nido(**) minipolígono	3.000	5,5	5,5	60% (*)	1 pl. y 8m 0,70
Pareada	1.000	8	5,5	50%	1 pl. y 8m 0,60
Aislada media	3.000	10	7,5	40%	1 pl. y 10m 0,50
Aislada grande	25.000	10	10	30%	1 pl. y 12m 0,40

(\*) Tamaño mínimo de nave = 200 m<sup>2</sup> construidos.

(\*\*) El área Tonificada con esta tipología de construcción no sobrepasará el 20% del suelo neto calificado en el Plan Parcial con uso industrial.

## CONDICIONES GENERALES

### 1. USO ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS

En los cuatro tipos se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas, para oficinas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total.

### 2. PLAZAS DE APARCAMIENTO

En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida, debiendo resolverse en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga.

Además se preverá la dotación de plazas de garaje de uso público en proporción de una por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

### 3. CERRAMIENTOS

En los linderos, el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,50 m. y estará formado por un muro de mampostería o fábrica de 0,50 a 1,00 m. De altura y malla o verja hasta la altura total. En todo caso, se admite la búsqueda de opacidad por medio de barras verdes, setos o arbolado.

### 4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIO-AMBIENTALES

- Las plantas industriales presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada, y condicionantes de materiales en relación con la localización y relación con el entorno.

- El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de estas últimas.

- En todas las tipologías, la parcela deberá estar arbolada en una proporción mínima de un árbol cada 150 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación.

- La emisión de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos, deberá estar controlada mediante normativa específica.

### 5. CARGAS URBANÍSTICAS.

Serán a cuenta del Sector todas las cargas urbanísticas inherentes al mismo y específicamente las conexiones viarias y de los servicios urbanos a los sistemas generales correspondientes. Ello implicará en el desarrollo del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización solucionar satisfactoriamente: abastecimiento de agua, depuración de residuales y enlace de la red viaria del Sector respecto a la actual C-501.

Las cesiones de Espacio Libre uso Público se ubicará linealmente en paralelo a la colada (cañada pecuaria).

#### 5.3. EL LOMO

##### 5.3.1. AMBITO

Sector de uso residencial situado al noroeste del casco urbano, el arrollo y el camino de Mombeltrán. Tiene una extensión de 2,78 Has. y se accede a él desde la Avda. de Pablo Picasso a través de la antigua UE-2.

Comprende las parcelas del catastro de rústica nº 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 28 y 38 del polígono 41 y la parcela 5c del polígono 42.

##### 5.3.2. DESARROLLO

El Plan Parcial correspondiente será redactado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento Vigente y su Anexo. Además se presentará al organismo competente de la Junta de Castilla y León para su supervisión y aprobación.

Como base para la bonificación específica y ordenanzas correspondientes del Plan Parcial se indican las siguientes condiciones generales:

Ordenanza tipo residencial	Parcela mínima	Retranqueo mínimo Frontal	Lat. y Tras	Ocup. máx. en planta	Altura max.	Edific. max. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Agrupada o en hilera (*)	150	0	0 y 3	60%	2 pl. y 6.5m	0,80
Pareada y Aislada	250	0	3 y 3	50%	2 pl. y 6.5m	0,75

(\*)El área zonificada con esta tipología no superará el 20 % del suelo neto calificado en el Plan Parcial.

## CONDICIONES GENERALES

### 1. PLAZAS DE APARCAMIENTO

En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda.

### 2. CERRAMIENTOS

En los frentes a viario, el cerramiento no sobrepasará los 2,00 m de altura y estará formado por muro de mampostería o fábrica de entre 0,50 y 1,00 m de altura y malla o verja hasta la altura total. En todo caso, se admita la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado. En cuanto a los linderos que no den frente a vial, mantendrá la altura de 2,00 m, pero podrá realizarse mediante malla o verja y buscar la opacidad del mismo modo.

### 3. CONDICIONES ESTETICAS

Cumplirán lo dispuesto en las Condiciones Generales, en el apartado 3.3.

### 4. CONDICIONES DE USOS

El uso principal será el residencial para vivienda unifamiliar tanto permanente como de temporada.

Como usos compatibles comercios y oficinas categorías S.1 y S.2 y usos públicos categorías C<sup>a</sup>1, C<sup>a</sup>2, C<sup>a</sup>5 y C<sup>a</sup>7.

El resto se considerarán usos prohibidos.

## 5. CARGAS URBANISTICAS

Serán a cuenta del sector todas las cargas urbanísticas inherentes al mismo y específicamente las conexiones viarias y de los servicios urbanos a los sistemas generales correspondientes. Ello implicará en el desarrollo del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización solucionar satisfactoriamente: abastecimiento de agua, enlace con la red de saneamiento y enlace de la red viaria del sector con la Avda. de Pablo Picasso.

### 5.4. AREA DE DESARROLLO GANADERO "LA ORDEN".

#### 5.4.1. AMBITO

Sector, situado al Sur - Oeste del casco urbano de Santa Cruz del Valle. Tiene una extensión de 0,93 Has.

Se justifica la inclusión de este sector y sus dimensiones por la existencia de un proyecto promovido por el Ayuntamiento que garantiza su correcto desarrollo.

#### 5.4.2. DESARROLLO

El Plan Parcial correspondiente será redactado de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento vigente y su anexo. Además se presentará a la Junta de Castilla y León para su supervisión y aprobación.

Como base para la Bonificación específica y ordenanzas correspondientes del Plan Parcial, se indican las siguientes condiciones generales:

Ordenanza tipo	Parcela mínima	Retranqueo mínimo Frontal	Lat. y Tras	Ocup. máx. en planta	Altura max. Edific. max. (m2/m2)
Aislada	1.000	3,0	3,0	65%	1 pl. y 6m 0,65

## CONDICIONES GENERALES

### 1. PLAZAS DE APARCAMIENTO

En todas las tipologías deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada nave.

### 2. CERRAMIENTOS

En los linderos, el cerramiento no sobrepasará la altura de 2,50 m. y estará formado por un muro de

mampostería o fábrica hasta una altura máxima de 1,50 m. y malla o verja hasta la altura total. En todo caso, se admite la búsqueda de opacidad por medio de barreras verdes, setos o arbolado.

### 3. CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIO-AMBIENTALES

- Las edificaciones presentarán siempre en todos sus parámetros calidad de obra terminada, y condicionantes de materiales en relación con la localización y relación con el entorno.

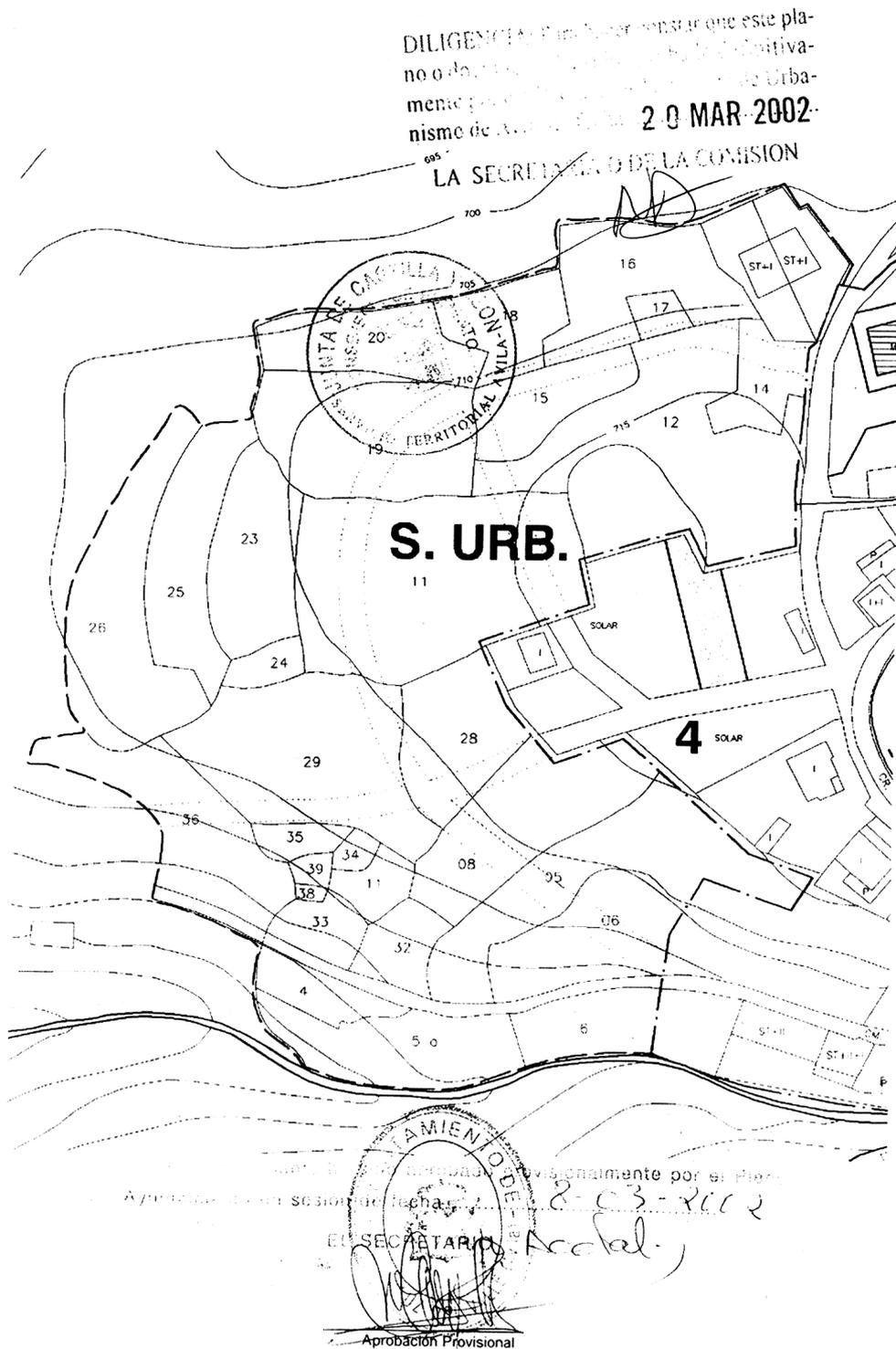
- El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo accesos, aparcamientos, zonas de almacenamiento y zonas ajardinadas, así como el tratamiento de estas últimas.

- La emisión de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos, deberá estar controlada mediante normativa específica.

**4. CARGAS URBANÍSTICAS.**

Serán a cuenta del Sector todas las cargas urbanísticas inherentes al mismo y específicamente las conexiones viarias y de los servicios urbanos a los sistemas generales correspondientes. Ello implicará en el desarrollo del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización solucionar satisfactoriamente: abastecimiento de agua, depuración de residuales y enlace de la red viaria del Sector.

**PLANO DE SUELO URBANIZABLE "EL LOMO"**



## CAPITULO VI

6. NORMAS PARTICULARES PARA  
SUELO RÚSTICO6.1. SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN  
COMÚN

Queda definida la zona según la superficie así delimitada del plano 1, escala 1/20.000, referente a "Clasificación del suelo".

Usos permitidos. Requerirán autorización por licencia municipal las construcciones destinadas a:

1. Producciones agrícolas, ganaderas y forestales.

Usos autorizables. Requerirán autorización de la Comisión Municipal de Urbanismo previa a la licencia municipal las construcciones destinadas a:

Condiciones de la edificación

Tipo de edificación	Agropecuaria	Dotacional	Industrial	Residencial
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%	20%	20%	5%
Retranqueos	5 m	5 m	5 m	5 m
Superficie máxima	—	—	—	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	8 m	6 m	8 m	6 m
(al alero)	(PB+1)	(PB+1)	(PB+1)	(PB+1)

Otras condiciones:

Las edificaciones deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca y ajustarse a los planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Se consideran usos vinculados al destino de la finca cuando la explotación sólo se pueda realizar en ella; por ejemplo, se considerarán industria por poder situarse en diversos emplazamientos las naves de gallinas, champiñones, etc., y deberán ser informadas por la Comisión Provincial para conseguir licencia.

Todas las nuevas construcciones deberán cumplir las condiciones higiénicas y estéticas del capítulo 3 de estas normas subsidiarias.

Los tipos de edificación habrán de ser adecuados a su condición aislada, no recurriéndose a tipologías urbanas y utilizando materiales (piedra, teja, etc.) en su estado natural y en armonía con el paisaje natural, debiéndose acudir a la pintura o revoco cuando los

1. Dotaciones y equipamientos comunitarios o turísticos, tanto públicos como privados.

2. Industrial, incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbanos e industriales.

3. Residencial, como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria

Usos prohibidos

Los restantes, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas y toda actuación que implique la transformación de la naturaleza rústica del terreno.

materiales no sean adecuados, como por ejemplo los bloques de hormigón prefabricado. Las cubiertas no podrán ser brillantes, plateadas ni de color negro.

Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Excepciones

Se autoriza la edificación de casetas auxiliares de uso agrícola para la guarda de aperos de labranza en parcelas menores a las establecidas como mínimas a efectos de edificación, con las siguientes condiciones:

- Una planta, altura máxima a cornisa 3,50 m
- Superficie máxima: 20m<sup>2</sup>.

- Retranqueos a linderos: 5 m., excepto que de común acuerdo con la parcela colindante se pudiera adosar a la linde o a otra caseta de iguales características.

- Se permite la apertura de un hueco, además de la puerta, de superficie inferior a 1m<sup>2</sup>.

- Podrán estar cubiertas y cerradas lateralmente en su totalidad o sólo parcialmente.

- Se prohíbe su uso como vivienda permanente, estacional o provisional.

- No se permite su ampliación ni adosamiento a otras edificaciones dentro de la misma parcela de las que deberá distar al menos 50m.

## 6.2. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Está constituido por las zonas marcadas en el plano 1, escala 1/20.000, de "Clasificación del suelo".

Quedan genéricamente protegidos por su normativa específica las vías pecuarias, en concreto la cola de ganados que transcurre paralela a la carretera de San Martín de Valdeiglesias y atraviesa todo el término municipal desde Mombeltrán hasta Lanzahita, y los cauces y márgenes de ríos y arroyos. Por lo que quedan protegidos los márgenes del Tiétar y arroyos tributarios, no sólo considerando el alveo o cauce de máxima crecida, sino también sus riberas, arenosas o no, los sotos, las vegetaciones lineales de ribera y los

taludes que se forman en el entorno de los cauces. También aquellas masas de vegetación paralelas al cauce, cuya composición esté basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad propia de las proximidades de los cauces.

### 6.2.1. SREP PROTECCIÓN NATURAL

Usos permitidos. Requerirán autorización por licencia municipal las construcciones destinadas a:

1. Producciones agrícolas, ganaderas y forestales.

#### Usos autorizables.

Requerirán autorización de la Comisión Municipal de Urbanismo previa a la licencia municipal las construcciones destinadas a:

1. Infraestructuras y Obras Públicas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio, cuyo emplazamiento sea insustituible por otro situado fuera de la zona protegida.
2. Dotaciones y equipamientos comunitarios o turísticos, tanto públicos como privados.

#### Usos prohibidos

Los restantes, singularmente los industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las viviendas aisladas, colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas y toda actuación que implique la transformación de la naturaleza rústica del terreno.

#### Condiciones de la edificación

Tipo de edificación	Agropecuaria	Obras Públicas	Dotacional
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50%	50%	5%
Retranqueos	5 m	5 m	5 m
Superficie máxima	—	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima	8 m	8 m	8 m
(al alero)	(PB)	(PB)	(PB+1)

Otras condiciones:

Las edificaciones deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca y ajustarse a los planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Se consideran usos vinculados al destino de la finca cuando la explotación sólo se pueda realizar en ella; por ejemplo, se considerarán industria por poder situarse en diversos emplazamientos las naves de gallinas, champiñones, etc., y deberán ser informadas por la Comisión Provincial para conseguir licencia.

Todas las nuevas construcciones deberán cumplir las condiciones higiénicas y estéticas del capítulo 3 de estas normas urbanísticas.

Los tipos de edificación habrán de ser adecuados a su condición aislada, no recurriéndose a tipologías urbanas y utilizando materiales (piedra, teja, etc.) en su estado natural y en armonía con el paisaje natural, debiéndose acudir a la pintura o revoco cuando los materiales no sean adecuados, como por ejemplo los bloques de hormigón prefabricado. Las cubiertas no podrán ser brillantes, plateadas ni de color negro.

Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Los elementos arbustivos y arbóreos de las especies autóctonas quedan sometidos a protección genérica, constituyendo su tala un acto sujeto a licencia, siempre que se justifique su necesidad por utilidad pública o que se garantice el mantenimiento de la masa arbórea por la práctica de la entresaca. Se prohíbe la repoblación con especies no existentes.

Se consideran especies autóctonas a aquellas originarias de la zona o aclimatadas desde hace siglos como por ejemplo roble rebollo, castaño, enebro, encina, pino piñonero, pino silvestre, pino pinaster, etc. La protección se extiende tanto a los árboles maduros como a los de porte arbustivo, ya formen bosques, dehesas, pequeños bosquetes o aparezcan

en situación aislada con valor paisajístico o testimonial, o bien aparezcan como elementos protectores o de señalamiento de vías de comunicación, linderos, etc.

Los materiales de construcción y sus acabados utilizados en el exterior de la edificación habrán de adaptarse a los tradicionales en el Municipio. Las construcciones habrán de respetar especialmente los valores del ambiente y el paisaje que se encuentren dentro de su campo de influencia visual.

Deberán respetarse los perfiles naturales del terreno, especialmente los de las vaguadas o cauces y laderas de pendiente superior al 15%.

## CAPITULO VII

### 7. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

Quedan protegidos por estas Normas los elementos catalogados referidos a:

- a) Patrimonio arquitectónico y monumental.
- b) Jardines de interés y espacios públicos.
- c) Elementos naturales y paisajes.

Quedan protegidos genéricamente, además de los elementos definidos en el decreto 571/1963 “sobre protección de escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico - artístico”, aquellas estructuras configuradoras del ambiente urbano como son: balconadas y aleros de madera, muros de mampostería y muros entramados, coronación de chimeneas y tejados (siempre de teja árabe, con pendientes tradicionales no superiores al 40%), portales de madera y piedra, soportales de madera, pasajes bajo edificaciones, portones de madera y piezas de forja tradicionales.

La declaración de Paraje Pintoresco del Valle de las Cinco Villas (Ávila), incoada por resolución de 17 de julio de 1975 (B.O.E. nº 204 de 26/8/75) afecta al término municipal de Santa Cruz del Valle. Esta inco-

ación, por resolución de la disposición transitoria octava de la Ley 16/85 de Patrimonio Artístico Español, conserva la condición de Bien de Interés Cultural.

Esta resolución comporta que todas la obras que hayan de realizarse en el paraje deben someterse al conocimiento y autorización del órgano competente en la protección del Patrimonio Cultural.

De forma general, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. Además, de acuerdo con el artículo 9, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

De acuerdo con el artículo 106 de la Ley 5/1999, el Ayuntamiento está capacitado para dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para conservar o reponer los en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8. También las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente según lo previsto en el artículo 9, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

### **7.1. CONSERVACION ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.**

Todos los elementos catalogados quedan declarados como de utilidad pública lo que conlleva la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan corresponden a sus pro-

prietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 107 de la Ley 5/1999, la declaración de ruina detallará exclusivamente obras de conservación y rehabilitación. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del inmueble catalogado sólo se ordenará por el Ayuntamiento la demolición parcial cuando sea imprescindible.

La catalogación de un edificio implica la prohibición de la instalación en él de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulase el Ayuntamiento. Del mismo modo, los elementos referidos existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo de 2 años desde su inclusión en el Catálogo, excepto los permitidos mediante Ordenanza.

Para conseguir estos fines, así como la adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, el Ayuntamiento creará una Ordenanza específica que incentive estas actuaciones, mediante ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones, a los propietarios obligados a la realización de las obras.

La concesión de licencia de obras de conservación, reparación, sustitución, restauración, rehabilitación o acondicionamiento que afecten a la totalidad o a parte de un elemento catalogado, estará condicionada a la adecuación del elemento a las condiciones de conservación específica anteriormente mencionadas.

### **7.2. CONSERVACION ESPECIFICA DE SOLARES.**

Los propietarios de solares están obligados a su conservación mediante el vallado de éstos, la eliminación de pozos o desniveles peligrosos y su limpieza para garantizar la seguridad, salubridad y ornato público.

### 7.3. INFRACCIONES.

La infracción, por parte de los propietarios, de los deberes generales de conservación y de las obligaciones específicas establecidas en los puntos precedentes, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del elemento afectado, así como a la ejecución de las obras necesarias con carácter sustitutorio, siendo su importe exigido por vía de apremio a la propiedad o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

### 7.4. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

#### a) DEFINICIONES DE OBRAS.

- Conservación. Las obras de mero mantenimiento periódico de los elementos o sus partes, y que no se justifican por su deterioro, sino para evitarlo.

- Reparación y/o sustitución. Las obras derivadas del deterioro de los elementos o sus partes y que implican su renovación o sustitución conservando la misma función que tenían.

- Restauración. Las obras derivadas del deterioro o de la inadecuada inclusión de elementos extraños sobre un determinado bien o de sus partes, y que implica la recuperación documentalmente justificada de sus formas, materiales, sistema constructivo y/o usos, incluso con la sustitución de partes irremediamente perdidas, nunca en su totalidad, con otras que las imiten de manera exacta.

- Rehabilitación. Las obras derivadas de la falta de adecuación funcional de un bien o de sus partes, y que no implican la destrucción de sus rasgos conceptuales, conservando su forma, materiales y sistema constructivo. La sustitución se llevará a cabo sobre partes de valor inferior, nunca sobre la totalidad, con elementos de libre diseño. Son obras de inclusión.

- Acondicionamiento. Las obras derivadas del cambio de uso de un bien o de sus partes, sin limitaciones de sustitución o diseño.

#### b) NIVELES.

Se definen a continuación los criterios de clasificación y niveles de protección aplicables al conjunto del patrimonio urbano y rural del municipio.

#### Nivel 1 - Conservación integral.

##### Ambito:

- Monumentos y conjuntos declarados o incoados.
- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación, tradición.
- Pavimentos y elementos significativos de valor de la escena urbana.

##### Condiciones de actuación:

- Mantenimiento de los valores existentes.
- Mantenimiento de usos compatibles con el edificio.
- Conservación predominante.
- Restauración excepcional y justificada:
- Consolidación y estabilidad
- Supresión de elementos extraños y no integrados.
- Eliminación de tendidos aéreos, publicidad.

#### Nivel 2 - Conservación estructural.

##### Ambito:

- Edificios, elementos y conjuntos singulares dentro del casco o del municipio.

Condiciones de actuación:

- Conservación o restauración de las partes que trascienden a espacios públicos y de las soluciones estructurales interiores.
- Mejora de condiciones de habitabilidad y utilización dirigida a una mejor conservación.
- Obras interiores sin alterar configuración estructural ni elementos significativos.
- Reposición de elementos estructurales previa justificación.

**Nivel 3 - Protección ambiental.**Ambito:

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación y/o constantes tipológicas interesantes aún cuando individualmente no presente notables valores arquitectónicos.
- Igual en áreas de calidad media o escasa o mal estado de conservación, pero presentando constantes tipológicas interesantes.
- Espacios de calidad urbana destacada, afectando no solo al espacio sino también a las fachadas y cubiertas de las edificaciones con frente a ellos.
- En general todos los muros y taludes de contención de mampostería, así como las escaleras que permiten salvar los fuertes desniveles existentes dentro de la Zona Homogénea 1 (Casco Antiguo).
- Edificios colindantes o enfrentados a aquellos elementos catalogados en el Nivel 1.

Condiciones de actuación:

- Conservación de constantes tipológicas.
- Conservación del aspecto exterior (fachadas y cubiertas) y mantenimiento de volúmenes de la época de la construcción principal.

- Obras de acondicionamiento interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor).

En el Catálogo se incluye un índice con la relación de elementos catalogados, indicando su situación, denominación, número en el plano correspondiente (plano 1 para los elementos situados fuera del suelo urbano, y plano 3 para los restantes), y nivel de protección aplicable. Se incluye asimismo una ficha con una fotografía de cada uno de los elementos catalogados.

## c) PROTECCION DE LA PARCELA.

Para todos los niveles, la protección se extiende a la totalidad de la parcela quedando excluida la posibilidad de segregación. La protección de la parcela se extiende a arbolado y jardinería.

## d) VISUALIZACIONES A PROTEGER.

Esta protección específica implica la imposibilidad de modificación de las condiciones de visión, tanto desde el espacio afectado hacia el panorama, como desde el exterior del casco hacia el espacio o elemento del que se protege su visualización. Esto obligará a una modificación de las condiciones generales de volumen de las edificaciones para preservar la visualización del entorno de acuerdo con lo establecido en el Artº 138.b) del TRLS.

## e) TRAMITACION DE ACTUACIONES.

Para la tramitación de licencia de obras a realizar en cualquier edificio, incluido en catálogo, además de la documentación que expresamente se exige en las Ordenanzas Municipales, habrán de cumplimentar:

a) Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.

b) Levantamiento de estado actual a escala mínima 1/100.

c) Descripción fotográfica del edificio y sus elementos característicos, así como de aquellos objeto

de sustitución o repetición en fotografías 18.x.24 (mínimos).

d) Levantamiento de planos de detalle de aquellos elementos objeto de sustitución o repetición y de las obras previstas.

e) Detalle pormenorizado de usos actuales y usos previstos.

f) Descripción pormenorizado del estado de la edificación, con planos en los que se señalen elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o sustitución.

Esta información será presentada en el Ayuntamiento para el informe de los técnicos municipales, previo a la concesión de la licencia.

El Ayuntamiento podrá, de forma razonada, denegar el tipo de obra o usos previstos.

En el caso de informe favorable, se presentará un proyecto técnico completo para la solicitud de licencia.

#### f) MODIFICACIONES DEL CATALOGO.

El Catálogo podrá ser modificado, durante el periodo de vigencia de las presentes Normas, para la inclusión, exclusión de algún elemento, o modificación de las condiciones de protección. Se seguirán los trámites para la Modificación Puntual de las Normas, cumpliendo además las siguientes condiciones:

##### Inclusión:

Para la inclusión de un elemento en el Catálogo, ya sea a instancia de particulares o por iniciativa municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársela y sometién dose a aprobación del Pleno Municipal.

##### Exclusión:

Para la exclusión de un elemento incluido en el Catálogo, deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud firmada por el Arquitecto que ésta designe y corroborada por el Arquitecto Municipal, en el sentido de que las razones por las que el edificio fue incluido carecen de vigencia. Dicha solicitud, deberá ser aprobada por el Pleno Municipal.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina, incurriendo, si se diera tal situación en la realidad, en las responsabilidades de disciplina urbanística o de otro orden correspondientes en lo que se declara como ruinoso.

##### Modificación de las condiciones de protección:

Para la modificación de las condiciones de protección de algún elemento incluido en el Catálogo o de las Condiciones generales, se requerirá un informe del técnico designado por el Ayuntamiento. La restante tramitación seguirá las condiciones señaladas en el apartado de exclusión.

– ooo –

Número 1.902

## **Junta de Castilla y León**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

*SERVICIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO*

**RESOLUCIÓN DE 6 DE MAYO DE 2002, DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN ÁVILA, POR LA QUE SE HACE PUBLICA LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y DECLARACIÓN EN CONCRETO DE UTILIDAD PUBLICA, DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA QUE SE CITA. EXPEDIENTE N° AT: 4365-E.**

Visto el expediente incoado en este Servicio Territorial a petición de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A., con domicilio en Ávila, C/ Tomás Luis de Victoria, 19 por la que se solicita

Autorización Administrativa y Declaración en concreto de Utilidad Pública, para el establecimiento de la instalación eléctrica denominada: LÍNEA AÉREA A 15/20 KV. Y CT, EN PADIERNOS, , y una vez cumplidos los trámites ordenados en el art. 53 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, así como en el Título VII del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula los procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, esta Delegación Territorial HA RESUELTO:

**AUTORIZAR** a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. la instalación de Línea aérea a 15/20 KV. en simple circuito trifásico de 79 m. de longitud. Conductor: LA-56. Aislamiento: 2 elementos -E-70/127 y final en CT intemperie sobre torre metálica. Potencia: 50 KVA. Tensiones: 15.000-380/220 V.

**DECLARAR EN CONCRETO LA UTILIDAD PÚBLICA** de la citada instalación, a los efectos previstos en el título IX de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico.

Esta instalación no podrá entrar en Servicio, mientras el peticionario de la misma no cuente con la aprobación del proyecto de ejecución y el Acta de Puesta en Marcha, previo cumplimiento de los trámites que señala el Título VII del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre.

Esta autorización es independiente de cualquier otra que se deba obtener de otros organismos.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de la presente Resolución, Recurso de Alzada ante el Ilmo. Sr. Director General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de la Junta de Castilla y León, e conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero).

Ávila, a 6 de mayo de 2002.

El Delegado Territorial, *Félix San Segundo Nieto*.

Número 1.840

## **Junta de Castilla y León**

DELEGACIÓN TERRITORIAL

*SERVICIO TERRITORIAL*

*DE MEDIO AMBIENTE*

### **ANUNCIO**

EL CLUB DEPORTIVO DE CAZA COLLADO, con domicilio en C/. Larga nº 12, de COLLADO DE CONTRERAS (ÁVILA), ha solicitado EL CAMBIO DE TITULARIDAD del coto privado de caza MENOR, cuyas características son las siguientes.

**Denominación del coto:**

"LA MORAÑA". AV-10.332.

**Localización:**

Término Municipal de COLLADO DE CONTRERAS.

**Descripción:**

Tiene una superficie de 1.757 has. y linda: al Norte con término municipal de Fontiveros y Constanzana; al Este, con término municipal de Constanzana, Narros de Saldueña Muñomer del Peco; al Sur, con término municipal de Muñomer del Peco, Viñegra de Moraña y Crespos; al Oeste, con término municipal de Crespos.

Lo que se hace público para que cuantos se consideren interesados puedan examinar el expediente y formular las alegaciones oportunas en el Servicio Territorial de Medio Ambiente en Ávila, durante el plazo de 20 días hábiles a partir de la fecha de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia:

Ávila a 30 de abril de 2002.

El Jefe del Servicio Territorial, *Juan Manuel Pardo Ontoria*.