



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Martes 26 de febrero de 2002

FASCÍCULO PRIMERO

Número 37

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 302

Excmo. Ayuntamiento de Ávila

ANUNCIO

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 21 de diciembre de dos mil uno, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

"PLAN PARCIAL ARUP 2/9 -CAMINEROS I". APROBACIÓN DEFINITIVA.-

PROMOTOR: GRUPO HERCE, S.L. Plaza Castilla, nº 3. Madrid. Rpte.: Angel Durán Luis. C/Caballeros, nº 12. Soria.

OTROS INTERESADOS: CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL. Calle Intendente Aizpuru, nº 4.- 05001 ÁVILA y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Calle Duque de Alba, nº 6. 05001 ÁVILA. SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE (Vías Pecuarias). IBERDROLA, S.A.

TÉCNICO REDACTOR: D. SANTIAGO VAQUERO DE LA HERA.

SITUACIÓN: SECTOR "CAMINEROS 1" ARUP 2/9. ÁVILA

FINCAS REGISTRALES AFECTADAS: Finca nº 41.344 y Finca nº 39.143

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.-

El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 2/9 denominado "Camineros I" 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. Santiago Vaquero de la Hera, visado por el COACyLE el 4 de junio de 2001 y complementado el 14 de septiembre de 2001, 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 15 de junio de 2001 (nº registro 8.669), complementado el 14 de septiembre de 2001 (nº de registro 12.812). La documentación aportada entonces en el proyecto presentado responde a los siguientes contenidos (Art. 57 RPU):

DOCUMENTO I. MEMORIA: 1. Objeto. 2. Parcela. 3. Condiciones urbanísticas. 4. Condiciones urbanísticas modificadas. 5. Adecuación de la ordenación propuesta a las directrices del PGOU. 6. Información urbanística. 7. Objetivos y criterios de la ordenación.

DOCUMENTO II. ORDENANZAS: 1. Terminología y conceptos. 2. Régimen urbanístico. 3. Ordenanzas de aplicación.

DOCUMENTO III. INFRAESTRUCTURAS: 1. Viario. 2. Redes de servicios.

DOCUMENTO IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO V. ANEJOS: 1. Plano catastral. 2. Plano de desviación del cordel. 3. Certificación de 5/02/01 del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

DOCUMENTO VI.- RELACIÓN DE PLANOS: 1. Relación con el territorio. 2. Situación y ordenación del PGOU. 3. Topográfico y conexiones. 4. Ordenación, Zonificación y Usos. 5. Replanteo de parcelas, alineaciones y rasantes. 6. Planta general

del viario, perfiles transversales tipo. 7. Perfiles longitudinales: rasantes de calles y generatriz superior del saneamiento. 8. Red de abastecimiento. 9. Red de saneamiento. 10. Red de alumbrado público. 11. Red de distribución de energía eléctrica. 12. Red de telefonía y T.V. por cable. 13. Red de gas natural.

III.- TRÁMITE 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):

- a) SUPERFICIE: 114.900 m².
- b) USO Y TIPOLOGÍA: Multifamiliar de densidad media-baja. Compatible con uso terciario.
- c) ORDENANZAS: Manzana Cerrada y Bloque Abierto. Industria y Servicios.
- d) CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo, con compatibilidad para Servicios y Comercio minorista. El 40% de la superficie de terrenos edificables resultantes en el Sector se destinará a Usos Industriales o de Servicios.
- e) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,55 m²/m².
- f) DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 40 Vdas./Ha.
- g) ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar, Dotacional, LUP.
- h) CONDICIONES DE DISEÑO: Edificación de cuatro plantas como máximo.
- i) APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 53.874 m².
- j) CESIONES: -Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 3.001 m², para compensar 6.401 m² de terreno de Sistemas Generales externos. - Suelo libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial. - Dotaciones Comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento. -Viario local.
- k) SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
- l) CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN: PLAZOS: Tramitación de Plan Parcial en los primeros dos años de la segunda etapa.

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, habiéndose grafiado en los planos los aparcamientos y pasos de peatones que cumplen la normativa respecto a supresión de barreras arquitectónicas.

2) El firme tendrá un espesor de 20 cm. de hormigón de resistencia mínima 20 N/mm². 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, achaflnados 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: 1) En líneas generales la red se considera correcta, conexiando en los puntos señalados en los planos ala existente. El sistema será unitario y se calculará para lograr evacuar la tormenta con 20 años de PR.

2) 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 diámetro y previa autorización del Ayto.

3) Los pozos de registro, situados en todos los cruces y cambios de dirección así como en cantidad suficiente para que no existan tramos no registrales 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: 1) El diseño de la red es apropiado, en cuanto a los materiales a emplear serán los siguientes: 2) Tubería de fundición dúctil con JAF y diámetro mínimo 150 mm. 3) La valvulería, piezas especiales, bocas de riego o hidrantes serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal de Aguas. 4) Se colocarán llaves de corte en todos los cruces así como en los fina-

les de línea que habrán de tener continuidad posteriormente. 5) No se permitirán grupos de presión generales en ningún caso.

d) RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Los conductores serán dobles de 4 x 6 mm² Cu, encamisados en tubo de PVC de 100 mm. mínimo con las correspondientes arquetas en cruces, cambios de dirección y puntos de luz.

Los puntos de luz se consideran adecuados en cuanto a calidad y tipo de equipo.

La distribución será tal que el flujo luminoso no sea en ningún punto inferior a 25 lúmenes.

En consecuencia cumpliendo todo el condicionante que antecede se propone la APROBACIÓN del Plan Parcial."

III. 3.- INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO.

Por el Arquitecto Municipal se emite el correspondiente informe en los siguientes términos como complemento a las condiciones recogidas en la ficha del sector (pág. 202, BOP 16/12/98):

Además de las condiciones del Plan General establecidas para este sector, deben tenerse en cuenta las siguientes:

A) Zona Verde.- Ley 5/99.- Con la proporción de 20 m² cada 100 de edificación, es decir 12.639 m². RO. Planeamiento.- 18 m² x viv. (460x18)=8.2800 m²; 10% de la superficie del sector.- 11.490 m² Ley 5/99 20 m²/100M²; 20x63.195/100=12.639 m².

B) Zona Equipamiento Dotacional del R^o. Planeamiento, Centros Docentes.- 12 m² x vivienda (460)= 5.520 m².

Equipamiento.- 9 m² x vivienda (460) = 4.140 m². Total 9.660 m².

Ley 5/99, con la proporción de 20 m²/100M² edificación 12.639 m².

Sistema viario local y aparcamientos 63.195x1%.- 632 plazas en superficie, más ordenanza de aparcamiento en parcela, una plaza cada 100 m² de edificación. Sistema de Actuación.Compensación.

C) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.- En la documentación presentada se respetan los trazados viarios previstos por el PGOU, por lo que se informa favorablemente la propuesta, debiendo refundir en un único documento el reformado presentado el 14 de septiembre. Todo ello sin perjuicio de - Las alegaciones consideradas en la información pública. - Los informes de los Organismos consultados. - Los informes de infraestructura y servicios. - La cesión del Sistema General Externo en parcela acotada, superficial y deslindada.

III. 4.- INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.- Informe que emite del Ingeniero Industrial, en relación con el Proyecto de referencia: Después de examinar la documentación presentada por el interesado sobre el expediente de referencia, he de indicar que se informa FAVORABLEMENTE con la siguientes prescripciones respecto al alumbrado público:

- Doble circuito de 4x6 mm² Cu para cada una de las líneas, encamisado en tubo de PVC de 100 mm de diámetro. - Arqueta de paso en cada punto de luz. - Luminaria con lámpara en posición horizontal. - Reductor de flujo en cabecera y estabilizador de tensión, tipo LUMITER de la casa INGEQUUR y potencia acorde con la potencia de cada centro de mando. - Protección magnetotérmica y diferencial por cada uno de los circuitos de salida. -Reloj astronómico tipo SECELUX o similar.

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.-

Examinado el expediente, vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en relación con lo dispuesto en los artículos 58, 59, y 175 del Reglamento de Gestión Urbanística, los artículos 67, 69, 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el art. 14.1A) de la Ley 13 de abril de 1.998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y los arts. 65,68 y 95 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones concordantes y de general aplicación, la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 20 de septiembre de 2001, por unanimidad dictamina:

Primero.- Aprobar inicialmente el proyecto de urbanización de los terrenos incluidos en el Plan Parcial "CAMINEROS I" ARUP 2/9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila. Dicho proyecto ha sido promovido por el propietario de los terrenos HERCE, S.L., y redactado por el arquitecto Don Santiago Vaquero de la Hera el proyecto de obras de infraestructura, visado por el COACyLE de Ávila el 30 de octubre de 2001. Dicho proyecto se complementa con los correspondientes proyectos eléctricos redactados por D. Elíseo Córdoba Garro, visados por el COIIM el 8 de junio de 2001, los cuales se tramitan en expediente aparte como documento complementario del proyecto de actuación redactado al efecto.

Segundo.- La referida aprobación inicial del expediente se efectúa en los términos contenidos en los informes técnicos municipales emitidos al efecto, y a resultas de cuantos otros informes y documentación deban recabarse, y del trámite de información públi-

ca al que se someterá el mismo, conforme lo establecido el art. 142 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. A tal efecto, se abre un plazo de 30 días de exposición pública del citado proyecto, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y El Diario de Ávila, pudiéndose consultar el expediente en la Oficina Técnica Municipal en horarios de 9, 00 a 14,00 horas.

Tercero.- Concluido el período de información pública, recabado los informes pertinentes, y resueltas las alegaciones presentadas, en su caso, se resolverá sobre su aprobación definitiva. La eficacia de dicha aprobación quedará condicionada a la aprobación definitiva del proyecto de actuación que completa el proyecto de referencia.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados en el expediente, y al promotor del mismo para que proceda a la publicación de los correspondientes anuncios, cuyo coste deberá asumirse con cargo a los gastos de urbanización (art. 61 de Reglamento de Gestión Urbanística).

V.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial a la Confederación Hidrográfica del Duero, al Registro de la Propiedad y a la Comisión Territorial de Urbanismo. Así mismo, el tramite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 25 de octubre de 2001, en el Diario de Ávila de 4 de octubre de 2001, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 18 de octubre 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 LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO.- Mediante escrito presentado el 5 de noviembre de 2001 (nº de registro 15.111), la Subdelegación del Gobierno en Ávila informa que no existe inconveniente para su aprobación, toda vez que según informe emitido por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ávila, el Plan no afecta a carreteras del Estado. Una copia del citado informe ya fue presentado el 25 de octubre de 2001 (nº de registro 14.583).

VI. 2.- ALEGACIONES DE IBERDROLA.- Mediante escrito registrado el 15 de noviembre de 2001, con el número 15.655, 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. 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL. La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2001, acordó: "Informar el Plan Parcial Camineros-1 de Ávila, debiendo tenerse en cuenta los siguientes puntos: 1) El suelo que se libera de Sistemas Generales Externos deberá ser de la 2a Etapa del Plan. 2) Deberán grafarse el nº de plazas de aparcamiento y preverse al menos 13 de ellas para minusválidos. 3) Deberá existir total concordancia entre la documentación gráfica y la documentación escrita del propio Plan Parcial en cuanto a los términos reflejados en el informe".

VII.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.- En relación con las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial del expediente, los promotores del mismo tramitan actualmente el correspondiente proyecto de actuación, el cual fue aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 25 de octubre de 2001, donde se describen literal y gráficamente los terrenos aportados como sistema general externo.

En cuanto al límite de la actuación con la vía pecuaria "Cordel de desviación de la Cañada Real de las Moruchas" consta en el expediente informe de Servicio Territorial de Medio Ambiente sobre características de la misma para su replanteo sobre el terreno. A cuyo efecto se dio traslado del expediente a dicho servicio el 25 de septiembre de 2001 (nº registro 10.751) sin que se haya formulado observación alguna.

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, página 202, ARUP 2/9), 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 114.900 m².

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

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

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, sin perjuicio de su corrección conforme de lo informado al efecto por la Comisión Territorial de Urbanismo.

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

igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

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

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de 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. 47.3J) LBRL).

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

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 2/9, promovido por el propietario de los terrenos afectados, y redactado por el arquitecto D. Santiago Vaquero de la Hera, visado por el COACyLE el 4 de junio de 2001 y 14 de septiembre de 2001, el cual debe refundirse en un único documento, donde también se incluirá las observaciones realizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

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.yL. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.yL. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 202 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 informe 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. A tal efecto, se presentará el correspondiente proyecto refundido que incluya las correcciones y observaciones establecidas en la tramitación del expediente.

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 20.770.660 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, diskette, y copia digital, cuyos costes serán asumidos por el promotor del expediente (artículo 61 RGU). Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados."

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

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la publicación de este anuncio, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, ó bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de aquella notificación ante la Sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1.998, de 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, 11 de enero de 2002.

El Alcalde Acctal., *Félix Olmedo Rodríguez*.

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA

II. ORDENANZAS

III. INFRAESTRUCTURA

IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PLAN DE ETAPAS

V. ANEJOS

VI. RELACIÓN DE PLANOS

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

I. MEMORIA

ÍNDICE

1. OBJETO

2. PARCELA

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS

5. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DEL PGOU

6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

I. MEMORIA

1. OBJETO.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del suelo urbanizable programado de la segunda etapa del PGOU de Ávila, correspondiente al ARUP 2/9, denominado "CAMINEROS 1"

2. PARCELA.

Delimitada en su correspondiente ficha, Boletín Oficial de Ávila de 16/12/98, pág. 202, con superficie bruta total de 114.900 m², está comprendida entre las siguientes lindes:

- Este: cordel de desviación de la Cañada Real de las Moruchas o Soriano Occidental.

- Sur: ARUP 1/15, denominado Fuente Nueva, ARUP 1/16, denominado Vereda del Esquileo y límite Norte de la parcela del Hospital del INSALUD "Nuestra Señora de Sonsoles".

- Oeste: calle Campo Azálvaro, que limita el Sector con la UE 38/1 denominada Polígono Industrial Norte.

- Norte: Resto de finca matriz de la que fue segregada, propiedad de la familia Zabala.

La anterior segregación fue autorizada por el Excmo. Ayuntamiento de Ávila, según licencia de fecha 17/11/00, otorgándose posteriormente la correspondiente escritura pública, autorizada por el Notario de Madrid Don Carlos Ruiz-Rivas Hernando de fecha 14/12/2000 n° 3.181 de su Protocolo, y de compraventa ante el mismo Notario de fecha 29/12/2000 y n° de Protocolo 3.412.

Inscripción: en el Registro de la Propiedad de Ávila, Tomo 1.864, Libro 520 de Ávila, Folio 218, Finca n° 37.883, Inscripciones 1ª y 2ª.

Referencia catastral: Rústica, polígono 39, parcela n° 1, término municipal de Ávila en su anejo de Vicolozano, según el plano a escala 1/5000 (¹). Actualmente su denominación es Polígono 043, ARUP 2/9.

El lindero Este ha sido regularizado en función del oportuno documento gráfico, plano a escala 1/1000 de Noviembre-2000, visado el 12/12/2000 (²) y certificación (³) expedida por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en su Delegación Territorial de Ávila, todo ello según con-

sulta efectuada por el Técnico que suscribe y acordada con la Oficina Técnica Municipal de ese Ayuntamiento.

(¹) Documento anejo nº 1

(²) Documento anejo nº 2

(³) Documento anejo nº 3

3. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Superficie: 114.900 m².

Uso y tipología: multifamiliar de densidad media-baja. Compatible con uso terciario.

Ordenanzas: Manzana Cerrada, Manzana Libre, Bloque Abierto, Unifamiliar, Industria y Servicios, Dotacional y LUP.

Condiciones de Diseño: edificación de cuatro plantas como máximo, con compatibilidad para servicios y comercio minorista. El 40% de la superficie de terrenos edificables resultantes en el Sector se destinará a usos Industriales o de Servicios.

Edificabilidad bruta: 0,55 m²/m²

$$114.900 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{63.195 \text{ m}^2}$$

Densidad máxima de viviendas: 40 uds/Ha

$$11,49 \text{ Ha} \times 40 \text{ uds/Ha} = \mathbf{460 \text{ viviendas}}$$

Aprovechamiento privado susceptible de apropiación por la propiedad del Sector: 53.874 m²

Cesiones:

- Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del Sector.

- Suelo para edificar 3.001 m² para compensar 6.401 m² de terreno de Sistemas Generales Externos.

- Suelo libre de uso público de sistema local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

- Dotaciones comunitarias: las del Reglamento de Planeamiento.

- Viario Local.

Sistema de Actuación: compensación.

Plazos: tramitación del Plan Parcial en los primeros dos años de la segunda etapa.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS

Las condiciones urbanísticas del epígrafe anterior, que son las señaladas en el PGOU de Ávila, Boletín Oficial de Ávila de 16/12/98 ya citado, sufren las

modificaciones que se dirán a continuación, consecuencia de las actuaciones previas de la Propiedad y de los criterios fijados por el Servicio Técnico Municipal:

- Regularización de Linderos

Ha quedado descrita y justificada en el epígrafe segundo, último párrafo de la presente Memoria.

- **Aprovechamiento privado** susceptible de apropiación por la propiedad del Sector:

La Sociedad Propietaria, ha adquirido 5.478 m² de terreno de Sistema General Externo, mediante escritura pública celebrada en Ávila el 22/02/01 ante el Notario Don José-Luis Ruiz Abad, nº de protocolo 272, según licencia de Segregación otorgada el 12/02/01, y adquirirá el resto (923 m²) en un futuro inmediato, por lo que tendrá derecho a materializar para sí los 3.001 m² que debía ceder al Excmo. Ayuntamiento.

En consecuencia, la cifra de 53.874 m² señalada en el Boletín, para a ser la de:

56.875 m².

- Cesiones.

No es objeto de cesión el suelo para edificar los 3.001 m² resultantes de la adscripción de los Sistemas Generales Externos.

El suelo libre de uso público de Sistema Local y la Dotación Comunitaria, que vienen señalados en el Reglamento de Planeamiento, Anejo, Art. 9, tras el cuadro comparativo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/99 de 8 de abril), que se adjunta, y teniendo en cuenta tanto las disposiciones derogatorias de la conocida Sentencia del Tribunal Constitucional como el criterio ya establecido por los Servicios Técnicos municipales del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, queda modificado en el sentido de adoptar en todo caso el valor más favorable a la cesión, y que resulta ser:

- Suelo libre de uso público de Sistema Local, 12.386 m²

- Suelo libre para dotación comunitaria, 12.386 m²

- Plazas de aparcamiento, 632 uds

A los efectos de obtener la superficie construible en el uso predominante (Art. 42, 2, a) de la Ley 5/99) de la que se deriva el porcentaje de cesión de 20 m² por cada 100 m², se está a lo determinado en el Art. 36, 1, e) de dicha Ley:

Se expresará la superficie construible en metros cuadrados en el uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

Pues bien, establecido como uso predominante el residencial, en la forma que en su momento se detallará, en 50.525 m², resta como edificabilidad destinada a Usos Industriales o de Servicios la diferencia con el total, es decir:

$$63.195 \text{ m}^2 - 50.525 \text{ m}^2 = 12.670 \text{ m}^2$$

Por lo tanto, contamos con 12.670 m² de edificabilidad en uso no predominante, Industrial, que conforme a lo dispuesto en el PGOU de Ávila, (Pág. 31 del Boletín ya citado), para la segunda etapa de desarrollo de suelo urbanizable, cuenta con los siguientes coeficientes de ponderación relativos:

- Residencial multifamiliar de densidad media, 1
- Industrial, 0,9

De tal forma que la edificabilidad ponderada a que se refieren los artículos 42, 2, a) en relación con el 36, 1, e) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y

León para establecer las cesiones sobre los metros de suelo de uso predominante es:

- Edificabilidad total en uso residencial:

$$50.525 \text{ m}^2 \times 1 = 50.525 \text{ m}^2$$

- Edificabilidad total en uso industrial:

$$12.670 \text{ m}^2 \times 0,9 = 11.403 \text{ m}^2$$

- Edificabilidad total ponderada

$$= 61.928 \text{ m}^2$$

- Sistema de Actuación.

El sistema de Actuación mediante Compensación, en los plazos determinados por el PGOU de Ávila, tiene aquí la particularidad de formarse mediante propietario único, lo que dará lugar a las consecuencias simplificadoras previstas en la normativa vigente y que serán aplicadas en su momento.

PGOU-ÁVILA ARUP 2/9 CAMINEROS 1

Propiedad: HERCESA

CUADRO DE CESIONES

PARÁMETROS DE PARTIDA	63.195 m ² edificables 460 Viviendas
L.U.P. (20 m ² /100 m ²)	12.639 m ²
DOTACIÓN (20 m ² /100 m ²)	12.639 m ²
TOTALES	25.278 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO	632

* La cesión para viales (incluyendo aparcamientos y zonas verdes en rotondas y alcorques) no está determinada numéricamente en la legislación en vigor, siendo en el presente Plan Parcial de 34.217 m² (ver cuadro general, Título II, Ordenanzas, pág. 5).

5. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DEL PGOU.

Las directrices del PGOU de Ávila sobre el Sector cuyo desarrollo se propone, vienen fijadas en los siguientes documentos:

- Ficha del Sector (Páginas 196 y 202 del Boletín Oficial de Ávila de 16/12/98), cuyo contenido se ha transcrito en el epígrafe 2. de la presente Memoria.

- Hojas 3/7 y 3/8 del Plano de suelo urbanizable a escala 1/2000.

- Hojas 4/29, 4/38, 4/39 y 4/40 del Plano de suelo urbanizable a escala 1/1000.

En todos ellos aparece configurado un sector único, de la segunda etapa, que coincide exactamente con el propuesto una vez regularizado el lindero Este (Cordel de las Moruchas).

Los sectores anteriores y correspondientes a la primera etapa (1/15 y 1/16) han sido ya desarrollados, por lo que el límite Sur del presente sector es actualmente un borde urbano, con toda la infraestructura concluida, lo que señala y permite la posibilidad, en plena coherencia con lo dispuesto en el PGOU, del desarrollo del mismo a pesar de su pertenencia a la segunda etapa.

Por otra parte, el viario orientativo establecido en la documentación señalada arriba se adopta como propio, con la única variación de la supresión de la glorieta que incide sobre la propiedad de la parcela del Hospital del Insalud, ya que según acuerdo verbal con los Servicios Técnicos Municipales, esta glorieta no sería previsiblemente concluida, manteniéndose a futuro una falta de remate indeseable, y convirtiendo esta glorieta en una curva de 90° que, permitiendo en su día la continuidad viaria ante una hipotética ampliación de dicha parcela como dotacional, consiga en la actualidad un remate digno del sector.

Este viario tiene como premisas fijas la conexión con los ARUP del Sur, Fuente Nueva y Vereda del Esquileo, que son sus penetraciones naturales.

Así mismo se resuelve la continuidad de la calle Campo Azálvaro, que si bien no es propiedad del dueño del sector, tratándose de un viario ya municipalizado, se prevé la ejecución del mismo en la mitad de su latitud, es decir, la semicalle Este, realizada con idénticos criterios constructivos que el resto.

De igual forma, se prevé la continuidad del desarrollo hacia el Norte, único lindero en el que se permite la expansión en los sectores correspondientes a la tercera etapa, a saber: Camineros 2, preparando la continuidad del correspondiente viario a partir de las glorietas 1, 2 y 3.

El límite Sur, en su parte más al Este, se identifica con el cerramiento del hospital del Insalud Ntra. Sra. de Sonsoles. En lógica consecuencia, se suprime la glorieta cuya compleción requeriría la demolición de la tapia, organizando un vial que permite mantener la circulación prevista por el PGOU, permitirá a su vez la continuidad hacia el cordel (?) y sobre todo establece dos parcelas, ambas para cesión municipal, que posibilitarían en su momento la ampliación de dicho servicio sanitario mediante un simple acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

El desarrollo de este epígrafe pretende, y consideramos que logra, justificar debidamente el contenido del artículo 58.1 del Reglamento de Planeamiento.

6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a las hipótesis de crecimiento y desarrollo de la ciudad, nos referimos a la propia Memoria justificativa del PGOU de Ávila recientemente aprobado.

El hecho de que los anteriores Sectores, situados entre la carretera de Madrid y el ahora proyectado, hayan sido ya desarrollados y concluidos, es evidencia suficiente de la oportunidad y coherencia del desarrollo de este Sector.

La finca que le compone coincide en su extensión, linderos y características con el Sector del Planeamiento, al haber sido esta propiedad segregada "ad hoc" para constituir propiedad única coincidente con el ARUP 2/9.

Sobre sus características topográficas hay que remitirse al plano adjunto correspondiente, en el que se aprecia que está formado por terreno de erial, a media ladera suave con caída al Sur-Oeste. No presenta cerros ni vaguadas o barrancos notables más allá de ligeros promontorios pétreos.

En su interior, ahora delimitado mediante alambrada metálica, según licencia municipal 28/2001 de 16/01/01, no existe ninguna edificación, reducto ganadero, explotación agrícola, minera, industrial, etc. de ningún tipo y únicamente se encuentra afectada por el vuelo de dos líneas de 15 KV (Seguridad Social) y 45 KV (Arévalo) que deberán ser soterradas en la parte correspondiente.

Como se aprecia en el taquimétrico adjunto, el punto más bajo de la finca se encuentra en la calle Campo Azálvaro (1.192), ascendiendo casi uniformemente hasta el superior, situado junto al Cordel de las Moruchas (1.216), con un desnivel total por lo tanto de 24 m en un recorrido longitudinal aproxima-

do de 1.100 m en el sentido Este-Oeste o lo que es igual, una pendiente medida del 2,2%.

Por otro lado, en el sentido transversal, Norte-Sur nos encontramos una media de diferencia de altitud de 8 m para un recorrido medio de 200 m, es decir, una pendiente media en el sentido Norte-Sur del 4%.

De los datos anteriores se desprende fácilmente la idoneidad del terreno para ser urbanizado y edificado en condiciones óptimas para el disfrute del futuro residente, al resultar una ordenación abierta, soleada, bien orientada y con espléndidas vistas.

En cuanto a la infraestructura existente, es obvio que hay que contar con las conexiones a realizar a partir de los sectores anteriores ya desarrollados, de la calle Campo Azálvaro y de las líneas eléctricas antedichas, que conformarán en su momento los puntos de acometida para abastecimiento, saneamiento, alumbrado público, canalizaciones de alta y baja tensión y eventualmente de gas natural.

Ya queda dicho que el Sector en sí no cuenta actualmente con ninguna infraestructura, debiendo realizarse todas "ex novo", según las determinaciones del propio Plan Parcial, que sigue las directrices del PGOU, y que se detallarán en el oportuno Proyecto de Infraestructuras.

Así mismo, queda dicho que la estructura de la propiedad coincide en un título único con el Sector delimitado por el Planeamiento. Es decir, se trata de propietario único.

El desarrollo de este epígrafe pretende, y consideramos que logra, justificar debidamente el contenido del artículo 58.2 a) y b) del Reglamento de Planeamiento.

7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Coinciden con los señalados por el PGOU para el Sector.

Éste se vertebra por el centro y en el sentido Este-Oeste por un viario principal, al que denominamos calle 1, que lo divide en:

- Manzanas al Norte del mismo, de formas regulares y 40 m de fondo, con usos Residencial Multifamiliar (7 manzanas), Industria y Servicios (2 manzanas)

- Manzanas al Sur, de formas más irregulares y fondos diversos hasta conectar con los sectores anteriores, con usos Residencial Multifamiliar (2 manzanas), Residencial Unifamiliar (3 manzanas), Industria y Servicios (2 manzanas) y Dotacional Comunitaria (1 manzana).

- Intercalados entre ellas, encontramos los espacios libres de uso público, que se completan con pequeños viales transversales que, delimitando las manzanas, permiten completar el aparcamiento impuesto por la Normativa vigente.

El resultado de la ordenación aparece claro y favorable a la circulación y aparcamiento, al asoleo de la edificación y a la constitución de áreas o zonas relativamente homogéneas de uso residencial, dotacional, de servicios, libre o de juegos, etc.

Por quedar en posición predominante y más favorable, se eligen las manzanas del Norte para edificación multifamiliar en altura, y en los extremos para su cesión al Excmo. Ayuntamiento en uso industrial y de servicios.

Permitiendo el soleamiento y vistas de las anteriores, se organizan al Sur las principales áreas libres y la vivienda unifamiliar, con lo que se logra la continuidad de los propios espacios públicos ya señalados y cedidos en los sectores anteriores (Fuente Nueva y Vereda de los Esquileos).

En torno a la glorieta nº 2, considerada punto central o nodo del sector, se establece un espacio más urbano, con otras dos parcelas de uso residencial en altura y con cesiones al comercio en planta baja, que funcione a modo de plaza del conjunto.

Y por último, en la parte del Este se acumula la cesión dotacional y la industria y servicios privado por la consideración que merece tanto el límite de la vía pecuaria como la posible necesidad de ampliación en su día del suelo del Hospital del Insalud.

Si a las anteriores consideraciones unimos la de que el viario presenta, junto a las conexiones obligadas a la existente, una claridad y continuidad evidentes, así como que se ha buscado y logrado la continuidad de los circuitos peatonales en la totalidad del Sector y especialmente en las áreas libres de uso público, se tiene en su conjunto una ordenación sencilla, racional, abierta y clara tanto en su lectura gráfica como en su ejecución material.

A los efectos de la denominación de calles, se utiliza el criterio de iniciar de izquierda a derecha (Oeste a Este) y de arriba abajo (Norte a Sur) la correlación de letras, grafiando para cada parcela o espacio libre un rectángulo que incluye los siguientes datos:

- Denominación de la parcela, por usos (por ejemplo, RM-1 para parcela de uso Residencial Multifamiliar, la primera de ellas).

- Superficie de la parcela.

- Ordenanza/as de aplicación (por ejemplo ML para Manzana Libre).

- Número máximo de plantas permitido (por ejemplo IV + BC para cuatro y Bajo Cubierta)

El desarrollo de este epígrafe pretende, y consideramos que logra, justificar debidamente el contenido del artículo 58.2 c) y e) del Reglamento de Planeamiento.

El Arquitecto,

Fdo.: *Santiago Vaquero de la Hera.*

La Propiedad,

Grupo HERCE.

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

II. ORDENANZAS

ÍNDICE

1. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO
 - 2.1 CUADROS
3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN
 - 3.1 ORDENANZA Nº 2.
MANZANA LIBRE (ML)
 - 3.2 ORDENANZA Nº 3.
BLOQUE ABIERTO (BA)
 - 3.3 ORDENANZA Nº 4:
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (RUI)
 - 3.4 ORDENANZA Nº 5.
INDUSTRIAL INTENSIVA (INDI)
 - 3.5 ORDENANZA Nº 6:
DOTACIÓN COMUNITARIA (DC)
 - 3.6 ORDENANZA Nº 8.
SERVICIOS (SER)
 - 3.7 ORDENANZA Nº 12.
ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP)

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

II. ORDENANZAS

1. TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

El presente Plan Parcial se remite en su totalidad al título 3, Normas Generales de la Edificación y de Protección del PGOU de Ávila, Boletín Oficial de Ávila de 16/12/98, página 65 y siguientes.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

El suelo urbanizable programado de la segunda etapa (ARUP 2/9), denominado Camineros 1, mediante la tramitación y aprobación en su caso del presente Plan Parcial se convertirá en suelo urbano no consolidado de acuerdo con las prescripciones del PGOU que se han detallado en el epígrafe 3 de la Memoria.

La parcelación, que se adjunta en planos, define así mismo los usos pormenorizados.

El criterio de denominación responde a la etiqueta de cuatro campos que se detalla en la leyenda gráfica, y que contiene:

- Superior Izquierdo: Denominación de la parcela por uso y número correlativo, según el criterio mantenido en la Memoria.
- Superior derecho: Superficie neta de la parcela en metros cuadrados.
- Inferior izquierdo: Ordenanza/as de aplicación.
- Inferior derecho: Número máximo de plantas.

A continuación se detallan las parcelas, superficies, propiedades, edificabilidades y número de viviendas correspondientes al criterio anterior, así como un cuadro general comprensivo de todo el Plan Parcial.

2.1. CUADROS

USO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RM)

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza nº 2, Manzana Libre (ML)

Ordenanza nº 3, Bloque Abierto (BA)

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	PROPIEDAD	EDIFICABILIDAD (M ²)	Nº VIVIENDAS
RM-1	2.900	GRUPO HERCE	5.075	49
RM-2	2.900	GRUPO HERCE	5.075	50
RM-3	2.900	GRUPO HERCE	5.075	50
RM-4	2.900	GRUPO HERCE	5.075	50
RM-5	2.900	GRUPO HERCE	5.075	50
RM-6	2.900	GRUPO HERCE	5.075	49
RM-7	2.880	GRUPO HERCE	4.911	40
RM-8	2.880	GRUPO HERCE	4.911	40
RM-9	2.818	AYUNTAMIENTO	5.053	46
TOTALES	26.078		45.125	424

USO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza nº 4, Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI)

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	PROPIEDAD	EDIFICABILIDAD (M ²)	Nº VIVIENDAS
RU-1	2.100	GRUPO HERCE	1.800	12
RU-2	2.100	GRUPO HERCE	1.800	12
RU-3	2.100	GRUPO HERCE	1.800	12
TOTALES	6.300		5.400	36

TOTAL RESIDENCIAL	31.678		50.525	460
-------------------	--------	--	--------	-----

USO: SERVICIOS (S)

ORDENANZA DE APLICACIÓN:

Ordenanza nº 8, Servicios (SER)

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	PROPIEDAD	EDIFICABILIDAD (M ²)
S-1	1.188	GRUPO HERCE	670
S-2	3.479	GRUPO HERCE	1.980
S-3	4.265	GRUPO HERCE	2.430
S-4	11.105	GRUPO HERCE	6.323
S-5	2.132	AYUNTAMIENTO	1.267
TOTALES	22.167		12.670

COMPROBACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES

TOTAL SUELO DE USO RESIDENCIAL	31.678 m ²	58,832 %
TOTAL SUELO DE USO (S)	22.167 m ²	41,168 %
TOTAL	53.845 m ²	100,000 %

* En las condiciones de diseño establecidas por el PGOU de Ávila para el ARUP 2/9, CAMINEROS I, se establece un porcentaje superior al 40% del total para uso *Industrial o de Servicios*. El Plan Parcial contempla un porcentaje del 41,168 del total, cumpliéndose esta prescripción. De común acuerdo entre el Ayuntamiento y el Propietario Único (GRUPO HERCE), se establece la conveniencia de *restringir dicho uso del suelo al de servicios*, anulando en consecuencia el posible uso industrial.

USO: DOTACIONAL**ORDENANZA DE APLICACIÓN:**

Ordenanza nº 6, Dotación Comunitaria (DC)

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	PROPIEDAD
DC-1	12.639	AYUNTAMIENTO
SP-1	13	IBERDROLA
SP-2	13	IBERDROLA
SP-3	24	IBERDROLA
TOTALES	12.689	

USO: LIBRE DE USO PÚBLICO**ORDENANZA DE APLICACIÓN:**

Ordenanza nº 12, Zonas libres de uso público (LUP)

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	PROPIEDAD
LUP-1	613	AYUNTAMIENTO
LUP-2	329	AYUNTAMIENTO
LUP-3	368	AYUNTAMIENTO
LUP-4	634	AYUNTAMIENTO
LUP-5	1.564	AYUNTAMIENTO
LUP-6	10.206	AYUNTAMIENTO
LUP-7	435	AYUNTAMIENTO
TOTALES	14.149	

USO: VIALES Y ZONAS VERDES INCLUIDAS

PARCELA	SUPERFICIE (M ²)	PROPIEDAD
TODOS	34.217	AYUNTAMIENTO

CUADRO GENERAL

ZONAS Y USOS	SUPERFICIE	PORCENTAJES		PROPIEDAD	EDIFICABILIDAD	PORCENTAJES		V' VIVIENDAS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	22.760 m ²	10,31%	22,00%	GRUPO HERCE	40.072 m ²	63,41%	71,41%	178
	2.016 m ²	2,20%		AYUNTAMIENTO	6.003 m ²	3,00%		46
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	6.300 m ²	5,45%		GRUPO HERCE	5.400 m ²	3,54%		36
SERVICIOS	20.035 m ²	17,44%	19,30%	GRUPO HERCE	11.403 m ²	18,05%	20,05%	
	2.132 m ²	1,06%		AYUNTAMIENTO	1.267 m ²	2,00%		
DOTACIONAL	12.682 m ²	11,04%		AYTO-IBERDROLA				
LIBRES DE USO PÚBLICO	14.142 m ²	12,31%		AYUNTAMIENTO				
VIALES Y ZONAS VERDES INCLUIDAS	34.217 m ²	29,75%		AYUNTAMIENTO				
TOTALES	114.000 m ²	100,00%			63.105 m ²	100,00 m ²		460

3. ODENANZAS DE APLICACIÓN**3.1. ORDENANZA Nº 2.****MANZANA LIBRE (ML).****ÁMBITO.**

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

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

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

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**Fondo y Ocupación Máxima de Parcela**

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

- Ocupación sobre rasante.

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

2. La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100% de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable.

Ocupación bajo rasante:

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

Alineaciones y Retranqueos.

Retranqueos a linderos frontales:

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

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

Retranqueos a linderos laterales.

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

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

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

Retranqueos a lindero posterior

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

Entrantes o patios abiertos

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

Distancia entre ventanas en patios y entrantes

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

Fachadas a Espacio Libre de Uso Público

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**Número máximo de plantas sobre rasante.**

El número máximo de plantas será, en las manzanas y Unidades de Ejecución, el que se Específica en los Planos de Ordenación o fichas correspondientes.

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

Altura aparente de Planta Baja

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

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que figura en los cuadros que anteceden en el presente título II. ORDENANZAS bajo el epígrafe 2.1 Régimen urbanístico, y según se señala en los planos de ordenación.

3.2 ORDENANZA Nº 3.**BLOQUE ABIERTO (BA)****ÁMBITO**

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

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es Residencial Multifamiliar.

La tipología es de edificios exentos que no definen frentes edificados continuos de manzana.

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 50% de la superficie de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será del 75% de la parcela neta con esta Ordenanza.

Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

- a) en un máximo de 20 metros de longitud de fachada, como mínimo iguales a la cuarta parte de la altura máxima permitida del cuerpo de edificación correspondiente;
- b) en el resto de la fachada, como mínimo iguales a la mitad de dicha altura máxima permitida,
- c) con un retranqueo mínimo absoluto de cuatro metros en ambos casos.

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

- a) un único lado de la edificación coincida con la alineación de manzana o de vial cuando no se trata de esquina, ; o bien,
- b) dos lados contiguos de la edificación coincidan con la alineación de manzana o de vial cuando se trate de esquina de manzana (y sólo para una esquina por edificio); o bien,
- c) un 30%, como máximo, de la longitud de cada fachada, coincida con la alineación de manzana o de vial;
- d) que se mantenga la posición de fachadas cuando se trate de reconstruir con la misma altura existente un edificio previamente existente;

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

f) se adose a lindero lateral cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario;

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

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

Fondo y longitudes máximas de la edificación.

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

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

Con huecos enfrentados:

70% Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego:

60% Altura del más alto.

Con paramentos ciegos enfrentados, o para fachadas con ancho máximo de 20 metros:

50% Altura del más alto.

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

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima

El número máximo de plantas será el que se Específica gráficamente en los Planos de Ordenación.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que figura en los cuadros que anteceden en el presente título II. ORDENANZAS bajo el epígrafe 2.1 Régimen urbanístico, y según se señala en los planos de ordenación.

3.3 ORDENANZA Nº 4:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (RUI)

ÁMBITO

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

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico será Residencial Unifamiliar.

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

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

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

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

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

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

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Ocupación máxima

La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante.

Alineaciones y Retranqueos

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

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

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

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

- Que se trate de Edificaciones adosadas de proyecto unitario.

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

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

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

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

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

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos, dividiéndolos en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 12 metros. El tratamiento y la composición diferenciados de cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas sobre rasante es el señalado en los Planos de Ordenación.

Altura máxima de la edificación

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que figura en los cuadros que anteceden en el presente título II. ORDENANZAS bajo el epígrafe 2.1 Régimen urbanístico, y según se señala en los planos de ordenación.

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

3.4 ORDENANZA Nº 5.

INDUSTRIAL INTENSIVA (INDI)

ÁMBITO

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

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.

La tipología es de naves nido adosadas y formando frentes de fachada continuos, o de edificios singulares con la misma disposición.

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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 m².

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Ocupación máxima

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante se establece en el 80% de la superficie de la parcela. En todos los casos se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

Alineaciones y Retranqueos

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

El retranqueo frontal será libre.

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.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas sobre rasante

En general, el número de plantas máximo será el grafiado en los planos de Ordenación o señalado en la ficha de Unidad de Ejecución.

Altura máxima de alero

La altura máxima de alero será la correspondiente a 4,0 m. por planta, admitiéndose un mínimo de 6 m. cuando se edifique una única planta. La altura máxima de cumbreira, medida desde el alero a la línea de cumbreira, será de 5 m.

En casos específicos el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de nave y de cumbreira cuando la

maquinaria, los procesos productivos de la empresa o la topografía del terreno así lo requieran.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que figura en los cuadros que anteceden en el presente título II. ORDENANZAS bajo el epígrafe 2.1 Régimen urbanístico, y según se señala en los planos de ordenación.

3.5 ORDENANZA Nº 6: DOTACIÓN COMUNITARIA (DC)

ÁMBITO

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

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

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.

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.

TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Ocupación máxima

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

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

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.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será el grafiado en los Planos de Ordenación

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

Altura máxima de edificación

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que figura en los cuadros que anteceden en el presente título II. ORDENANZAS bajo el epígrafe 2.1 Régimen urbanístico, y según se señala en los planos de ordenación.

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

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.

3.6 ORDENANZA Nº 8.

SERVICIOS (SER)

ÁMBITO

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

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es el de Terciario en todas sus categorías, aunque no en todos los usos compatibles; y generalmente representado por Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial, generalmente vinculados al uso del sistema viario. Incluye, entre otros, las áreas de oficinas, las estaciones de servicio o gasolineras, los talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate a carreteras, y los restaurantes de carretera en edificio exclusivo o compartido con hostelería; sin perjuicio de abarcar el resto de categorías propias de este uso característico.

No se admitirán como usos compatibles los usos de Comercio en sus niveles de Barrio (excepto Establecimiento Tradicional, que si se admite), ni de Ciudad; y se admiten como compatibles los usos de Comercio de Apoyo a la Producción

En general la tipología es de nave o edificación singular aislada de otras, o adosadas con frente a carreteras o calles de viario principal.

TAMAÑO DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas menores de 1.000 m².

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será del 70% de la parcela, o la ocupación actual si ésta fuese mayor.

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

a) Sólo podrá adosarse a linderos de otras parcelas si se reproduce una situación existente por reposición de la misma edificación, o por adosarse en un tramo con medianería existente, o si existe acuerdo documentado con la propiedad colindante. En caso contrario serán de aplicación las condiciones siguientes:

Con huecos enfrentados:

70% Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego:

60% Altura del más alto.

Con paramentos ciegos enfrentados:

50% Altura del más alto.

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

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será el grafiado en los planos de ordenación.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Aprovechamiento Patrimonializable es el que figura en los cuadros que anteceden en el presente título II. ORDENANZAS bajo el epígrafe 2.1 Régimen urbanístico, y según se señala en los planos de ordenación.

NORMATIVA ESPECÍFICA

En caso de existir Normativa legal sectorial reguladora de un servicio, como por ejemplo en el caso de estaciones de servicio-gasolineras, ésta sustituirá a las que fueran contradictorias en esta Ordenanza.

3.7 ORDENANZA Nº 12.

ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO (LUP)

ÁMBITO

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

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

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

Esta Ordenanza comprende:

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

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

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

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.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

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

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.

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 cumbrera de 7 m.

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

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable en los Grados 1 y 2 resultará de aplicar una ocupación máxima del 20% a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

APROVECHAMIENTO

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

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

III. INFRAESTRUCTURAS

ÍNDICE

1. VIARIO
2. REDES DE SERVICIOS
 - 2.1 AGUA POTABLE
 - 2.2 SANEAMIENTO
 - 2.3 ALUMBRADO PUBLICO
 - 2.4 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELÉCTRICA
 - 2.5 RED DE TELEFONIA
 - 2.6 T.V. POR CABLE
 - 2.7 GAS NATURAL

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

III. INFRAESTRUCTURAS

1. VIARIO.

Comunicaciones.

La red de comunicaciones del Sector y su conexión con los Sistemas Generales son los propuestos por el PGOU, por lo que como se aprecia en los planos correspondientes, coincide en el esquema y secciones con los propuestos.

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de manzana o parcela son las establecidas en el plano de planta correspondiente.

Las rasantes de los viarios son las establecidas en el plano correspondiente, en el que se detalla para cada tramo en su caso tanto la generatriz longitudinal superior del colector de saneamiento como el eje de calle.

Criterio de Denominación.

A los efectos de la denominación de calles, se utiliza el mismo criterio que el señalado para las parcelas, es decir, iniciar de izquierda a derecha (Oeste a Este) y de arriba abajo (Norte a Sur) la numeración:

- Calle 1 a la que recorre todo el Sector de Oeste a Este. En ella se incluye sin denominación especial el carril de servicio a las viviendas unifamiliares, ya que se considera meramente numeración par o impar de dicha calle.

- Calles 2, 3 y 4 a las perpendiculares a la anterior, desglosando semicalles habida cuenta de las diferentes secciones propuestas por el PGOU.

- Travesías 1 a 6, a los fondos de saco utilizados como separación entre parcelas y aparcamiento en superficie.

- Calle 5 a la que continúa desde el ARUP 1/16, Vereda de los Esquileos.

Secciones del Viario.

Las secciones del viario, partiendo de las establecidas en el PGOU, se adjuntan en el plano correspondiente, variando desde 25 m, 20 m, 16, m, 14 m, y 12 m.

Todos los recorridos viales se resuelven en continuidad peatonal sin barreras arquitectónicas.

Plazas de aparcamiento:

- De dimensión estándar:	629
- De minusválidos:	<u>18</u>
Total plazas	647

Todas ellas de carácter público, en número superior a las 632 uds requeridas según el planeamiento.

En cuanto a las previsiones de aparcamientos de carácter privado, se estará a la normativa general y particular de manzana establecidas en el PGOU y en el presente Plan Parcial.

Condiciones de Ejecución.

Pavimento formado por una base de 20 cm. de espesor final de hormigón H-100 y capa de rodadura de 4 cm. de espesor final de aglomerado asfáltico, o firme equivalente.

Los bordillos serán de piedra granítica de la mejor calidad, labrados en sus caras vistas, con un mínimo de tizón labrado de 12 cm.

Las aceras serán de baldosa hidráulica asentada sobre hormigón pobre y enlechado posterior.

2. REDES DE SERVICIOS

2.1 AGUA POTABLE

TRAZADO

Conectando con la red existente en los puntos de encuentro con el viario de calle Campo Azálvaro, AUP 1/15 y ARUP 1/16, se establece en el correspondiente plano adjunto.

Bajo la superficie, se canaliza el abastecimiento, red de riego e hidrantes contra incendios.

PREVISIONES

De acuerdo con las hipótesis y previsiones establecidos en la Memoria del PGOU, la red existente y a la que se acomete es capaz para el servicio, usos y población establecida en el presente Plan Parcial

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La red estará formada por tubos de fundición gris con juntas de enchufe y cordón, retacadas con filástica embreada y plomo fundido ó preferiblemente juntas estándar cuya estanqueidad esté asegurada por anillos de goma. El timbraje a adoptar para las mismas será como mínimo el que corresponda a la presión máxima de servicio y las tuberías deberán probarse o venir probadas de fábrica como mínimo al doble de la presión de servicio. Los diámetros serán suficientes para asegurar como mínimo una presión a la entrada de los edificios igual a veinte metros de columna de agua sobre el forjado de la última planta habitable. En la red actual y dada la antigüedad de la misma no se garantiza presión en los pisos altos, por lo que pueden requerir grupo de presión adicional.

La red general será del tipo en malla con válvulas de cierre en número suficiente que permitan aislar los distintos tramos de la red sin que sufra el suministro del resto. Las válvulas de cierre serán de compuerta para diámetros iguales o menores de 300 mm. y de mariposa para mayores.

Las válvulas serán de cierre elástico.

En el interior de los anillos la red será ramificada, disponiéndose una válvula de cierre en cabecera de cada ramal. Como dispositivos complementarios se dispondrán desagües a la red de saneamiento en los puntos bajos que permitan el vaciado de la línea para su reparación en caso de avería según el plano de detalles, igualmente en los puntos altos se dispondrán ventosas automáticas que permitan la evacuación del aire acumulado en los conductos. En los codos, llaves, tes, etc., se dispondrán anclajes cuyo modelo figura en el plano correspondiente. Se dispondrán bocas de riego del modelo Ayuntamiento de Ávila en número suficiente y su distanciamiento máximo será de 50 m.

Las válvulas de cierre, ventosas y desagües se dispondrán en arquetas cuyo modelo figura en plano de detalles. El detalle de zanja figura en el plano correspondiente.

ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

El abonado solicitará en los Servicios del Ayuntamiento la acometida de agua, bien sea provisional para obra ó una vez terminadas las obras la definitiva. Por el servicio de aguas se estudiará el

punto de acometida así como el diámetro de la misma y una vez comprobada su viabilidad el abonado deberá satisfacer la cantidad que figure en la ordenanza fiscal correspondiente, con lo cual se procederá por los servicios Municipales a la instalación de la pieza de toma que será modelo Ayuntamiento de Ávila, el resto de la instalación será por cuenta del usuario si bien deberá cumplir las condiciones siguientes:

1: La tubería desde la pieza de toma hasta la llave de cuadradillo será de polietileno o plomo reforzado timbrado a la presión que señalen los Servicios Municipales.

2: En el caso de edificios de dos plantas (planta baja y primera) se podrá autorizar contadores en cada vivienda debiendo colocarse una llave de cuadradillo y una válvula de retención en el portal, entendiéndose que la conservación municipal de acometidas en este caso se extiende únicamente al tramo comprendido entre la pieza de toma y la llave de cuadradillo.

3: En el caso de edificios de más de dos plantas, se deberán centralizar todos los contadores del edificio en un cuarto suficientemente amplio para que los lectores puedan ejercer su labora de forma cómoda. La llave de cuadradillo y la válvula de retención se dispondrá a la entrada de la batería de contadores y la conservación municipal de acometidas se extenderá al tramo comprendido entre la pieza de toma y la llave de cuadradillo.

4: Cuando se dispongan grupos de presión su instalación se ajustará al esquema adjunto, la llave de cuadradillo se colocará donde figura en el mencionado esquema y la conservación Municipal de acometidas se extenderá al tramo comprendido entre la pieza de toma y la llave de cuadradillo.

5: Los Servicios Municipales podrán inspeccionar el tramo hasta los contadores, denunciando cualquier anomalía que encuentren en el mismo. Si hallaran una avería o derivación fraudulenta, se cobrará al usuario el duplo del caudal que afore la tubería a caño libre desde el momento de la denuncia hasta que comprobara que la anomalía había sido subsanada, sin perjuicio de que se pueda pasar tanto de culpa a los tribunales.

2.2 SANEAMIENTO

TRAZADO

Conectando con la red existente en los puntos de encuentro con el viario de calle Campo Azálvaro, AUP 1/15 y ARUP 1/16, se establece en el correspondiente plano adjunto.

Bajo la superficie, se canaliza el saneamiento tanto de aguas pluviales como fecales, en redes separativas.

PREVISIONES

De acuerdo con las hipótesis y previsiones establecidos en la Memoria del PGOU, la red existente y a la que se acomete es capaz para el servicio, usos y población establecida en el presente Plan Parcial

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La red estará formada de material adecuado, procedente de la propia excavación o de préstamo, compacto al 100% del P.M. por tubos de P.V.C. corrugado y fibrocemento sobre cama, y se utilizará material elastómero para sellar las juntas. Este material cumplirá la UNE 53.590/75.

Será de tipo unitario o separativo, según las previsiones que para la zona objeto del Proyecto se hayan hecho en el Plan General.

Los diámetros de la red será suficientes como para que pueda desaguar las fecales y la avenida máxima con período de retorno de 10 años.

El detalle de zanja y juntas puede verse en los planos adjuntos a la presente ordenanza. la pendiente máxima admisible sería del 5% y la mínima del 0,5%.

Como dispositivos complementarios se dispondrán pozos de registro cuyo detalle figura en plano adjunto, la separación máxima de los pozos será de 50 m. y se dispondrán cámaras de descarga automática, cuyo detalle puede verse en el plano correspondiente, el agua de lluvia se desaguará a la red por medio de imbornales del tipo de rejilla cuyo modelo figura en el plano adjunto, su número será el suficiente para desaguar a la red de la avenida con período de retorno de 10 años y dependerá naturalmente de la pendiente de la vía.

ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

El abonado solicitará en los Servicios del Ayuntamiento la acometida a la red de saneamiento. Por el Servicio de Alcantarillado se estudiará el punto de acometida, así como el diámetro y pendiente de la misma y una vez comprobada su viabilidad el abonado deberá satisfacer la cantidad que figure en la ordenanza fiscal correspondiente, con lo cual y cuando el futuro abonado reciba la notificación correspondiente podrá realizar la acometida cuya instalación y conservación será enteramente por cuenta del usuario debiendo además cumplir las condiciones siguientes:

(Continúa en fascículo siguiente)



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Martes 26 de febrero de 2002

Y FASCÍCULO SEGUNDO

Número 37

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

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

(Viene del fascículo anterior)

1: La acometida se realizará en el punto de la red general y con los diámetros y pendientes fijadas en cada caso por los servicios municipales.

2: Si el punto de acometida no coincidiera con un pozo de registro, deberá construir una arqueta en el colector cuyo modelo figura en el plano adjunto.

3: El tipo de tubería y juntas son las que figuran en el plano adjunto a la presente ordenanza.

2.3 ALUMBRADO PUBLICO

TRAZADO

Según el esquema que se adjunta en planos y que será desarrollado en su momento en el correspondiente Proyecto Específico incluido en el Proyecto General de Infraestructuras.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

PUNTOS DE LUZ

Se utilizarán farolas modelo Miranda, sobre fuste modelo Bailén I, II y IV (ver planos de detalle). Las lámparas serán de vapor de sodio alta presión (VSAP) con una potencia mínima de 250 W. El sistema irá dotado de balasto y condensador.

Los niveles mínimos de iluminación serán:

	Tramos urbanos de carretera y vías urbanas principales	Vías urbanas locales	
		Distribución	Acceso
Iluminación media E (lux)	30	30	20
Uniformidad	0,35	0,35	0,35

CABLE

La sección mínima de cable será de 6 mm. de Cu, debiendo disponerse 4 unipolares o bien manguera de 4 x 6 mm. Cu, Su aislamiento será para 0.6/1 kv.

El cable no podrá ir grapeado en las fachadas. Deberá instalarse enterrado en conductos de diámetro no inferior a 90 mm. En ningún caso se permitirán cruces aéreos de cables, debiendo disponerse en este caso tubos de acero galvanizado, arquetas y la canalización correspondiente.

ARMARIO DE CONTROL

El armario deberá colocarse de todas las protecciones reglamentarias: interruptor omnipolar, automáticos magnetotérmicos, interruptores diferenciales de 40 m. de sensibilidad, etc. Deberá además disponerse un contactor por circuito, y un reloj astronómico tipo SECELUX o similar con dos cortes, con «by-pas» para poder encender las lámparas y reponer, en horas diurnas.

2.4 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELÉCTRICA

TRAZADO

Según el esquema que se adjunta en planos y que será desarrollado en su momento en el correspondiente Proyecto Específico incluido en el Proyecto General de Infraestructuras.

LÍNEAS DE A.T. Y TRANSFORMADORES

Se desvían por enterramiento las líneas de 15 KV denominadas Seguridad Social y de 45 KV denominada Arévalo. A tal efecto se prevén los apoyos señalados en planos.

Se prevén dos casetas modulares de transformación a media y baja tensión según se señala en planos.

En consecuencia con lo anterior se reservan tres pequeñas parcelas dotacionales en las que se ubicarán los elementos descritos arriba.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las canalizaciones y arquetas se ajustarán a las definidas por los planos adjuntos a la presente ordenanza, tanto para baja como para alta tensión.

Los cables de baja tensión no podrán ir grapeados a las fachadas, no permitiéndose en ningún caso los cruces aéreos. Los cables de alta tensión también subterráneos.

2.5 RED DE TELEFONIA

TRAZADO

Según el esquema que se adjunta en planos y que será desarrollado en su momento en el correspondiente Proyecto Específico incluido en el Proyecto General de Infraestructuras

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La red de telefonía será subterránea, canalizada en prismas, según la normativa de la C.T.N.E.

Las canalizaciones, arquetas y bajantes serán del modelo homologado por la Compañía Telefónica Nacional de España.

2.6. T.V. POR CABLE

TRAZADO

Según el esquema que se adjunta en planos y que será desarrollado en su momento en el correspondiente Proyecto Específico incluido en el Proyecto General de Infraestructuras

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

En las nuevas actuaciones, y en las obras de pavimentación que se lleven a cabo en áreas ya consolidadas, se preverá una canalización para televisión por cable, formada por un prisma compuesto por uno o varios conductos de P.V.C. de diámetro 110 mm., embutidos en un prisma de hormigón, con las correspondientes arquetas.

La canalización se colocará bajo las aceras.

2.7. GAS NATURAL

TRAZADO

Según el esquema que se adjunta en planos y que será desarrollado en su momento en el correspondiente Proyecto Específico incluido en el Proyecto General de Infraestructuras

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las canalizaciones, arquetas, ascendentes y bajantes serán del modelo homologado por la Compañía.

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA
2. PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PLAN DE ETAPAS

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

En esta fase de planeamiento de desarrollo nos limitaremos a establecer la estimación del coste total de la operación en base a datos paramétricos, partiendo de los módulos de coste de referencia de obras de urbanización establecidos por el COACyLE, aplicando, sobre el PEM así obtenido, las cantidades correspondientes a beneficio industrial, gastos de gestión, honorarios de los profesionales, tasas y financiación.

El monto así obtenido se repercute sobre el metro bruto de suelo inicial, para conseguir el precio unitario estimativo, por ser éste un valor de elevada importancia y representación.

Coste de referencia del COACyLE para obras de urbanización por metro cuadrado de vial, aparcamiento, acerado, etc.:

$$M = 51.000 \text{ pts/m}^2 \times 0,15 = 7.650 \text{ pts/m}^2$$

Superficie total de viario, aparcamiento y acerado previsto en el Plan Parcial.

$$Sv = 34.217 \text{ m}^2$$

Presupuesto de ejecución material:

$$Sv \times M = 34.217 \text{ m}^2 \times 7.650 \text{ m}^2 = 261.760.050 \text{ pts.}$$

15% gastos generales y beneficio

$$\text{industrial de la Contrata} = \underline{39.264.008 \text{ pts.}}$$

$$\text{Presupuesto de Contrata} = 301.024.058 \text{ pts.}$$

15% de Gastos de Gestión, hono-

$$\text{rarios, tasas y financiación} = \underline{45.153.609 \text{ pts.}}$$

Total Costo estimado del Plan

$$\text{Parcial} = \underline{346.177.667 \text{ pts.}}$$

Módulo unitario de repercusión estimado por m² de suelo bruto inicial:

$$346.177.667 / 114.900 \text{ m}^2 = 3.013 \text{ pts/m}^2$$

En los precios anteriores no se incluye IVA

2. PLAN DE ETAPAS

Por tratarse de una finca de propiedad única coincidente con el Sector, de superficie, edificabilidad y alcance económico no muy elevados, el plan de etapas viene naturalmente determinado por la capacidad económica y planteamiento estratégico de la propiedad, Grupo HERCE.

A salvo de las cantidades avaladas que señala la legislación correspondiente, si la Administración Actuante considerase oportuno la presentación de documentos complementarios de garantías empresariales y/o económicas, estos serían aportados en su momento y a satisfacción del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

Dicho lo anterior, sólo cabe señalar que la Propiedad está capacitada y desea desarrollar el Sector Camineros I en una única etapa, procediéndose a las obras de urbanización de modo inmediato y continuo a la obtención de la oportuna licencia municipal de obras en un plazo no superior a una año.

De esta forma, el calendario aproximado sería:

- Plan parcial: Presentación en Mayo de 2001. Aprobación definitiva en Septiembre de 2001
- Proyecto de actuación: presentación en Junio de 2001. Aprobación definitiva en Octubre de 2001
- Proyecto de urbanización: presentación en Septiembre de 2001. aprobación definitiva y concesión de licencia municipal de obras en Noviembre de 2001
- Inicio de las obras: Diciembre de 2001.
- Conclusión de las obras: Diciembre de 2002

Edificación simultanea con la urbanización, según un calendario presentado al efecto.

El Arquitecto,

Fdo.: *Santiago Vaquero de la Hera.*

La Propiedad,

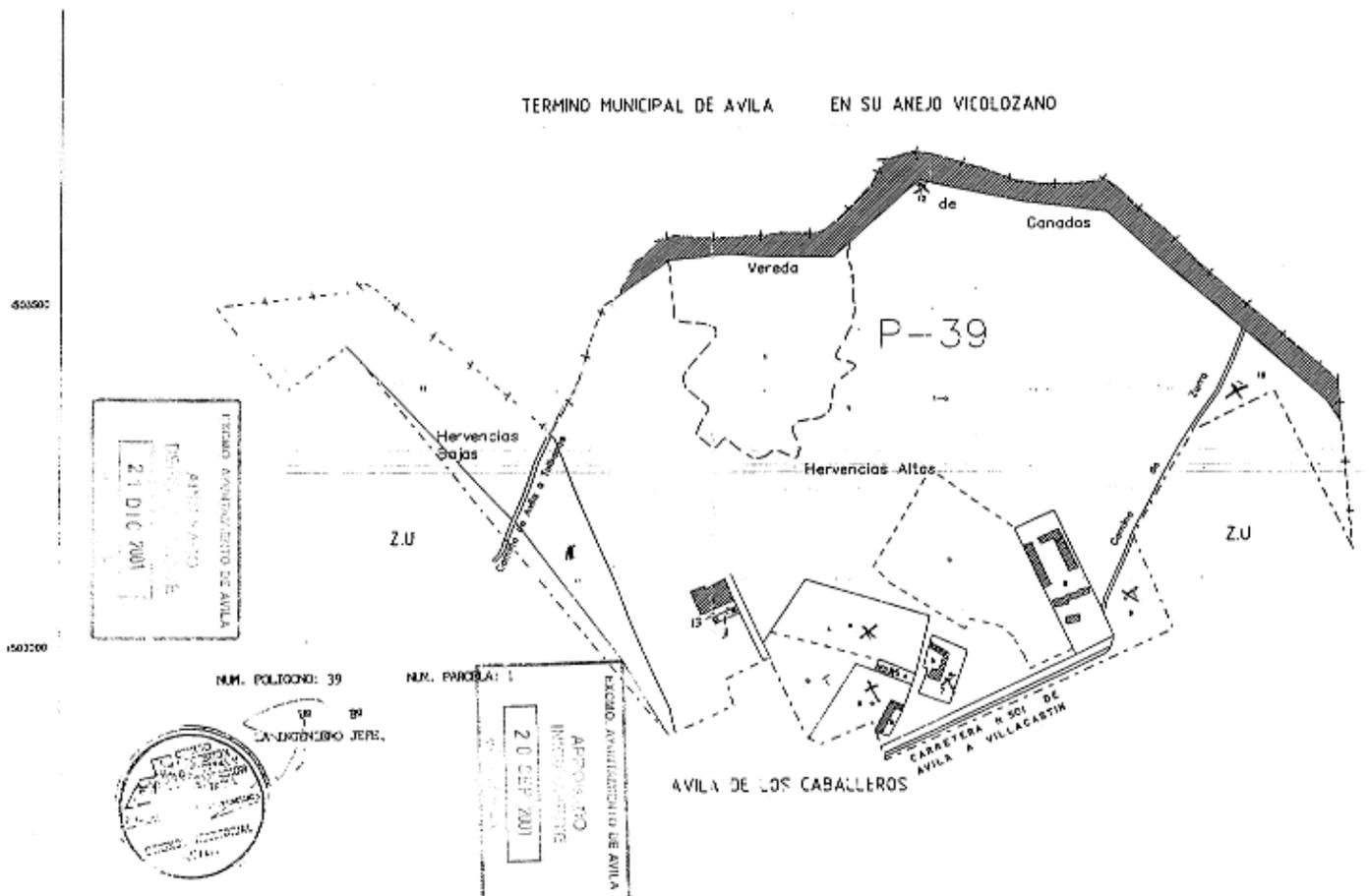
Grupo HERCE.

PLAN PARCIAL CAMINEROS 1 GRUPO HERCE

V. ANEJOS

ÍNDICE

1. PLANO CATASTRAL
Rústica, polígono 39, parcela nº 1
2. PLANO DE DESVIACIÓN DEL CORDEL
Noviembre-2000, visado el 12/12/2000
3. CERTIFICACIÓN DE 5/02/01 DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN



Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE ÁVILA

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

INFORMO:

Que teniendo en cuenta la Clasificación de las Vías Pecuarias de Ávila, aprobada por Orden Ministerial de 30 de octubre de 1941, los terrenos del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Programado ARUP 2/9: CAMINEROS 1, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ávila limitan con la siguiente vía pecuaria:

ESTE: Cordel de Desviación de la Cañada Real de las Moruchas o Soriano Occidental con 37,61 m. de anchura legal.

A la presente certificación se acompaña plano que permite el replanteo de los linderos sobre el terreno.

Lo que se certifica en Ávila a petición de D. Santiago Vaquero de la Hera, a cinco de febrero de dos mil uno.

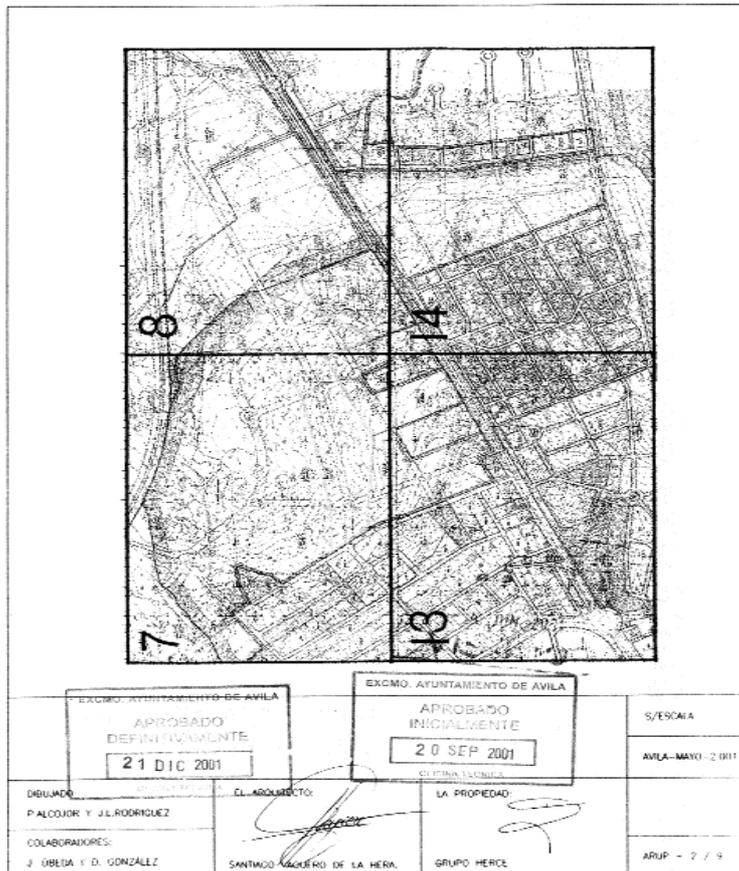
Firma, *Juan Manuel Pardo Ontoria.*

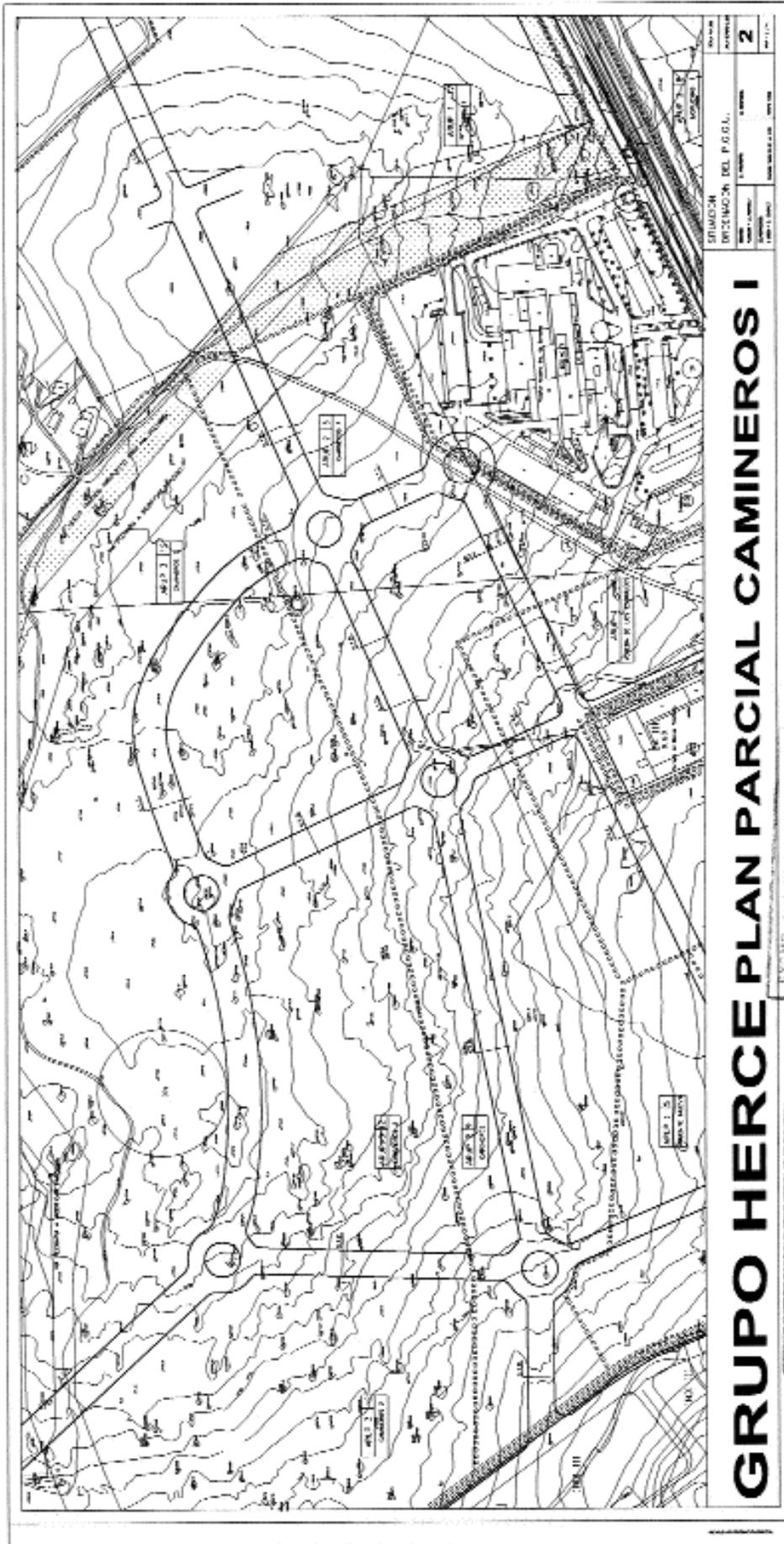
**PLAN PARCIAL CAMINEROS 1
GRUPO HERCE**

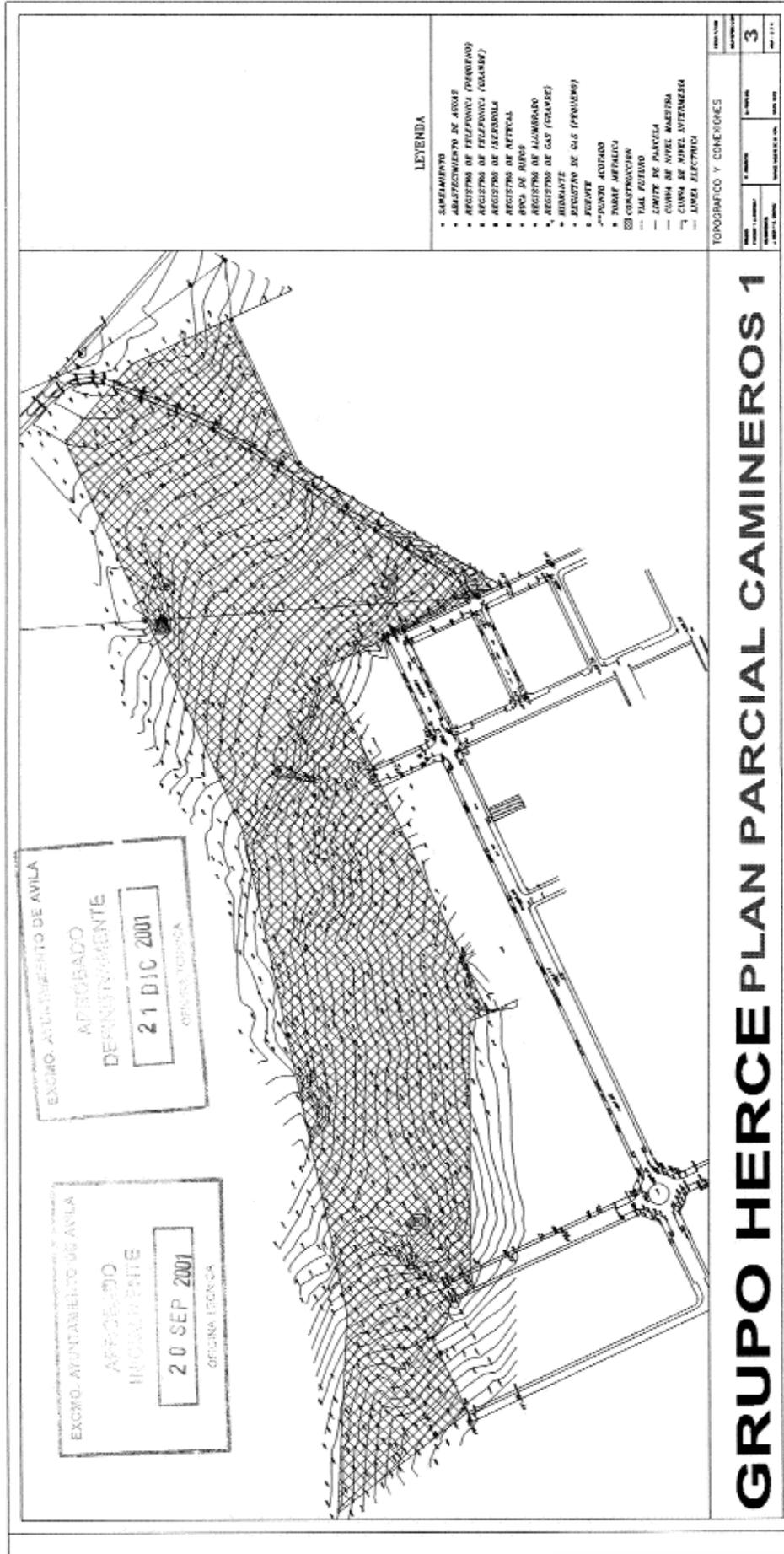
VI. RELACIÓN DE PLANOS

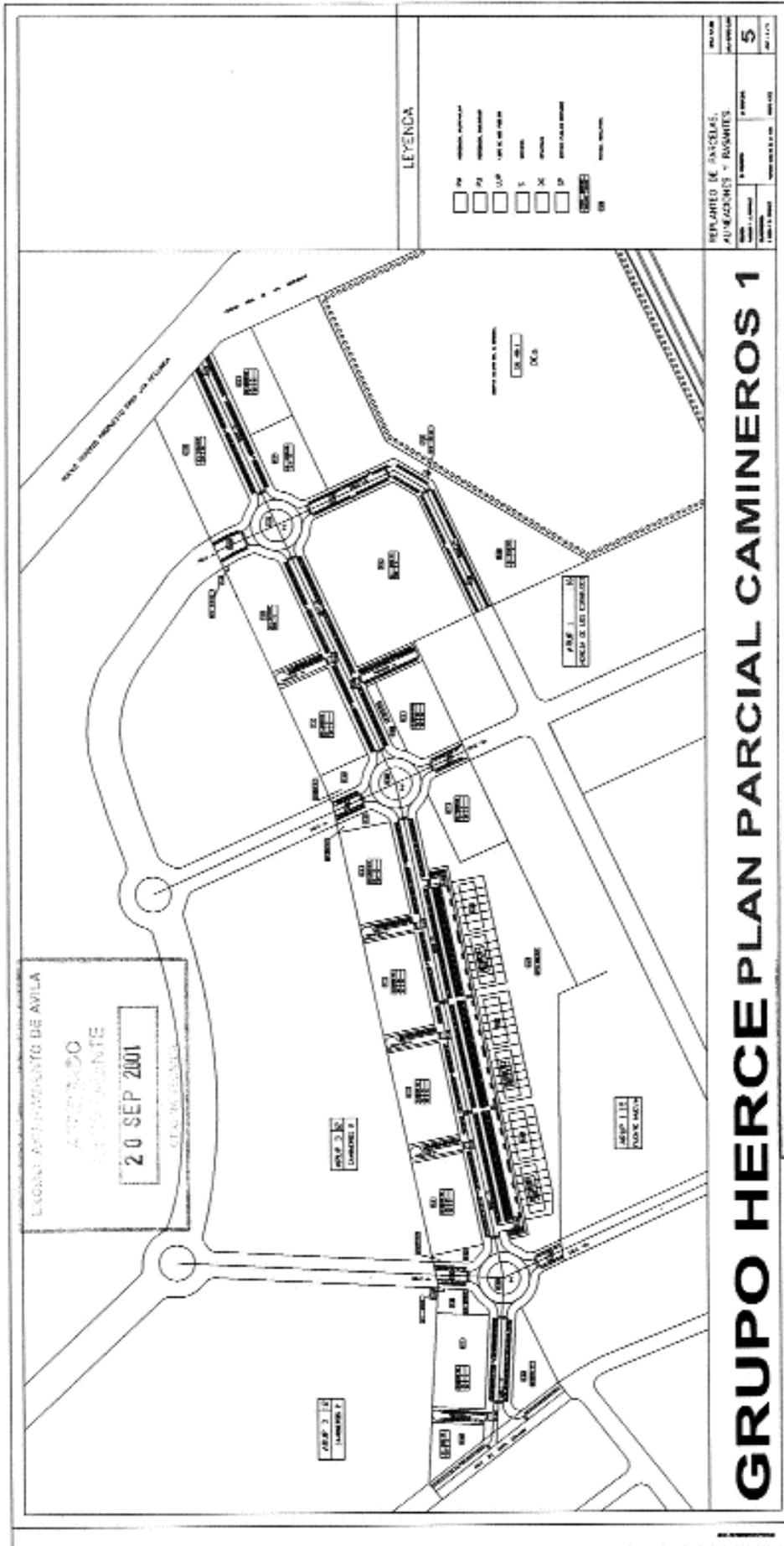
ÍNDICE

1. RELACIÓN CON EL TERRITORIO
2. SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DEL PGOU
3. TOPOGRÁFICO Y CONEXIONES
4. ORDENACIÓN, ZONIFICACIÓN Y USOS
5. REPLANTEO DE PARCELAS, ALINEACIONES Y RASANTES
6. PLANTA GENERAL DEL VIARIO, PERFILES TRANSVERSALES TIPO
7. PERFILES LONGITUDINALES: RASANTES DE CALLES Y GENERATRIZ SUPERIOR DEL SANEAMIENTO
8. RED DE ABASTECIMIENTO
9. RED DE SANEAMIENTO
10. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
11. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA
12. RED DE TELEFONÍA Y T.V. POR CABLE
13. RED DE GAS NATURAL



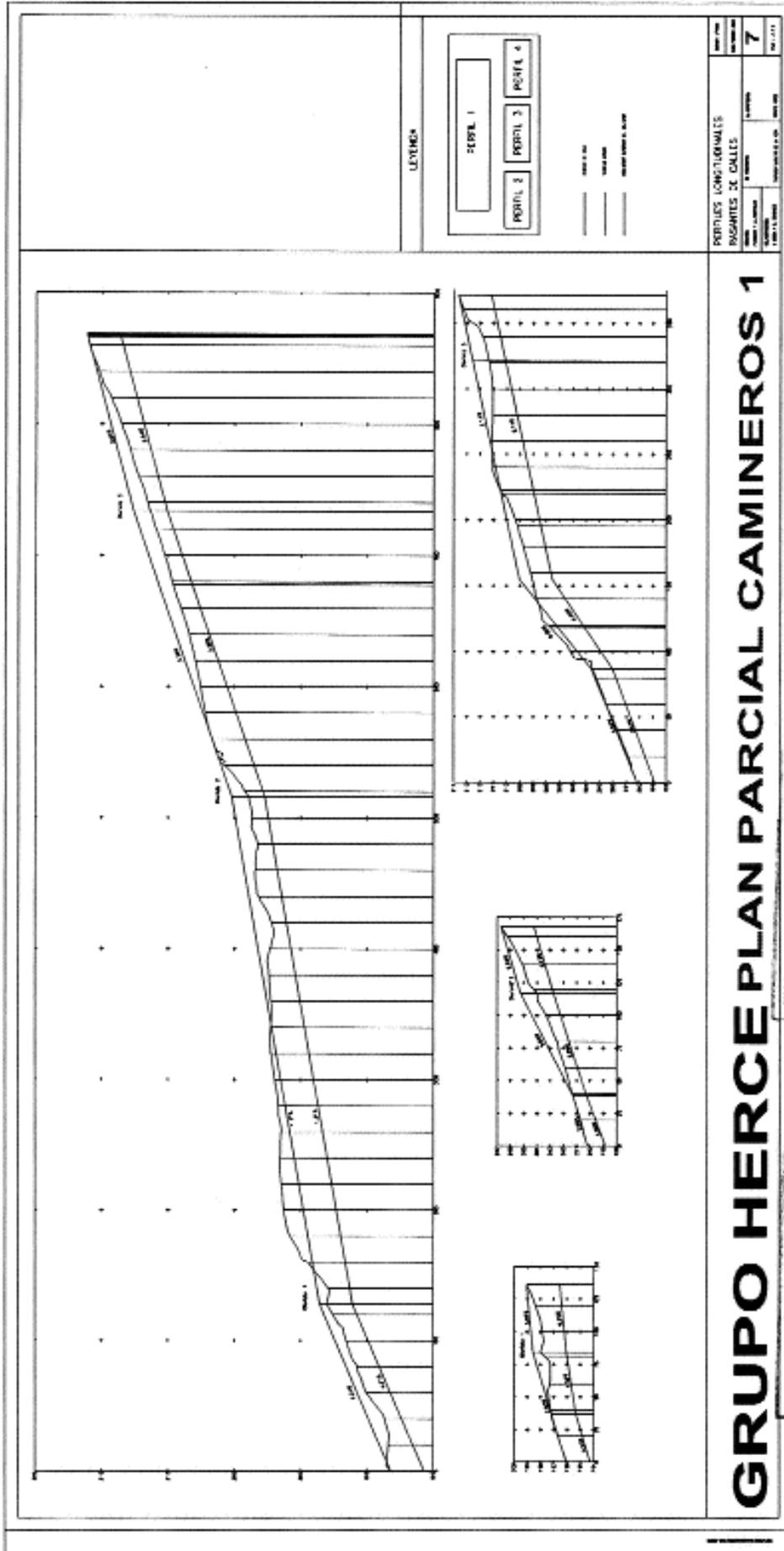






EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA
 ARCHIVO
 20 SEP 2001

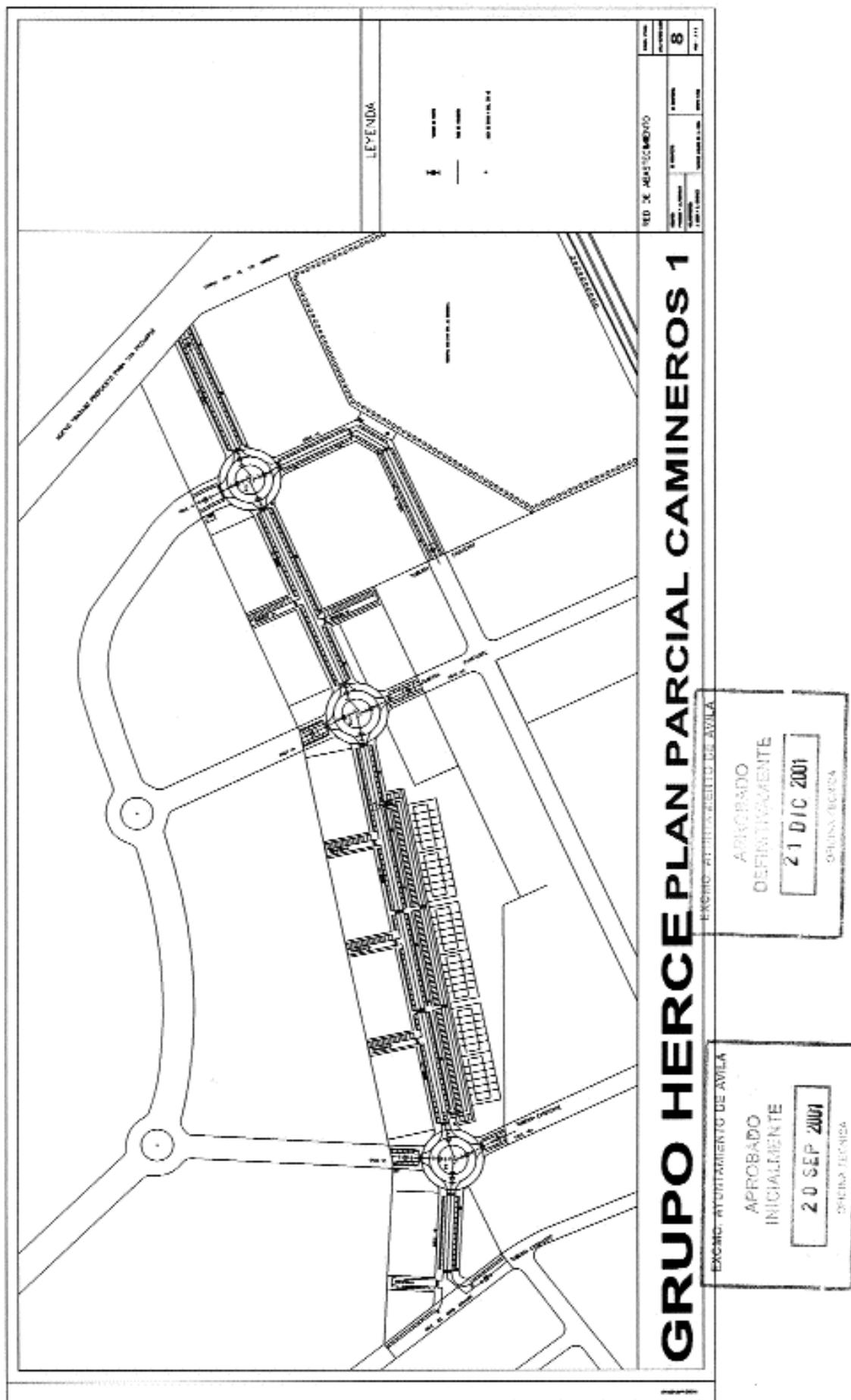
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AVILA
 ARCHIVO
 21 DIC 2001

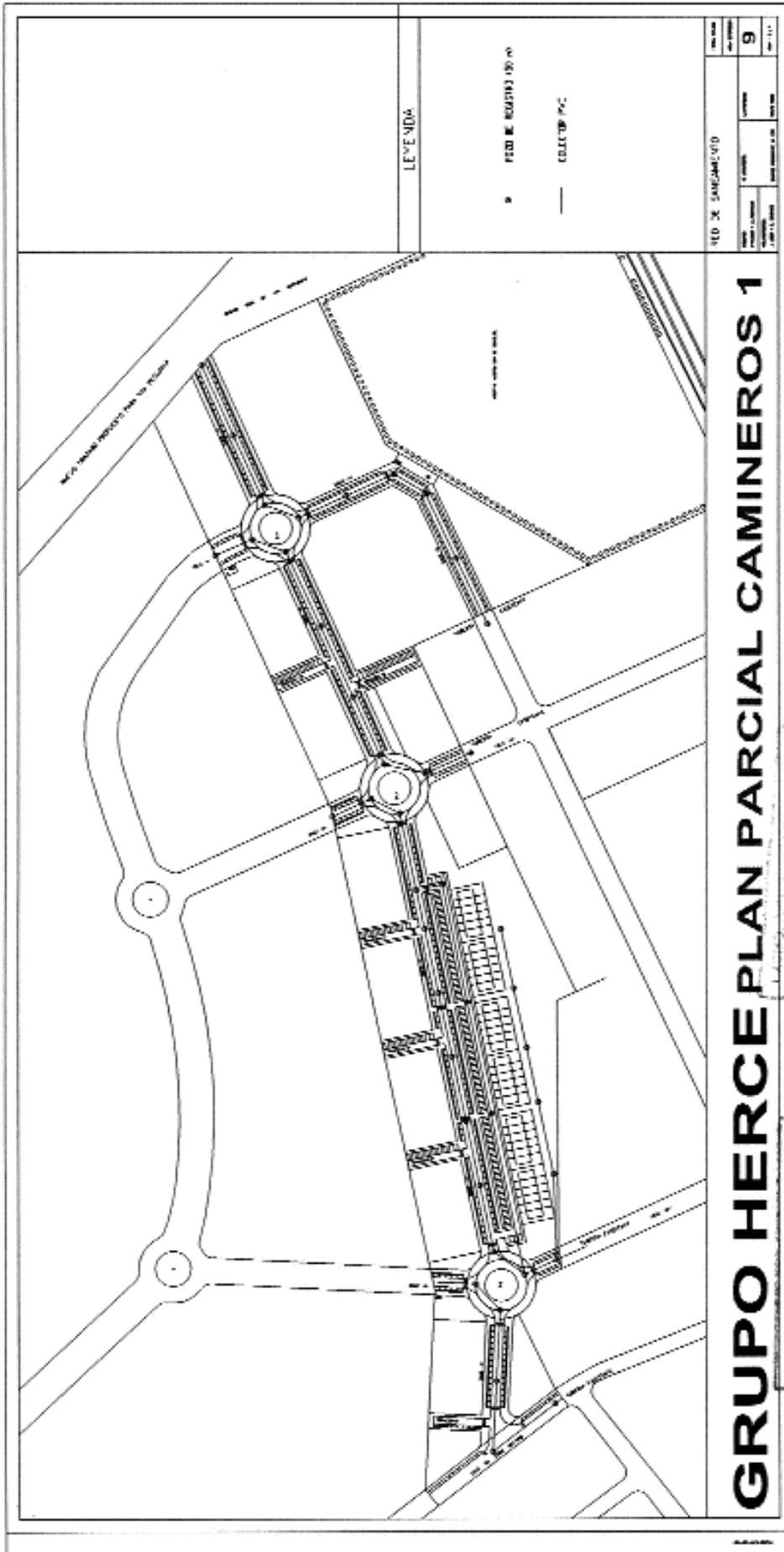


GRUPO HERCE PLAN PARCIAL CAMINEROS 1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
 APROBADO DEPARTAMENTALMENTE
 21 DIC. 2001
 OTICINA TÉCNICA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA
 APROBADO INICIALMENTE
 20 SEP. 2001
 OTICINA TÉCNICA





APROBADO
DEFINITIVAMENTE
21 DIC 2001
CEJUNA FERRAZA

APROBADO
INDEFINITAMENTE
20 SEP 2001
CEJUNA FERRAZA

