



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ÁVILA

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Dirección: Plaza del Corral de las Campanas, 2.
Depósito Legal: AV-1-1958
Teléf.: 920 357 193. - Fax: 920 357 136
e-mail: bop@diputacionavila.es

Jueves, 26 de junio de 2003

Número 118

Fascículo primero

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Excmo. Ayuntamiento de Ávila 1 a 48

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2.491/03

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

ANUNCIO

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

"4.- MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO.-

B) Aprobación definitiva Plan Parcial "Casa de Misericordia"; ARUP 1/9. Con antelación al debate y votación, y de conformidad con el artículo 82.3 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se somete a consideración del Ayuntamiento Pleno la ratificación de la inclusión del presente punto en el Orden del Día, al haber sido dictaminado con posterioridad a la convocatoria de esta sesión, lo que es apreciado por unanimidad.

"2.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL ARUP 1/9 "CASA MISERICORDIA".

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS.

REPRESENTANTE: D. PEDRO VILLANUEVA LASO. Calle Alférez Provisional, nº.8. Avila.

PROPIETARIOS AFECTADOS: Doña Teresa García Benítez e Hijos, Avda. 18 de Julio, 20. Avila.- Construcciones Albitec, S.A., calle Alférez Provisional, nº.8. Avila.- D. Martín Martín Blázquez, calle Pilón, nº.8. Muñana (Avila).- D. Máximo Fernández Sánchez, Plaza San Nicolás, nº.21. Avila.- D. Manuel Hernández Jiménez, Avda. José Antonio, nº.14. Avila.

REDACTOR: Doña Alicia González Díaz.

SITUACIÓN: SECTOR 1/9 "CASA MISERICORDIA". Prolongación Avenida de la Juventud.

ADMINISTRACIONES INTERESADAS: Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Avila).- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Avila).- Diputación Provincial de Avila.- Registro de la Propiedad de Avila.- Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

OTROS INTERESADOS: IBERDROLA, S.A. Paseo de la Estación, nº.7.- SALAMANCA.

Examinado el expediente, del que resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.- El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 1/9 denominado "Casa Misericordia" previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, cuyo proyecto de revisión fue aprobado definitivamente por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP Y BOCyL 27-10-98 y BOP 16-12-98).

El documento del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por el Arquitecto Dña. Alicia González Díaz, visado por el COACyLE el 26 de marzo de 2001 y refundido en un documento definitivo visado el 8 de febrero de 2002, y se promueve a iniciativa particular por el propietario de los terrenos afectados.

II.- DOCUMENTACIÓN El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 6 de septiembre de 2000 (nº. registro 13.186), complementado el 19 de febrero de 2002 (nº. registro 2.765). La documentación aportada entonces en el proyecto presentado responde a los siguientes contenidos (Art.57 RPU):

TITULO I. MEMORIA. 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN. 1.1.- Directrices del Plan General. 1.2.- Determinaciones del Plan General. 1.3.- Aprovechamiento real del Sector. 1.4. Implicaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. 1.5.- Procedencia de la formulación del Plan Parcial. 1.6.- Información urbanística. 1.7.- Objetivos y criterios de la ordenación. 1.8.- Análisis de alternativas. 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. 2.1.- Diseño general. 2.2.- Subdivisión del sector en manzanas. Distribución de aprovechamientos. 2.3.- Red de comunicaciones. Análisis de circulaciones y de transporte público. 2.4.- Supresión de barreras urbanísticas. 2.5.- Dotación de aparcamientos. 2.6. Parques y jardines. 2.7.- Dotaciones Públicas. 2.8.- Suelo edificable público. 2.9.- Compensación a Sistemas Generales.

TITULO II. NORMATIVA. 1.- Generalidades y terminología. 2.- Ordenanzas de edificación y usos urbanísticos.

TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS. 1.- Pavimentación. 2.- Red de Saneamiento. 3. Red de distribución de agua potable. 4.- Alumbrado público. 5.- Zonas verdes.

TITULO IV. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. ANEXO 1 A LA MEMORIA: Síntesis de la ordenación. ANEXO 2 A LA MEMORIA: Urbanización de iniciativa particular. ANEXO 2 A LA MEMORIA: Documentación sobre la propiedad del terreno. TABLAS. PLANOS: Información, ordenación, red viaria, mobiliario urbano, secciones, perfiles, abastecimiento, alumbrado y telefonía.

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

III.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. Las condiciones asignadas por el P.G.O.U. son las siguientes (BOP. NO. 187 del 16/12/98, fascículo V. Pág. 183):

a) SUPERFICIE: 108.500 m²

b) USO Y TIPOLOGÍA: Multifamiliar de densidad media-alta. En borde del Camino a Tornadizos, uso compatible de Servicios y Terciario de oficinas.

- c) ORDENANZAS: Manzana Cerrada o Libre, Bloque abierto. Dotación Comunitaria.
- d) CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de seis plantas.
- e) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m².
- f) DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 60 vdas./Ha.
- g) APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 53.795 m². Para compensar Sistemas Generales internos: 1.438 m².

h) CESIONES: -Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 3.358 m², para compensar Sistemas Generales externos.- Cesión de 2.900 m² de terreno de Sistema General del Paseo del Valle Amblés.- Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.- Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento del Planeamiento.- Viario Local.

i) SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

j) PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial, Proyectos del Compensación y de Urbanización en la primera etapa

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

a) VIALES: 1) La red trazada se encuentra correcta y se grafían en ella los aparcamientos y pasos de peatones. 2) El firme mínimo será de 20 cm. de hormigón H-100 y 5 cm. de aglomerado asfáltico S-12. 3) Los bordillos serán de granito labrado con 12 cm. de tizón labrado mínimo. 4) Se dispondrán imbornales de rejilla en número suficiente para evacuar la tormenta con 20 años de PR, del modelo aprobado por este Ayto.

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

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

d) ALUMBRADO.-

a) Doble circuito 4x6 mm² de Cu. encamisado en tubo 0100 mm. mínimo.

b) Fustes en fundición de doble brazo con penacho central.

c) Dos faroles modelo Miranda o similar en cada punto de luz, con lámpara de 250 w, balasto, condensador y reductor de flujo.

d) En calles de hasta 16 m. de anchura se dispondrán puntos cada 25 m. al tresbolillo, de forma que el flujo lumínico sea siempre superior a 25 lúmenes y además uniforme. Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se propone la aprobación del Plan Parcial.

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

a) Características del sector.- El sector tiene una superficie real según medición pericial de 108.108 m², por lo que el aprovechamiento correspondiente con la edificabilidad asignada de 0,60 m²/m², resulta de 64.865 m². De estos corresponden a la propiedad el 90% del aprovechamiento tipo homogeneizado, 53.600 m², y al Ayuntamiento el 10% del sector, 6.486 m². Los restantes aprovechamientos urbanísticos se distribuyen entre los correspondientes al Sistema General Interno 1.636 m²- y el Externo -3.143 m².

b) La densidad prevista por el PGOU es de 60 viv/Ha, siendo el número máximo de viviendas de 648, dentro de lo permitido por el PGOU y la Ley 5/99 de CyL.

c) Uso y Tipología.- Multifamiliar con compatibilidad de Servicios y Terciario de oficinas. La altura máxima permitida es de 6 plantas, que es la máxima proyectada en la ordenación propuesta.

d) Cesiones: 1)- Aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, de 6.486 m² se materializa en la parcela AY de 4.257 m², con 64 viviendas. 2)- Suelo para edificar 3.143 m² en compensación de Sistemas Generales Externos, de 6.339 m². en zona de parque de río Chico. 3) Sistema General Interno con aprovecha-

miento de 1.636 m² correspondientes a una superficie de 3.300 m². 4)- Suelo Espacios Libres Públicos en dos parcelas con un total de 13.608 m² de superficie. 5)- Zona Verde. Sistema LUP - 20% de 64.865 m² = 12.973 m² < 648 Viv. x (15+6)=21 m²/Viv.= 13.608 m² > 10%(108.108)=10.810 m². 6)- Suelo Equipamientos en dos parcelas con un total de 14.256 m²: Escolar=12 m²/viv (12 x 648=7.776 m²). Deportivas.- 3.906 m² > 6m²/viv (6x648=3.888 m²). Sips.- 2.000 m² para edificar 2.604 m² > 4x648=2.592 m². Total cesiones según R.P. 14.256 m².

e) Viario y Aparcamientos, se hace una reserva de 685 plazas en vía pública, superior a las 648 plazas requeridas por la Ley 5/99, (>2 plazas cada 100 m² de edificación. 2% 64.865 = 1.297/2=648 plazas).

De lo expuesto se concluye que en el proyecto de plan parcial se cumplen las reservas dotacionales y de edificación previstas en la Ley 5/99 y en el propio PGOU, por lo que se informa favorablemente para su aprobación inicial, con las correcciones que se relacionan a continuación y las que pudieran plantearse de la información pública y consulta con organismos competentes.

f) Deficiencias a corregir: - Presentar la documentación de aprobación definitiva visada por el Colegio de Arquitectos. - Deberá incluirse en las obras de urbanización la consolidación de los restos de la ermita y protegerse la isleta que la delimita con acera rebasable.

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

“En el Proyecto de Ejecución que se presentará en su momento, se deberán contemplar los distintos tipos de luminarias, que serán de distinto modelo del que figuran en este Plan Parcial, para adaptarlo a los distintos modelos existentes, dependiendo del vial de que se trate. También se contemplará la canalización de las diversas redes de instalaciones con que debe de contar la citada zona.”

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Visto el Proyecto del Plan Parcial “Casa de la Misericordia” ARUP 1/9, promovido por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados presentados por D. Pedro Villanueva Laso, y redactado por el Arquitecto Doña Alicia González Díaz, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 26 de marzo de 2001. Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 33.3.b, 46, 50 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (arts. 45 a 64, 115 a 121 y 136.10, y anexo) conforme lo establecido en el Decreto 223/1999, de 5 agosto (B.O.C.y.L. 10.08.99), por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos, LA COMISIÓN DE GOBIERNO MUNICIPAL, en sesión celebrada el 19 de abril de 2001, ACORDO:

POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN POR MAYORÍA ABSOLUTA DICTAMINA:

Primero: Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector 1/9, promovido por el conjunto de los propietarios de los terrenos afectados presentados por D. Pedro Villanueva Laso, y redactado por el Arquitecto Da. Alicia González Díaz, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 26 de marzo de 2001. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 183 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Segunda: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a results del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios y emitidos al efecto, por lo que deberá completarse el documento presentado con la previsión necesaria sobre urbanización y consolidación de los restos de la Ermita existente en el lugar y protegerse la isleta que la delimita con acera rebasable.

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

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

Quinto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará igualmente a la administración del estado, a la administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia.

V.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PUBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Comisión Territorial de Urbanismo. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 8 de mayo de 2001, en el Diario de Avila de 30 de abril de 2001, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 19 de junio de 2001. Durante dicho trámite no se formularon alegaciones, excepción hecha de la Compañía Iberdrola.

VI.- TRAMITE DE INFORMES Y ALEGACIONES.

VI.1.- ALEGACIONES DE IBERDROLA.- Mediante escrito registrado el 28 de mayo de 2001, con el número 8.003, por parte de Iberdrola, S.A., se manifiesta que el proyecto de urbanización que en su día se redactó deberá hacerse de acuerdo con las previsiones legalmente establecidas al efecto. Asimismo, también manifiesta se tenga por personado a dicha sociedad en el expediente.

VI. 2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.- La Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, en sesión celebrada el 21 de junio de 2001, acordó: "Informar favorablemente el Plan Parcial Casa de la Misericordia 1. Avila, con las siguientes condiciones: 1.- La densidad de viviendas por hectárea no debe superar el máximo marcado por el Plan General, establecido en 60 viv/ha. El nº. máximo es de 446. 2.- Los terrenos que se liberan de SGE deberán de corresponder a los señalados por el Plan dentro de la la Etapa. 3.-Cuantificar las plazas de aparcamiento de minusválidos en la memoria".

VII.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.- En relación con las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial del expediente, así como respecto a las fijadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, los promotores presentaron el correspondiente documento para la aprobación definitiva visado el 8 de febrero de 2002, el cual tuvo entrada en el Registro Municipal el 19 de febrero de 2002 (nº. 2765), dándose así respuesta a las distintas cuestiones planteadas. En consecuencia, se modifican los planos para adecuar el cuadro a la memoria y aparcamientos, numerando las plazas de aparcamiento exigibles incluyendo las de minusválidos, y se cambia la memoria para identificar y localizar dichas plazas. Igualmente, se introduce disposiciones para la conservación de los restos de la Ermita de las Aguas y se justifica que los terrenos liberados del Sistema General Externo corresponde ala primera etapa del PGOU. A la vista de dicha documentación se emite informe favorable por el Arquitecto Municipal sobre la aprobación del expediente.

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 Avila, aprobado definitivamente mediante Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

(BOP y BOCyL 27/10/98 y 16/12/98), siguiendo para ello el procedimiento establecido en el art.52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15.04.99), en relación con el art. 136 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (BOCYL 10/08/99).

SEGUNDO.- DETERMINACIONES. Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General (Volumen IV. Título 1.) según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº. 187, de 16/12/98, fascículo quinto, página 183, ARUP 1/9), 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 108.108 m².

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

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

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

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

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a: 10. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso. 20. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. 30. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a su cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período del tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.
- c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
- d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación”.

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

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

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

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

El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Comisión de Gobierno, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía (B.O.P. 14 de agosto de 1996) de aquellas que le corresponden al ampa-

ro del Art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1J).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los Boletines Oficiales y el Diario de Ávila (Art. 52 de la Ley 8/1999 y Art. 128 RPU), y a trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Comisión Territorial de Urbanismo (art. 52.4 LUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legalmente establecido procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (Art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quórum de la mayoría absoluta (Art. 47.3.i) LBRL).

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

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector "Casa Misericordia" ARUP 1/9, promovido por los propietarios de los terrenos afectados, presentado por D. Pedro Villanueva Laso, y redactado por el Arquitecto Doña Alicia González Díaz, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 8 de febrero de 2002.

Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 183 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

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

Segundo.- Condicionar la eficacia del acto de aprobación definitiva a la presentación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos derivados de la ejecución del Plan Parcial por importe de ó 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 ala cantidad de 85.824,53 euros (14.280.000 pesetas).

Tercero.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia una vez se haya prestado la garantía mencionada (Art. 138.30 RPU y Art. 70,2 LBRL), así como en el Boletín Oficial de Castilla y León en extracto, para su publicación se adjuntarán dos ejemplares completos y paginados del Plan Parcial aprobado en formato din-A4. Los costes de publicación serán asumidos por el promotor del expediente (artículo 61 RGU). Asimismo, dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados."

Y habiendo formalizado el correspondiente aval que garantiza la actuación urbanística proyectada, procede la publicación del proyecto aprobado.

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, 13 de junio de 2003

El Alcalde, Miguel Angel García Nieto

**PLAN PARCIAL DE MISERICORDIA-1
URBANIZACION "LAS PÉRGOLAS" AVILA**

PROMOTOR: JUNTA DE PROPIETARIOS
ARQUITECTO: ALICIA GONZÁLEZ DÍAZ
Enero 2002
Documento para aprobación definitiva

INDICE

1. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

- 1.1. Directrices del Plan General
- 1.2. Determinaciones del Plan General
- 1.3. Aprovechamiento real del Sector
- 1.4. Implicaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

TABLA 1. MEDICIÓN DE SUPERFICIE DEL SECTOR

- 1.5. Procedencia de la formulación del Plan Parcial
- 1.6. Información urbanística
 - 1.6.1. Características naturales del territorio
 - 1.6.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 1.6.3. Estructura de la propiedad del suelo
- 1.7. Objetivos y criterios de la ordenación
- 1.8. Análisis de alternativas

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION

- 2.1. Diseño general

TABLA 2. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES TOTALES DEL SECTOR

- 2.2. Subdivisión del Sector en manzanas. Distribución de aprovechamientos

TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

- 2.3. Red de comunicaciones. Análisis de circulaciones y de transporte público
- 2.4. Supresión de barreras urbanísticas
- 2.5. Dotación de aparcamientos

TABLA 4. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

- 2.6. Parques y jardines
- 2.7. Dotaciones Públicas

TABLA 5. DOTACIONES PÚBLICAS Y ZONAS VERDES

- 2.8. Suelo edificable público
- 2.9. Compensación a Sistemas Generales

TITULO II: NORMATIVA

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

2. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS URBANISTICOS

Ordenanza manzana libre

Ordenanza dotación comunitaria

Ordenanza zonas libres de uso publico

TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

1. PAVIMENTACION

2. RED DE SANEAMIENTO

3. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

4. ALUMBRADO PUBLICO

5. ZONAS VERDES

TITULO IV. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ANEXO 1 A LA MEMORIA: SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

ANEXO 2 A LA MEMORIA: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

ANEXO 3 A LA MEMORIA: DOCUMENTACION SOBRE LA PROPIEDAD DEL TERRENO

ANEXO 4 A LA MEMORIA: LOCALIZACION DE LOS TERRENOS ADSCRITOS PARA SISTEMAS GENERALES

TABLAS

TABLA 1. MEDICION DE SUPERFICIES DEL SECTOR

TABLA 2. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES TOTALES DEL SECTOR

TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR MANZANA Y SUBMANZANA

TABLA 4. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

TABLA 5. DOTACIONES PÚBLICAS Y ZONAS VERDES

PLANOS

1. INFORMACION: SITUACION Y RELACION CON LA CIUDAD

2. INFORMACION: PLANO CLINOMETRICO

3. INFORMACION: ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS Y PROPIEDAD

4. ORDENACION Y CALIFICACION DE SUELO

5. COMPROBACIÓN DE OCUPACIÓN (plano no normativo)

6. RED VIARIA: ALINEACIONES

7. MOBILIARIO URBANO

8. SECCIONES TRANSVERSALES DEL VIARIO

9. PLANO GUIA DE PERFILES DEL VIARIO

10. PERFILES LONGITUDINALES

11. PERFILES LONGITUDINALES

12. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

13. RED DE SANEAMIENTO

14. ALUMBRADO PUBLICO

15. TELEFONÍA

1. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

El Plan Parcial del Sector 1.9. - "Casa de Misericordia-1", cuya denominación a partir de ahora será Urbanización "Las Pérgolas", tiene como base las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Avila, aprobado definitivamente por Orden de la Junta de Castilla y León, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 19 de octubre de 1998.

El Plan Parcial mantiene los objetivos del Plan General de adecuar suelo urbano para aumentar la oferta de suelo residencial y facilitar la construcción de viviendas de variado tipo, y en particular en altura para uso multifamiliar.

1.1. Directrices del Plan General.

El Plan Parcial desarrolla el Criterio del Plan General sobre Estructura y Desarrollo Urbano de completar la zona Sur, en el camino de Tornadizos, el de Sonsoles y el Río Chico, con relativa proximidad a la zona de la nueva universidad.

Para ello, el Plan Parcial ordena suelo para la densidad residencial prevista en el Plan General, con zonas comerciales integradas en la edificación y zonas verdes en las dos grandes manzanas que se crean y con la zona de usos dotacionales públicos en la franja sur de la ordenación, de forma que puedan ampliarse con otras dotaciones públicas de los sectores adyacentes para crear un gran área central de equipamiento público, además de las plazas y jardines macladas con la propia urbanización residencial.

La ordenación del viario respeta las calles ya diseñadas en el Plan General de comunicación entre sectores de ordenación, o de paso de carácter general, y solamente rectifica el trazado de una vía interior, diagonal entre los extremos del sector que une dos glorietas previstas en el Plan General.

Todo ello garantiza la adecuación de este Plan Parcial a las directrices del Plan General y de las más recientes decisiones del Ayuntamiento sobre el desarrollo de este área de la ciudad.

1.2. Determinaciones del Plan General

El Plan General contiene las siguientes determinaciones en la Ficha del Sector.

ARUP 1/9: MISERICORDIA 1

SUPERFICIE: 108.500 m².

USO Y TIPOLOGIA: Multifamiliar de densidad media-alta. En borde del camino a Tornadizos, uso compatible de Servicios y Terciario de oficinas.

ORDENANZAS: Manzana cerrada o libre, Bloque abierto, Dotación Comunitaria.

CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de seis plantas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 2/m²

DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS: 60 vdas./Ha.

Para compensar sistemas generales internos: 1.438 m²

CESIONES:

- .- Suelo para el Ayuntamiento, para facilitar el exceso de aprovechamiento del sector.
- .- Suelo para edificar 3.358 m², para compensar Sistemas Generales externos.
- .- Cesión de 2.900 m² de terreno de sistema General del paseo del Valle Amblés
- .- Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.
- .- Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.
- .- Viario local.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZOS: Tramitación del Plan Parcial en la Primera Etapa del Plan General.

1.3. Aprovechamiento real del Sector

La superficie real de la propiedad, según el levantamiento realizado por el Ingeniero Técnico Agrícola José Luis Gil Rivilla (plano anexo a esta Memoria), es de 111.408 m². En esta medición está excluida la parcela de la edificación de la Ermita de las Aguas.

La superficie del Sector que genera aprovechamiento es la de la propiedad descrita, sustrayendo la superficie destinada a Sistema General Interno, esto es, la franja de 22 metros central a la Ronda de Valle Amblés:

$$111.408 \text{ m}^2 - 3.300 \text{ m}^2 = 108.108 \text{ m}^2$$

El techo edificable del Sector será pues:

$$108.108 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 64.865 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

El aprovechamiento reconocido a la propiedad del Sector se desglosa en:

.- el aprovechamiento del suelo que genera edificabilidad = $108.108 \text{ m}^2 \times 90\% \times 0,55089 \text{ UA} / 1,0 = 53.600 \text{ m}^2$

.- el aprovechamiento para compensar el Sistema General Interno = $3.300 \text{ m}^2 \times 90\% \times 0,55089 \text{ UA} / 1,0 = 1.636 \text{ m}^2$

Totalizando $53.600 + 1.636 = 55.236 \text{ m}^2$ de techo edificable de la propiedad de los terrenos.

El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento debe ser equivalente al 10% de la edificabilidad del Sector:

$$10\% \times 64.865 \text{ m}^2 = 6.486 \text{ m}^2 \text{ de techo edificable del Ayuntamiento}$$

El resto de aprovechamiento del Sector se destina a compensar el suelo de Sistema General Externo que puede liberarse:

Resto de aprovechamiento = $64.865 - 55.236 - 6.486 = 3.143 \text{ m}^2$ de techo edificable para compensar SGE,
Que liberan el siguiente suelo en el Río Chico:

$3.143 \text{ m}^2 / (90\% \times 0,55089 \text{ UA}) \times 1,0 = 6.339 \text{ m}^2$ de terreno a ceder en el Río Chico, resultantes de la medición real del Sector.

En todos estos cálculos, la cifra 0,55089 UA (Unidades de Aprovechamiento) corresponde al Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto; siendo el coeficiente de ponderación de este Sector la unidad, 1,0.

Es de destacar que la superficie real de los terrenos de Sistema General (3.300 m² del SGI + 6.339 m² del SGE) totalizan 9.639 m², cifra muy similar a la establecida por el Plan General sin medición exacta (2.900 m² de SGI + 6.772 m² de SGI, totalizando 9.672 m²).

TABLA 1. MEDICION DE SUPERFICIE DEL SECTOR

AREA	MEDICION DEL PLAN GENERAL	MEDICION REAL DEL PLAN PARCIAL
Superficie del Sector	108.500 m2	108.108 m2
Superficie del Sistema General Interno (banda central de 22 m. de Ronda de Valle Amblés)	2.900 m2	3.300 m2
Superficie del Sistema General Externo (En Río Chico)	Terreno de 6.772 m2	Terreno de 6.339 m2
TOTAL	118.172 m2	117.747 m2

1.4. Implicaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

La Ley de Urbanismo de Castilla y León establece los módulos que han de cumplirse en suelo urbanizable; y el Decreto 223/1999 termina la vigencia de los artículos del Reglamento de Planeamiento que determinaban los módulos mínimos de equipamiento y zonas libres en suelo urbanizable. Por tanto, este Plan Parcial se redacta ateniéndose a los módulos de la Ley de Urbanismo referentes a suelo libre de uso público, dotaciones públicas y plazas de aparcamiento.

1.5. Procedencia de la formulación del Plan Parcial.

1. Programación:

El Plan General programa la tramitación de este Plan Parcial para la Primera Etapa, condicionado a conectar su viario interno con el homólogo del planeamiento parcial que hubiese sido ya tramitado, circunstancia que aquí no se produce, ya que los Planes Parciales colindantes no se han tramitado aún. El Plan Parcial diseña el viario principal con el mismo trazado previsto en el Plan General.

El acceso actual está garantizado con la prolongación de la Avenida de la Juventud, que realizará la propiedad de este Sector sin perjuicio de llegar a un Convenio financiero con las propiedades colindantes a ese tramo, o de resarcirse posteriormente del coste del mismo. La misma situación se produce respecto a las infraestructuras básicas, que conectarán con la red municipal actual de la Avenida de la Juventud.

2. Promoción privada. Capacidad:

El Plan General determina que el sistema de actuación es el de Compensación, con iniciativa por tanto de la propiedad.

La propiedad de este terreno es un proindiviso entre los siguientes.

Dña. Teresa García Benítez 28%

Hijos de Dña. Teresa García Benítez 28%

D. Pedro Villanueva (Construcciones Albitec S.A.) 14.4%

D. Martín Martín Blázquez 20%

D. Máximo Fernández Sánchez 9.6%

Los tres primeros son empresas constructoras en activo, que suman el 70.4% de la superficie del Sector, lo que garantiza la viabilidad del desarrollo del Plan Parcial; y que tienen realizadas muy diversas obras en Avila y su provincia que garantizan su solvencia técnica y económica para llevar a cabo la urbanización propuesta.

1.6. Información urbanística.

La información urbanística está representada gráficamente en los planos 1. - INFORMACION: SITUACION Y RELACION CON LA CIUDAD; 2. - INFORMACION: PLANO CLINOMETRICO, y 3. - INFORMACION: ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS Y PROPIEDAD.

1.6.1. Características naturales del territorio

1. Topografía

El terreno es homogéneo, y prácticamente llano, con una suave pendiente hacia el Río Chico, que es el Sur. No existe otra vegetación que el pastizal, siendo un terreno sin uso agrícola por su expectativa de desarrollo urbano, ha sido labrado para cereal, y por tanto mantiene una capa vegetal empobrecida.

2. Geología

La zona forma parte del valle que forma el Río Chico, y está dominada por terrenos de javres, de muy buena capacidad portante, no obstante, y con mayor certeza cuanto más al sur aparecerán terrenos de aluvión. La capacidad portante de estos últimos es buena, pero no su cohesión de modo que puede ser necesaria mayor excavación de lo habitual para alcanzar firme, bien utilizando sistemas ya conocidos para cimentar a mayor profundidad, o bien aumentando el reparto de las cargas.

3. Morfología

El terreno tiene forma irregular, semejante a un rombo apoyado en uno de sus lados en el Camino de Tornadizos en una longitud de 390 metros y un fondo medio de 320 metros. No tiene accidentes de interés en su ámbito.

1.6.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El terreno no tiene uso ni edificaciones en la actualidad.

En el borde del Camino de Tornadizos, y exterior al ámbito del Sector, se encuentran restos de los muros de una construcción destinada en su día a refugio de los caminantes hacia el Santuario de Sonsoles. Por esta razón se denominó como lazareto de Sonsoles, aunque también se conoce como Ermita de las Aguas. Perteneció por donación a la Cofradía del Santo Cristo, aunque no se ha encontrado documentación al respecto. Actualmente quedan en pie unos muros de sillería y ladrillo de escasa altura formando un cuadrilátero de 6,42 metros en su borde lindando con el Camino Viejo de Tornadizos, y de 6,52 metros de fondo. La edificación y un pequeño terreno alrededor quedan excluidos de la superficie considerada para aprovechamiento urbanístico del Sector; no obstante se ordena dentro del trazado del viario circundante.

Por el terreno discurre un colector de saneamiento en sentido norte-sur, hacia el Río Chico.

Límites

El terreno esta delimitado por el actual camino de Tornadizos al norte, antiguo camino de Toledo y prolongación del la actual Avenida de la Juventud, como se la denominará de aquí en adelante.

La linde del este se inicia en un camino descrito como "el que baja de los molinos" que continua hasta una construcción en la propiedad colindante por el sur. La linde del oeste está constituida por el camino a Sonsoles, también conocido en este tramo como Vereda de las Mozas, y que es exterior al límite del Sector.

Por el sur con linde catastral de finca de D. Alejandro y D. Catalino Jiménez Muñoz.

Por el oeste con camino de las Mozas o de Sonsoles, y finca rústica de la Casa de Misericordia.

En términos del Plan General, las lindes del Sector están constituidas, al sur, por el Sector Casa de Misericordia-2, ARUP 3/5; al oeste por el Sector Santo Tomás, ARUP 1/8; al norte por el Camino Viejo de Tornadizos y Sector del mismo nombre, ARUP 1/10; y por el este con el Sector Molinillo, ARUP 3/5.

1.6.3. Estructura de la propiedad del suelo.

El terreno es de cinco propietarios en régimen de proindiviso, según se justifica en el Anexo 1 (Documentación de propiedad) , con arreglo a la siguiente distribución:

Dña. Teresa García Benítez 28%

Hijos de Dña. Teresa García Benítez 28%

D. Pedro Villanueva (Construcciones Albitec S.A.) 14.4%

D. Martín Martín Blázquez 20%

D. Máximo Fernández Sánchez 9.6%

La propiedad tiene como carga una servidumbre de paso del saneamiento anteriormente citado y del camino que baja de los molinos; ambas se salvan con trazados alternativos con el mismo origen y final.

1.7. Objetivos y criterios de la ordenación.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General y de la aptitud del terreno, son objetivos y criterios de la ordenación los siguientes:

1. Ordenar el terreno para posibilitar su transformación al uso residencial y completar la ciudad en este ámbito, junto con el desarrollo de los Sectores colindantes que prevé el Plan General.

2. Promover la construcción de vivienda de diferente tipología y tamaño y diseño, para lo cual se procura la libertad de soluciones y la variedad formal de las edificaciones dentro de las parcelas edificables y los parámetros impuestos por el planeamiento general.

3. Organizar las zonas edificables junto a las vías principales, dejando en el interior las zonas libres cercanas a las viviendas en las dos grandes manzanas de que se compone básicamente la ordenación

4. Crear un viario claro. Existiendo ya en el Plan General las conexiones entre Sectores adyacentes y con la ciudad, se propone una vía diagonal, de unión entre dos glorietas, y que atraviesa el sector en dirección norte sur como único vial de nuevo trazado.

1.8. Análisis de alternativas.

Previamente se consideraron varias alternativas, tal como acumular la edificación al norte, dejando las zonas verdes y las dotaciones cercanas al borde sur del polígono y al Río Chico, que se desestimó por la excesiva separación entre zonas libres y zonas edificadas, que provocaría un menor uso y menor presión de conservación de los parques hasta convertirlos en marginales.

La alternativa elegida permite el cruce peatonal de las manzanas para acceso a las zonas verdes y a las escuelas y la mejor integración entre viviendas y zonas de uso público.

Una vez definidos los objetivos anteriores, la ordenación no presenta alternativas realmente diferentes, consistiendo las opciones en la decisión sobre la localización de las distintas dotaciones de carácter público.

Se ha optado por situar los terrenos destinados a escolar y deportivo en la franja Sur de la ordenación, de modo que, de acuerdo con el criterio del Plan General de agrupación de dotaciones públicas de diferentes sectores urbanizables, puedan ser completadas con las correspondientes dotaciones del sector urbanizable contiguo por el sur, este y oeste.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION

2.1 Diseño general

La ordenación consta básicamente de dos grandes manzanas triangulares de uso residencial vinculado a sendas plazas públicas de jardines y zonas peatonales. Alrededor se disponen los espacios sobrantes del Sector, vinculados al viario pero pendientes de ser completados externamente por el desarrollo de los Sectores colindantes.

La manzana triangular al oeste alberga en su interior una amplia plaza pública circular, de aproximadamente 96 metros de diámetro (7.324 m²), prevista para albergar una zona ajardinada, una zona de juego de niños, y una zona peatonal y de estancia. La edificación residencial podrá disponerse circundando la plaza, o bien retranqueándose de la misma para alinearse a borde del viario para mantener un mayor espacio libre central. Se definen cuatro grandes parcelas con la edificabilidad ajustada de forma que se garantiza una repartición física adecuada para el Proyecto de Actuación.

La manzana triangular al este alberga en su borde oeste una banda de suelo público ajardinado y peatonal, de casi 200 metros de longitud y más de 30 metros de ancho, a lo largo de la calle de la Ermita de las Aguas. El trazado de este parque lineal es irregular dando variedad al recorrido; se une visual y funcionalmente con la plaza circular descrita antes por medio de un paso peatonal de 30 metros de ancho, que atraviesa la calle mencionada. La edificación residencial se dispondrá normalmente a lo largo de los dos viarios de borde –la Avenida de la Juventud, y la denominada Ronda del Relojero. Esta zona residencial queda dividida en tres parcelas con el mismo objetivo de garantizar una repartición física adecuada para el Proyecto de Actuación.

El área edificable de borde por el sur se destina a cesiones para dotaciones públicas, de acuerdo con el condicionante impuesto por el Plan General.

La Tabla 2 siguiente resume las principales dimensiones del Sector.

TABLA 2. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES TOTALES DEL SECTOR

ZONA / SECTOR	SUPERFICIE M2	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO M2	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
USO RESIDENCIAL	50.302	64.865	648
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO	13.608		
DOTACIONES PÚBLICAS	14.256		
VIARIO	29.942		
TOTAL	108.108	64.685	648

2.2. División del Sector en manzanas. Distribución de aprovechamientos

El Sector se ha dividido en manzanas completas o partes de manzana en los bordes del sector, que se completarán con el desarrollo de los planes parciales colindantes. Estas manzanas se han dividido a su vez en grandes parcelas edificables, cuyos parámetros se ajustan en principio a las circunstancias de las distintas propiedades. A cada una de estas corresponde una superficie edificable máxima y un número máximo de viviendas. Con objeto de facilitar la parcelación y segregación de estas parcelas en subparcelas, o de agregación de estas, y exclusivamente para estos casos, se indica con carácter complementario en la Tabla nº 1 y en el Plano nº 4 de Ordenación y Clasificación de Suelo, el índice de edificabilidad que correspondería a tales parcelas.

Es decir: si se actúa por parcelas, la superficie edificable es la expresada para la misma. Si se agregan o segregan parcelas, puede aplicarse a su superficie el índice de edificabilidad indicativo de la parcela. La agregación o segregación de parcelas deberá indicar la edificabilidad de cada parcela resultante, y el número de viviendas máximo posible. El resultado no alterará los totales de viviendas y edificabilidad expresados en este Plan Parcial.

El coeficiente de ponderación entre diferentes usos del Sector es siempre la unidad, ya que todas las parcelas edificables privadas tienen asignada la misma tipología residencial.

TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR MANZANA Y SUBMANZANA

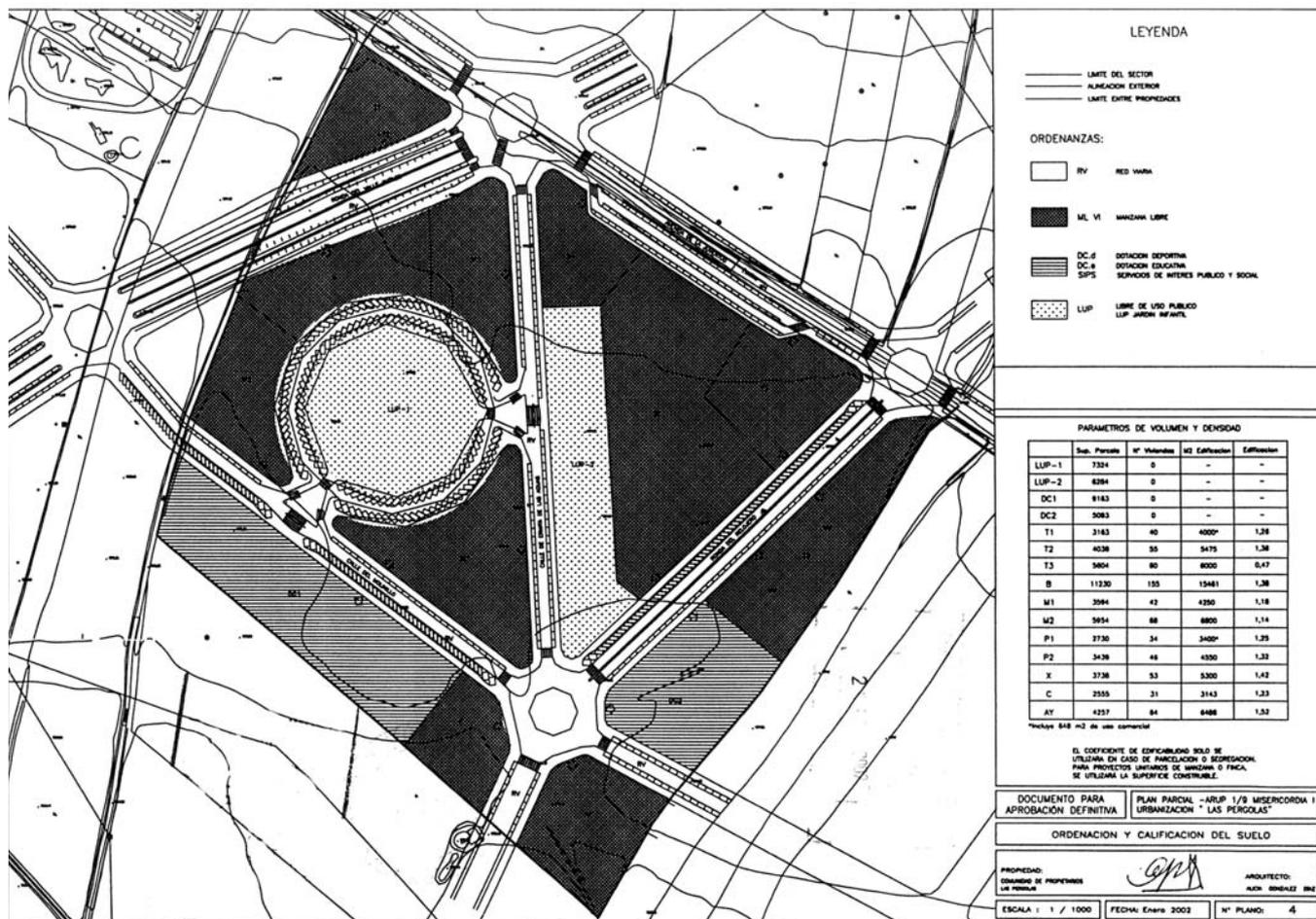
MANZANA / SUBMANZANA	ORDENANZA /ALTURA MAX	M2 SUP SUBMANZANA	TOTAL PARCIAL	TECHO EDIFICABLE	COEFICIENTE EDIFICACIÓN *	Nº MAXIMO DE VDAS
LUP-1	LUP	7324			**	
LUP-2	LUP	6284	13608		**	
DC-1	DC	9163			**	
DC-2	DC	5093	14256		**	
T1	ML VI	3163		4000	1,26	40
T2	ML VI	4038		5475	1,36	55
T3	ML VI	5604	12805	6000	0,47	60
B	ML VI	11230	11230	15461	1,38	155
M1	ML VI	3594		4250	1,18	42

MANZANA / SUBMANZANA	ORDENANZA / ALTURA MAX	M2 SUP SUBMANZANA	TOTAL PARCIAL	TECHO EDIFICABLE	COEFICIENTE EDIFICACIÓN *	Nº MAXIMO DE VDAS
M2	ML VI	5954	9548	6800	1,14	68
P1	ML VI	2730		3400	1,25	34
P2	ML VI	3439	6169	4550	1,32	46
X	ML VI	3738	3738	5300	1,42	53
C	ML VI	2555	2555	3143	1,23	31
AY	ML VI	4257	4257	6486	1,52	64
TOTAL MANZAN		78166	78166	64865	1,29	648
VIARIO PUB		29942				
SECTOR		108108				

*Se aplicará únicamente en caso de segregación de parcelas en la manzana correspondiente

** Edificabilidad según determina la Ordenanza correspondiente

PLANO DE ORDENACIÓN



2.3. Red de comunicaciones. Análisis de circulaciones y de transporte público.

El Sector tiene garantizado actualmente su acceso por la Avenida de la Juventud, aunque resulta también comunicado con la primera ronda denominada del Valle Amblés que sin duda con el tiempo será mas importante y de mayor tráfico.

Una segunda ronda, con denominación propuesta de Ronda del Relojero por la venta del mismo nombre situada más al norte, atraviesa también el polígono.

La calle de nuevo trazado que une la glorieta de la Avenida de la Juventud en su intersección con la ronda del Valle Amblés, y la glorieta de Ronda del Relojero en su intersección con la calle trazada al sur por el Plan General (y con denominación propuesta de Calle del Molinillo) constituye la única vía de tráfico interior de este polígono. Esta calle, que es la espina dorsal de la ordenación, tiene a uno de sus lados un parque lineal y al otro un parque circular; y se inicia en la zona más cercana a la ciudad actualmente edificada y termina en la zona deportiva al otro extremo. El Plan Parcial propone para esta calle la denominación de Calle de la Ermita de las Aguas, por comenzar precisamente en la rotonda que alberga las ruinas de esa edificación.

El Plano nº 6 de RED VIARIA señala las dimensiones de la sección de cada una de estas calles o rondas. Sus respectivas dimensiones cumplen las estipulaciones del Plan General:

- .- 40 metros para la Ronda del Valle Amblés
- .- 25 metros para la Avenida de la Juventud y para la Ronda del Relojero
- .- 20 metros para el viario sur, Calle del Molinillo
- .- 16 metros para la calle interior (Calle de la Ermita de las Aguas)

El plano nº 8 indica las proporciones de las calles y la edificación supuestamente colocada al borde de la acera y con la máxima altura permitida, Los Planos nº 10 y 11 establecen las rasantes de las nuevas calles, el nº 7 indica la ubicación de farolas, alcorques y bancos en aceras.

En particular, en las calles Del Molinillo (tramo oeste) y de la Ronda del Relojero (tramo norte) se ha previsto en uno de los lados, un aparcamiento en batería; y en la parte sur de la Avenida de la Juventud (tramo este) se diseña una vía lateral de servicio, con aparcamiento en dos bandas, por considerar este tramo el más comercial y de mayor atracción de automovilistas.

La manzana central cuenta con un anillo de circulación interior con sentido único, y aparcamiento en batería a ambos lados. Este viario dará acceso a la gran plaza pública (96,5 metros de diámetro); tendrá sentido único. Las salidas peatonales de esta gran plaza pública cruzando los viarios adyacentes (Calle de la Ermita de las Aguas, y Calle del Molinillo) dispondrán de una isleta central en las calzadas, para protección de peatones. Alternativamente, puede ejecutarse un estrechamiento de calzada, con las respectivas aceras avanzando por cada lado sobre el ancho de la calzada normal para provocar una disminución de velocidad de los vehículos.

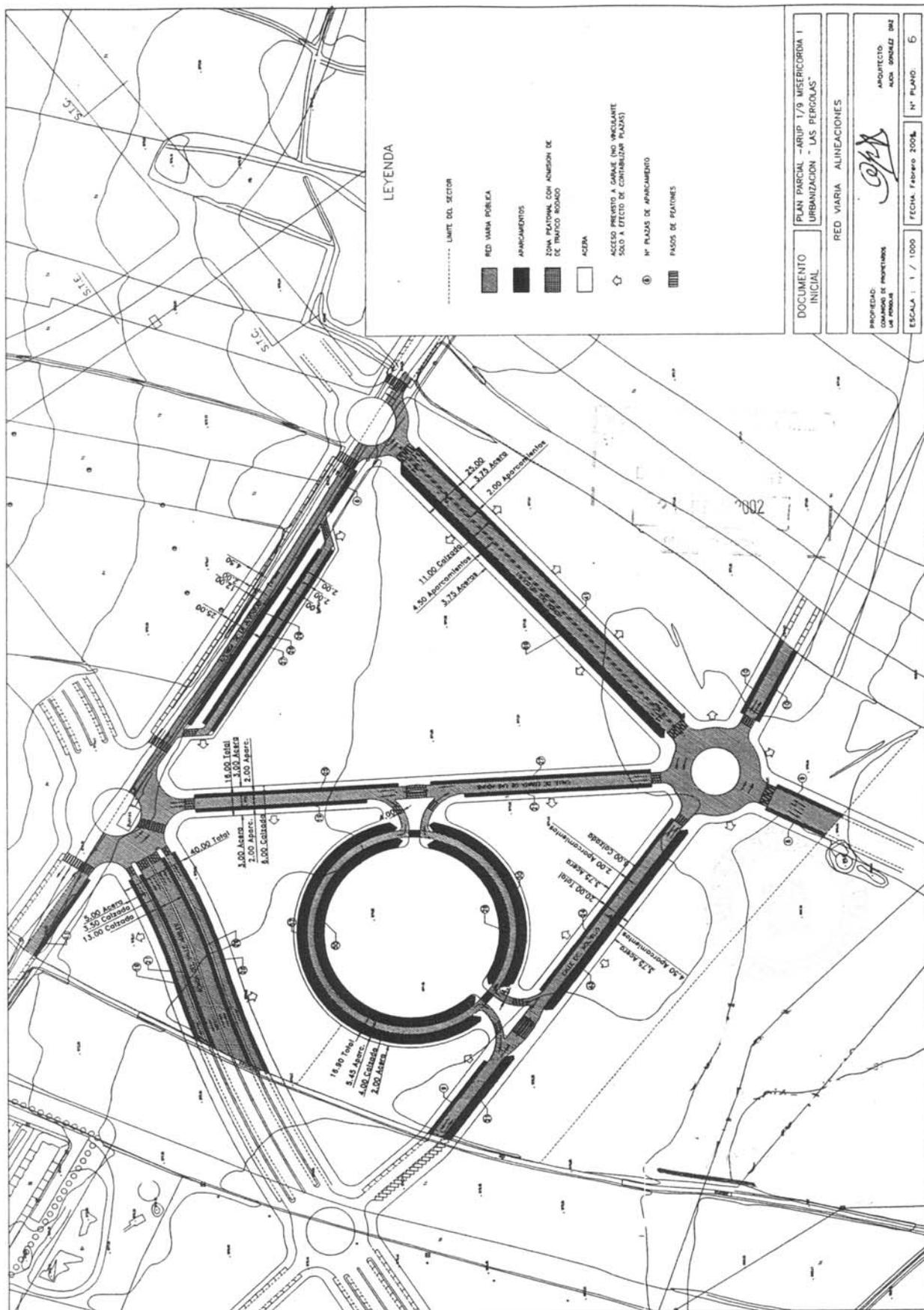
El Sector constituye un extremo de la urbanización prevista para la primera etapa en el Plan General, por lo que no cabe prever en la actualidad un tráfico superior al que generará el propio Sector, para el cual está diseñada con exceso la red viaria. En el futuro, la Avenida de la Juventud (actualmente Camino Viejo de Tornadizos en esta área) y la Ronda de Valle Amblés, junto con la Ronda de Relojero, tendrán suficiente capacidad para el tráfico que se prevé pueda tener el desarrollo completo de este extremo sudeste de la ciudad.

El transporte público podrá alargar su trayectoria por la Avenida de la Juventud, hasta circular en torno a la manzana central, abasteciendo así también el equipamiento escolar previsto en la conjunción de los tres sectores urbanizables 1/8, 1/9 y 2/4.

2.4. Supresión de barreras urbanísticas.

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

PLANO DE RED VIARIA



Dotación de aparcamientos.

El aparcamiento exigido por la Ley de Urbanismo (una plaza en suelo público por cada 100 m² de superficie edificable) lleva a ampliar las secciones de algunas calles, estableciendo aparcamiento en batería en ciertos casos (una banda en cada una de las calles de 25 metros de ancho), y en un anillo interior a la gran manzana central.

Se obtienen así las siguientes dotaciones de aparcamiento público, señaladas gráficamente en el Plano nº 5 de RED VIARIA:

TABLA 4. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA

VIARIO Y TRAMO	Nº PLAZAS PARCIAL	VADOS	Plazas minusválidos	Nº PLAZAS TOTAL
PROLONGACIÓN AVENIDA DE LA JUVENTUD / Tramo oeste	11	0	0	11
PROLONGACIÓN AVENIDA DE LA JUVENTUD / Tramo este	27+26+29+6	2	6	88
RONDA DEL VALLE AMBLÉS	21+22+28+29	2	0	100
CALLE DEL MOLINILLO/ Tramo oeste	11+21+27+45	3	6	104
CALLE DEL MOLINILLO/ Tramo este	10+10	1	0	20
CALLE DE LA ERMITA DE LAS AGUAS	23+25+21+27	2	0	96
RONDA DEL RELOJERO / Tramo norte	73+47	6	4	120
RONDA DEL RELOJERO / Tramo sur	8+9	2	0	17
ANILLO INTERIOR A MANZANA CENTRAL	50+26+56+30	2	12	162
TOTAL SECTOR		--	28	698

El total de 698 plazas excede de las 648 plazas necesarias como mínimo según la Ley de Urbanismo (1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, siendo el total de éste, 64.865 m²).

El resto de plazas de aparcamiento obligado en la ordenanza de aplicación será dotado dentro de las parcelas edificables.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías públicas se deberá reservar a conductores de movilidad reducida una plaza por cada cuarenta o fracción adicional, las grafiadas en los planos de este plan son un total de 28, que exceden de las 17 que corresponden a una cada cuarenta y mayor también 14 plazas que corresponde al 2% considerado en la Ley 5/99

Esas plazas deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y de las propias viviendas del minusválido. Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

2.6. Parques y Jardines.

Mínimos legales:

- Techo edificable: 64.865 m²
- Ley del Suelo de Castilla y León: 20 m²/100 m² edificable de lo que resulta un mínimo de 12.973 m².
- Ley del Suelo estatal: Reglamento de planeamiento:
 - a) 21 m²/viv. De lo que resulta un mínimo de 21 x 648 = 13.608
 - b) 10% de la superficie ordenada – 01x 108.810 m² = 10.810 m²

La superficie total de zonas libres, parques y jardines de uso público que se diseña es la mayor de las cantidades anteriores, es decir de 13.608 m².

El suelo libre de uso público se ha concentrado en este plan parcial en el interior del Sector, ocupando como se ha descrito antes, el centro de una manzana triangular y uno de los lados de la manzana opuesta, a ambos lados de la calle interior de la ordenación.

Las dos zonas, el parque circular (parcela LUP 1) y el parque lineal (parcela LUP-2) son muy amplias, de 7.324 m² y 6.284 m² respectivamente, totalizando 13.608 m²

El parque circular esta circundado por un aparcamiento de 163 plazas, tiene un diámetro de 96,60 metros, y es accesible por dos puntos: la calle de la Ermita de las Aguas y la calle del Molinillo, de acceso directo a las escuelas.

El parque lineal de 6.284 m² a lo largo de la calle de la Ermita de las Aguas tiene un sentido de paseo; en su borde se sitúan también 52 plazas de aparcamientos y cruza la mayor parte del Sector de norte a sur.

La ordenanza permite que los edificios abran sus fachadas a zonas verdes, incluso hasta el propio borde, permitiendo también el acceso peatonal a las viviendas, excluyendo la entrada de vehículos. De esta forma todas las parcelas de este Plan Parcial tienen varias fachadas donde ubicar la edificación, y las posibilidades de movimiento de los bloques son múltiples.

Cada parque está vinculado a un conjunto de vivienda en altura en cada una de las dos grandes manzanas triangulares.

2.7. Dotaciones Públicas

Para cumplir las determinaciones del Plan General se reserva para cesión pública dos parcelas la DC 1 de 9.136 m² y la DC 2 de 6.284 m².

La Ley de Urbanismo de la Junta de Castilla y León exige un mínimo de 20 m² por cada 100 m² de techo edificable, de lo que resulta:

$$20 \text{ m}^2 \times 64.856 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 12.973 \text{ m}^2 \text{ de terreno para dotaciones públicas}$$

El Reglamento de Planeamiento de nivel estatal, para una unidad de 648 viviendas exige 22 m²/viv en total para dotaciones públicas más 2 m²/viv, para uso comercial.

$$22 \text{ m}^2 \times 648 = 14.256 \text{ m}^2 \text{ de suelo para dotaciones públicas}$$

En este Plan Parcial, el uso comercial se incluye en las parcelas T1 y P1, dado que por su situación son las más adecuadas para este uso. En la parcela T1, 648 m² edificados podrán tener uso comercial, y alternativa o complementariamente en la P1, también 648 m² podrán tener ese uso, lo que corresponde a los 2 m²/viv exigidas en el Reglamento.

Esa superficie de 14.256 m² se distribuye en la ordenación en una zona de 9.136 m² al sur del Sector, y una zona de 5.093 m² al este. De acuerdo con las determinaciones del Plan General, la primera zona citada deberá incluir un área de al menos 5.000 m² de uso escolar.

TABLA 5. DOTACIONES PUBLICAS Y ZONAS VERDES

DOTACIÓN / ZONA VERDE	M2 DE TERRENO
SUELO LIBRE DE USO PUBLICO	7.324 + 6.284 = 13.608 m ²
DOTACIONES PÚBLICAS	9.163 + 5.093 = 14.256 m ²

2.8. Suelo edificable público.

La cesión de suelo para el aprovechamiento municipal se realiza en la parcela AY, en el borde del polígono en la esquina formada por la Ronda del Relojero y la calle del Molinillo

Tiene una superficie de 4.257 m², con una superficie edificable de 6.486 m², para construir un máximo de 64 viviendas.

2.9. Compensación a Sistemas Generales.

El Sector ha de compensar el terreno de los Sistemas Generales Interno y Externo. De acuerdo con lo señalado en el Epígrafe 1.3., Aprovechamiento Real del Sector, ambos corresponden a las siguientes superficies:

Sistema General Interno: banda central de 22 metros de ancho en la Ronda de Valle Amblés = 3.300 m² de terreno. Le corresponden 1.636 m² de techo edificable, que a efectos de distribución en el Sector se ha incluido en los 55.236 m² de aprovechamiento lucrativo de la propiedad del Sector (parcelas identificadas en el Plano nº 4 como T1, T2, T3, B, M1, M2, P1, P2 y X).

Sistema General Externo: terreno de 6.339 m² en el Río Chico (ver Epígrafe sobre Propiedades del Sector), correspondiente al exceso de aprovechamiento del Sector, 3.143 m² de techo, que se localiza en parcela C al sur, de 2.555 m² para un máximo de 31 viviendas.

TITULO II: NORMATIVA

CAPITULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

El Plan Parcial Las Pérgolas se atiene a la terminología general y determinaciones del Plan General. Las definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones (alturas de edificación, etc.) y de cómputo de edificabilidades, son las del Plan General.

Los usos urbanísticos señalados son los definidos por el Plan General de Avila.

Las Ordenanzas aplicadas se han seleccionado entre las que indica la Ficha del Plan General para este Sector. Son de aplicación las Ordenanzas de MANZANA LIBRE para edificación residencial, y de DOTACION COMUNI-TARIA Y LIBRE DE USO PUBLICO para los terrenos de cesión bajo esos conceptos.

CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS URBANISTICOS

A continuación se incluyen las Ordenanzas aplicables del Plan General, cuya numeración y nomenclatura se ha conservado en el Plan Parcial. Los usos urbanísticos incluidos en las Ordenanzas son los definidos por el Plan General.

ORDENANZA Nº 2. MANZANA LIBRE

ML

2.1. - AMBITO

De aplicación en las manzanas señaladas en los Planos de Ordenación como ML con su trama correspondiente.

2.2. - USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos pero que en conjunto conforman manzanas con edificación o con cerramientos alineados a vial, completo o no su cerramiento en toda la alineación. Integran espacios libres traseros de parcela.

2.2.1. - Uso Característico: Residencial Multifamiliar

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar, Espacios Libres y Zonas Verdes, Dotacional, Terciario de Despachos Profesionales y Servicios Personales.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial de Alojamiento Comunitario:

Compatible al 100% en edificio exclusivo.

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si la utilización colectiva del edificio se estima puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

Productivo de Talleres no artesanos y almacenes:

En planta baja, hasta 300 m² y 30 kw de potencia instalada por actividad. El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante.

Productivo de Talleres Artesanos:

Con el máximo de uno por vivienda.

Comercial:

Establecimientos de Nivel de Barrio: En planta baja.

Establecimientos de Nivel Ciudad: En todas sus categorías excepto Hipermercados, y situados en planta baja y primera o en edificio exclusivo.

Exposición de automóviles muebles y otros artículos, en planta baja.

Terciario de Restauración:

Los usos de cafetería, bar y restaurante serán admisibles en planta baja y primera; y sótano cuando esté vinculado a la actividad de la planta baja.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

Aparcamiento:

Solo en Planta Baja y Sótano. Un mínimo obligatorio de:

2 viviendas: mínimo de 3 plazas

3 viviendas: mínimo de 4 plazas

4 viviendas o más: mínimo 5 plazas por cada 4 viviendas.

(Ejemplo: para 19 viviendas: (4 x 5 plazas) + 4 plazas correspondientes al resto de 3 viviendas = 24 plazas

1 plaza por cada 100 m² de establecimiento comercial.

2.3. - TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 500 m², con frente mínimo de 10 metros.

2.4. - POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

2.4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

2.4.1.1. Fondo máximo

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

2.4.1.2. Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima en planta de pisos sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70% de la superficie de parcela.

2.4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal.

2.4.2. Alineaciones y Retranqueos

2.4.2.1. Retranqueos a linderos frontales

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

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

2.4.2.2. Retranqueos a linderos laterales.

En general la edificación será adosada.

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, dos tercios 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.

En todo caso la distancia mínima entre bloques será de dos tercios de la altura del bloque más alto.

2.4.2.3. Retranqueos a lindero posterior

Serán como mínimo de dos tercios de la altura de la fachada posterior, y no inferior a 3,00 metros.

2.4.2.4 Entrantes o patios abiertos

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

2.4.2.5. Distancia entre ventanas en patios y entrantes

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

2.4.2.6. Fachadas a Espacio Libre de Uso Público

No se exige retranqueo, que podrá ser nulo o libre, respecto a los espacios calificados en el Plan Parcial 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 paso peatonal.

2.5. - ALTURA DE LA EDIFICACION

2.5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será de seis

Las edificaciones podrán construirse con distintas alturas hasta este máximo.

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

2.6. - APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

El Aprovechamiento Patrimonializable será el que se indica en la Tabla 2, o el que se derive de la segregación de parcelas en cada manzana edificable residencial.

ORDENANZA Nº 6: DOTACION COMUNITARIA

DC

6.1. - AMBITO

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

SIPS Dotación comunitaria común o genérica

6.2. - USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

6.2.1. - Uso Característico: Dotación Comunitaria

El uso característico será el de Dotación Comunitaria, sin restricción de categoría.

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.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes al 100% de la parcela.

USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGADOS:

Aparcamiento:

Sólo en Planta Baja, Sótano y en superficie. La dotación mínima se establecerá en función del tipo de equipamiento dotacional previsto.

6.3. - TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones, pero sí reparcelaciones.

6.4. - POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

6.4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre 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.

6.4.2. Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

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

Los retranqueos entre bloques tendrán que cumplir lo especificado para esta situación en la Ley del Urbanismo de Castilla y León.

6.5. - ALTURA DE LA EDIFICACION

6.5.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas dependerá del tamaño de parcela:

Parcela menor de 1000 m²: 2 plantas

Parcela igual o mayor de 1000 m²: 3 plantas

6.5.2. Altura máxima de edificación

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

6.6. - APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Para las dotaciones señaladas como deportiva y escolar, será el que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad según el tamaño de parcela:

Parcela menor o igual a 2,500 m²: 1,5 m²/m²

Parcela mayor de 2.500 m²: 1,0 m²/m²

ORDENANZA Nº 12. ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO

LUP

12.1. - AMBITO

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

12.2. - USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

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

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

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

12.2.1. - Uso Característico: Espacios Libres y Zonas Verdes

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, o bien a estancia y paseo, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran, y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

- Dotacional Deportivo y Recreativo-cultural:

Con ocupación máxima del Espacio Libre del 50% para instalaciones descubiertas y del 10% para instalaciones cubiertas.

Elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.).

- Aparcamiento:

Sólo bajo rasante, pudiendo entonces ocupar como máximo el 50% de la totalidad de la parcela.

- Infraestructuras:

Las necesarias de acceso e instalaciones de la dotación.

- Terciario de restauración:

Quioscos de expedición de bebidas y complementos, con superficie cubierta inferior a 25 m².

12.3. - CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

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

12.5. - POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

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

12.6. - ALTURA DE LA EDIFICACION

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

12.7. - SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

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

TITULO III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

1. – PAVIMENTACIÓN

1.1.- Trabajos previos

Se procederá en primer lugar al rasanteado de superficie, procediéndose a continuación al desbroce de la superficie que corresponda con el fin de que el cimiento de la explanada sea el adecuado.

El relleno se hará con material seleccionado y se estará a lo estrictamente dispuesto en el PG-3/75.

1.2.- Calzadas

El pavimento estará compuesto de dos capas, una base de 2° cm de hormigón MH-20 de $F_{ck} = 20 \text{ N/mm}^2$ y posteriormente una capa de rodadura de 5 cm de aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12.

1.3.- Aceras

Para la ejecución de las aceras se procederá al extendido de 15 cm. de hormigón H-100, vibrado con vibrador de aguja, procediendo después a la colocación de la baldosa sobre mortero de cemento, extendido sobre la capa anterior, enlechandola con lechada de cemento 1:5 como terminación.

Se tendrá especial cuidado en colocar juntas de dilatación cada 8,00 m.

Colocada una regla de 2,00 m. sobre el pavimento acabado en cualquier dirección la diferencia o tolerancia máxima admitida entre la cara inferior de la regla y el pavimento será de 0,50 cm.

El bordillo será de granito labrado de 12 cm de anchura y 12 cm de tizón labrado como mínimo, colocado sobre base de hormigón de 20 cm de espesor y rejuntado con mortero de cemento 1:4.

1.3. Alcorques en aceras cemento o granito

Se instalarán alcorques en todas las aceras de 2,00 metros de ancho o más. Los alcorques tendrán al menos 0,80 x 0,80 metros de superficie, y distarán entre sí entre 6,0 y 12,0 metros.

Los alcorques llevarán instalación de riego, y se arbolarán con arbusto o árbol apropiado para la zona.

2. - RED DE SANEAMIENTO

Se realizará según se especifica en el plano nº 13 preferentemente por el eje de la calzada

La tubería se asentará sobre el fondo de la zanja compactada cuidando de la perfecta nivelación e imbricado de unas piezas con otras de forma que colocada sobre la generatriz superior una regla de 4 m. la separación máxima sea de 1 cm. y la pendiente de la regla será exactamente la señalada en el perfil longitudinal.

La tubería será de hormigón tipo de campana o base plana Borondo o similar con junta tórica de goma, pudiendo ser las acometidas de tubería de hormigón centrifugado o vibrado anillada.

Los pozos de registro podrán ser de ladrillo macizo enfoscado, o de hormigón, teniendo especial cuidado en dar continuidad a las aguas construyendo la solera con "media caña" y vertiente del 10% hacia ella, para evitar cualquier obstáculo en el normal discurrir de las aguas.

Las tapas y cercos de los pozos de registro serán de fundición dúctil y cumplirán con la norma europea EN-124 (Clase D-600).

Los sumideros que acometerán a esta misma red dispondrán de arenero y cierre hidráulico, siendo las tapas o rejillas asimismo de fundición dúctil.

3. - RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

La red es del tipo ramificada arrancando toda ella de la arteria Sur. Se ha preferido la tubería de fundición dúctil por su duración, fácil montaje y reparación posterior en caso de averías. Dada la resistencia de este material, no se precisa cama de arena, no obstante se rellenará la zanja, al menos en una profundidad de 30 cm. con material seleccionado, totalmente exento de piedras, procedente de la excavación, o de préstamos si este no reuniera la calidad solicitada, hasta cubrir la generatriz superior del tubo al menos 30 cm a fin de evitar que la conducción pueda ser dañada.

Las válvulas serán de tipo compuerta, con cierre elástico, y se colocarán de forma que cierren cualquier ramal independientemente pudiendo mantener el normal suministro en el resto de la red. Las válvulas podrán ir alojadas en arquetas o disponer de cierre telescópico.

Las acometidas arrancarán del collarín de toma, cumpliendo estrictamente la ordenanza municipal al respecto. La tubería será de polietileno de 12 atm. De P.S. con racores homologados.

Se han instalado bocas de incendio, en puntos claves del trazado en previsión de siniestros.

Será preferible utilizar, en lo posible, zanja común para el agua potable y el saneamiento, con la debida separación en altura, a fin de evitar posibles contaminaciones.

4. - ALUMBRADO PUBLICO

Las zanjas para los conductores eléctricos serán de la forma y características indicadas en los planos correspondientes.

El fondo de la zanja se nivelará cuidadosamente, retirando las piedras puntiagudas y cortantes, colocando una cama de arena fina de 5 cm. de espesor, sobre la que se situarán los tubos de PVC que alojarán los conductores eléctricos.

El relleno de las zanjas deberá hacerse con material adecuado, que podrá ser de las tierras procedentes de la excavación, si sus condiciones de calidad en el momento de realizarse el relleno, son adecuadas, quedando terminantemente prohibido el relleno de zanjas con barro. En caso de ser necesario se emplearán tierras secas de aportación.

Las arquetas serán de la forma y dimensiones indicadas en las Condiciones Técnicas de Urbanización del Ayuntamiento, pudiendo realizarse en hormigón o en fábrica de ladrillo.

Será preferibles las arquetas de hormigón adosadas a la base de la columna.

Las cimentaciones se efectuarán de acuerdo con las dimensiones que señalan las Condiciones Técnicas de Urbanización del Ayuntamiento, debiéndose tomar todas las precauciones para evitar desprendimientos en los pozos.

Si a juicio del Director de la Obra, debido a la mala calidad del terreno fuese necesaria la variación de las dimensiones de la excavación, antes de su relleno, se levantarán los croquis de las mismas que deberán ser firmados por el Director de la Obra y por el Contratista.

La excavación no se rellenará hasta que el Director de la Obra manifieste su conformidad a las dimensiones del pozo de cimentación, así como a la calidad de los áridos destinados a la fabricación del hormigón.

Este estará fabricado con una dosificación mínima de 250 Kg. de cemento por m³. y le será aplicable la Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de Hormigón en Masa y Armado, aprobadas por decreto de la Presidencia del Gobierno nº 2987/1968 de septiembre.

Los tubos utilizados para la colocación en su interior de los conductores eléctricos serán del tipo PVC 100 ó 90 mm. x 1,8 UNE 53112, no conteniendo plastificantes ni materiales de relleno.

1. - Características.-

Los tubos tendrán una superficie exterior e interior lisa y no presentarán ni grietas ni burbujas en secciones transversales.

Sometido a pruebas específicas en UNE 53112, satisfarán las siguientes características.

a) Estanqueidad: relleno de agua y taponado convenientemente, sometido a una presión de 6 kg./cm. durante 4 minutos, no tendrá ninguna pérdida de agua.

b) Resistencia a la tracción: deberá romper como mínimo a una carga igual o superior a 450 kg./cm. y su alargamiento será igual o superior al 80%.

c) Resistencia al choque: después de 90 impactos, se admitirán las partidas que tengan como máximo 10 roturas.

d) Tensión interna: la variación en longitud no será superior a $\pm 5\%$.

Sometido el tubo al aplastamiento transversal especificado en la UNE 7199, a la temperatura de 20°C y a una velocidad de puesta en carga de 100 mm/m. la carga correspondiente a una deformación del 50% en el diámetro no será inferior a 90 kg.

2. - Colocación.-

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente asegurándose que en la unión, un tubo, penetra en el otro por lo menos 8 cm.

Se conectarán a tierra todos los fustes o columnas metálicos así como el bastidor del cuadro de mando, en la forma siguiente:

- Se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre desnudo de 35 mm². de sección; este cable irá por el exterior de la canalización, empalmado mediante soldadura a alto punto de fusión los distintos tramos, si no es posible su instalación en una sola pieza.

- De éste cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al principal mediante el mismo tipo de soldadura y al fuste o columna mediante tornillo y tuerca de cobre, o aleación rica en este material.

Las placas de cobre serán de 2 mm. de espesor, 50 x 50 cm. de dimensiones mínimas, colocándose en posición vertical y uniéndose a la línea de tierra mediante soldadura de alto punto de fusión.

El número de placas será el necesario para obtener un valor igual o inferior a 10 ohmios.

Para el accionamiento y protección de las unidades luminosas se instalarán los centros de mando necesarios cuyo emplazamiento figura en el plano correspondiente de alumbrado público.

Este centro de mando será del tipo intemperie, será accesible sin necesidad de permisos a terceras personas y no estará sometido a servidumbre alguna.

Constará de un interruptor general magneto-térmico y por cada circuito de salida un interruptor diferencial, un contador accionado mediante interruptor horario de un encendido y dos apagados con cuadrante astronómico. Para caso de maniobra manual un interruptor y sus correspondientes fusibles calibrados.

Todos los elementos a instalar serán de primera calidad y se acoplarán sobre bastidores de perfiles angulares.

Red de telefonía

De acuerdo con la compañía telefónica se han previsto 1552 m de conducción para el alojamiento de los cables, así como 65 cámaras modelo telefónica.

No se colocarán tendidos por las fachadas.

5.- ZONAS VERDES

Se proyecta la construcción de dos zonas verdes, una en el centro de la calle circular que acoge los aparcamientos y otra situada un poco más al este entre la calle central y la última Ronda se ha pensado que lo mejor para dotar las zonas verdes es la plantación de diferentes especies arbóreas, bien aborígenes o que conocemos su fácil adaptación al clima y terrenos abulenses (encinas, robles, abetos, cedros, etc.).

Asimismo, se pretende la plantación de arbustos variados y flor de temporada.

5.1.- Riego

La zona estará dotada de una red de riego por goteo conectada a la red de distribución de agua y dos bocas de riego para su uso mediante mangueras.

5.2.- Mobiliario de jardín

En los tres lugares habilitados al efecto, preparados mediante la extensión de una capa de garbancillo y arena de río, se instalarán grupos de bancos. Las papeleras en número de 12 se distribuirán por toda la zona.

5.3.- Alumbrado

Toda la zona ajardinada estará dotada de farolas, situadas de forma que no existan zonas oscuras colocándose también en las zonas de bancos.

TITULO IV. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CAPITULO 1. PLAN DE ETAPAS

Plazos de ejecución de urbanización e implantación de usos: Los promotores se comprometen a urbanizar los sistemas locales que le corresponden por ley, que ejecutarán en una primera etapa para la infraestructura básica del Sector (prolongación de la Avenida de la Juventud hasta la parte ya ejecutada; infraestructuras de conexión con las redes municipales en dicha Avenida) en los dos primeros años a partir de la aprobación y vigencia del Plan Parcial. El resto de urbanización se ejecutará previa o simultánea a la edificación de la manzana a que corresponda, comprendiendo el viario de acceso, y las conexiones a la red básica realizada en la primera etapa mencionada. La urbanización comprende el sistema viario salvo la calzada central de la Ronda del Valle Amblés que es responsabilidad municipal, las infraestructuras hasta su conexión con la red municipal, incluido el desvío de la canalización de saneamiento que actualmente atraviesa el sector y del camino que baja del molino, y la urbanización de dotaciones públicas, zonas verdes y suelo de cesión de aprovechamiento municipal, de acuerdo con la legislación aplicable.

CAPITULO 2. ESTIMACION DEL COSTE DE URBANIZACION Y DE IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.

El coste detallado de urbanización deberá ser calculado por el Proyecto de Urbanización del Sector, que deberá comprender todo el ámbito del Sector.

Considerando que no existen gastos fuera de lo normal de los capítulos de obra de urbanización (especialmente de pavimentación y saneamiento), con un terreno básicamente llano y con pendiente suficiente para el saneamiento por gravedad, puede estimarse un coste unitario de 2.200 pts/m² de urbanización, comprendiendo los siguientes conceptos:

Explicación

Pavimentación

Jardinería y mobiliario de zonas verdes y calles, y señalización de calles.

Abastecimiento de agua

Red de riego para zonas verdes y calles. Hidrantes.

Saneamiento, con conexión al colector municipal.

Energía eléctrica, con dos transformadores.

Alumbrado Público.

Telefonía.

Con ese dato, puede estimarse un PRESUPUESTO TOTAL DE OBRA DE URBANIZACION, de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESETAS (238 millones pts.), que representa una repercusión de 4.500 pts/ m² de parcela neta edificable, cifra normal en este tipo de obra, incluyendo la conexión con los servicios municipales.

Financiación

La financiación de la obra está garantizada con los medios de que disponen los promotores, entre los que se incluye el propio terreno del Sector, y su comercialización.

Con los datos consignados en esta Memoria del Sector 1/9 de Misericordia 1, ahora Las Pérgolas, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Avila, se considera suficientemente definido el Plan Parcial.

La Propiedad

Fdo.: Alicia González Díaz

El Arquitecto

ANEXO 1 A LA MEMORIA

SINTESIS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación consiste en dos grandes manzanas residenciales centrales, de forma triangular, albergando sendas zonas verdes, y cuatro manzanas periféricas de unión con los Sectores adyacentes.

Los parques estructuran una zona circular de más de 90 metros de diámetro, y una zona lineal de unos 200 metros de largo. Ambas zonas constituyen parques urbanos locales de servicio a sus manzanas respectivas.

Las dotaciones se destinan principalmente a la manzana sur, la más cercana al Río Chico; y una parcela en la manzana este, a continuación de la zona verde lineal.

Los cuadros que siguen señalan las principales características del Sector.

TABLA 1. MEDICION DE SUPERFICIE DEL SECTOR

AREA	MEDICION DEL PLAN GENERAL	MEDICION REAL DEL PLAN PARCIAL
Superficie del Sector	108.500 m ²	108.108 m ²
Superficie del Sistema General Interno (banda central de 22 m. de Ronda de Valle Amblés)	2.900 m ²	3.300 m ²
Superficie del Sistema General Externo (En Río Chico)	Terreno de 6.772 m ²	Terreno de 6.339 m ²
TOTAL	118.172 m ²	117.747 m ²

TABLA 2. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES TOTALES DEL SECTOR

ZONA / SECTOR	SUPERFICIE M ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO M ²	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
USO RESIDENCIAL	50.302	64.865	648
SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO	13.608		
DOTACIONES PÚBLICAS	14.256		
VIARIO	29.942		
TOTAL	108.108	64.865	648

TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR MANZANA Y SUBMANZANA

MANZANA / SUBMANZANA	ORDENANZA /ALTURA MAX	M ² SUP SUBMANZANA	TOTAL PARCIAL	TECHO EDIFICABLE	COEFICIENTE EDIFICACIÓN *	Nº MAXIMO DE VDAS
LUP-1	LUP	7324			**	
LUP-2	LUP	6284	13608		**	
DC-1	DC	9163			**	
DC-2	DC	5093	14256		**	
T1	ML VI	3163		4000	1,26	40
T2	ML VI	4038		5475	1,36	55
T3	ML VI	5604	12805	6000	0,47	60
B	ML VI	11230	11230	15461	1,38	155
M1	ML VI	3594		4250	1,18	42
M2	ML VI	5954	9548	6800	1,14	68
P1	ML VI	2730		3400	1,25	34
P2	ML VI	3439	6169	4550	1,32	46
X	ML VI	3738	3738	5300	1,42	53

MANZANA / SUBMANZANA	ORDENANZA /ALTURA MAX	M2 SUP SUBMANZANA	TOTAL PARCIAL	TECHO EDIFICABLE	COEFICIENTE EDIFICACIÓN *	Nº MAXIMO DE VDAS
C	ML VI	2555	2555	3143	1,23	31
AY	ML VI	4257	4257	6486	1,52	64
TOTAL MANZAN		78166	78166	64865	1,29	648
VIARIO PUB		29942				
SECTOR		108108				

*Se aplicará únicamente en caso de segregación de parcelas en la manzana correspondiente

** Edificabilidad según determina la Ordenanza correspondiente

TABLA 5. DOTACIONES PUBLICAS Y ZONAS VERDES

DOTACIÓN / ZONA VERDE	M2 DE TERRENO
SUELO LIBRE DE USO PUBLICO	7.324 + 6.284 = 13.608 m2
DOTACIONES PÚBLICAS	9.163 + 5.093 = 14.256 m2

Alicia González Díaz

ANEXO 2 A LA MEMORIA: URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR

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

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

El Plan Parcial desarrolla los criterios del Plan General de potenciar los crecimientos residenciales al sur de Avila, y de facilitar suelo para nueva vivienda.

2. Relación de propietarios afectados

La propiedad de este terreno es proindiviso entre los siguientes

Dña. Teresa García Benítez Avenida del 18 de Julio nº 20 Ávila Porcentaje 28%

Hijos de Dña. Teresa García Benítez Avenida del 18 de Julio nº 20 Ávila Porcentaje 28%

D. Pedro Villanueva en representación de Construcciones Albitec S.A. C/ Alférez Provisional nº 8 local Ávila Porcentaje 14.4%

D. Martín Martín Blázquez C/ Pílon nº 8 Muñana Ávila Porcentaje 20%

D. Máximo Fernández Sánchez Plaza de San Nicolás nº 21 Ávila Porcentaje 9.6%

Los tres primeros son empresas constructoras en activo, con muy diversas obras realizadas en Avila y su provincia, y que suman el 70.4% de la propiedad, lo que garantiza la tramitación y desarrollo del Plan Parcial.

3. Determinaciones para urbanizaciones de iniciativa particular (art. 46 RP):

3.1. - Modo de ejecución de las obras de urbanización: El sistema será por compensación, por la Junta de Compensación de la Urbanización "Las Pérgolas"

(pasa a fascículo siguiente)



(viene de fascículo anterior)

3.2.- Compromisos entre promotor y Ayuntamiento:

a) Plazos de ejecución de urbanización e implantación de usos: El promotor se compromete a urbanizar los sistemas locales que le corresponden por ley, que ejecutará en una primera etapa para la infraestructura básica del Sector (prolongación de la Avenida de la Juventud hasta la parte ya ejecutada; infraestructuras de conexión con las redes municipales en dicha Avenida) en los dos primeros años a partir de la aprobación y vigencia del Plan Parcial. El resto de urbanización se ejecutará previa o simultánea a la edificación de la manzana a que corresponda, comprendiendo el viario de acceso, y las conexiones a la red básica realizada en la primera etapa mencionada. La urbanización comprende el sistema viario salvo la calzada central de la Ronda del Valle Amblés que es responsabilidad municipal, las infraestructuras hasta su conexión con la red municipal, incluido el desvío de la canalización de saneamiento que actualmente atraviesa el sector y del camino que baja del molino, y la urbanización de dotaciones públicas, zonas verdes y suelo de cesión de aprovechamiento municipal, de acuerdo con la legislación aplicable.

b) El redactor del Proyecto de Urbanización diseñará específicamente la ordenación de la glorieta en la que se encuentran los restos de la Ermita de las Aguas con las siguientes condiciones:

Consolidación y puesta en valor de los restos.

Acceso para peatones con acera rebasable.

Ajardinamiento y mobiliario urbano en la glorieta

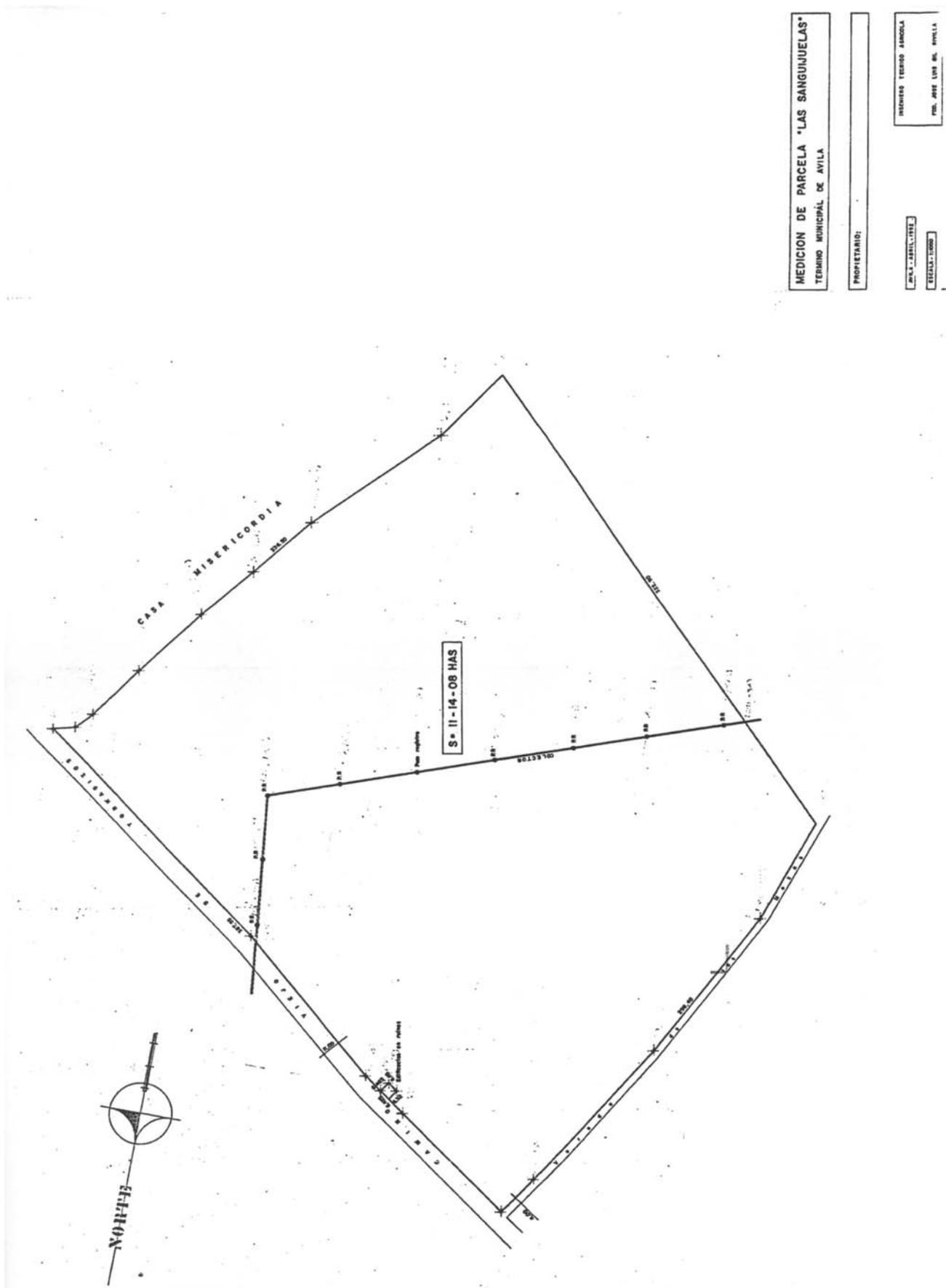
c) Conservación de la urbanización: La conservación de las zonas privadas será por cuenta de los propietarios de la nueva parcelación, horizontal o vertical, que se realice.

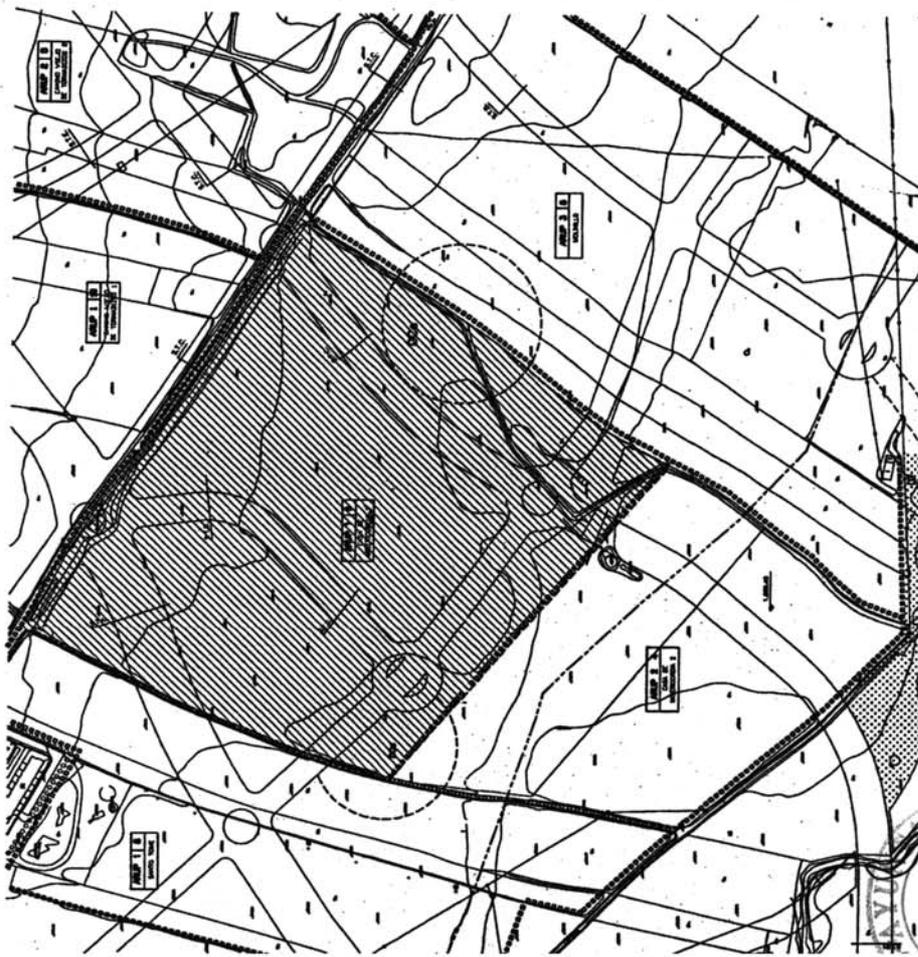
d) Garantías del cumplimiento de compromisos: El promotor, o promotores que se hicieren cargo del desarrollo del Plan Parcial, aportarán al Ayuntamiento en la forma que éste tenga establecido, garantía suficiente para la ejecución de la urbanización y la edificación.

e) Los medios económicos de los promotores son suficientes para afrontar los gastos de promoción, construcción y distribución de la obra, como tienen demostrado en numerosas obras realizadas por las empresas constructoras incluidas en la comunidad de propietarios.

f) El diseño de la parcelación se ha realizado de forma que del proindiviso se han previsto la segregación de parcelas que corresponden a cada uno de los copropietarios según su porcentaje de propiedad de suelo. El acuerdo queda expresado con la firma y presentación de este Plan Parcial.

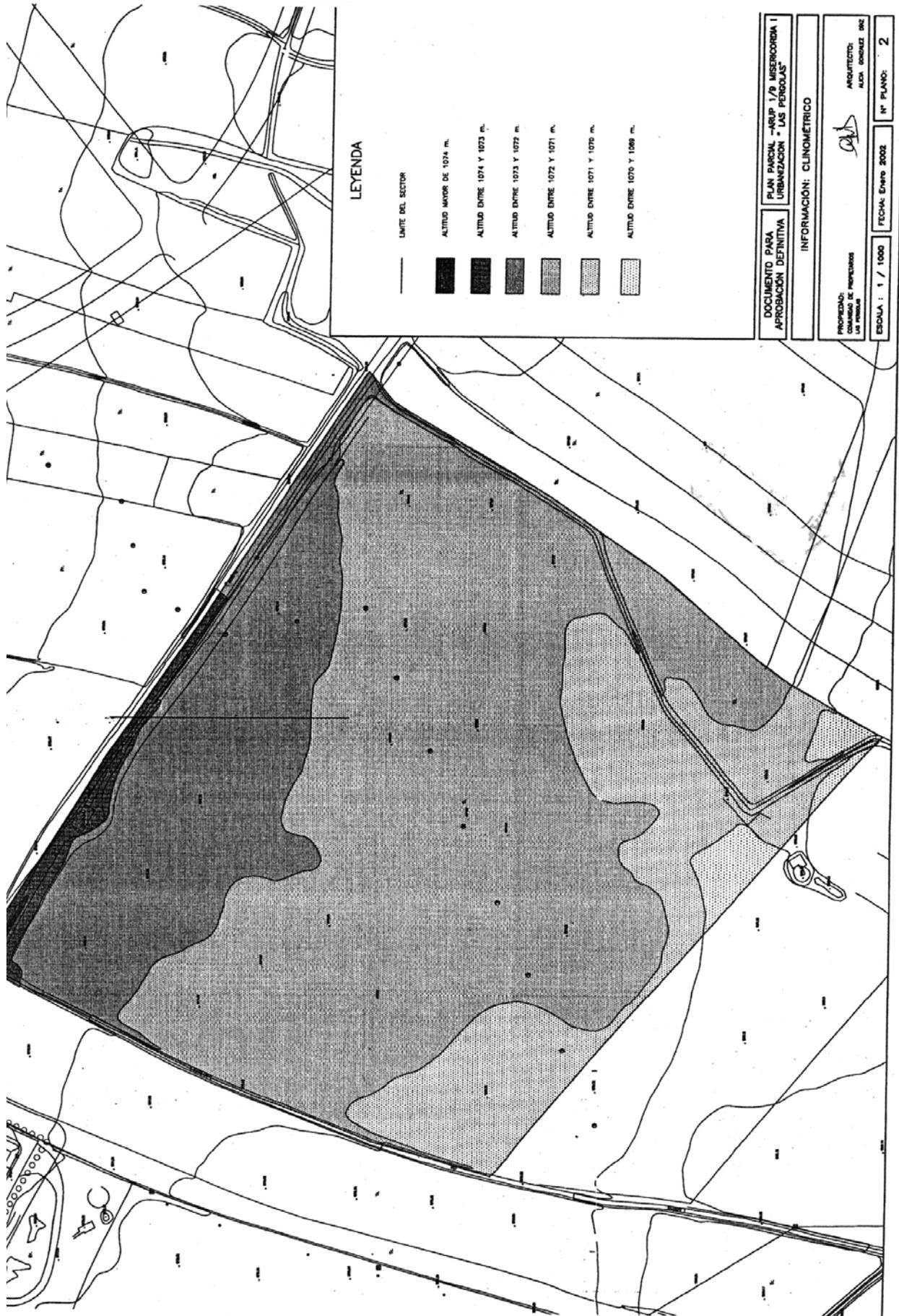
ANEXO 3 A LA MEMORIA: DOCUMENTACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD DEL TERRENO

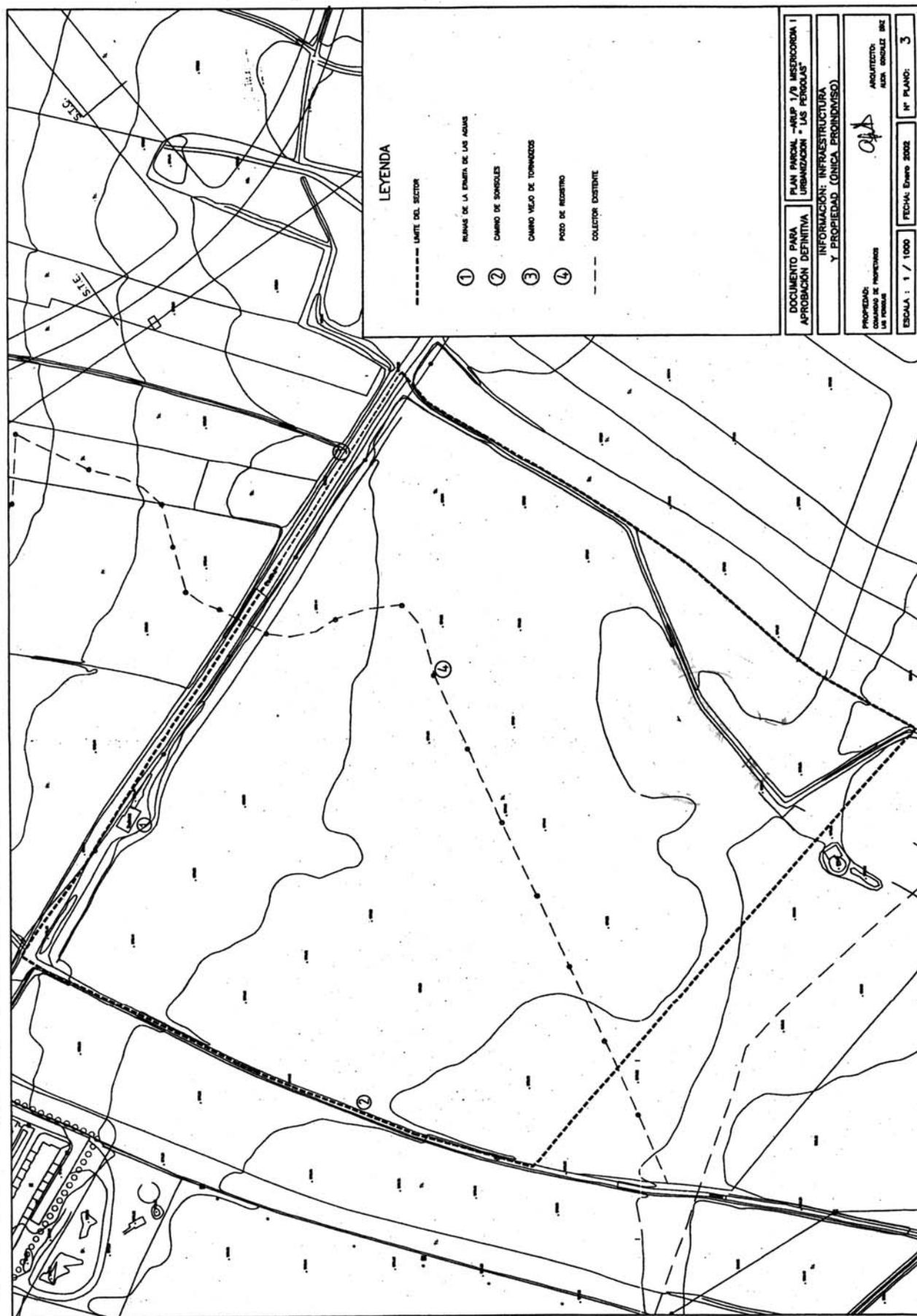


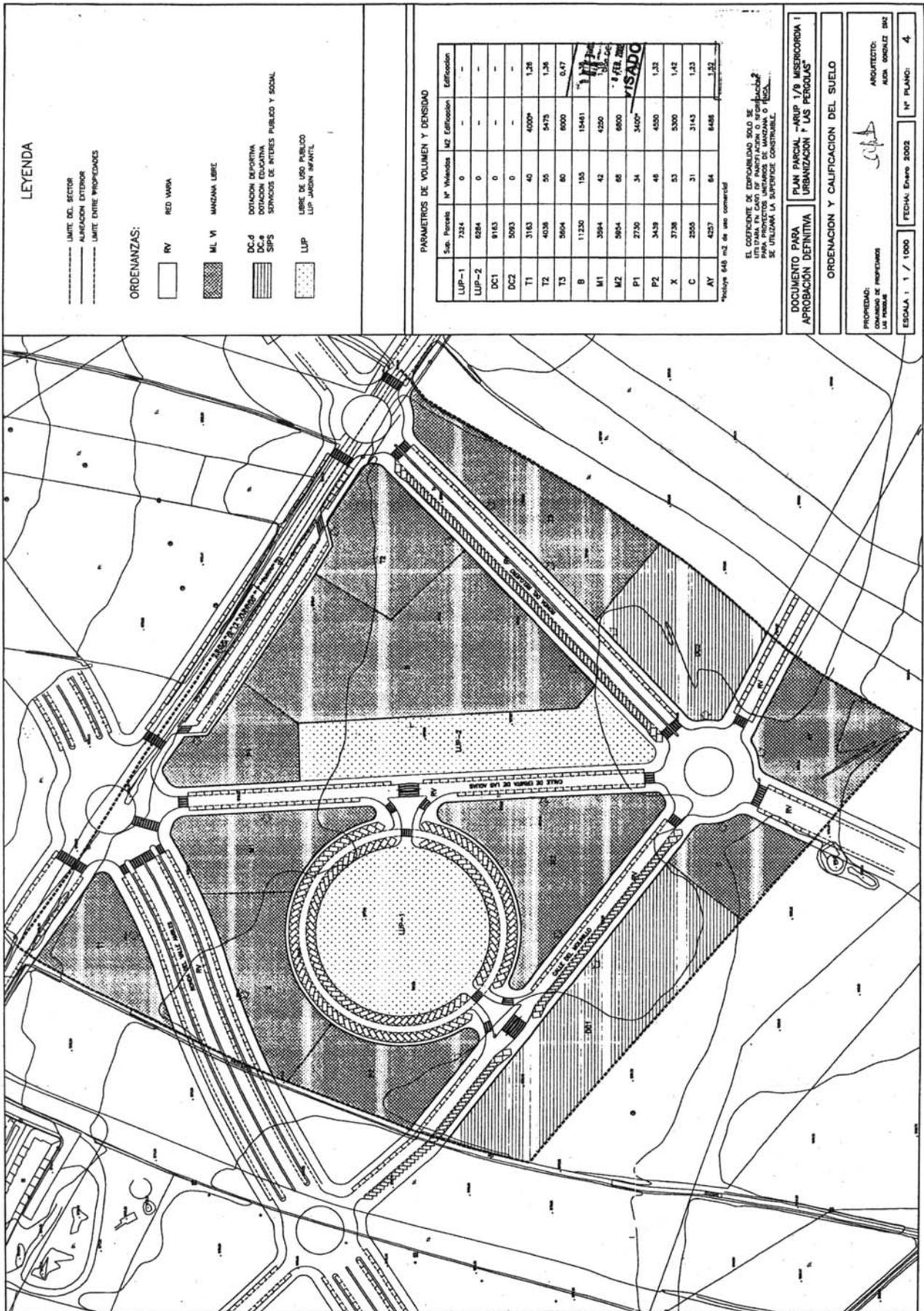


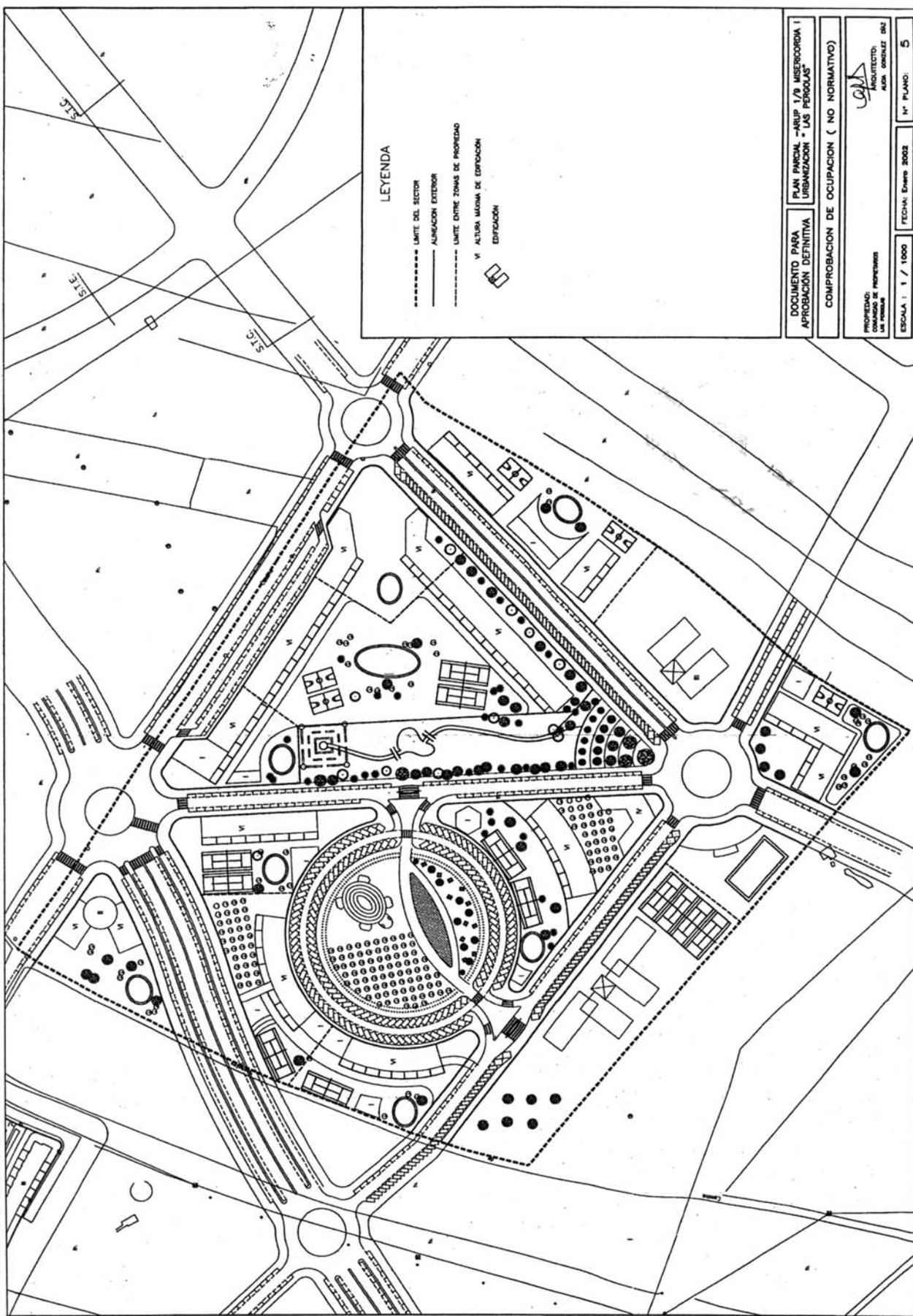
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	PLAN PARCIAL -GRUP 1/9 MISERICORDIA I- URBANIZACIÓN "LAS PERDUAS"
SITUACIÓN Y RELACION CON LA CIUDAD	
PROPIEDAD: CONSEJO DE PROPIEDADES DE PERDUA	ARQUITECTO: ALEX. GONZALEZ DIAZ
ESCALA: 1 : -	FECHA: Enero 2002 N° PLANO: 1

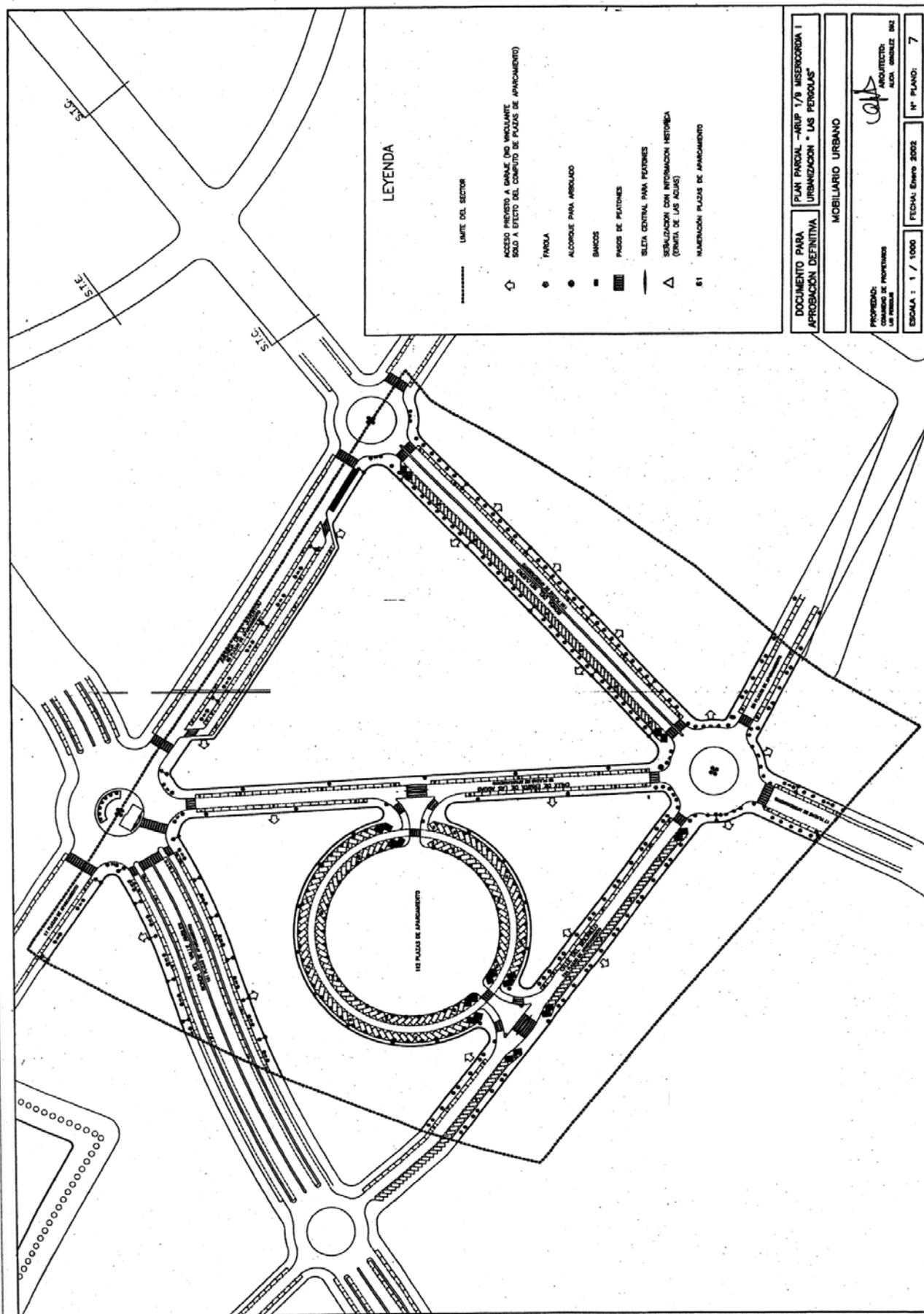


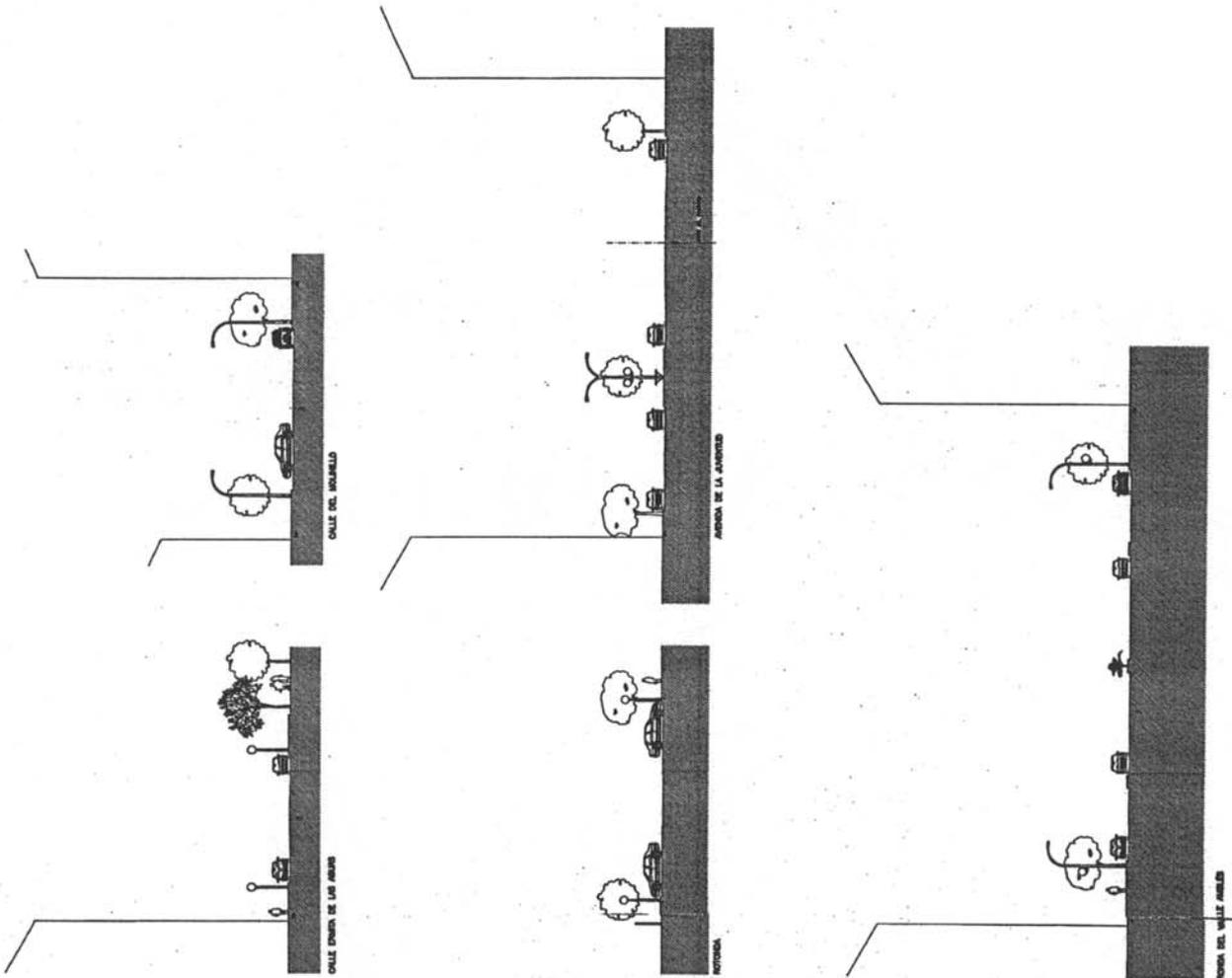




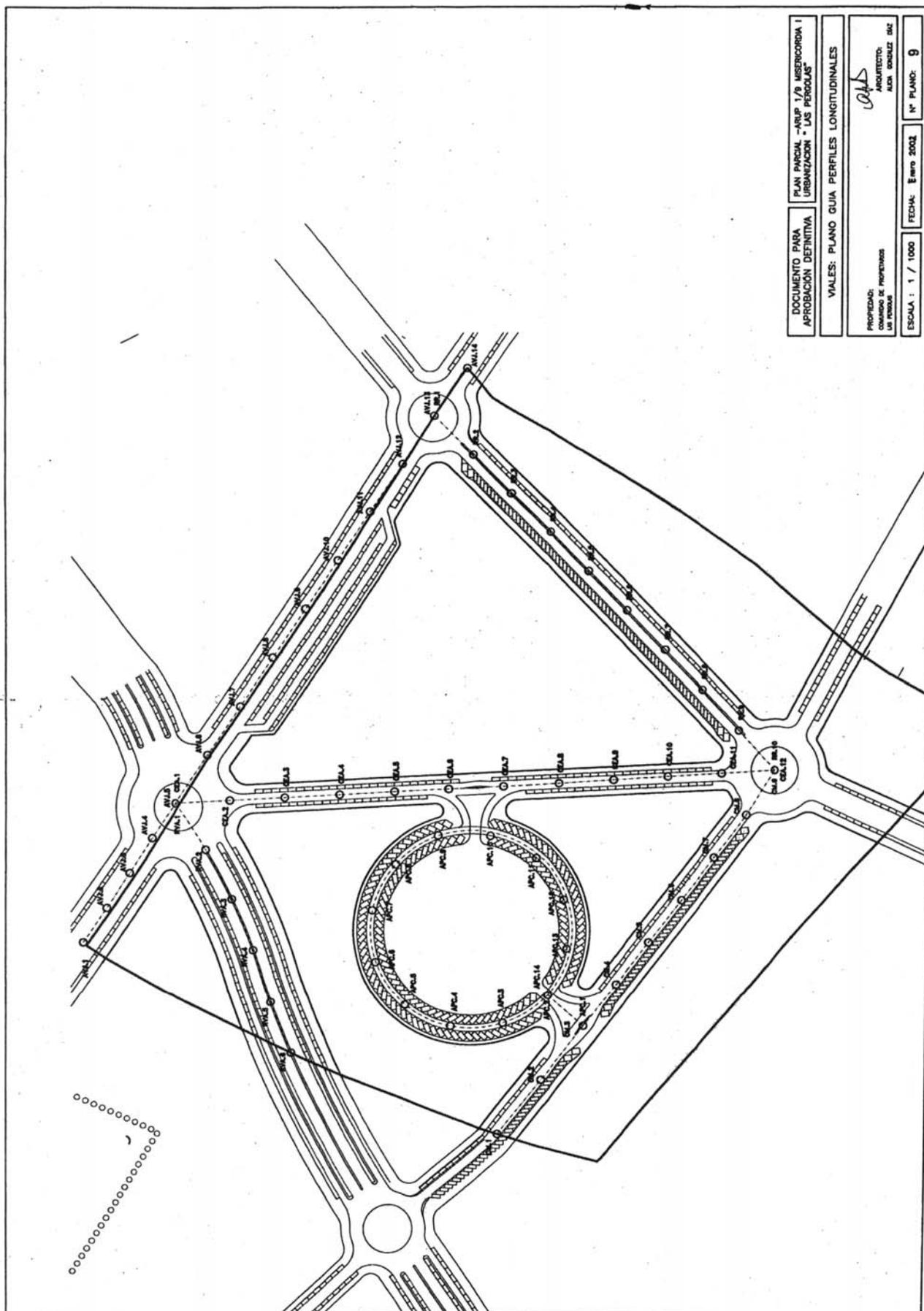




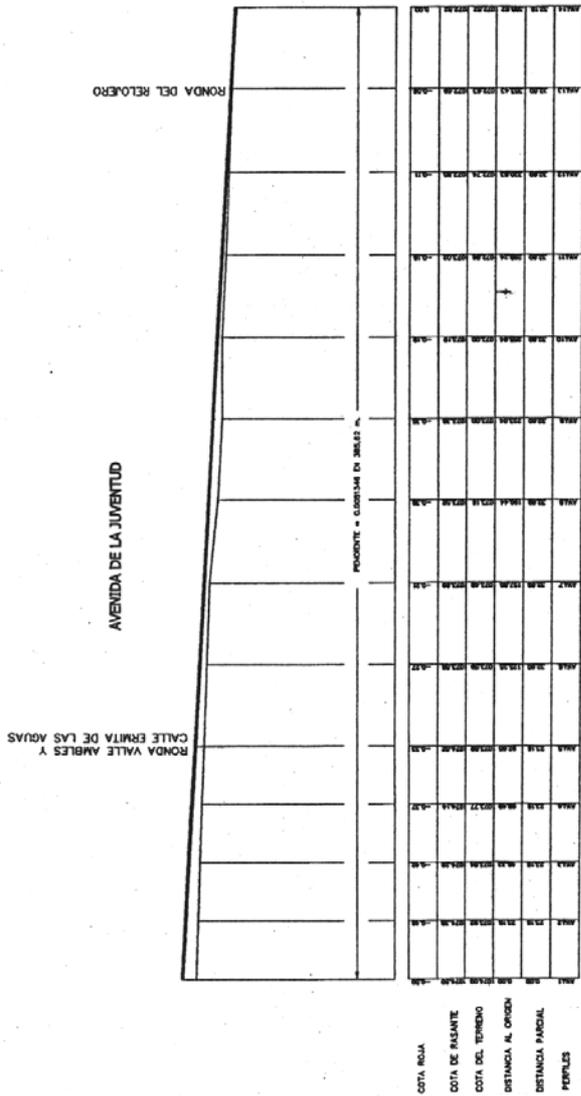


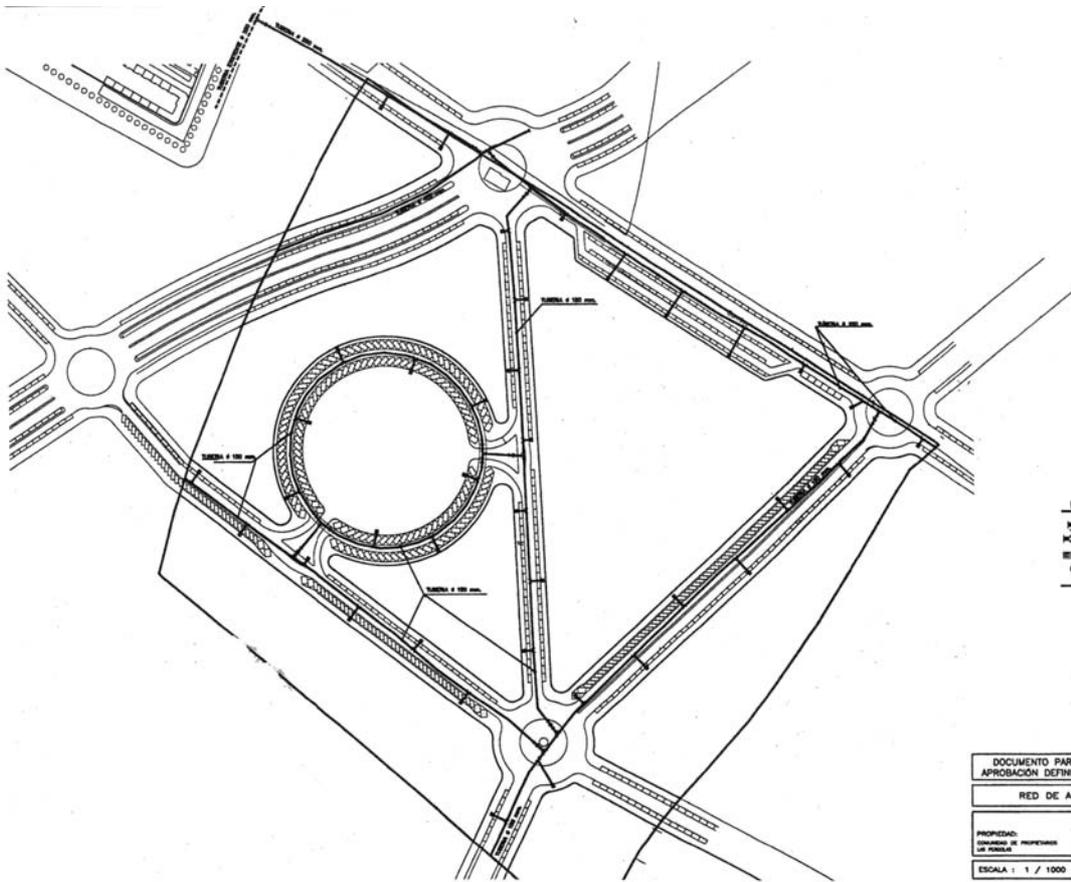


DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	PLAN PARCIAL -ARUP 1/9 MISERICORDIA I URBANIZACIÓN "LAS PERGOLAS"
SECCIONES TRANSVERSALES DEL VIARIO	
PROPIEDAD: COMARSA DE PERPUNZOS LAS PERGOLAS	ARQUITECTO: <i>AMS</i> ALBA GONZÁLEZ SÁEZ
ESCALA : 1 / 200	FECHA: Enero 2002
	Nº PLANO: 8



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	PLAN PARCIAL -ANEXO 1/9- INTERCOMUNICACIÓN URBANIZACIÓN "LAS PERCELAS"
VALES: PLANO GUÍA PERFILES LONGITUDINALES	
PROPIEDAD: CONSEJO DE PROPIETARIOS LA PERCELA	PROYECTO: ALBA ESPALZ 942
ESCALA : 1 / 1000	FECHA: Enero 2002 N° PLANO: 9

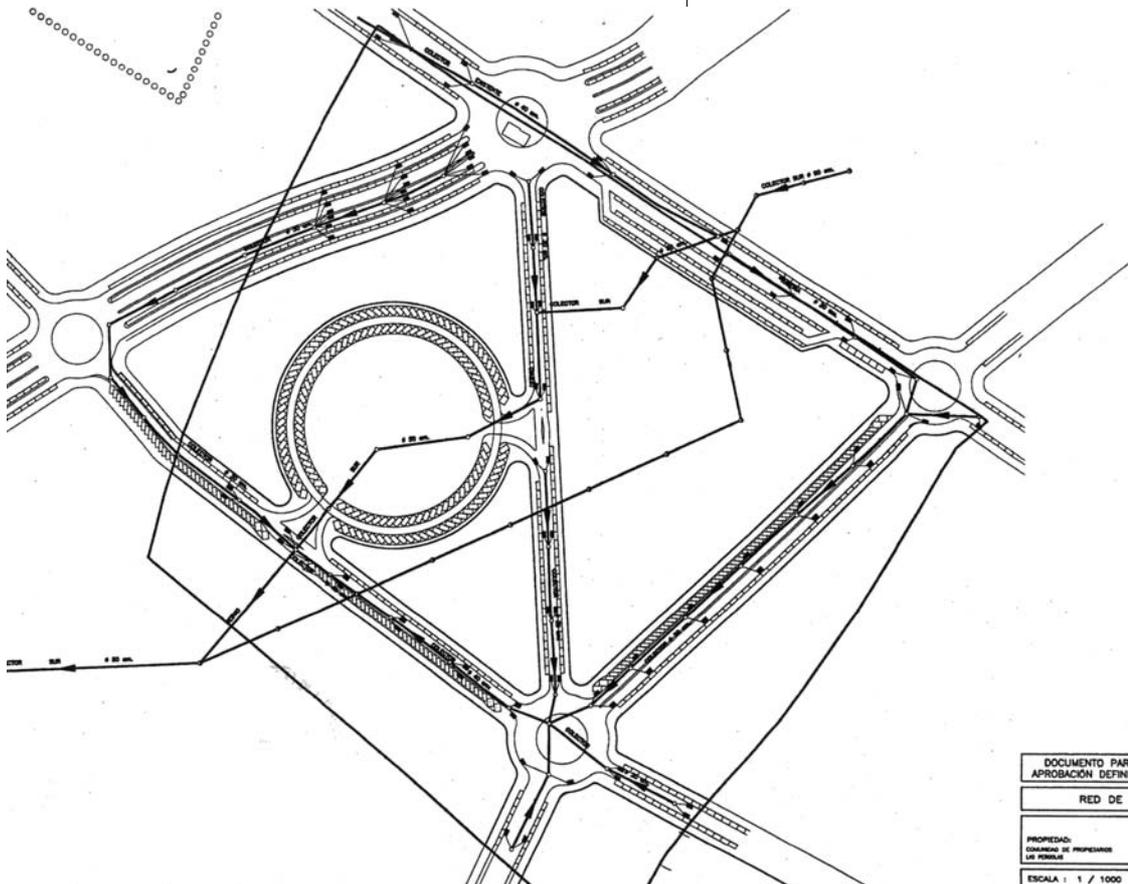




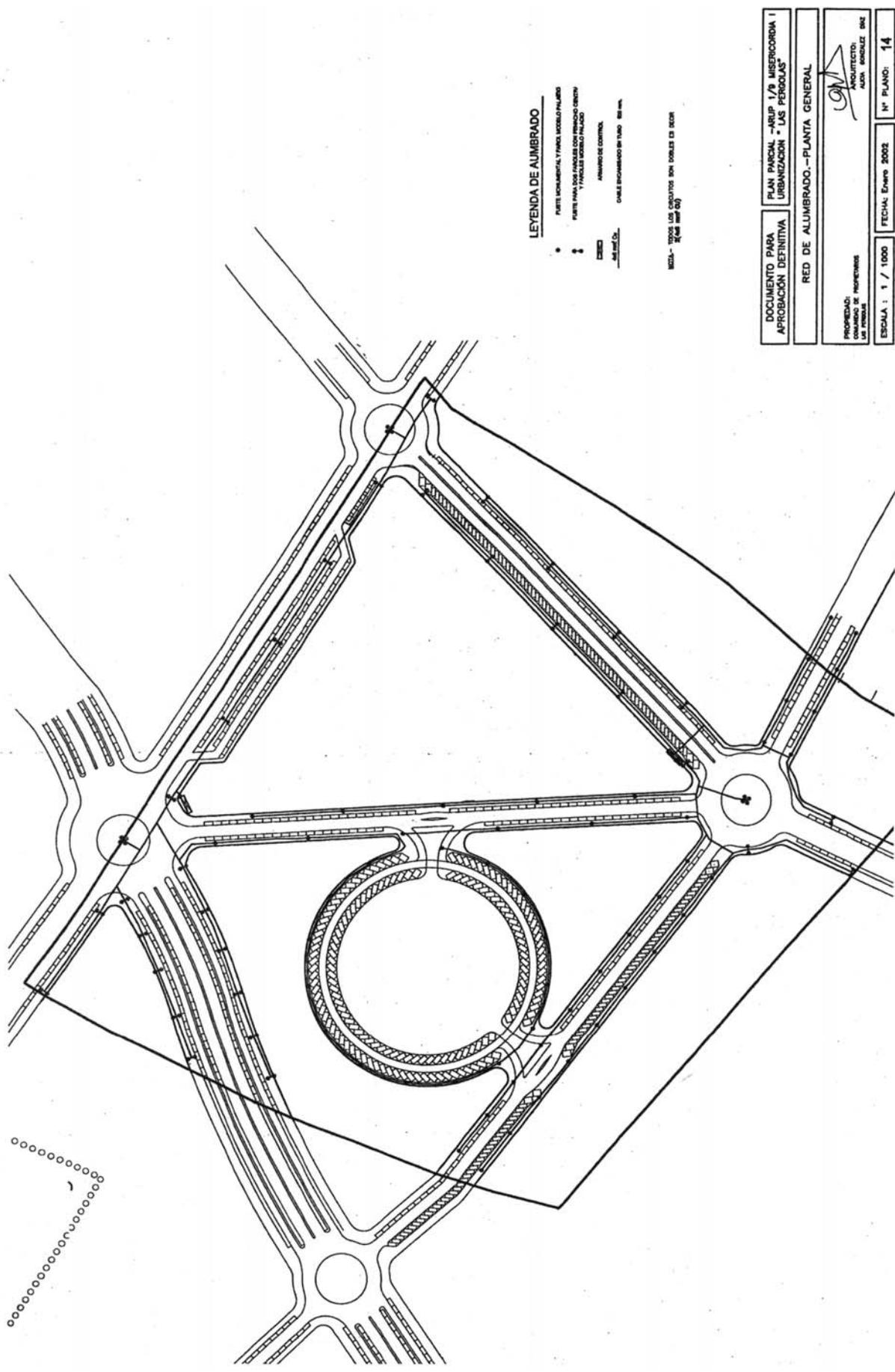
LEYENDA DE ABASTECIMIENTO

Reservoir symbol	RESERVOIR
100mm line symbol	VALVULA DE COMPUESTO 100mm
50mm line symbol	VALVULA DE COMPUESTO 50mm
25mm line symbol	VALVULA DE COMPUESTO 25mm
Point symbol	PUNTO DE FONTEO EN LA CALLE

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	PLAN PARCIAL -ARUP 1/9 MISERICORDIA I URBANIZACION " LAS PERDOLAS"
RED DE ABASTECIMIENTO.-PLANTA GENERAL	
PROPIEDAD: CONDOMINIO DE PROPIETARIOS LAS PERDOLAS	ARQUITECTO: AIDA GONZALEZ 2002
ESCALA: 1 / 1000	FECHA: Enero 2002 N° PLANO: 12



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA	PLAN PARCIAL -ARUP 1/9 MISERICORDIA I URBANIZACION " LAS PERDOLAS"
RED DE SANEAMIENTO.-PLANTA GENERAL	
PROPIEDAD: CONDOMINIO DE PROPIETARIOS LAS PERDOLAS	ARQUITECTO: AIDA GONZALEZ 2002
ESCALA: 1 / 1000	FECHA: Enero 2002 N° PLANO: 13



LEYENDA DE ALUMBRADO

- PUNTO MONUMENTAL Y PUNTO SUCESIVO PALANCO
- PUNTO PARA LAS CALLES SIN MONUMENTO Y PUNTO SUCESIVO PALANCO
- CARRILLO
- ANILLO DE CONTROL
- ANILLO DE CONTROL
- CABLE ENCONTRADO EN TUBO 80x100

NOTA: TODOS LOS CARRILLOS SON DOBLES DE 0,50x0,50

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA	PLAN PARCIAL -ARUP 1/9 MISERICORDIA I URBANIZACIÓN "LAS PERDOLAS"
RED DE ALUMBRADO.- PLANTA GENERAL	
PROYECTADO: COMANDO DE PROYECTOS DE PRENSA	ARQUITECTO: ALON. GONZALEZ DIAZ
ESCALA: 1 / 1000	FECHA: Enero 2002
	Nº PLANO: 14