



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

Lunes, 27 octubre de 2003

Número 201

S U M A R I O

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Excmo. Ayuntamiento de Ávila 1 a 32

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.936/03

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁVILA

A N U N C I O

El Pleno Corporativo, en sesión de fecha 26 de septiembre de dos mil tres, adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

"MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ARUP 2/10 "BOMBEROS". TRAMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA.-

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

REPRESENTANTE: D. José Ignacio Paradinas Gómez. Paseo de San Roque, 21 -70-1. 05003 ÁVILA.

REDACTOR: D. José Ignacio Paradinas Gómez.

OTROS INTERESADOS: Ayuntamiento de Ávila.

SITUACIÓN: HERVENCIAS INDUSTRIAL.

FINCAS REGISTRALES AFECTADAS: Finca nº.710, inscrita al tomo 1828, libro 8, folio 5, inscripción 3a, de 78.164 m2, que realmente son 51.355 m2. Finca al sitio Villacomer, Los Llano y Sancti Spíritu, de 2.115,80 m2. Finca municipal adjudicada en proyecto de parcelación de 29 de mayo 1992.

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

Examinado el expediente, del que resultan los siguientes:

ANTECEDENTES

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

El documento del Plan Parcial modificado de referencia ha sido redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Paradinas Gómez, visado por el COACyLE el 10 de febrero de 2003, y se promueve a iniciativa particular por el propietario de los terrenos afectados, teniendo en cuenta que el proyecto inicial que se modifica fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 28 de febrero de 2002 (BOP n.º.93 de 17/05/2002).

II.- DOCUMENTACIÓN.- El documento del Plan Parcial modificado fue presentado para su tramitación el 13 de febrero de 2003 (n.º. registro 2.514). La documentación aportada entonces responde a los siguientes contenidos, iguales a los del Plan Parcial aprobado el 28 de febrero de 2002 (Art.57 RPU),

TITULO I.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN: CAPITULO 1.- Justificación de la Modificación del Plan Parcial ARUP 2/10 "BOMBEROS". CAPITULO 2.- Descripción de la ordenación.

TITULO II.- NORMATIVA: Capítulo 1.- Generalidades y Normativa. Capítulo 2.- Ordenanzas de edificación.

TITULO III.- PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO: Capítulo 1.- Plan de Etapas. Capítulo 2.- Coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

TITULO IV.- URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR: Capítulo 1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización. Capítulo 2.- Relación de propietarios afectados. Capítulo

3.- Determinación del modo de ejecución. Capítulo 4.- Compromisos entre promotor y Ayuntamiento. ANEXO I A LA MEMORIA: Documentos de propiedad del suelo y representación. ANEXO II A LA MEMORIA: Aprobación de la modificación de la vía pecuaria.

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:

111.1.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. Las condiciones asignadas por el P.G.O.U. son las siguientes (BOP. NO. 187 del 16/12/98, fascículo V. Pág. 202-203), las cuales fueron igualmente consideradas en el Plan Parcial aprobado con anterioridad a la presente modificación:

a) SUPERFICIE: 64.200 m²

b) USO Y TIPOLOGÍA: Industrial.

c) ORDENANZAS: Industrial intensivo.

d) CONDICIONES DE DISEÑO: Altura máxima de dos plantas y 7,00 metros al alero.

e) EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/ m².

f) APROVECHAMIENTO PRIVADO Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 33.447 m².

g) CESIONES: - Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 1.221 m², para compensar 2.344 m² de terreno de Sistemas Generales externos. -Suelo libre de Uso Público de Sistema Local, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector. -Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento. -Viario local.

h) SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

i) CONDICIONES ESPECIFICAS DE ACTUACIÓN: Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación de trazado de la vía pecuaria que discurre en diagonal por la propiedad, por un trazado paralelo y contiguo por el norte al viario de cierre previsto por el Plan. La vía pecuaria, con aproximadamente 7.700 m², no general aprovechamiento.

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

111.2.- INFORME SOBRE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS. Por parte del Ingeniero Técnico Municipal se informa lo siguiente:

a) VIALES: Las secciones tipo se encuentran adaptadas a lo prescrito en el PGOU. Se han previsto alcorques en la sección tipo de aceras, como prescrito.

b) Saneamiento: Se conecta con el colector del Polígono Industrial existente, estableciéndose correctamente la red. Se establece claramente que las tapas serán de fundición dúctil cumpliendo la EN-124 y clase D-600, como prescrito.

111.3.- INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO. Igual que ya fue informado el proyecto anterior que ahora se modifica, en el que se mantiene las mismas las determinaciones de entonces, el Arquitecto Municipal informa ahora que en el proyecto modificado "se ajusta la vía de acceso al sector al trazado existente, aumentando la anchura de la misma, lo cual es autorizable en base a las condiciones del planeamiento general.

Como consecuencia de ello resulta que los aprovechamientos se ajustan a las superficies de parcelas resultantes dentro de los máximos autorizados en el Plan Parcial, que se mantienen, por lo que teniendo en cuenta que la modificación presentada está dentro de los parámetros autorizados por el P.G.O.U. se informa favorablemente.

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.- Visto el Proyecto Modificado del Plan Parcial Industrial "Bomberos" ARUP 2/10 aprobado el 28 de febrero de 2002 (BOP 17/05/2002), promovido por el propietario mayoritario de los terrenos afectados, presentado por D. José Ignacio Paradinas Gómez, redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Paradinas Gómez, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 10 de febrero de 2003, que tiene por objeto la modificación de la calle principal que atraviesa el sector, cambiando ligeramente las superficies de viales y las zonas destinadas a equipamiento y a suelo industrial, sin variar las superficies destinadas a cesiones y plazas de aparcamientos.

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 136.1º, y anexo) conforme lo establecido en el Decreto 223/1999, de 5 agosto (B.O.C.y.L. 10.08.99), por el que se aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos Urbanísticos, POR TODO LO EXPUESTO, LA COMISIÓN DE GOBIERNO, EN SESIÓN CELEBRADA EL 6 DE MARZO DE 2003, ACORDÓ:

Primero: Aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación del Plan Parcial Industrial ARUP 2/10 "Bomberos", el cual resultó aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2002 (BOP 17/05/2002), promovido por el propietario de los terrenos afectados presentado por D. José Ignacio Paradinas Gómez, y redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Paradinas Gómez, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 10 de febrero de 2003. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 209 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

Segundo: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos necesarios y emitidos al efecto, los cuales se dan por reproducidos.

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

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

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

V.- TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.- El acuerdo de aprobación inicial del expediente fue debidamente notificado a los propietarios de los terrenos afectados, a la Subdelegación del Gobierno, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a la Comisión Territorial de Urbanismo. Así mismo, el trámite de información pública del expediente se ha llevado a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de 27 de marzo de 2003, en el Diario de Ávila de 22 de marzo de 2003, y en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 31 de julio de 2003.

Durante el período de información pública no se produjeron alegaciones, quedando completado el expediente con el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, que en sesión celebrada el 30 de abril de 2003, acordó: "Informar favorablemente la Modificación del Plan Parcial Industrial ARUP 2/10 "Bomberos" en Ávila".

VI.- 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 MODIFICADO. El Plan Parcial de Ordenación presentado tiene por objeto la modificación de la calle principal que atraviesa el sector, cambiando ligeramente las superficies de viales y las zonas destinadas a equipamiento y a suelo industrial, sin variar las superficies destinadas a cesiones y plazas de aparcamientos. Todo ello teniendo en cuenta el Plan Parcial aprobado el 28 de febrero de 2002 (BOP 17/05/2002), y las previsiones del proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente mediante Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP y BOCyL 27/10/98 y 16/12/98). A tal efecto se ha observado el procedimiento establecido en el art.52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15.04.99), en relación con el art. 136 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (BOCyL 10/08/99).

SEGUNDO.- DETERMINACIONES. Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General (Volumen IV. Título 1.) según la publicación efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº.187, de 16/12/98, fascículo quinto, páginas 202 y 203, ARUP 2/10), y en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, las cuales ya fueron incluidas en el Plan Parcial aprobado el 28 de febrero de 2002 (BOP 17/05/2002).

Examinado entonces el proyecto modificado, resulta que incluye la delimitación del área del Plan Parcial (Art. 45.1.a) con una superficie de 57.949 m², igual que en el proyecto original, cuya propiedad corresponde a la Sociedad Cordel de las Moruchas, S.L. en una parte de 51.355 m², equivalente al 88,60 % del sector, y al propio Ayuntamiento de Ávila en una parte de 6.594 m², equivalente al 11,40 % del sector.

Así mismo, el proyecto mantiene 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.- CESIONES. En cumplimiento de las determinaciones reseñadas anteriormente resultan las siguientes cesiones: Suelo libre de uso público: parcela 50 de 6.954 m². Dotacional comunitario: parcela 51 de 5.070 m². Dotacional comunitario: parcela 52 de 1.884 m². Aprovechamiento municipal de cesión (10% de la actuación): parcela 1 de 2.898 m² de superficie y 3.476,94 m² de edificabilidad. Aprovechamiento municipal de terre-

nos propios aportados de 6.594 m² (planos n.º.5): parcela 2 de 715,75 m² y 871,74 m² de edificabilidad; parcela 3 de 715,75 m² y 871,74 m² de edificabilidad; parcela 4 de 715,75 m² y 871,74 m² de edificabilidad (plano n.º.7).

CUARTO.- PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR. Tal y como resulta del Plan Parcial aprobado el 28 de febrero de 2002 (BOP 17/05/2002) que ahora se modifica, estamos ante un Plan Parcial de iniciativa particular cuyos promotores asumen las determinaciones previstas en la normativa urbanística 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, tal y como resulta del documento aprobado el 28.02.2002

QUINTO.- 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, conforme igualmente ya quedó contrastado en el acuerdo de aprobación del Plan Parcial (BOP 17/05/2002) que ahora se modifica.

SEXTO.- PROCEDIMIENTO. El procedimiento observado ha sido el mismo que el seguido para el Plan Parcial aprobado (BOP 17/05/2002) y que ahora se modifica. Así ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (Art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

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

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

POR TODO LO EXPUESTO, EL PLENO POR MAYORÍA ACORDÓ:

Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación del Plan Parcial Industrial ARUP 2/10 "Bomberos", que resultó aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2002 (BOP 17/05/2002), promovido por el propietario de los terrenos afectados, redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Paradinas Gómez, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el día 10 de febrero de 2003. Dicho proyecto, igual que el Plan Parcial objeto de modificación, se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27/10/98, B.O.P. 16/12/98, B.O.C.y.L. 26/03/99 y B.O.P. 25/06/99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en la página 202 y 203 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

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

Segundo.- Mantener la garantía prestada para el exacto cumplimiento de los compromisos derivados de la ejecución del Plan Parcial por importe de 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los Servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación del propio Plan Parcial (Art. 139,30 R.P.U., en relación con la D.T. 6º Ley 5/1999).

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. 138.3º 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."

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 Re\$ 'n 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 1 99, de 13 de enero).

Ávila, 29 de septiembre de 2003

El Alcalde, *Miguel Ángel García Nieto*

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL ARUP 2/10 "BOMBEROS" DEL P.G.O.U. DE ÁVILA
ENERO 2003**

PROMOTOR: CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L.

ARQUITECTO: JOSÉ IGNACIO PARADINAS GÓMEZ

ÍNDICE

TÍTULO I.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ARUP 2/10 "BOMBEROS"

1.1.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL PLAN

1.2.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL P.G.O.U. DE ÁVILA

1.3.- SUPERFICIE DEL SECTOR

1.4.- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

1.5.- CESIONES DE SUELO

1.5.1.- CESIÓN SUELO LIBRE USO PÚBLICO

1.5.2.- CESIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

1.5.3.- CESIÓN SUELO APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

1.5.4.- CESIÓN SUELO SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

1.5.5.- CESIÓN VIARIO LOCAL

1.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.6.1.- PROGRAMACIÓN

1.6.2.- PROMOCIÓN PRIVADA. CAPACIDAD TÉCNICA Y FINANCIERA

1.7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.7.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

1.7.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.7.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

1.8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1.9.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

CAPÍTULO 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1.- ORDENACIÓN GENERAL

2.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

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

2.4.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

2.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

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

2.7.- DOTACIONES

2.8.- SUELO EDIFICABLE PARA COMPENSAR SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

2.9.- SUELO EDIFICABLE MUNICIPAL

2.10.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS

2.11.- TABLA DE ORDENANZAS. ALTURAS Y EDIFICABILIDADES POR PARCELAS Y USOS

TÍTULO II.- NORMATIVA

CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES Y NORMATIVA

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

2.1.- ORDENANZA INDUSTRIAL INTENSIVA (INDI)

2.2.- DOTACIONAL COMUNITARIAS (DC)

2.3.- ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP)

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

CAPÍTULO 1.- PLAN DE ETAPAS

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

TÍTULO IV.- URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

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

CAPÍTULO 2.- RELACIÓN DE PROPIETARISOS AFECTADOS

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIÓN DEL MODO DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 4.- COMPROMISOS ENTRE PROMOTOR Y AYUNTAMIENTO

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

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

ÍNDICE DE PLANOS

1.- SITUACIÓN

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DELIMITACIÓN DEL ARUP 2/10 "BOMBEROS" EN EL P.G.O.U

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U. NO VINCULANTE

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: TOPOGRÁFICO

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE

7.- ORDENACIÓN GENERAL

8.- ORDENACIÓN POR ÁREAS DE MOVIMIENTO

9.- RED VIARIA

10.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

11.- PLAN DE ETAPAS

12.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

13.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. RED DE RIEGO Y P.C.I.

14.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

15.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES ALUMBRADO PÚBLICO

16.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. RED DE ALCANTARILLADO

17.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA Y CABLE

18.- ESQUEMAS DE INSTALACIONES. DISTRIBUCIÓN DE GAS

19.- PROPUESTA DE EDIFICACIÓN INDICATIVA, NO VINCULANTE

TÍTULO I.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL ARUP 2/10 "BOMBEROS"

La presente modificación del Plan Parcial, recientemente aprobado, está motivada porque la calle principal que atraviesa el ARUP y que une el primitivo suelo industrial con el suelo residencial Pinar, está desplazado con respecto a lo previsto en el Plan General, un metro y medio, que cambia ligeramente la superficie de viales y las zonas destinadas a equipamiento y a suelo industrial.

También se aprovecha la ocasión, para dejar juntas las parcelas de cesión municipal y las que correspondan al Ayuntamiento, como consecuencia del porcentaje de propiedad que tiene el Sector. Asimismo, la parcela destinada a compensar los Sistemas Generales Externos, al haber sido adquirida por el promotor del presente Plan Parcial "Cordel de las Moruchas, S.L.", se sitúa junto a las parcelas que corresponden a este propietario.

Las superficies dedicadas a cesiones de espacios libres, equipamiento y plazas de aparcamiento, no varían. La superficie del viario aumenta ligeramente, al tener más anchura la calle principal.

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

1.1.- ADECUACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL

El Plan Parcial modificado pone en práctica los criterios generales de estructura y desarrollo urbano del Plan General, tales como completar la urbanización industrial en la zona noreste de la ciudad y crear nueva oferta de parcelas industriales, predominantemente almacenes y talleres.

1.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

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

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

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

SUPERFICIE: 64.200 m².

USO Y TIPOLOGÍA: Industrial.

ORDENANZAS: Industrial intensivo.

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

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,6 m²/m².

APROVECHAMIENTO PRIVADO: Susceptible de aprobación por la propiedad del sector: 33.447 m².

CESIONES:

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

Suelo para edificar 1.221 m², para compensar 2.344 m² de terreno de Sistemas Generales Externos.

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

Cesiones para dotaciones públicas: las del Reglamento de Planeamiento.

Viarío local.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN:

Se recomienda tramitar ante la Junta de Castilla y León una modificación de trazado de la vía pecuaria que discurre en diagonal por la propiedad, por un trazado paralelo y contiguo por el norte al viario de cierre previsto por el Plan. La vía pecuaria, con aproximadamente 7.700 m², no genera aprovechamiento.

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

1.3.- SUPERFICIE DEL SECTOR

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

1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

De acuerdo con el apartado 1.1.2 DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES, del Volumen IV de Normativa Urbanística del suelo urbanizable del P.G.O.U., la variación de la superficie real respecto de la señalada a título

indicativo en el Plan, se traduce en la misma variación porcentual del aprovechamiento propio del sector, de los sistemas generales externos y del aprovechamiento municipal.

En el presente Plan Parcial modificado, el aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector (APLUSEC), es de $57.949 \times 0,6 = 34.769,40$ metros cuadrados edificables.

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

El aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del sector (APSAPLUC), en unidades de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector, es de $34.769,40 \times 0,9 - 1.102,10 = 30.190,40$ m².

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

El aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo asignado al sector, en unidades de aprovechamiento del uso y tipología del sector (APSAPSGE), es de $1.221 \times 57.949/64.200 = 1.102,10$ metros cuadrados, que libera 2.115,80 m² de sistemas generales externos.

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

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

SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO	SEGÚN P.G.O.U.	SEGÚN PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS	64.200 m²	57.949 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIO DEL SECTOR (APLUSEC)	38.520 m²	34.769,40 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO (APHOMSEC)	34.668 m²	31.292,50 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE LA PROPIEDAD (APSAPLUC)	33.447 m²	30.190,40 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL AYUNTAMIENTO (APAYTLUC)	3.852 m²	3.476,90 m²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (APSAPSGE)	1.221 m²	1.102,10 m²

1.5.- CESIONES DEL SUELO

1.5.1.- CESIÓN SUELO LIBRE USO PÚBLICO

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece que la cesión de suelo destinado a espacios libres públicos, es de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante (artículo 42.2.a.), con lo que resulta $34.769,40 \times 0,2 = 6.954$ m².

1.5.2.- CESIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

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

1.5.3. CESIÓN SUELO PARA APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

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

$34.769,40 \times 0,1 = 3.476,94 \text{ m}^2$ de aprovechamiento lucrativo.

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

1.5.4.- CESIÓN DE SUELO SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

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

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

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

1.5.5.- CESIÓN VIARIO LOCAL

La superficie de viario local, incluido aparcamientos de carácter público, en el presente Plan Parcial, es de 13.886,79 metros cuadrados, que se ceden igualmente una vez urbanizados, al Ayuntamiento, en cumplimiento del artículo 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.6.1.- PROGRAMACIÓN

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

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

1.6.2.- PROMOCIÓN PRIVADA. CAPACIDAD TÉCNICA Y FINANCIERA

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

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

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

1.7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística está representada en los siguientes planos:

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

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

Nº 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Nº 5. PLANO CATASTRAL. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

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

1.7.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

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

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

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

1.7.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

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

La vía pecuaria Cordel de las Moruchas, que atravesaba diagonalmente el sector, por indicación del propio Plan General, se ha desplazado, con buen criterio, para separar el suelo industrial del suelo

residencial, esponjando esta separación con una zona verde de casi cuarenta metros de anchura. La aprobación de la modificación de esta vía pecuaria, está publicada y en la actualidad se encuentra amojonada convenientemente y rotulada, por Orden de la Consejería de Medio Ambiente de 4 de octubre de 2000, que se adjunta en el Anexo II.

1.8.- OBJETOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

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

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

CAPÍTULO 2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1.- ORDENACIÓN GENERAL

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

Dada la existencia en el lindero sur del Sector de una amplia zona verde de uso público, de Sistema General, se ha dispuesto el espacio libre local de uso público, en la margen derecha del sector, colindante con esa zona verde, para que constituya el acceso y ampliación de ésta, a la vez que una descongestión del polígono industrial y una clara mejora en la imagen del acceso a la zona residencial PINAR.

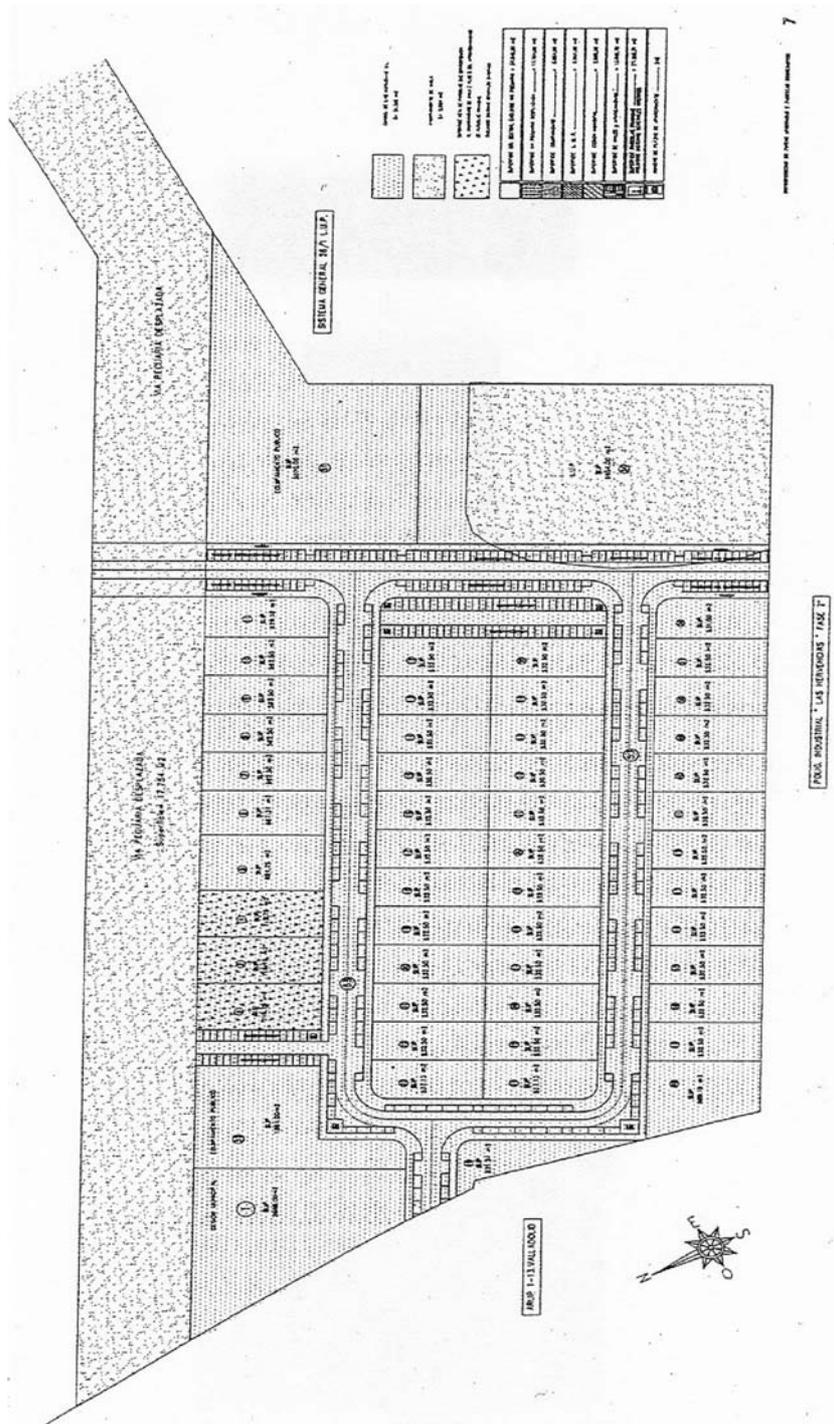
En esta margen derecha, a continuación del espacio libre de uso público, que muy bien podría ser una zona deportiva, que completaría a la perfección con dicho espacio libre de carácter local y el de carácter general.

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

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

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

ESQUEMA REDUCIDO DE LA ORDENACIÓN



2.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

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

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

El acceso al sector se produce a través del Polígono Industrial Hervencias III y II, que parte de la carretera nacional 403 Ávila-Valladolid y comunica con el sector residencial ARUP 1/14 Dehesa del Pinar.

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

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

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

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

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

2.4.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

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

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

2.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

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

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

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

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

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

2.7.- DOTACIONES

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

2.8.- SUELO EDIFICABLE PARA COMPENSAR SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

Los 1.102,10 metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo del uso y tipología del sector, que liberan 2.115,80 metros cuadrados de Sistema General, corresponden a CORDEL DE LAS MORUCHAS, S.L., y se incorporan en los aprovechamientos que a esta propiedad le corresponden por haber aportado dichos terrenos al Sistema General.

2.9.- SUELO EDIFICABLE MUNICIPAL

Con arreglo a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el diez por ciento de la superficie máxima construible, corresponde al municipio, que en este caso supone un aprovechamiento municipal de 3.496,94 metros cuadrados, que se puede materializar en una parcela de 2.898 metros cuadrados.

2.10.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS

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

2.10.- TABLA DE ORDENANZAS. ALTURAS, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELAS Y USOS

NÚMERO DE PARCELA	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE	SUPERFICIE m ²	ALTURAS
1	INDI II	3.476,94	2.898,00	2
2	INDI II	821,74	715,75	2
3	INDI II	821,74	715,75	2
4	INDI II	821,74	715,75	2
5	INDI II	980,75	854,25	2
6	INDI II	789,13	687,34	2
7	INDI II	680,24	592,50	2

NÚMERO DE PARCELA	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE	SUPERFICIE m ²	ALTURAS
8	INDI II	680,24	592,50	2
9	INDI II	680,24	592,50	2
10	INDI II	680,24	592,50	2
11	INDI II	722,35	629,18	2
12	INDI II	611,36	532,50	2
13	INDI II	611,36	532,50	2
14	INDI II	611,36	532,50	2
15	INDI II	611,36	532,50	2
16	INDI II	611,36	532,50	2
17	INDI II	611,36	532,50	2
18	INDI II	611,36	532,50	2
19	INDI II	611,36	532,50	2
20	INDI II	611,36	532,50	2
21	INDI II	611,36	532,50	2
22	INDI II	611,36	532,50	2
23	INDI II	605,19	527,13	2
24	INDI II	605,19	527,13	2

NÚMERO DE PARCELA	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE	SUPERFICIE m ²	ALTURAS
25	INDI II	611,36	532,50	2
26	INDI II	611,36	532,50	2
27	INDI II	611,36	532,50	2
28	INDI II	611,36	532,50	2
29	INDI II	611,36	532,50	2
30	INDI II	611,36	532,50	2
31	INDI II	611,36	532,50	2
32	INDI II	611,36	532,50	2
33	INDI II	611,36	532,50	2
34	INDI II	611,36	532,50	2
35	INDI II	611,36	532,50	2
36	INDI II	609,63	531,00	2
37	INDI II	611,36	532,50	2
38	INDI II	611,36	532,50	2
39	INDI II	611,36	532,50	2
40	INDI II	611,36	532,50	2
41	INDI II	611,36	532,50	2

NÚMERO DE PARCELA	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE	SUPERFICIE m ²	ALTURAS
42	INDI II	611,36	532,50	2
43	INDI II	611,36	532,50	2
44	INDI II	611,36	532,50	2
45	INDI II	611,36	532,50	2
46	INDI II	611,36	532,50	2
47	INDI II	611,36	532,50	2
48	INDI II	1.020,86	889,19	2
49	INDI II	598,30	521,24	2
50	LUP Suelo libre de uso público	NO COMPUTA	6.954,00	1
51	DC Dotacional Comunitario	NO COMPUTA	5.070,00	2
52	DC Dotacional Comunitario	NO COMPUTA	1.884,00	2
53	VIARIO Y APARCAMIEN.	NO COMPUTA	13.886,79	0
		34.769,40	57.949,00	

TITULO II.- NORMATIVA

CAPÍTULO 1.- PLAN DE ETAPAS

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

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

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

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN

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

ORDENANZA Nº 5. INDUSTRIAL INTENSIVA INDI

5.1.- ÁMBITO

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

5.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

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

5.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

En el Grado 1º (industrial intensivo) no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 15 m. ni a superficies de parcela menores de 500 m².

5.4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.4.1.- Ocupación máxima

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

5.4.2.- Alineaciones y retranqueos

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

Grado 1º (industrial intensivo):

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

Podrá construirse adosado a linderos.

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

5.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

5.5.1.- Número máximo de plantas sobre rasante

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

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

5.5.2.- Altura máxima de alero

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

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

5.6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

En el Grado 1º (INDI): la edificabilidad es la indicada en la tabla 2.10 de esta memoria (pág. 20)

ORDENANZA Nº 6: DOTACIÓN COMUNITARIA DC

6.1.- ÁMBITO

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

DC Dotación comunitarias común o genérica

DC.e Escolar

DC.d Deportivo

DC.s Sanidad y Asistencia

DC.c Cultural y Recreativo

DC.r Religioso

DC.a Administrativo

6.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

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

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

6.2.1.- Transformación de usos básicos

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

6.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

6.4.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

6.4.1.- Ocupación máxima

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

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

6.4.2.- Alineaciones y Retranqueos

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

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

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

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

6.5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

6.5.1.- Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de dos.

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

6.5.2.- Altura máxima de edificación

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

6.6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

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

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

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

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

6.7.- OTRAS CONDICIONES

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

ORDENANZA Nº 12. ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO LUP

12.1.- ÁMBITO

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

12.2.- USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso es el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

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

Esta Ordenanza comprende:

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

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

Grado 3. Espacios Libres colindantes con la Muralla.

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

12.3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

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

12.4.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

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

En el grado 3º está prohibida la edificación.

12.5.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

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

12.6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

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

12.7.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

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

12.8.- APROVECHAMIENTO

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

TÍTULO III. PLAN DE ETAPAS. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

CAPÍTULO 1.- PLAN DE ETAPAS

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

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

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

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

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

ÁVILA ENERO 2003

EL ARQUITECTO

José Ignacio Paradinas Gómez

EL PROMOTOR

Cordel de las Moruchas, S.L.

TÍTULO IV. URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

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

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

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

CAPÍTULO 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

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

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIÓN DEL MODO DE EJECUCIÓN

El modo de ejecución de las obras será por COMPENSACIÓN.

CAPÍTULO 4.- COMPROMISOS ENTRE PROMOTOR Y AYUNTAMIENTO

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

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

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

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

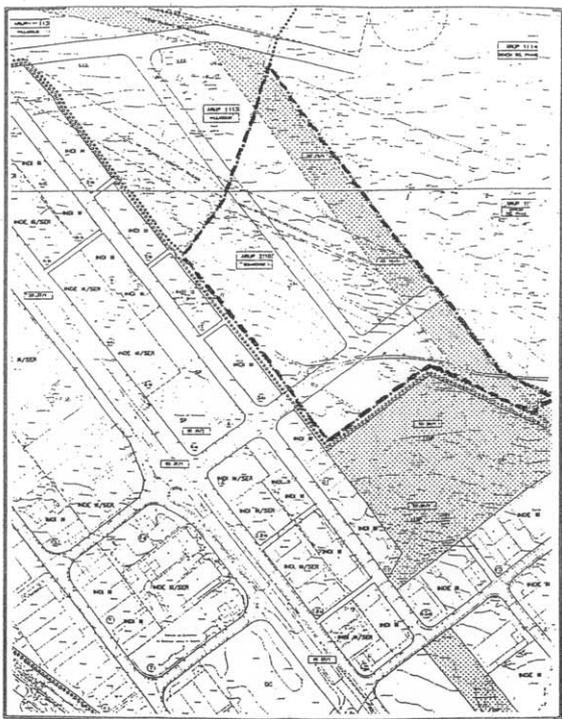
5º. El promotor aportará al Ayuntamiento garantía en la forma y tiempo que el Ayuntamiento de Ávila tenga establecido para los Polígonos Industriales.

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

RELACIÓN DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- DELIMITACIÓN DEL ARUP 2-10 BOMBEROS EN EL P.G.O.U.
- 3.- ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U. NO VINCULANTE
- 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. TOPOGRÁFICO
- 5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- 6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURA Y VEGETACIÓN EXISTENTE
- 7.- ORDENACIÓN GENERAL
- 8.- ORDENACIÓN POR ÁREAS DE MOVIMIENTO
- 9.- RED VIARIA
- 10.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN
- 11.- PLAN DE ETAPAS
- 12.- ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS
- 13.- ESQUEMA DE RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- 14.- ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 15.- ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 16.- ESQUEMA DE LA RED DE ALCANTARILLADO
- 17.- ESQUEMA DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA Y CABLE
- 18.- ESQUEMA DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS
- 19.- ESQUEMA DE EDIFICACIÓN INDICATIVA. NO VINCULANTE
- 20.- PERSPECTIVA AXONOMÉTRICA. NO VINCULANTE

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



SUBSTITUYE A: PLANO No.	MOTIVO:	DIBUJO ANTERIOR
	OBSERVACIONES:	CONTENIDO: 31/00
	MODIFICACIONES:	DIBUJO: PPARCMOD CARPETA: PINAR-AT
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARUP 2-10, BOMBEROS DEL P.G.O.U. DE AVILA		
PLANO DE: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		PLANO No. 1
ARQUITECTO: JOSE IGNACIO PARADINAS GOMEZ PASO DE SAN ROQUE Nº 21, 77-1. 05003 AVILA. Tel. y fax nº 920-352713. (E-mail: jparodinas@arquied.es)		ESCALA: s/e.
PROPIEDAD: CORDEL DE LAS MORUCHAS S.L.		FECHA: JUNIO / 2001
Fdo. EL ARQUITECTO: 	Fdo. LA PROPIEDAD:	DIBUJADO: L.M.San Segundo

