

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 210

Fascículo primero

Miércoles, 2 de Noviembre de 2005

SUMARIO

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Junta de Castilla y León 1 a 50

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Diversos Ayuntamientos 51 y 52

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 3.704/05

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio Territorial de Fomento
Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila en sesión celebrada el 27 de Julio de 2005 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTTE: PTO. 23/04 del Plan Parcial SAU-12 de las Normas Urbanísticas Municipales de NAVALPERAL DE PINARES (Ávila)

APROBAR DEFINITIVAMENTE, el Plan Parcial SAU-12 de las Normas Urbanísticas Municipales de NAVALPERAL DE PINARES (Ávila).

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



produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del presente acuerdo.

Ávila, 1 de Septiembre de 2005

El Secretario de la Comisión de Urbanismo, *Illegible*

RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO DEL PLAN PARCIAL SAU-12 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NAVALPERAL DE PINARES (Ávila),(Expte PTO 23/04), además de la Memoria que es objeto de publicación íntegra.

Relación de documentos: PLANOS:

- Plano nº 01/09.- Plano de Situación.- E: 1:5.000
- Plano nº 02/09.- Infraestructuras Existentes.-Red de Abastecimiento de Agua.- E: 1:4.000
- Plano nº 03/09.- Infraestructuras Existentes.- Red de Saneamiento.- E: 1:4.000
- Plano nº 04/09.- Infraestructuras Existentes.- Energía Eléctrica y Alumbrado.- E: 1:4.000
- Plano nº 05/09.- Estado de la red Viaria.- E: 1:4.000
- Plano nº 06b/09.- Superficies, Límites y Viales Existentes.- E: 1:500
- Plano nº 07c/09.- Suelo, Viales y cesiones.- E: 1:500
- Plano nº 08b/09.- Suelo, Ordenanzas y Alineaciones.- E: 1:500
- Plano nº 09c/09.- Instalaciones. Esquemas y pautas orientativas.- E: 1:500

Ávila, 1 de septiembre de 2005

El Secretario de la Comisión, *Francisco Javier Machado Sánchez*

1.- DATOS PREVIOS

1.1.- Localización

1.2.- Antecedentes

1.3.- Determinaciones en suelo urbanizable

2.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

3.- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO EXISTENTE

4.- MEMORIA VINCULANTE

4.1.- Objetivos

4.2.- Propuesta de ordenación

5.- INICIATIVA

5.1.- Características de la propiedad

6.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

7.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

8.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

8.1.- Accesos existentes

8.2.- Red de saneamiento existente

8.3.- Red de abastecimiento de agua potable existente

8.4.- Red de suministro eléctrico existente

9.- ORDENACIÓN DETALLADA

9.1.- Determinaciones del planeamiento de las NSS

9.2.- Afecciones

9.3.- Calificación urbanística



- 9.3.- Regulación urbanística
- 9.4- Reservas de suelo para las redes de servicio del Sector
- 9.5- Reservas de suelo para vías públicas del Sector
- 9.6- Reservas de suelo para Espacios Libres Públicos y Equipamientos del Sector
- 9.7- Aprovechamiento medio
- 9.7.1- Superficies
- 9.7.2- Ponderación de usos para cálculo del aprovechamiento lucrativo
- 9.7.3.- Aprovechamiento lucrativo
- 9.7.4.- Aprovechamiento medio
- 9.7.5.- División de los sectores
- 9.8.- Justificación de parámetros
- 9.9.- Reserva de suelo para viviendas con protección pública
- 9.10.- Reserva de suelo para el Ayuntamiento
- 10.- ESTUDIO ECONÓMICO
- 10.1.- Programación y Priorización
- 10.1.1.- Demoliciones y movimientos de tierras
- 10.1.2.- Red de saneamiento (evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración. .
- 10.1.3.- Red de distribución de agua potable y riego
- 10.1.4.- Red eléctrica de baja tensión
- 10.1.5.- Red de alumbrado
- 10.1.6.- Red de telecomunicaciones
- 10.1.7.- Red Viaria
- 10.2.- Valoración y Financiación
- 11.- PLAN DE ETAPAS
- 12.- COMPROMISOS
- 12.1.- Modo de ejecución de las obras
- 12.2.- Relación de propietarios afectados
- 12.3.- Gastos de urbanización
- 12.3.1.- Atribución de los Gastos de urbanización
- 12.4.- Canon de urbanización
- 12.5.- Garantías de cumplimiento
- 12.5.1.- Garantía de urbanización
- 12.5.2.- Contribuciones especiales
- 12.5.3.- Pago en terrenos de los gastos de urbanización
- 12.6.- Compromisos generales
- 12.7.- Recepción, cesión y conservación de la urbanización
- 12.7.1.- Entrega y recepción de la urbanización
- 12.7.2.- Destino de la urbanización
- 12.7.3.- Conservación de la urbanización
- 13.- FICHAS DE ORDENANZAS
- Extensión de Grado 2º B
- Extensión de Grado 2º C
- Extensión de Grado 2º D
- Espacios libres y zonas verdes SAU-12
- Equipamiento en SAU-12
- Servicios Urbanos en SAU-12
- 14.- PLANOS



1.- DATOS PREVIOS

1.1.- Localización.

Se sitúa en la localidad de Navalperal de Pinares (Ávila) en la zona denominada "El Saltillo". Es una extensión de terreno de 12.006,97 m².

Los límites son:

Norte con Suelo Apto para Urbanizar (del SAU-03) propiedad de D. Ricardo Sastre García Sur con Camino de Las Navas.

Oeste con suelo urbano Extensión de Grado 3º Ensanche E-C propiedad de D. Valentín Ladreda

Este con Suelo Apto para Urbanizar (del SAU-7) propiedad de D. Ricardo Sastre García

1.2.- Antecedentes.

Según las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares aprobadas definitivamente el 14 de Febrero de 1.991, en su punto 10 titulado "Normas particulares para el suelo urbanizable" se recoge la ficha (punto 10.5) del SAU objeto del estudio. Las NNSS delimitan el suelo urbanizable con la siguiente normativa aplicable al sector:

Parcela: 440 m²

Aprovechamiento Bruto: 0,4 m²/ m²

Densidad Bruta: 16 viv/Ha

Añade el modelo de gestión con un sistema de compensación, iniciativa privada y un plazo de 5 años para la redacción del plan parcial.

En esta ficha figura una nota de observaciones en la que se indica que las cesiones señaladas en el Reglamento de Planeamiento deberán realizarse en la zona rallada, junto al equipamiento del sector SAU-7 debiendo quedar una banda de unión entre ambas cesiones de al menos 18 mts de anchura.

Según el art. 122.2.d. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) en los municipios de población inferior a 20.000 habitantes, la densidad mínima para los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial no puede ser inferior a 20 viviendas/ha. Para llegar a esta cifra deben incumplirse algunas de las determinaciones de la ficha arriba mencionada y como consecuencia las Normas Subsidiarias. Así para llegar al mínimo reglamentario de densidad de edificación (24 viviendas), la parcela mínima señalada en la ficha se modifica quedando:

Parcela: 140 m²

Aprovechamiento Bruto: 0,4 m²/ m²

Densidad Bruta: 20 viv/Ha

1.3.- Determinaciones en suelo urbanizable

Navalperal de Pinares cuenta con Normas Subsidiarias que no han establecido la Ordenación Detallada de este Sector, por lo que deberán establecerse todas las determinaciones siguientes para crear la ordenación:

a) Calificación urbanística, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.

b) Regulación urbanística:

Regulación de los usos del suelo asignados, mediante una ordenanza específica para cada uno de ellos.

Regulación de los parámetros de intensidad de uso del suelo que utilicen las Normas: edificabilidad, sólido capaz, alturas, fondo, distancias a linderos, área de movimiento de la edificación u otros análogos.

Regulación de las tipologías edificatorias asignadas, mediante una ordenanza específica para cada una de ellas.

c) Reservas de suelo para las redes de servicio del sector.

d) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.



e) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, previendo al menos, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

f) Reservas de suelo para los equipamientos del sector previendo al menos, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

g) Reserva de suelo para viviendas con protección pública como cumplimiento del art. 122.2.e del RUCyL que debe ser igual o superior al 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total.

h) Cálculo del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total.

i) División de los sectores en ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados Unidades de Actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad.

Según la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), Ley 5/1999 de 8 de Abril, en suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho:

a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación otorgará a los propietarios los derechos definidos para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

b) En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 de la LUCyL para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o el refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

Así deberán:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

c) Proceder a la equidistribución, o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

4. Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

En el punto 10.2.5 de las Normas Subsidiarias se indica que la ejecución de las obras de urbanización requerirán además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización. Los proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos un polígono completo y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que lo desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos 3.1 y 6 de las Normas Subsidiarias.



Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado que no tengan establecida su ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización del sector en que estén incluidos sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos a urbanizar y edificar.

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial según punto 10.2.6 de las NNSS. En este punto se añade que para ejercer el derecho se debe haber formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público. El ejercicio del derecho a edificar requiere:

- a) La previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y del Proyecto de Actuación.
- b) La previa obtención de la licencia urbanística municipal correspondiente.
- c) El previo cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, de forma que las parcelas alcancen la condición de solar; no obstante, la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización de forma total o parcialmente simultánea a la edificación, o bien por fases, con las garantías que procedan.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado que ya tengan establecida su ordenación detallada deben urbanizar el sector en el que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la ejecución del sector alcancen la condición de solar, a excepción de los gastos de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

Entre los gastos citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos los necesarios para la conexión del sector con las vías públicas y redes de servicios existentes, así como su ampliación y/o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y redes de servicios.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado que ya tengan establecida su ordenación detallada deben ceder gratuitamente al Municipio:

- a) Los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ejecución de nuevos sistemas generales y para la ejecución de las obras necesarias para la conexión del sector con las vías públicas y redes de servicios existentes, así como su ampliación y/o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y redes de servicios.
- b) Los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, correspondiendo a éstos el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los reservados para la ejecución de nuevos sistemas generales.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado que ya tengan establecida su ordenación detallada deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística municipal.

El derecho a la Edificación y Urbanización simultáneas podrá ejercerse, según el artículo 10.2.7 de las NNSS, antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de haber ganado firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y se haya formalizado ante notario las cesiones al Ayuntamiento, los siguientes requisitos:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contará con todos los servicios para tener la condición de solar.
- c) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para, garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar el total de la urbanización. Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no



esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso. Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de, respectivamente, un canon o una garantía que asegure la ejecución de dichas obras. El canon o la garantía de urbanización afectarán a la ejecución de las obras que justifiquen su imposición, y se establecerán sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística. Si estuviera aprobada la ordenación detallada, se devengarán en proporción al aprovechamiento que corresponda a los afectados, y en caso contrario, en proporción a la superficie de los terrenos. La garantía podrá prestarse mediante las formas admitidas en Derecho, y se cancelará una vez efectuadas las obras.

d) El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndole el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

2.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

Tiene por objeto establecer las determinaciones de la Ordenación Detallada.

3.- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO EXISTENTE

El municipio de Navalperal de Pinares cuenta con Normas Subsidiarias en vigor que establece como instrumento de planeamiento de desarrollo para concretar la Ordenación Detallada del mencionado suelo urbanizable el Plan Parcial. Éste no suprimirá ni modificará ni alterará de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Subsidiarias siempre que se cumplan los parámetros dictados por el RUCyL. Así según el mencionado reglamento en su artículo 129 se señala que para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

a) Mantener en vigor el instrumento como "planeamiento asumido", limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.

b) Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.

c) Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como "planeamiento parcialmente asumido", debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme al apartado anterior, las Normas deben optar entre:

a) Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.

b) Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas. c) Combinar ambas posibilidades.

4.- MEMORIA VINCULANTE

4.1.- Objetivos

Partiendo de las determinaciones de la ficha correspondiente al SAU-12 de las NNSS en la que se detalla el Sector de suelo urbanizable objeto del estudio y las determinaciones del RUCyL en cuanto a la densidad mínima de vivienda por hectárea para este municipio se procederá a desarrollar la ordenación.

La superficie bruta del terreno es de 12.006,97 m². Se establecerá como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 140 m², con un aprovechamiento bruto máximo de 0,4 m²/m², con una densidad bruta de 20 viviendas por hectárea y un uso residencial. Esta normativa básica es la expuesta en la ficha de las NNSS y RUCyL y la Ordenación Detallada respetará estos parámetros.



Las cesiones que se señalan en el art. 44 de la LUCyL se situarán en la zona rallada, junto al equipamiento del sector SAU-7 en el lindero Este y se dejará una banda de unión entre ambas cesiones de al menos 18 mts como queda reflejado en las observaciones de la ficha del SAU-12 de las NNSS. Así con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante y al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

La iniciativa es privada, la Actuación Integrada que tendrá por objeto la urbanización de los terrenos a fin de que alcancen la condición de solar se desarrollará mediante el Sistema de Actuación que proponga el Proyecto de Actuación. Será este Proyecto de Actuación el instrumento de gestión urbanística que establecerá las bases técnicas y económicas de la Actuación Integrada del sector. El Proyecto de Actuación contendrá lo especificado en el art. 75 de la LUCyL y aprobado el proyecto conforme al procedimiento regulado en el art. 76 de la LUCyL, se entenderá elegido el Sistema de Actuación que proponga.

Las NNSS proponen como Sistema de Actuación el de Compensación. En tanto que todos los terrenos pertenecen a un único propietario, el art. 78 de la LUCyL establece que podrá utilizarse el Sistema de Concierto.

4.2.- Propuesta de ordenación

En este punto se desarrollan las directrices de la Ordenación justificando que se respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Subsidiarias y RUCyL.

Los parámetros del SAU 12, indicados en el punto anterior, nos dirigen hacia una ordenanza en la que la parcela mínima no sea inferior a 140 m², con una superficie construible inferior a 0,40 m²/ m² y una densidad de viviendas de 20 unidades por hectárea.

En el Plano de P2D de las NNSS en el que se clasifica el suelo urbano y urbanizable y se califica el suelo urbano con alineaciones, se observa que en el lindero Oeste se representa la propuesta de apertura de un vial de 6 mts de ancho de calzada (una vez ordenado el SAU-12).

En el Plano I6 de Estado de la red viaria queda representado una calle semiasfaltada o en mal estado en el lindero Sur que se corresponde con el Camino de Las Navas. Es en la actualidad una vía de acceso de 6,50 mts de ancho aproximadamente que se respetara en la Ordenación y se ampliará a un ancho de calzada de 6 mts con aceras de 1,20 y 1,50 mts según planos.

Así las alineaciones de los linderos Oeste y Sur quedarán fijadas por la apertura de la calle de 6,00 mts y 6,50 mts de ancho de calzada respectivamente.

En cuanto a las infraestructuras existentes, tanto el suministro de agua potable, la red de saneamiento y el suministro de energía eléctrica, se sitúa en el vial del Camino de las Navas. Será a esta vía donde engancharemos nuestros ramales de agua, saneamiento y electricidad.

La ordenanza aplicable, partiendo de las pautas de la ficha del SAU-12, cumplirá los parámetros de las NNSS de la localidad y se ajustará a la ya existente de Extensión de Grado 2º Ensanche E-B en la medida de lo posible.

5.- INICIATIVA

Se formula en el supuesto de iniciativa privada previsto en la ficha del SAU-12 de las Normas Subsidiarias de la localidad y en la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, que recoge la posibilidad de la iniciativa privada en el ejercicio de la actividad urbanística (art.5), pudiendo los particulares elaborar planeamiento urbanístico (art. 50), aunque la competencia para su aprobación corresponda, con carácter exclusivo a las Administraciones Públicas, pudiendo presentar la ordenación detallada según el artículo 43 de la nombrada ley.

5.1.- Características de la propiedad

Transportes Maquinaria Maro SL con CIF: B-05120894 con domicilio en Avda. El Parque 6, 05240 Navalperal de Pinares (Ávila) y actuando como representante legal D. Miguel Ángel Martín Rodrigo con NIF: 6506145 C y domicilio en C/ La Estación s/n, 05240 Navalperal de Pinares (Ávila).



6.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno se encuentra a una altura aproximada sobre el nivel del mar de 1300m, descendiendo en el eje longitudinal N-S unos 20 mts. La superficie es de 12.006,97 m² siendo su forma trapezoidal con unas dimensiones en el lindero Oeste de 189,47 mts, lindero Este de 191,11 mts, lindero Norte de 63,65 mts y lindero Sur de 64,55 mts.

Geológicamente los suelos están formados por rocas graníticas bajo una capa vegetal bien desarrollada.

La vegetación actual se compone de diversos matorrales.

7.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Al ser un suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada el uso actual es el que le otorga la LUCyL en su artículo 19 punto 3 b. En tanto no se apruebe el Plan Parcial el propietario tendrá derecho a usar y disfrutar de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

No existe ningún tipo de edificación.

8.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

8.1- Accesos existentes

El acceso a los terrenos se realiza por el Camino de Las Navas que constituye su lindero Sur. Este camino viene reflejado en el Plano I6 de Estado de la red viaria de las presentes NNSS queda representado una calle semiasfaltada o en mal estado en el lindero Sur que se corresponde con el Camino de Las Navas. Es en la actualidad una vía de acceso de 6,50 mts aproximadamente (7,03 en lindero Sur-Oeste y 6,50 mts en lindero Sur-Este) de ancho que se respetara en la Ordenación aumentando el ancho con aceras de 1,20 y 1,50 mts.

Así las alineaciones de los linderos Oeste y Sur quedarán fijadas por la apertura de la calle de 6,00 mts de calzada y acera de 1,20 en margen del SAU en lindero Oeste de Norte a Sur, 9,20 mts de calle en esquina de lindero Sur-Oeste y 9,20 mts de calle en esquina Sur-Este (6,50 mts de calzada y aceras de 1,20 y 1,50 mts). Se fija la medida de 7,03 mts en el eje de la calzada de nueva apertura de 6,00 mts que define la alineación del lindero Oeste. Una vez realizada la calle la esquina de lindero Sur-Oeste dará al Camino de las Navas un ancho de 9,20 mts.

8.2- Red de saneamiento existente

Existe un colector de 400 mm de diámetro que discurre por el Camino de las Navas según se refleja en el plano I-4 de las NNSS al cual se puede acometer la instalación de saneamiento.

8.3- Red de abastecimiento de agua potable existente

El suministro de agua potable se realiza desde el depósito superior de "Joyga" según queda reflejado en el plano I-3 de las NNSS. El agua es conducida desde La Presa hasta el depósito inferior donde es tratada. Éste suministra al depósito superior. Automáticamente cuando el depósito superior demanda agua, el inferior le suministra el volumen necesario para que la demanda sea satisfecha. Así es este depósito superior el que da servicio al lado Este de la vía del ferrocarril.

La canalización, como queda reflejada en el plano I-3, discurre por el Camino de las Navas con un diámetro de 110 mm (aunque en el plano se refleje 60 mm) al paso por el frente de los terrenos. Al ramal de 110 mm es al que se enganchará el anillo de suministro que ascenderá por la calle de nueva apertura del lindero Oeste.

8.4- Red de suministro eléctrico existente

Existe una red aérea de baja tensión que partiendo del centro de transformación de 100 KVA de la plaza de toros, recorre todo el Camino de las Navas. A esta red nos engancharíamos para subterráneamente suministrar a la urbanización.



Actualmente existe alumbrado público en tendido aéreo en el Camino de Las Navas. La red de alumbrado recorrerá los viales de la urbanización y el frente de la alineación al Camino de las Navas de forma subterránea en zanja.

9.- ORDENACIÓN DETALLADA

9.1- Determinaciones del planeamiento de las NNSS

Los parámetros de la ficha del SAU 12 y el RUCyL nos dirigen hacia una ordenanza del Sector único en la que la parcela mínima no sea inferior a 140 m², con una superficie construible inferior a 0,40 m²/ m² y una densidad de viviendas mínima de 20 unidades por hectárea.

9.2- Afecciones

Las NNSS reflejan la apertura de una calle de ancho de calzada 6,00 mts en el lindero Oeste.

9.3- Calificación urbanística

El uso del suelo asignado como tipología es el de vivienda unifamiliar en todas sus situaciones. Los diferentes usos permitidos se clasifican en principal, compatibles y prohibidos.

Uso principal:

- Vivienda unifamiliar en todas sus situaciones. Aislada, adosada y pareada. Se entiende por vivienda unifamiliar la que está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Las condiciones de las viviendas son las reflejadas en las NNSS en su punto 4.2.1.

Uso compatible:

- Garaje aparcamiento particular adosado a la vivienda o en semisótano. En caso de adosamiento tendrá un acabado similar al de la vivienda.

Las condiciones son las reflejadas en las NNSS en su punto 4.2.7.

- Educativo, entendiéndose como tal el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

Las condiciones son las reflejadas en las NNSS en su punto 4.2.10.

- Deportivo, entendiéndose como tal el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

Las condiciones son las reflejadas en las NNSS en su punto 4.2.12.

- Servicios urbanos e infraestructuras, entendiéndose como tal a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc). Se incluyen también los edificios e instalaciones urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parques de maquinaria, etc).

Las condiciones son las reflejadas en las NNSS en su punto 4.2.13.

- Espacios libres y zonas verdes, entendiéndose como tal todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)



Los espacios libres de edificación de carácter privado no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Las condiciones son las reflejadas en las NNSS en su punto 4.2.15.

Uso prohibido:

- Vivienda multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.
- Hotelero
- Agropecuario
- Industrial
- Almacén
- Comercial
- Oficina y administración pública
- Reunión y espectáculos
- Sanitario
- Actividades extractivas
- Transformación de productos agropecuarios y forestales
- Recreativo y turístico del medio físico
- Usos excepcionales

La definición y condiciones de estos usos son las definidas en las NNSS en su punto 4.

9.3.- Regulación urbanística

Los usos anteriormente citados se regularán mediante la ordenanza Extensión de Grado 2º B, Extensión de Grado 2º C, Extensión de Grado 2º D, Servicios Urbanos en SAU 12, Zonas Verdes en SAU 12, Equipamiento en SAU 12 de nueva creación así como la ordenanza ya existente en las NNSS de Deportivo (punto 9.6 Fichas de Ordenanzas).

Así la ordenanza Extensión de Grado 2º B queda:

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU-12.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 405 m²
- Frente mínimo: 10,00 mts
- Fondo mínimo: 15,00 mts
- Edificabilidad: 0,36 m²/ m²
- Ocupación: 55%

Altura máxima: 7,00 mts al alero y 9,00 mts a cumbre.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Unifamiliar en todas sus situaciones. Retranqueos:

- Alineaciones: Nulo.
- Lindero lateral: 3,00 mts excepto en viviendas agrupadas (*)
- Lindero posterior: 3,00 mts.



Usos permitidos: Los señalados en el punto de Calificación Urbanística.

Condiciones estéticas:

Cubierta: la cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 40°.

No se permiten las cubriciones de fibrocemento o plástico.

Fachadas: No se permite la carpintería exterior en acabados sin tratamiento de pintura o esmalte (aluminio en su color o chapa metálica o galvanizada en su color). Se emplearán como revestimientos revocos, enfoscados o monocapas en colores que no alteren el ambiente general, ladrillo caravista, y piedra natural o artificial.

Observaciones: (*) En los linderos con parcelas de diferente propietario se podrán adosar si ya existe medianera o acuerdo expreso.

Las normas generales de edificación son las señaladas en el punto 5 de las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares.

Así la ordenanza Extensión de Grado 2º C queda:

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU-12.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial. Parcela:

- Superficie mínima: 140 m²
- Frente mínimo: 6,10 mts
- Fondo mínimo: 23,00 mts
- Edificabilidad: 1,04 m²/ m²
- Ocupación: 95%

Altura máxima: 7,00 mts al alero y 9,00 mts a cumbre.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Unifamiliar en todas sus situaciones. Retranqueos:

- Alineaciones: Nulo.
- Lindero lateral: 3,00 mts excepto en viviendas agrupadas (*) (**)
- Lindero posterior: 3,00 mts.

Usos permitidos: Los señalados en el punto de Calificación Urbanística.

Condiciones estéticas:

Cubierta: la cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 40°.

No se permiten las cubriciones de fibrocemento o plástico.

Fachadas: No se permite la carpintería exterior en acabados sin tratamiento de pintura o esmalte (aluminio en su color o chapa metálica o galvanizada en su color). Se emplearán como revestimientos revocos, enfoscados o monocapas en colores que no alteren el ambiente general, ladrillo caravista, y piedra natural o artificial.

Observaciones: (*) En los linderos con parcelas de diferente propietario se podrán adosar si ya existe medianera o acuerdo expreso.



Las normas generales de edificación son las señaladas en el punto 5 de las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares.

(**) Entendiéndose agrupadas por vivienda unifamiliar adosada o pareada.

Así la ordenanza Extensión de Grado 2º D queda:

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU-12.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 200 m²
- Frente mínimo: 9,00 mts
- Fondo mínimo: 23,00 mts
- Edificabilidad: 0,76 m²/ m²
- Ocupación: 67%

Altura máxima: 7,00 mts al alero y 9,00 mts a cumbre.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Unifamiliar en todas sus situaciones.

Retranqueos:

- Alineaciones: Nulo.
- Lindero lateral: 3,00 mts excepto en viviendas agrupadas (*) (**)
- Lindero posterior: 3,00 mts.

Usos permitidos: Los señalados en el punto de Calificación Urbanística.

Condiciones estéticas:

Cubierta: la cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 40º. No se permiten las cubriciones de fibrocemento o plástico.

Fachadas: No se permite la carpintería exterior en acabados sin tratamiento de pintura o esmalte (aluminio en su color o chapa metálica o galvanizada en su color). Se emplearán como revestimientos revocos, enfoscados o monocapas en colores que no alteren el ambiente general, ladrillo caravista, y piedra natural o artificial.

Observaciones: (*) En los linderos con parcelas de diferente propietario se podrán adosar si ya existe medianera o acuerdo expreso.

Las normas generales de edificación son las señaladas en el punto 5 de las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares.

(**) Entendiéndose agrupadas por vivienda unifamiliar adosada o pareada.

Así la ordenanza Espacios libres y zonas verdes SAU-12 queda:

Definición: Espacios peatonales no edificados y destinados a plantación de arbolado, jardinería, elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kiosco bebidas, cabinas, etc)

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.



Parcela:

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: 18,00 mts
- Edificabilidad: 0,5 m²/ m²
- Ocupación: 5%

Altura máxima: 3,00 mts al alero.

Plantas máximas: 1

Tipología edificatoria: Pequeñas construcciones aisladas como kioscos, pequeños bares.

Retranqueos:

- Alineaciones: No se establecen.
- Lindero lateral: No se establecen
- Lindero posterior: No se establecen.

Usos principal: Espacios libres y zonas verdes

Uso compatible: Deportivo (*).

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones estéticas: Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.

Observaciones: (*) Se permitirán las actividades deportivas sin edificaciones, solo con las instalaciones al aire libre necesarias.

Así la ordenanza Equipamiento en SAU-12 queda:

Definición: Corresponde a las instalaciones o edificaciones acondicionados para acoger actividades de tipo dotacional incluyendo zonas deportivas y esparcimiento como pistas, canchas, etc.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: 18,00 mts
- Edificabilidad: 0,35 m²/ m² .
- Ocupación: 100%

Altura máxima: 3,00 mts al alero.

Plantas máximas: 1

Tipología edificatoria: Pequeñas construcciones aisladas, piscina y canchas o pistas deportivas.



Retranqueos:

- Alineaciones: No se establecen.
- Lindero lateral: No se establecen
- Lindero posterior: No se establecen.

Usos permitidos: Dotacional y deportivo(*).

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones estéticas: Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.

Observaciones: *Se permitirán las actividades deportivas con las instalaciones al aire libre necesarias.

Así la ordenanza Servicios Urbanos en SAU-12 queda:

Definición: Instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. De titularidad o privada.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 30 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,20 m²/ m².
- Ocupación: 100%

Altura máxima: 3,00 mts al alero.

Plantas máximas: 1

Tipología edificatoria: Pequeñas construcciones aptas para su uso. Retranqueos:

- Alineaciones: No se establecen.
- Lindero lateral: No se establecen
- Lindero posterior: No se establecen.

Usos permitidos: Servicios urbanos e infraestructuras

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones estéticas: Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.

9.4- Reservas de suelo para las redes de servicio del Sector

En el SAU 12, según la ficha que delimita el sector, se prevé la apertura de una calle de 6 mts de ancho de calzada) que da servicio al Sector y comunica a éste y al SAU 3 con el municipio a través del Camino de Las Navas situado en el lindero Sur. Así en el lindero Oeste se reserva para la creación de la calle, una superficie de 3,00 mts de ancho de calzada correspondiente a parte del terreno del Sector y mitad de calzada (los otros 4,00 mts corresponderían de cesión al predio colindante del lindero Oeste) que recorre toda su longitud y que asciende a la superficie de 545,15 m².



En la calle transversal inferior se opta por la solución de pavimento continuo o semi-continuo con diferencia de nivel entre la calzada y la acera inferior a 3 cms achaflanado o con pendiente inferior al 25% debido al bajo nivel de tráfico y por otro lado para dar solución con un itinerario peatonal mixto al cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Se colocará una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto entre los espacios centrales y laterales de la vía pública. El tráfico rodado en esta zona quedará limitada mediante señalización a 20 K/hora.

9.5- Reservas de suelo para vías públicas del Sector

Se organizan dos vías que salen de la calle principal que recorre el lindero Oeste, y que sirven para conectar con la zona de Equipamiento y Zona Verde, Zona residencial interior y de conexión con el SAU 7 colindante en el lindero Este. Se diferenciarán estas dos en cuanto que la superior se considera calle principal con ancho de calzada 6,00 mts y aceras de 1,20 mts en altura y la inferior se considera como calle local en área residencial y se le da un ancho de 5,00 mts. Se opta en esa última por la solución de pavimento continuo sin diferencia de nivel entre la calzada y la acera debido al bajo nivel de tráfico y por otro lado para dar solución con un itinerario peatonal mixto al cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. El tránsito de calzada con lindero de finca se realizará con un elemento longitudinal elevado como máximo 3 cms achaflanado o continuo sin salto pero con pendiente inferior al 25%. El tráfico rodado en esta zona quedará limitada mediante señalización a 20 K/hora.

La futura conexión con los terrenos del SAU 7 hace que estas dos calles finalicen en zonas de aparcamiento, ampliando el ancho de calle a 12,90 mts evitando una terminación brusca del vial y posibilitando el cambio de sentido.

Además, desde estos dos viales se accede a las zonas de equipamiento y zonas verdes por unas sendas peatonales limítrofes con el lindero Este y con un ancho de más de 2,00 mts cumpliendo con el punto 6.3 de las NNSS (condiciones de trazado). La superficie de estos viales es de 1.556,04 m².

Se realizarán las aceras a ambos lados del Camino de las Navas de ancho 1,50 mts en el lindero del SAU y de 1,20 mts de ancho en el opuesto con ancho de calzada de 6,50 mts.

Se reservará espacio para 39 plazas de aparcamiento. Treinta y dos en batería de dimensiones de 4,50 - 4,56 mts de largo y de 2,20 - 2,23 mts de ancho repartidas en las dos vías transversales y siete de las mismas medidas en la vía longitudinal.

9.6- Reservas de suelo para Espacios Libres Públicos y Equipamientos del Sector

De acuerdo con la ficha del SAU 12, las cesiones para espacios libres y equipamiento de sitúan en una franja de ancho superior a 18,00 mts en el lindero Este que es el colindante con los terrenos del SAU 7. Para Zonas Verdes se reserva una superficie de 767,30 m² y para Equipamiento se reserva una superficie de 754,82 m², lo que hace un total de 1.522,12 m². Las superficies citadas están por encima del 20% según el art. 44.3.a de LUCyL. Entendiendo por equipamientos, sistemas de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios según art. 38.1.d de LUCyL. La parcela sujeta a esta zonificación (equipamiento) tendrá carácter público y se adjudicará, mediante el Proyecto de Actuación.

La edificabilidad de la zona de equipamiento queda fijada en 0,35 m²/m².

Los espacios libres y zonas verdes, de carácter público, pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, etc).

9.7- Aprovechamiento medio

9.7.1- Superficies

La superficie total del Sector es de 12.006, 97 m².

La superficie destinada a viales es de 789,26 m² para la calle del lindero Oeste a la hay que añadir 1.556,04 m² de las calles transversales más la superficie de las 39 plazas de aparcamiento y la senda peatonal. Ascendiendo a



una superficie total de 2.345,30 m². Además se añade el retranqueo del Camino de las Navas de 158,59 m². La superficie reservada para zona verde es de 767,30 m².

La superficie reservada para equipamientos es de 754,82 m².

La superficie reservada para Servicios Urbanos es de 74,56 m².

La superficie de suelo con uso predominante de vivienda unifamiliar es de 7.906,40 m².

9.7.2- Ponderación de usos para cálculo del aprovechamiento lucrativo

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado se asignan justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso, conforme a las siguientes reglas:

a) Los coeficientes de ponderación guardarán relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.

b) En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector. Uso principal:

- Vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada. Coeficiente de ponderación = 1 Usos compatibles:

- Garaje. Coeficiente de ponderación = 1

Entendiendo por Servicios Urbanos los sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Se incluyen todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas. Los precios máximos en euros/m² de superficie útil para la vivienda protegida en Castilla y León Amb. Munic. 3º es 944,92. Para convertirlo a precio por metro cuadrado construido: $944,92 \text{ €/ m}^2 \text{ útil} \times 0,80 \text{ m}^2 \text{ construido/ m}^2 \text{ útil} = 755,44 \text{ €/ m}^2 \text{ construido}$. El precio de venta de vivienda libre de nueva construcción es 758,21 €/ m² construido. Coeficiente de ponderación = $755,44 \text{ (VPO)} / 758,21 \text{ (Libre)} = 0,997 \sim 1$

9.7.3.- Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento lucrativo correspondiente a la superficie 7.906,40 m² (uso predominante de vivienda unifamiliar) es:

Zona de ordenanza Extensión Grado 2º B

Superficie (m²) x edificabilidad (m²/m²) x coeficiente ponderación $6.475,81 \text{ m}^2 \times 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 2.331,29 \text{ m}^2$.

Zona de ordenanza Extensión Grado 2º C

Superficie (m²) x edificabilidad (m²/m²) x coeficiente ponderación $1.210,49 \text{ m}^2 \times 1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 1.258,91 \text{ m}^2$.

Zona de ordenanza Extensión Grado 2º D

Superficie (m²) x edificabilidad (m²/m²) x coeficiente ponderación $220,10 \text{ m}^2 \times 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 167,28 \text{ m}^2$.

El aprovechamiento lucrativo correspondiente a la superficie de Equipamiento, Espacios Libres y Servicios Urbanos es nulo, por el carácter público de los dos primeros y el tercero al ser suelo de reserva de Servicio Urbanos y considerarse servicio esencial o de interés general tiene siempre carácter de dotación urbanística pública.

Así el aprovechamiento lucrativo total del sector es de 3.757,48 m² construibles.

9.7.4.- Aprovechamiento medio

Aprovechamiento medio = $\text{aprovechamiento lucrativo total del sector} / \text{superficie total del sector}$
 $0,3129 = 3.757,48 \text{ m}^2 / 12.006,97 \text{ m}^2 . \quad 31,29\%$



9.7.5.- División de los sectores

Se establece una única Unidad de Actuación que delimita el ámbito completo de la Actuación Integrada. Ésta tendrá por objeto la urbanización de los terrenos, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el punto 1.3 de esta memoria coincidentes y establecidos en el Título Primero de la LUCyL.

La gestión de la actuación integrada será privada y se desarrollará sobre la única Unidad de Actuación, utilizando como instrumento el Proyecto de Actuación. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

9.8.- Justificación de parámetros

Superficie total del sector 12.006,97 m².

Superficie construible 3.757,48 m².

Superficie destinada a Zonas Verdes y Equipamiento 1.522,12 m²

Zonas verdes 767,30 m² mayor que 20 m² cada 100 m² construibles 3.757,48 m² x 0,20 = 751,49 m²

Equipamientos 754,82 m² mayor que 20 m² cada 100 m² construibles 3.757,48 m² x 0,20 = 751,49 m²

Superficie destinada a Servicios Urbanos 74,56 m².

Superficie destinada a viales 2.503,89 m².

Superficie destinada a suelo con uso principal de vivienda unifamiliar 7.906,40 m².

Numero de plazas de aparcamiento públicas 39. Una cada 100 m² construibles. 3.757,48 m² / 100 m² = 38 plazas.

Número de viviendas mínimo según RUCyL, 24 unidades: (20 viv/Ha = 1,2 Ha x 20 viv/Ha) 1.627,85 m² de suelo / 405 m² de parcela mínima = 4 unidades en ordenanza 2º B 4.847,96 m² de suelo / 405 m² de parcela mínima = 11 unidades en ordenanza 2º B 1.210,49 m² de suelo / 140 m² de parcela mínima = 8 unidades en ordenanza 2º C 220,10 m² de suelo / 200 m² de parcela mínima = 1 unidad en ordenanza 2º D

Por otro lado la superficie construible 3.757,48 m² es inferior a 0,5 m²/m² (30 viviendas ó 5.000 m² por hectárea) sobre 12.006,97 m², máximo permitido según el artículo 36.3º de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

9.9.- Reserva de suelo para viviendas con protección pública

El art 122.2.e del RUCyL establece que en los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, se reservará suelo para viviendas con protección pública, que debe ser igual o superior al 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de dichos sectores, con un máximo del 50 por ciento. Las Normas pueden distribuir esta reserva entre los sectores, pero en defecto de distribución, se entiende que el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública es el 10 por ciento en todos los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial.

Así, siendo el aprovechamiento lucrativo del sector 3.757,48 m² edificables, y localizando el 10% de este aprovechamiento en la zona de ordenanza Extensión Grado 2º C (según plano 08 del Plan Parcial) tendremos:

Superficie suelo (m²) = Aprovechamiento x 10% / edificabilidad / coeficiente ponderación

3.757,48 m² x 0,10/ 1,04/1 = 361,29 m² de suelo.

361,29 m² / 140 m² de parcela mínima = 2,58 ~ 3 parcelas de reserva para vivienda protegida en la zona de ordenanza Extensión Grado 2º C con densidad de viviendas de 8 viviendas (tres de ellas serán de protección pública y se situarán como queda reflejado en el plano 08 del Plan Parcial).



9.10.- Reserva de suelo para el Ayuntamiento

Según RUCyL al Ayuntamiento le corresponde el 10% del aprovechamiento medio total del sector.

El aprovechamiento medio es el 31,29%. El aprovechamiento es 3.757,48 m². El Ayuntamiento tiene derecho a un aprovechamiento de 375,75 m² de edificación residencial. Localizando el 10% de este aprovechamiento en la zona de ordenanza Extensión Grado 2º C (según plano 08 del Plan Parcial) tendremos:

$375,75 \text{ m}^2 / 1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (edificabilidad Extensión Grado 2º C) = 361,29 m² de suelo, de acuerdo a lo establecido en el art. 19.2 LUCyL.

El art. 248.e del RUCyL dice que cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.

EL 25% de la parcela mínima en esta localización es: $140 \text{ m}^2 \times 0,25 = 35 \text{ m}^2$ de suelo. Por otro lado $361,29 \text{ m}^2$ (10% aprov. Medio) / 140 m^2 (sup. Parcela mínima) = 2,58 parcelas, que son 2 parcelas con 0,42 parcelas (58,80 m²). Este sobrante de metros cuadrados se satisfará en efectivo y su valor se reflejará en la valoración de las parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación del Proyecto de Actuación.

Se sitúan la superficie correspondiente a dos parcelas junto a las de Protección Pública. Los metros cuadrados correspondientes a estas parcelas resultantes también se satisfará en efectivo, de acuerdo a las conversaciones con el Ayuntamiento.

10.- ESTUDIO ECONÓMICO

10.1.- Programación y Priorización

Se ha establecido una única unidad de actuación que por sus dimensiones se desarrollará con una actuación integrada que desarrolle prioritariamente la totalidad de la implantación de servicios y la ejecución de las obras de urbanización previo a otras actuaciones. Los servicios de que se dispondrá serán los siguientes:

- Red de alcantarillado
- Red de abastecimiento de agua potable
- Red eléctrica de baja tensión
- Alumbrado publico
- Red de telecomunicaciones
- Red viaria
- Zonas verdes y Equipamientos

A continuación se justifican y describen las obras previstas para la urbanización del sector.

10.1.1.-Demoliciones y movimientos de tierras.

Comprende las obras necesarias para el acondicionamiento del terreno natural y su adecuación a las rasantes de pavimentación definidas.

Incluye las siguientes actividades: Desbroce y limpieza del terreno natural, repaso y compactación de la explanada resultante, excavación en desmonte incluso en terreno rocoso, carga y transporte de los productos de excavación a vertedero, terraplén con productos procedentes de la excavación o de préstamos seleccionados, extensivos y compactados.

10.1.2.-Red de saneamiento (evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración.

La red de saneamiento sigue el eje principal de la calle de 8 mts y las dos transversales, recogiendo las aguas negras de las viviendas y vertiéndolas al colector existente que baja por el Camino de Las Navas.



Las condiciones serán las reflejadas en el punto 6.6 de las NNSS. Así la red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm, hacia un dren en cuneta, curso de aguas próximas hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionará, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6m/seg. En tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentará sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm. Y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 metros.

La tubería debe estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable se exigirá una depuración independiente.

Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques depuradores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

Caso de que el vertido de aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

101.3.- Red de distribución de agua potable y riego.

Las condiciones serán las reflejadas en el punto 6.5 de las NNSS. Así la red de distribución de agua potable se ha previsto mallada, con toma directa, aplicándose las NNSS del Ayuntamiento de Navalperal de Pinares.



Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para usos residencial y servicios según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para cada municipio.

Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro. De forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitados a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros. En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda especialmente en el caso de que el abastecimiento del municipio dependa del mismo acuífero, concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso regulable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974). La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas de tráfico será de 1,00 metro medio desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50mm.

10.1.4.-Red eléctrica de baja tensión.

Las condiciones serán las reflejadas en el punto 6.7 de las NNSS. Así las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBTO10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

Las cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y, por extensión, de otros equipamientos, se estimarán de acuerdo con la citada Instrucción.

La disposición del tendido de media tensión sólo se admite aérea en Suelo rústico. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.



En urbanizaciones económicas de carácter semirural, aún admitiéndose el tendido aéreo se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana. La disposición del tendido de baja tensión sólo se admite aérea sobre postes en Suelo rústico. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En ordenaciones semirurales, pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, y cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el alumbrado, cuando éste sea a su vez aéreo.

En cascos o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado a fachadas, prohibiéndose expresamente tanto su colocación sobre palomillas, como los vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante arquetas.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

10.1.5.-Red de alumbrado.

Las condiciones serán las reflejadas en el punto 6.8 de las NNSS. Así El alumbrado público no deberá completarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como elemento armonizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante. Sin perjuicio de los criterios de carácter general, en un cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle considerados en este trabajo, estableciéndose algunas recomendaciones particulares.

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media en la calzada, expresada en candelas/m², para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminación (lux) para facilitar el control de la obra. En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminación media, bien de la calzada bien del conjunto de la calle.

En el cuadro de las pags 74 y 75 de las NNSS se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles en cada tipo de calle.

En el cuadro de las pag 76 de las NNSS se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: Disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adaptadas con rigidez, sin un estudio particularizado de cada caso. Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m. desde la parte baja de la luminaria. Las columnas o báculos solo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia. El uso de brazos murales recomendable, sobre todo, en calles estrechas deberá tener en cuenta el potencial



obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

En el cuadro de la pag 76 de las NNSS se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, ciegas o no, en los cruces de calzada. Excepcionalmente cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

En urbanizaciones económicas de carácter semirural, y en general en actuaciones en Suelo rústico, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá así mismo como soporte de las luminarias.

Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrá hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el de alumbrado respetando la interdistancia reglamentaria establecida. Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización económica se podrá prescindir del pintado, pero no así del galvanizado.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectado a tierra bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrían admitirse abiertas en urbanización económica semirural.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas u otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en ordenaciones semirurales donde interese minimizar el mantenimiento.

Con alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

10.1.6.-Red de telecomunicaciones.

Se seguirán las directrices del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios (R.D 279/1999 de 22 de febrero, BOE 9.03.99) como desarrollo previsto en el real decreto-ley 1/1998 de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

10.1.7.-Red Viaria.

Las condiciones serán las reflejadas en el punto 6.3 de las NNSS. El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos del Plan Parcial. La traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.



El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

Carreteras de acceso y travesías tendrán un ancho mínimo de 6,50 mts.

Calles principales en áreas residenciales tendrán un ancho mínimo de 6,00 mts. Calles locales en áreas residenciales tendrán un ancho mínimo de 5,00 mts. Sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2,00 mts.

Las pendientes máximas recomendadas son del 6% en las carreteras de acceso y calles principales y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0,66%. Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5%.

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2%. En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5% y en firmes de hormigón, de 1%.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera. Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías de saco, según las posibilidades dadas en la figura 1 de la pag 65 de las NNSS. Los estándares deben entenderse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 mts. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan. Así se da solución con un itinerario peatonal mixto cumpliendo la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. El itinerario mixto obligará al tráfico rodado a limitar su velocidad mediante señalización a 20 K/hora.

Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el pase de los peatones (de 2 a 3 por ciento).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

El dimensionado del firme, sus características y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa de firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar.

En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 210

Fascículo segundo

Miércoles, 2 de Noviembre de 2005

(viene de fascículo anterior)

La pavimentación por elementos (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc.) colocada sobre solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones constituyen un tipo adecuado de afirmar estas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso del aparejo en espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En las calles mayores y principales también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos. La elección del tipo de firme estará condicionada además por las características del terreno. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosa de cemento, terrazos, cantos rodados, aceras de mortero continuo y hormigón "in situ". No deben despreciarse las soluciones de tierra compactada o grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo.

En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzadas variará entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc.) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada.

En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán racabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.



10.1.8.- Zonas verdes y Equipamientos.

Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de la especie se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. El arbolado se podrá plantar en alcorques construidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrazas continuas.

Para los servicios de los equipamientos, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

10.2.- Valoración y Financiación

La financiación de los objetivos y propuestas del Plan Parcial, en cuanto a la ejecución de los sistemas locales y demás dotaciones urbanísticas públicas previstas, se basa en los recursos propios y en los préstamos a la promoción.

Para la evaluación económica y cuantificación de los costos se tienen en cuenta la superficie de viales a ejecutar, la superficie de zonas verdes y equipamientos para poder cuantificar las obras de urbanización y conexiones a infraestructuras.

Se estima un coste por unidad de m² de 54 euros para las zonas de viales y de 32,40 euros para las zonas verdes y equipamiento.

El presupuesto de ejecución material asciende a 192.362 euros.

11.- PLAN DE ETAPAS

La creación y utilización de suelo urbanizado para la posterior edificación va acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones señaladas anteriormente en la ordenación detallada:

- Vías públicas
- Servicios urbanos
- Espacios libres públicos
- Equipamientos

Se delimita una única Unidad de Actuación. El sistema de actuación aplicable es el de Concierto.

Se establece éste Plan de Etapas como documento integrante de esta Ordenación detallada y con el contenido preciso para realizar las obras de urbanización. Solo se establece una etapa, a desarrollar en una única Unidad de Actuación, según lo dispuesto en la Ordenación detallada.

El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización será de un año a partir de la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada. La ejecución de la Unidad se llevará a cabo en un plazo de 2 años una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

La ejecución se llevará a efecto de forma completa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 5/1999

La delimitación de la unidad se efectúa cumpliendo con las siguientes determinaciones:

- a).- Tiene dimensiones y características de ordenación susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan Parcial.
- b).- Es posible la distribución de cargas y beneficios de forma equitativa.
- c).- Tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de actuación.



El desarrollo de la actuación prevee la ejecución del vial perpendicular al Camino de las Navas, las dos vías transversales de acceso a la zona de equipamientos y zona verde y acondicionamiento del Camino de las Navas y las obras de ejecución para dedicarlas a su perfecto uso de las Zonas verdes y Equipamiento.

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo a lo determinado por la Ordenación, de tal modo que se garanticen todos los servicios en las fases previstas, tal y como se indicará en el Proyecto de Urbanización.

No obstante se fija para la ejecución de la Ordenación territorial el siguiente programa:

1.- Realización como primer paso:

- Colocación de medios de seguridad e higiene.
- Movimiento de tierras.
- Excavaciones de zanjas y pozos alcantarillado.
- Colocación de red de alcantarillado.

2.- Como segundo paso:

- Excavaciones de zanjas resto de servicios.
- Colocación de estas redes.
- Compactación de viales.

3.- En tercer lugar se procederá a:

- Colocación de bordillos.
- Realización de aceras.

4.- En cuarto lugar se procederá a:

- Plantación de arbolado en zonas verdes.
- Pavimentación de calzadas.
- Pavimentación de aceras.
- Plantación de alcorques.
- Colocación de luminarias de alumbrado público.

5.- Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

- Mejoramiento de parcelas.
- Ejecución de armarios de instalaciones de finca. Etc.

12.- COMPROMISOS

Los compromisos son los siguientes:

12.1.- Modo de ejecución de las obras

Al estar previsto como sistema de actuación el de concierto según el artículo 78 LUCyL al pertenecer a un único propietario los terrenos del sector, la figura del Urbanizador corresponde a la sociedad propietaria de los terrenos del sector.

Constituyen obligaciones de la sociedad propietaria de los terrenos del sector la cesión de la totalidad de los terrenos destinados por el plan a dominio público como son el viario y los espacios libres.

La ejecución de la urbanización es responsabilidad del urbanizador, sea o no propietario de los terrenos afectados por la actuación, sin perjuicio de que los gastos de urbanización corresponden a los propietarios. A tal efecto el urbanizador puede:



a) Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que se hayan reservado en los instrumentos de gestión urbanística aplicables para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación.

b) Poner a disposición del contratista los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar la urbanización, sin que dicha ocupación implique merma de los derechos de los propietarios.

No obstante, cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento puede acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. En cualquier caso, dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.

El Ayuntamiento ostenta la facultad de vigilar la ejecución de la urbanización, así como de ordenar, con carácter de gastos de urbanización, las correcciones de deficiencias respecto de lo ya ejecutado que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística aplicables.

12.2.- Relación de propietarios afectados.

La totalidad de los terrenos afectados por la redacción del Plan Parcial, pertenecen a la sociedad Transportes Maquinaria Maro SL con CIF: B-05120894 con domicilio en Avda El Parque 6, 05240 Navalperal de Pinares (Ávila) y actuando como representante legal D. Miguel Ángel Martín Rodrigo con NIF: 6506145 C y domicilio en C/ La Estación s/n, 05240 Navalperal de Pinares (Ávila).

12.3.- Gastos de urbanización

Son gastos de urbanización todos los necesarios para ejecutar la urbanización de una actuación urbanística, y en general todos los gastos que precise la gestión urbanística.

Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:

1º. La explanación, afirmado, pavimentación y señalización de calzadas y aceras.

2º. La construcción de las canalizaciones de las redes de servicios.

3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.

b) La ejecución, ampliación o conclusión de las redes de servicios que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la normativa sectorial, y al menos de los siguientes:

1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.

2º. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.

3º. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.

4º. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la normativa sectorial.

5º. La conexión con el sistema general de redes de servicios, o en su defecto con las redes de servicios municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2º. La jardinería



3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4º. El mobiliario urbano.

Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos también los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1º Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones exigidas por la normativa.

3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador, así como los dictámenes periciales sobre las discrepancias entre el mismo y los propietarios respecto de los gastos de urbanización.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

1º. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

2º. La destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización.

3º. El cese de actividades, incluso gastos de traslado.

4º. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno, cuando procedan.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

12.3.1.- Atribución de los Gastos de urbanización

Con carácter general, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, con las especialidades para el suelo urbanizable. Se establecen las siguientes excepciones:

a) El Ayuntamiento no está obligado a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtenga por cesión.

b) Para la atribución de los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y demás redes de servicios, son aplicables las siguientes reglas:

1ª. Los gastos deben repartirse entre los propietarios y la entidad titular o concesionaria de cada servicio, conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del servicio.

2ª. En defecto de previsión específica en la normativa reguladora de un servicio, los gastos citados corresponden íntegramente a la entidad titular o concesionaria.

3ª. La entidad titular o concesionaria de un servicio urbano puede repercutir los gastos citados sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.

4ª. Los gastos que, correspondiendo a la entidad titular o concesionaria de un servicio, hayan sido anticipados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el urbanizador, deben serles reintegrados por la entidad titular o concesionaria; a tal efecto dichos gastos pueden ser acreditados mediante certificación del Ayuntamiento.

12.4.- Canon de urbanización

Cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados:

a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.



c) Los propietarios afectados deben abonar el canon que les corresponda dentro del mes siguiente a la notificación individual de su liquidación. Vencido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente acuerde conceder el Ayuntamiento, el mismo puede proceder a la exacción del canon mediante el procedimiento administrativo de apremio.

d) El Ayuntamiento puede acordar conceder aplazamientos o fraccionamientos del pago conforme a lo dispuesto en la normativa sobre recaudación, salvo a los propietarios que hayan solicitado licencia para ejecutar las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento sobre sus terrenos antes de la total ejecución de la actuación

12.5.-Garantías de cumplimiento.

Para adquirir la condición de urbanizador con carácter definitivo, el mismo debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto de Actuación, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

12.5.1.- Garantía de urbanización

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación sobre contratación administrativa.

3. La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

4. La garantía de urbanización debe constituirse en el plazo de un mes desde la notificación, de la aprobación del Proyecto de Actuación. Una vez transcurrido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, éste debe acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o de la licencia urbanística correspondiente a la actuación.

5. La garantía de urbanización puede constituirse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo.

b) Mediante hipoteca de solares situados en el mismo término municipal que la actuación a garantizar. Por acuerdo municipal, esta hipoteca puede ser pospuesta a las hipotecas posteriores que se constituyan para garantizar préstamos concedidos para ejecutar la actuación.

c) Mediante aval prestado por bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, sociedades de garantía recíproca u otros establecimientos financieros de crédito autorizados para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:

1ª. Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva su cancelación una vez extinguida la obligación garantizada.

2ª. Que sea solidario respecto al obligado principal, con renuncia al beneficio de excusión.

3ª. Que sea pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento.

d) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en España, que cumpla las siguientes condiciones:

1ª. Que tenga vigencia indefinida, hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente declarar su cancelación una vez extinguida la obligación asegurada.

2ª. Que incluya el compromiso del asegurador de indemnizar al Ayuntamiento al primer requerimiento.

3ª. Que la garantía se constituya en forma de certificado individual de seguro, con la misma extensión y garantías que las resultantes de la póliza, y con referencia expresa a que ante la falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no queda extinguido el contrato, ni suspendida la cobertura, ni liberado el asegurador de su obli-



gación si el Ayuntamiento debe hacer efectiva la garantía, ni tiene derecho el asegurador a resolver el contrato, ni puede oponer al Ayuntamiento excepción alguna contra el tomador del seguro.

e) En valores cotizados en Bolsa que cumplan las siguientes condiciones:

1ª. Que tengan la consideración de valores de elevada liquidez conforme a la legislación sobre contratación administrativa, entendiéndose incluidos la deuda pública y las participaciones en fondos de inversión que, conforme a su reglamento de gestión, inviertan exclusivamente en activos del mercado monetario o de renta fija.

2ª. Que se encuentren representados en anotaciones en cuenta o en certificados nominativos de participaciones en fondos de inversión.

3ª. Que, a efectos de la inmovilización registral de los valores, la garantía se inscriba en el registro contable en el que figuren anotados dichos valores.

4ª. Que en la fecha de inmovilización registral, tengan un valor nominal igual o superior a la garantía y un valor de realización igual o superior al 105 por ciento de la garantía

5ª. Que estén libres de toda carga o gravamen en el momento de constituirse la garantía, sin que posteriormente puedan tampoco quedar gravados por ningún otro acto o negocio jurídico que perjudique la garantía durante su vigencia.

6. El Ayuntamiento puede requerir el reajuste o la reposición de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento:

a) Cuando por variaciones de precios o modificación del instrumento de gestión urbanística correspondiente se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.

b) Cuando la garantía experimente variaciones por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.

c) Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones a costa de la garantía.

7. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior y las prórrogas que justificadamente se concedan, el Ayuntamiento puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o de la licencia urbanística correspondiente a la actuación

8. La cancelación o devolución de la garantía de urbanización sólo procede una vez que el Ayuntamiento haya recibido definitivamente la urbanización.

12.5.2.- Contribuciones especiales

El coste de la ejecución de la urbanización y en su caso de las expropiaciones de bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias al efecto, puede ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a la legislación del Estado en materia de Haciendas Locales.

12.5.3.- Pago en terrenos de los gastos de urbanización

El pago de los gastos de urbanización, o en su caso del canon de urbanización, puede satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento urbanístico, en ambos casos de valor equivalente, cuando así lo autoricen los instrumentos de gestión urbanística aplicables o, en defecto de previsión expresa, cuando así se acuerde entre el Ayuntamiento y los afectados.

12.6.-Compromisos generales Se determinan los siguientes:

a) Los propietarios de los terrenos se comprometen formalmente a la total terminación de las obras de acuerdo a los proyectos redactados.

b) La reserva de los terrenos indicados en el plan para los servicios urbanísticos Municipales, poniendo así mismo a disposición del Ayuntamiento dichos terrenos de acuerdo con las disposiciones vigente,

c) Cesión al Ayuntamiento del sistema local de viario y de espacio libres de dominio público y demás dotaciones previstas en este plan parcial.



Cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento a concretar en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo al artículo 19 de la Ley 5/1999

12.7.- Recepción, cesión y conservación de la urbanización

12.7.1.-Entrega y recepción de la urbanización

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su recepción por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa. En caso contrario se aplica el siguiente procedimiento:

a) El urbanizador debe poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, solicitando su recepción. En defecto de comunicación el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de recepción, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

b) En un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento de recepción, el Ayuntamiento debe notificar al urbanizador su conformidad con la urbanización ejecutada, señalando fecha para formalizar el acta de recepción, o bien requerir la subsanación de las deficiencias observadas en relación con lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística aplicables, otorgando un plazo para su subsanación. Subsanadas las deficiencias, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.

c) Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en el apartado anterior dentro del plazo fijado, la urbanización puede entenderse recibida por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

d) La recepción de la urbanización tiene carácter provisional durante un año, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. Este año tiene carácter de plazo de garantía, y durante el mismo el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previa comunicación del Ayuntamiento.

e) Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, la recepción adquiere carácter definitivo, quedando el urbanizador relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

f) El Ayuntamiento debe notificar la recepción definitiva al urbanizador, así como al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas, en su caso. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar en su caso los gastos anticipados.

g) Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización de una actuación urbanística, siempre que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto en el planeamiento urbanístico con independencia funcional de las partes aún sin recibir.

12.7.2.-Destino de la urbanización

1. Con independencia de la obligación de conservar y mantener la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben una vez urbanizados integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público.

2. La cesión de los terrenos citados en el apartado anterior debe ser perfeccionada una vez recibida provisionalmente la urbanización. En ningún caso puede el Ayuntamiento otorgar licencia de primera utilización u ocupación de cualesquiera construcciones o instalaciones en ámbitos donde no haya tenido lugar la cesión regulada en este punto.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las redes de servicios de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, siempre que se constituya una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

12.7.3.-Conservación de la urbanización

1. Hasta la recepción definitiva de la urbanización, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme a lo dispuesto en el punto 12.2.



2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. A tal efecto, además de lo dispuesto con carácter general para los convenios urbanísticos en los artículos 435 a 440 del RUCyL, se aplican las siguientes reglas:

a) El convenio debe especificar:

1º. El alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial.

2º. La duración del compromiso de colaboración de los propietarios, que no puede ser inferior a cuatro años ni superior a diez, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

b) La firma del convenio determina para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, de acuerdo a las normas generales señaladas en los artículos 192 a 197 del RUCyL para las entidades urbanísticas colaboradoras y a las siguientes reglas específicas: 1ª. La cuota de conservación de cada propietario debe ser proporcional al aprovechamiento que les corresponda. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuye entre los propietarios conforme a la normativa sobre propiedad horizontal. 2ª. En los estatutos de la Entidad de Conservación debe constar que la cuota de conservación adeudada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos. 3ª. Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el convenio, si el mismo no se renueva, procede la disolución de la Entidad conforme al artículo 197 del RUCyL.

13.- FICHAS DE ORDENANZAS

Extensión de Grado 2º B

Definición: Alineaciones: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU-12. Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 405 m²
- Frente mínimo: 10,00 mts
- Fondo mínimo: 15,00 mts
- Edificabilidad: 0,36 m²/ m²
- Ocupación: 55%

Altura máxima: 7,00 mts al alero y 9,00 mts a cumbre.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Unifamiliar en todas sus situaciones.

Retranqueos:

- Alineaciones: Nulo.
- Lindero lateral: 3,00 mts excepto en viviendas agrupadas (*)
- Lindero posterior: 3,00 mts.

Usos permitidos: Los señalados en el punto de Calificación Urbanística.



Condiciones estéticas:

Cubierta: la cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 40º. No se permiten las cubriciones de fibrocemento o plástico.

Fachadas: No se permite la carpintería exterior en acabados sin tratamiento de pintura o esmalte (aluminio en su color o chapa metálica o galvanizada en su color). Se emplearán como revestimientos revocos, enfoscados o monocapas en colores que no alteren el ambiente general, ladrillo caravista, y piedra natural o artificial.

Observaciones: (*) En los linderos con parcelas de diferente propietario se podrán adosar si ya existe medianera o acuerdo expreso.

Las normas generales de edificación son las señaladas en el punto 5 de las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares.

Extensión de Grado 2ºC

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU-12.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 140 m²
- Frente mínimo: 6,10 mts
- Fondo mínimo: 23,00 mts
- Edificabilidad: 1,04 m²/ m²
- Ocupación: 95%

Altura máxima: 7,00 mts al alero y 9,00 mts a cumbre.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Unifamiliar en todas sus situaciones.

Retranqueos:

- Alineaciones: Nulo.
- Lindero lateral: 3,00 mts excepto en viviendas agrupadas (*) (**)
- Lindero posterior: 3,00 mts.

Usos permitidos:

Los señalados en el punto de Calificación Urbanística.

Condiciones estéticas:

Cubierta: la cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 40º. No se permiten las cubriciones de fibrocemento o plástico.

Fachadas: No se permite la carpintería exterior en acabados sin tratamiento de pintura o esmalte (aluminio en su color o chapa metálica o galvanizada en su color). Se emplearán como revestimientos revocos, enfoscados o monocapas en colores que no alteren el ambiente general, ladrillo caravista, y piedra natural o artificial.

Observaciones: (*) En los linderos con parcelas de diferente propietario se podrán adosar si ya existe medianera o acuerdo expreso.



Las normas generales de edificación son las señaladas en el punto 5 de las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares.

(***) Entendiendo agrupadas por vivienda unifamiliar adosada o pareada.

Extensión de Grado 2º D

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU-12.

Alineaciones:

Parcela: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

- Superficie mínima: 200 m²
- Frente mínimo: 9,00 mts
- Fondo mínimo: 23,00 mts
- Edificabilidad: 0,76 m²/ m²
- Ocupación: 67%

Altura máxima: 7,00 mts al alero y 9,00 mts a cumbrera.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Unifamiliar en todas sus situaciones.

Retranqueos:

- Alineaciones: Nulo.
- Lindero lateral: 3,00 mts excepto en viviendas agrupadas (*) (***)
- Lindero posterior: 3,00 mts.

Usos permitidos: Los señalados en el punto de Calificación Urbanística.

Condiciones estéticas:

Cubierta: la cubierta será inclinada con una pendiente máxima de 40º. No se permiten las cubriciones de fibrocemento o plástico.

Fachadas: No se permite la carpintería exterior en acabados sin tratamiento de pintura o esmalte (aluminio en su color o chapa metálica o galvanizada en su color). Se emplearán como revestimientos revocos, enfoscados o monocapas en colores que no alteren el ambiente general, ladrillo caravista, y piedra natural o artificial.

Observaciones: (*) En los linderos con parcelas de diferente propietario se podrán adosar si ya existe medianera o acuerdo expreso.

Las normas generales de edificación son las señaladas en el punto 5 de las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares.

(***) Entendiendo agrupadas por vivienda unifamiliar adosada o pareada.

Espacios libres y zonas verdes SAU-12

Definición: Espacios peatonales no edificados y destinados a plantación de arbolado, jardinería, elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kiosco bebidas, cabinas, etc)

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.



Parcela:

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: 18,00 mts
- Edificabilidad: 0,5 m²/ m²
- Ocupación: 5%

Altura máxima: 3,00 mts al alero.

Plantas máximas: I

Tipología edificatoria: Pequeñas construcciones aisladas como kioscos, pequeños bares.

Retranqueos:

- Alineaciones: No se establecen.
- Lindero lateral: No se establecen.
- Lindero posterior: No se establecen.

Usos principal: Espacios libres y zonas verdes

Uso compatible: Deportivo (*).

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones estéticas: Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.

Observaciones: (*) Se permitirán las actividades deportivas sin edificaciones, solo con las instalaciones al aire libre necesarias.

Equipamiento en SAU-12

Definición: Corresponde a las instalaciones o edificaciones acondicionados para acoger actividades de tipo dotacional incluyendo zonas deportivas y esparcimiento como pistas, canchas, etc.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: 18,00 mts
- Edificabilidad: 0,35 m²/ m² .
- Ocupación: 100%

Altura máxima: 3,00 mts al alero.

Plantas máximas: I

Tipología edificatoria: Pequeñas construcciones aisladas, piscina y canchas o pistas deportivas.

Retranqueos:

- Alineaciones: No se establecen.
- Lindero lateral: No se establecen.
- Lindero posterior: No se establecen.



Usos permitidos: Dotacional y deportivo (*).

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones estéticas: Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.

Observaciones: *Se permitirán las actividades deportivas con las instalaciones al aire libre necesarias.

Servicios Urbanos en SAU-12

Definición: Instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. De titularidad o privada.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 08 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 30 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,20 m²/ m².
- Ocupación: 100%

Altura máxima: 3,00 mts al alero.

Plantas máximas: 1

Tipología edificatoria: Pequeñas construcciones aptas para su uso.

Retranqueos:

- Alineaciones: No se establecen.
- Lindero lateral: No se establecen
- Lindero posterior: No se establecen.

Usos permitidos: Servicios urbanos e infraestructuras

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones estéticas: Serán las correspondientes a las zonas en que se encuentren situadas.



14.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

En este punto se presenta cómo se encuentran los terrenos en la actualidad, previa a cualquier actuación. Así se observa el Camino de Las Navas que delimita el sector en su lindero Sur, la inexistencia de edificaciones, etc.

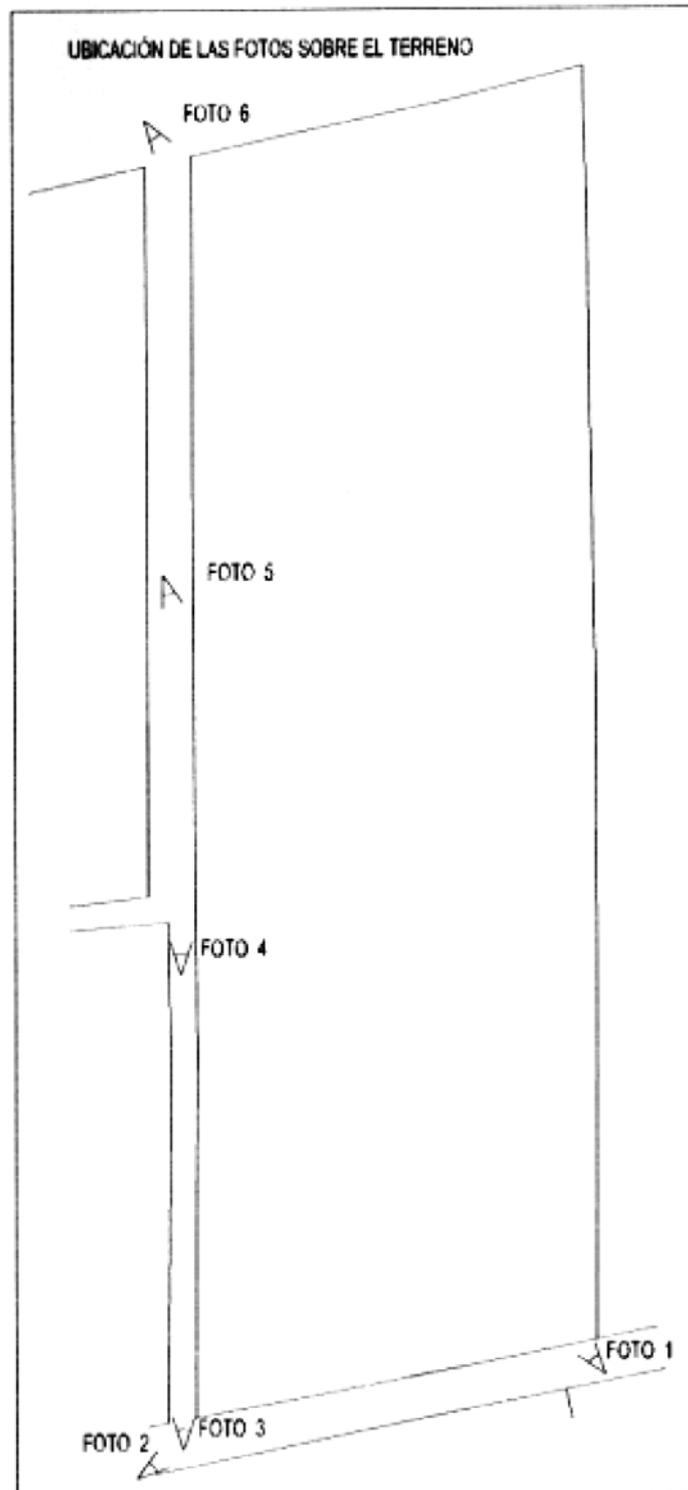




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



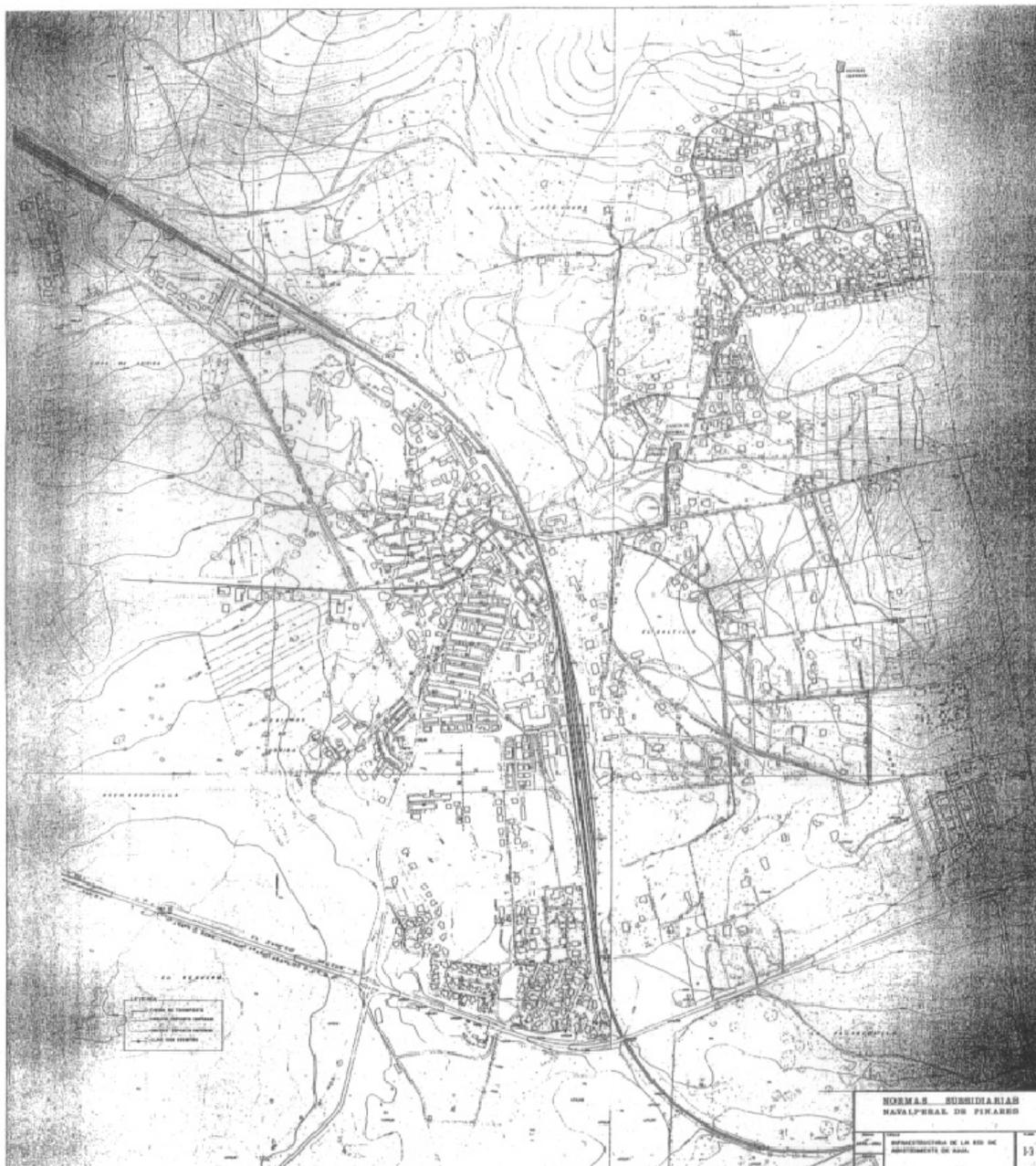
FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



LEYENDA

- Línea de abastecimiento
- Línea de distribución
- Línea de evacuación
- Línea de saneamiento
- Línea de alcantarillado
- Línea de agua potable
- Línea de agua caliente

NORMAS SUBORDINARIAS
NAVALPERAL DE TORMES

REPARTICIÓN DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



PLAN PARCIAL PLAN PARCIAL en SAU-12 Ordenación Detallada		ESCALA 1:4000
FECHA DE APROBACIÓN 02/09		FECHA DE EMISIÓN 2005
ELABORADO POR 	APROBADO POR 	FIRMADO POR

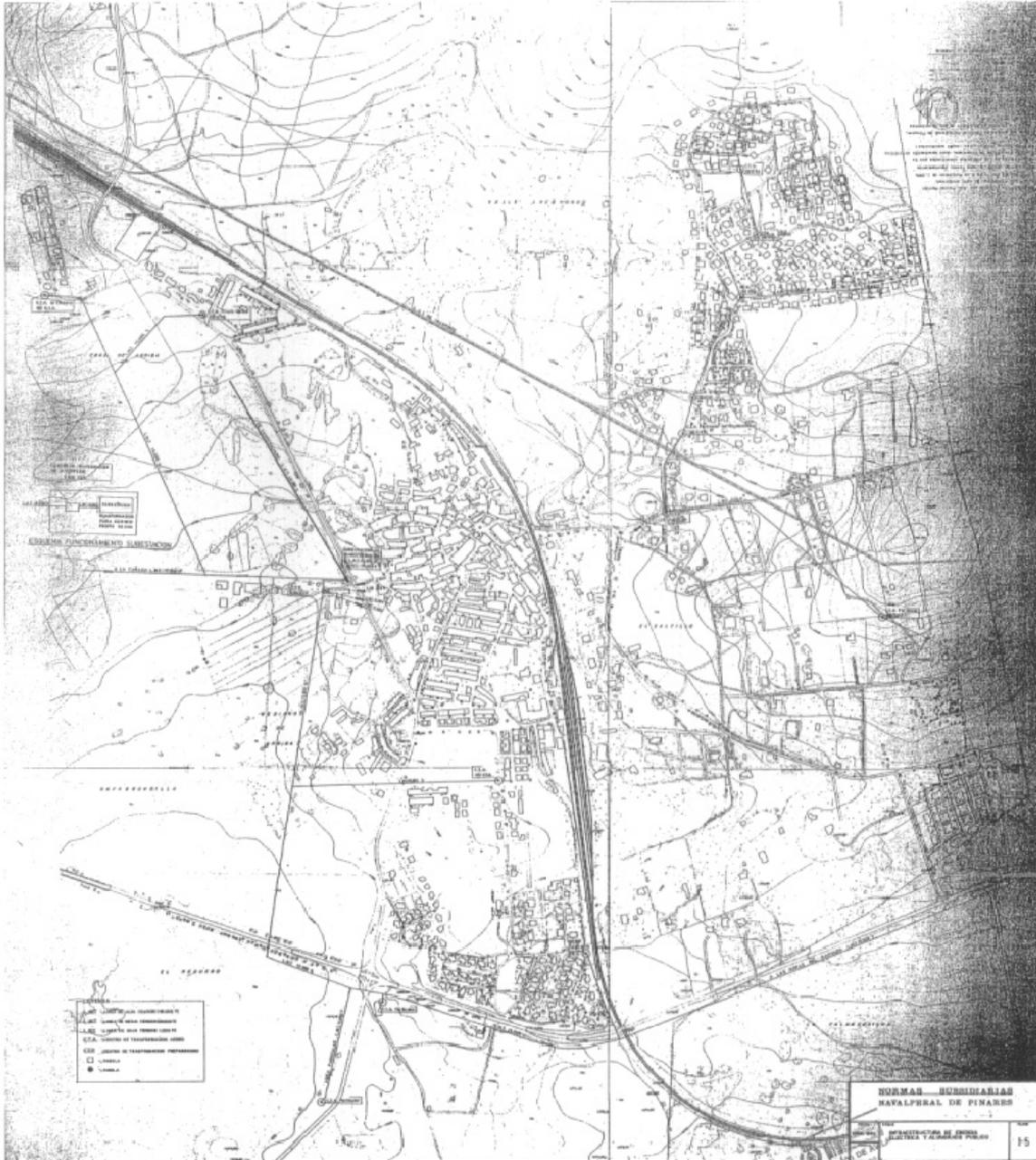


NORMAS SUBSIDIARIAS
NAVALPERAL DE PINAREJO

1. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 1-4

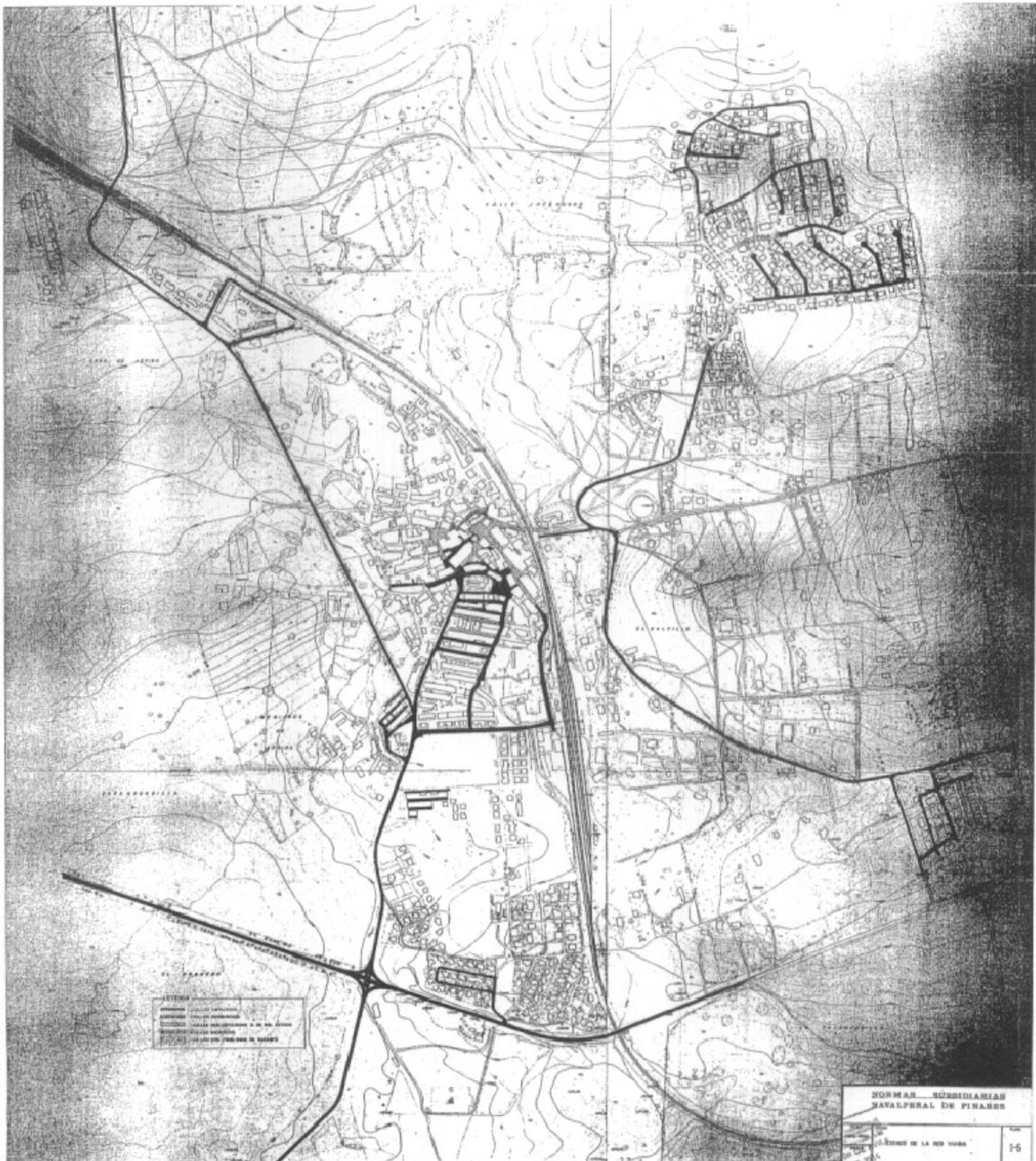


<p>PLAN DE BASE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Red de Saneamiento</p> <p>PLAN PARCIAL en S40-12 Ordenación Detallada</p> <p>ORDENANZA Nº 11 MAYORALDÍA DE PINAREJO, 2004</p>	<p>ESCALA 1:4000</p> <p>FECHA 03/08</p> <p>ELABORADO LÓPEZ</p>
--	--



1:4000
VISADO

NORMAS SUBSIDIARIAS NAVALPURAL DE FINALES		1:4000	
INFRAESTRUCTURA DE ENERGIA ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO		04/09	
PLAN PARCIAL en SAU-12 Ordenación Detallada		04/09	
LUGAR: NAVALPURAL DE FINALES		FECHA: FEBRERO 2005	
LA PROYECTA: [Logo]		REVISADO: [Logo]	

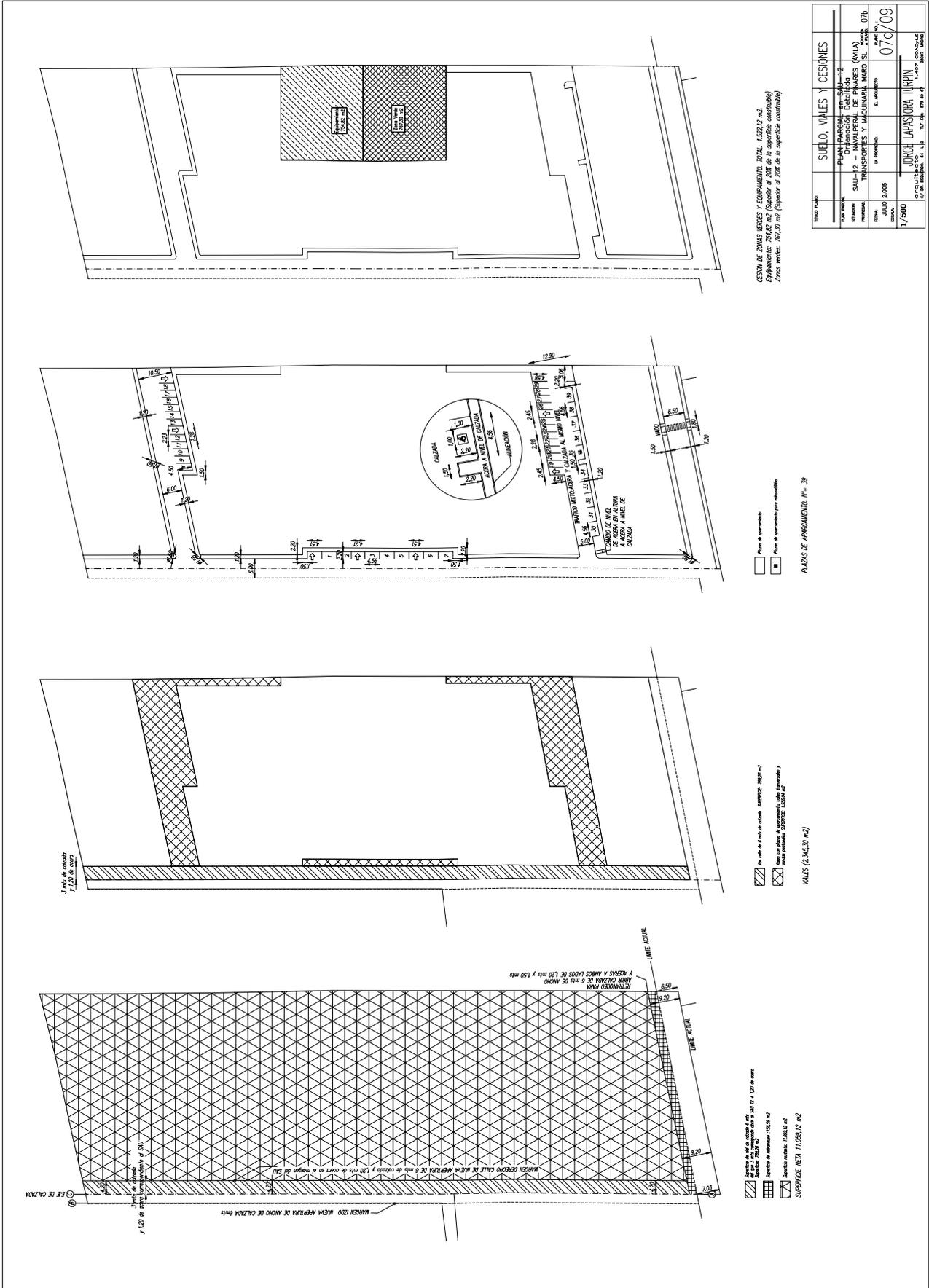


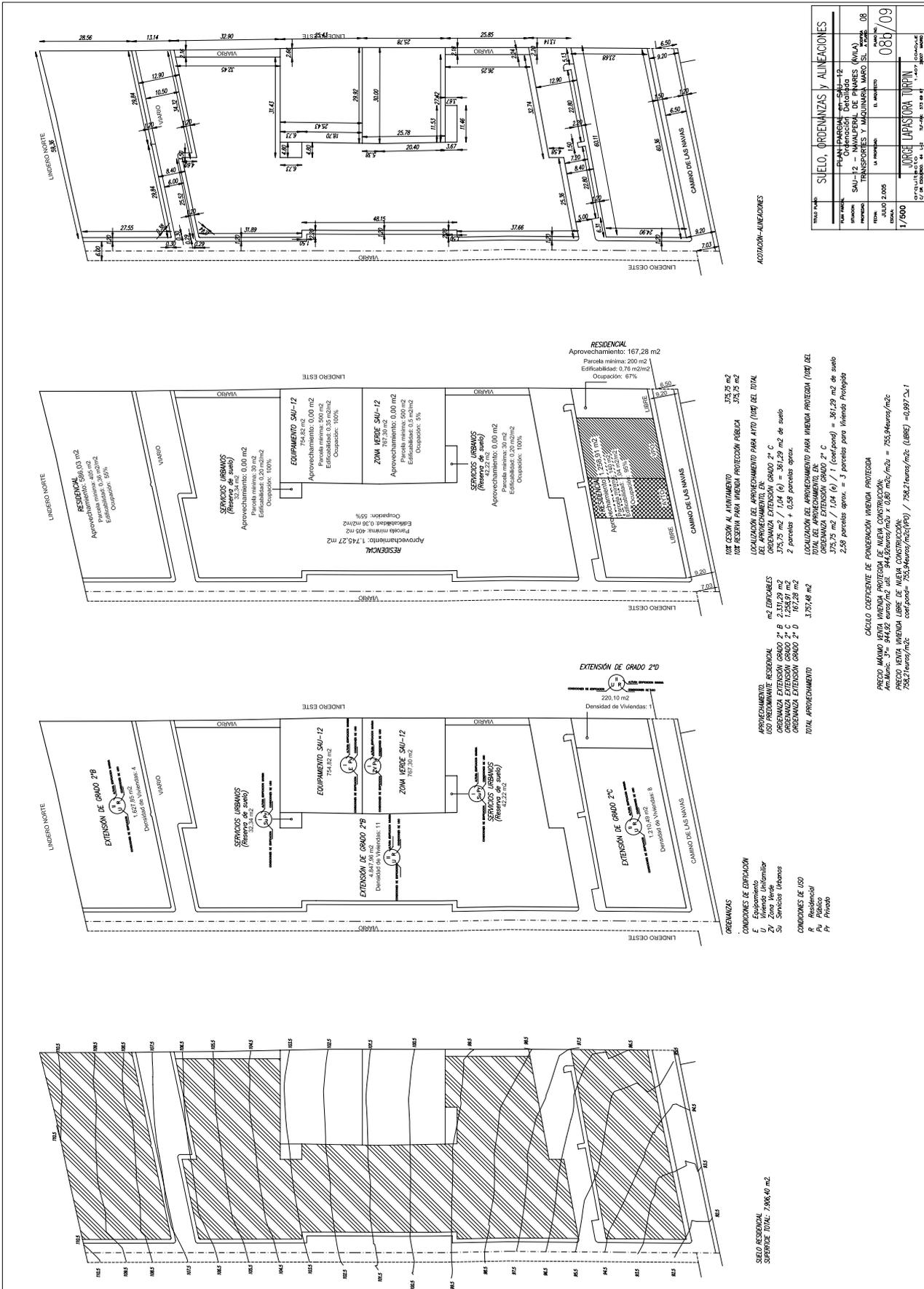
FORMAR SUBSIDIARIAS
NAVALPEREZ DE PINAREJOS

ESTADO DE LA RED VARRA 1-5

AVISADO

ESTADO DE LA RED VARRA		ESCALA	1:4000
PLAN PARCIAL en SAU-12		FECHA	05/09
Ordenación Detallada		PROYECTO	PROYECTO 2.008
LA PREPARACIÓN	LA APROBACIÓN		





SUELO, ORDENANZAS Y ALINEACIONES	
Título Publico	Plan Urbanístico de Ordenación Parcelaria SAU-12
Urbanismo	SAU-12 - NAVALPEPEL DE PINARES (ÁVILA)
Ordenanzas	TRANSPORTES Y MAQUINARIA MARO ISL. 2004
Edificación	Edificación
Escala	1/500
Fecha	12 de febrero de 2004
Hoja	088/09
Proyecto	ORDEN LAPASORA TURPIN
Aut. de	12 de febrero de 2004
Aut. de	12 de febrero de 2004

ACTUACION-ALINEACIONES

RESIDENCIAL
Aprovechamiento: 167.28 m²
Parcela mínima: 200 m²
Edificabilidad: 0.76 m²/m²
Ocupación: 67%

EXTENSION DE GRADO 2º D
220.10 m²
Densidad de Viviendas: 1

EXTENSION DE GRADO 2º C
230.31 m²
Parcela mínima: 200 m²
Edificabilidad: 0.76 m²/m²
Ocupación: 67%

EXTENSION DE GRADO 2º B
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas + 0.25 parcela aprox.

EXTENSION DE GRADO 2º A
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º E
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º F
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º G
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º H
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º I
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º J
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º K
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º L
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º M
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º N
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º O
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º P
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º Q
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º R
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º S
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º T
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º U
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º V
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º W
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º X
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

EXTENSION DE GRADO 2º Y
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

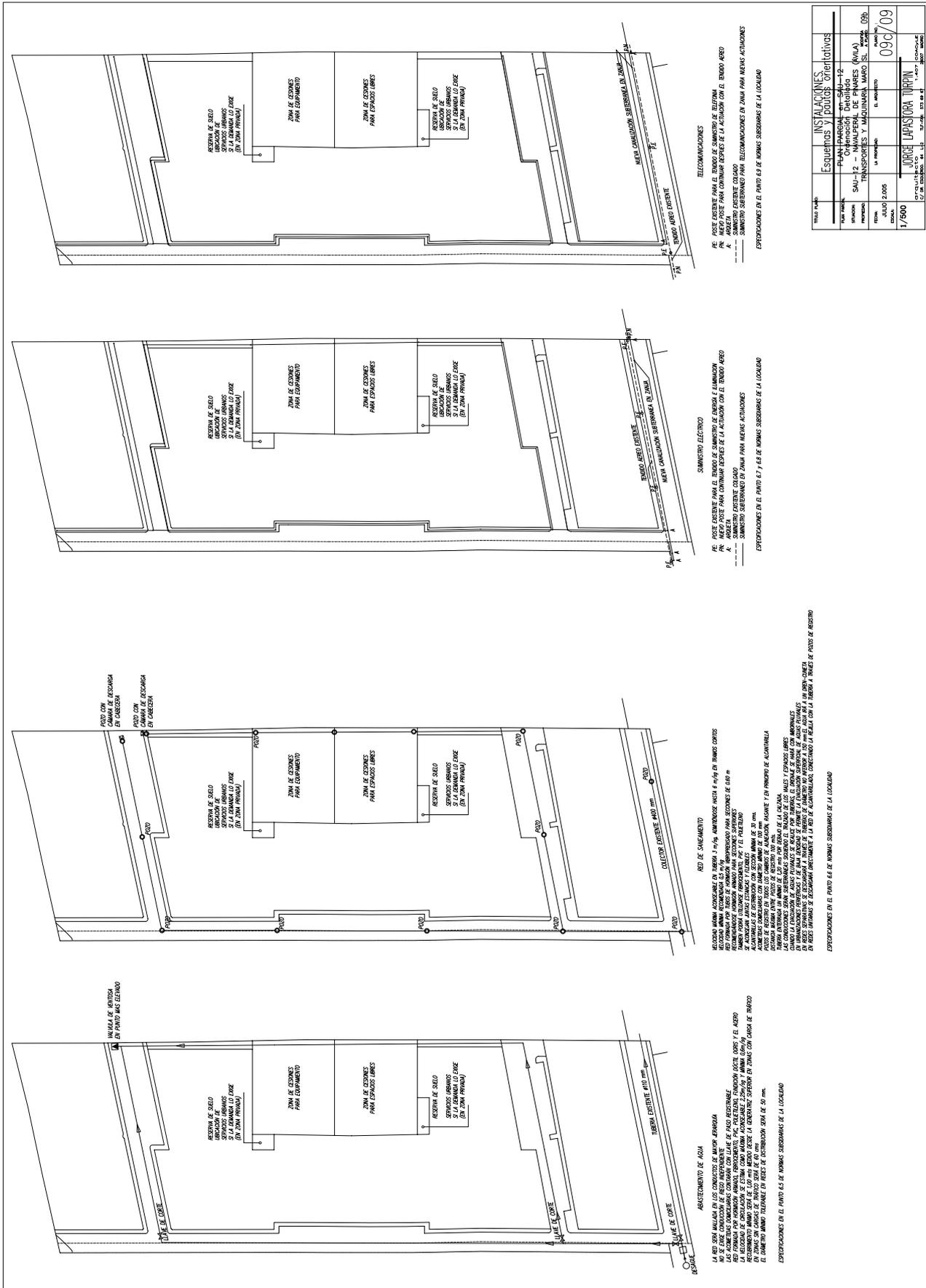
EXTENSION DE GRADO 2º Z
375.75 m² / 1.04 (6) / 1 (coef. parq.) = 361.29 m² de suelo
2 parcelas para vivienda protegida

CONDICIONES DE EDIFICACION
U: Vivienda unifamiliar
ZP: Zona Verde
S: Servicios Urbanos

CONDICIONES DE USO
R: Residencial
P: Público
Pp: Privado

SUELO RESIDENCIAL
Superficie: 1042.7366 m²

CALCULO COEFICIENTE DE FORTALECIMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA
PRECIO MAXIMO VENTA VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCION:
Am.Munic. 3º = 944.32 euros/m² útil. 944.32euros/m² x 0.88 m²/m² = 755.94euros/m²
7552 euros/m² coef. parq. = 755.2 euros/m² (Pp) / 755.2 euros/m² (UBR) = 0.997 < 1





ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.639/05

AYUNTAMIENTO DE DIEGO DEL CARPIO

ANUNCIO

Por RAUL JIMÉNEZ POSE, se ha solicitado LICENCIA AMBIENTAL para la INSTALACIÓN de la industria de NAVE ALMACÉN, emplazada en el POLÍGONO 509, PARCELA 5025 de esta localidad.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública el expediente, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad, puedan examinarlo en este Ayuntamiento y formular las observaciones pertinentes en el plazo de veinte días a contar desde la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Diego del Carpio, a 28 de septiembre de 2005.
El Alcalde, *M^a Mercedes Hernández Sánchez*.

Número 3.772/05

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES

EDICTO

Por D. ANTONIO Y SANTIAGO DE CASTRO HEBRERO, con domicilio a efectos de notificación en la c/ Tostado nº 6 de Madrigal de las Altas Torres, se solicita licencia municipal Ambiental para el ejercicio de la actividad de EXPLOTACIÓN PORCINO Y VACUÑO EXTENSIVA, en las parcelas 5001, 5002, 5003, 64, 60 y 1462 de los polígonos 2 y 3 del término Municipal de Madrigal de las Altas Torres.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información

pública el expediente, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las observaciones pertinentes en el plazo de veinte días, a contar desde la inserción del presente en el Boletín Oficial de la Provincia.

Madrigal de las Altas Torres, a 10 de Octubre de 2005.

El Alcalde, *Rufino Rodríguez Domínguez*.

Número 3.774/05

AYUNTAMIENTO DE EL LOSAR DEL BARCO

EDICTO

Por Doña Juana Hernández Sánchez, se solicita licencia ambiental para una actividad de cebo de terneros en la parcela 920 del polígono 7 del catastro de rústica de este Municipio.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León se procede a abrir un período de información pública por término de veinte días desde la inserción del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, para que, quienes se vean afectados de algún modo por dicha actividad, presenten, por escrito ante este Ayuntamiento, las observaciones que consideren pertinentes.

El Losar del Barco, 7 de octubre de 2005.

El Alcalde, *Ilegible*.

Número 3.776/05

AYUNTAMIENTO DE CANDELEDA

ANUNCIO

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 29 de septiembre de



2005, el Estudio de Detalle promovido por Gonremo Valdemoro, S.L. relativo a la parcela situada en la c/ Mediodía nº 17 de Candeleda, se expone al público en la Secretaría, por el plazo de UN MES, en horario de 9 a 14 horas, a contar desde el día siguiente al de la publicación del último de los anuncios siguientes: en el Boletín Oficial de Castilla y León, en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y en el Diario de Ávila, con el objeto de que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones y documentos que se estimen oportunas.

Candeleda, a 7 de octubre de 2005.

El Alcalde, *E. Miguel Hernández Alcojor*.

Número 3.777/05

AYUNTAMIENTO DE HORCAJO DE LAS TORRES

ANUNCIO

Don Francisco Martín Moreno con N.I.F. 52.700.680-K representante legal de la empresa RETEVISION MÓVIL S.A.- AMENA, dirección de contacto a efecto de notificaciones Marcos Caro Saiz, polígono industrial Argales, Calle Forja, 1, 47008 Valladolid, ha solicitado de esta Alcaldía licencia ambiental, para la actividad de una estación base para telefonía Móvil en la finca 272, polígono 7, paraje "Los Quiñones" de este término municipal.

En cumplimiento del art. 271 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y en los artículos 25 y 99 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, se abre un periodo de información pública de veinte días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación de este anuncio para que todo el que se considere afectado por la actividad que se pretende ejercer pueda hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Horcajo de las Torres, a 6 de octubre de 2005.

El Alcalde, *Fructuoso Corona Blanco*.

Número 3.778/05

AYUNTAMIENTO DE ALBORNOS

EDICTO

Se hace saber que por D^a Florinda Hernández Hernández, con D.N.I. nº 6.543.552-Y y domicilio en la C/ Barranco nº 15, de Albornos, provincia de Ávila, se ha solicitado en esta Alcaldía la Licencia Ambiental al amparo de la Ley 5/2005, de 24 de mayo para el ejercicio de Actividad Ganadera Porcina, en régimen intensivo orientada a la reproducción, al sitio del casco urbano C/ Barrancos nº 6, de la Localidad de Albornos (Ávila).

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, para quienes se consideren afectados por algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer, por escrito en la Secretaría del Ayuntamiento las observaciones pertinentes en el plazo de VEINTE DÍAS naturales a contar al día siguiente a la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Albornos, a 5 de octubre de 2005.

El Alcalde-Presidente, *Ricardo Moreno Nieto*.

Número 3.982/05

AYUNTAMIENTO DE MIJARES

ANUNCIO

Dictaminada favorablemente por la Comisión de Hacienda de fecha 13 de Abril de los corrientes, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 212 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto-Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo, queda expuesta al público la Cuenta General del Presupuesto del ejercicio 2.004.

Los interesados podrán examinarla en la Secretaría del Ayuntamiento, por plazo de 15 días contados a partir de la publicación de este anuncio en el B.O.P.

Durante dicho plazo y ocho días más, podrán presentarse reclamaciones, reparos u observaciones en el Registro General de este Ayuntamiento.

Mijares, a 21 de Octubre de 2005.

El Alcalde, *Ilegible*.