

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 104

Fascículo primero

Jueves, 1 de Junio de 2006

SUMARIO

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Subdelegación del Gobierno en Ávila	1 y 2
Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales	2 a 4

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Junta de Castilla y León	4 a 66
--------------------------------	--------

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Diversos Ayuntamientos	67 y 68
------------------------------	---------

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 2.228/06

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

OFICINA DE EXTRANJEROS

EDICTO DE NOTIFICACIÓN

Intentada la notificación al interesado, sin haber podido practicarse, y de conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se procede a notificar a MOHAMMED BOUAICHA, cuyo último domicilio conocido fue en la

calle Alfonso de Montalvo, 7, de ÁVILA, que en los Exptes. 050020060001307 y 1604 relativo a la solicitud de Autorización Residencia Temporal y Trabajo CIA Inicial, figura un escrito de la Jefa de la Oficina de Extranjeros que dice lo siguiente:

"En relación con su solicitud de AUTORIZACIÓN RESIDENCIA TEMPORAL Y TRABAJO C/A INICIAL, a favor de ABDELAZIZ ZAIRI y NAZHA BOUGTIB, nacional de MARRUECOS, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 51 del Real Decreto 2393/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, se le requiere para que, en el plazo de diez días aporte al expediente originales o fotocopias compulsadas de la siguiente documentación:

- Certificado de la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.



Al propio tiempo, se le advierte de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición y se procederá al archivo del expediente."

Ávila, 23 de mayo de 2006.

La Jefa de la Oficina de Extranjeros, *Gema González Muñoz*.

Número 2.229/06

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

OFICINA DE EXTRANJEROS

EDICTO DE NOTIFICACIÓN

Intentada la notificación al interesado, sin haber podido practicarse, y de conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se procede a notificar a ABDELKADER CHENAF, cuyo último domicilio conocido fue en la calle Virgen de las Angustias, 3 -1º B, de ÁVILA, la Resolución del expediente nº 059920060000140, de Autorización de Residencia Temporal y Trabajo C/A 1 renovación.

Asimismo, se le comunica que dispone del plazo de diez días, a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio, para conocer el contenido íntegro de mencionada Resolución, que obra de manifiesto y a su disposición en la Subdelegación del Gobierno de Ávila (Oficina de extranjeros), Hornos Caleros, 1.

Contra esta Resolución que no agota la vía administrativa cabe interponer recurso de alzada ante la Delegación del Gobierno en Castilla y León en el plazo de UN MES, a tenor de los arts. 114 y 115 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero.

Ávila, 23 de mayo de 2006.

La Jefa de la Oficina de Extranjeros, *Gema González Muñoz*.

Número 2.234/06

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

INSTITUTO DE EMPLEO

Servicio Público de Empleo Estatal

EDICTO DE NOTIFICACIÓN

Habiéndose efectuado comunicación de Propuesta de Suspensión de Prestaciones, por la Dirección Provincial del SPEE de Ávila, a a D^a. M^a BEGOÑA MARTÍN CARRERA, con domicilio en la Calle Agustín Rodríguez Sahagún, 23 2 5 B de Ávila, cuyo contenido literal es el siguiente:

"De acuerdo con la información obrante en este Instituto, se halla Vd. en una presunta situación irregular respecto a la prestación por desempleo que viene percibiendo.

En virtud de ello, se le comunica que se inicia un proceso sancionador, con propuesta de un mes de suspensión del derecho que tiene reconocido, en base a los siguientes

HECHOS

1.- No renovó su demanda de empleo en la forma y fechas determinadas en su documento de renovación, a los que son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1.- El hecho señalado supone una infracción leve, de acuerdo con lo establecido en la letra a), del nº 3 del art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de Agosto (BOE nº 189, de 8 de Agosto).

2.- Esta presunta infracción, lleva aparejada, según la letra a), del nº 1, del art. 47 del mencionado Texto Refundido (según la redacción dada por el art. Quinto, del Real Decreto-Ley 5/2002, de 24 de Mayo), la sanción de la pérdida de un mes del derecho a las prestaciones por desempleo.

Según lo dispuesto en el número 4 del artículo 37 del Reglamento General sobre los procedimientos para la imposición de sanciones para infracciones en



el orden social y para los expedientes liquidatorios de cuotas de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 928/ 1998, de 14 de mayo (B.O.E. nº 132, de 3 de junio), dispone de 15 días a partir de la fecha de recepción de la presente comunicación para formular, por escrito, ante la Dirección Provincial del INEM las alegaciones que estime oportunas, documentalmente acreditadas. Transcurrido dicho plazo, se dictará la Resolución correspondiente.

Al mismo tiempo se le comunica que en aplicación de lo dispuesto en el número 4, del Artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Infracciones y Sanciones en el Orden Social, se ha procedido a cursar la baja cautelar en su prestación, con fecha 30/03/2.006, en tanto se dicte la mencionada Resolución.

Por otro lado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, y en la Orden de 14 de Abril de 1.999, de desarrollo de dicho artículo, se le comunica también lo siguiente:

El número de expediente que se inicia con esta Comunicación es el de su D.N.I.

El Instituto Nacional de Empleo, de acuerdo con el art. 20.3 del ya citado Reglamento General, dispone de un plazo de seis meses, desde la fecha del presente acuerdo, para notificarle la resolución pertinente. Transcurrido dicho plazo, según lo establecido en el art. 44.2 de la mencionada Ley 30/92, se producirá la caducidad del procedimiento y se ordenará el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de que el INEM pueda instar el inicio de un nuevo procedimiento, si la acción no hubiera prescrito.

Se le recuerda que permanece Ud. de baja como demandante de empleo por lo que, en cualquier caso, no podrá ser reactivado su derecho a prestaciones en tanto no regularice dicha situación, para lo cual deberá personarse en su Oficina de Empleo.

Para cualquier información relativa al estado de su expediente podrá dirigirse a esta Unidad Administrativa.

"ÁVILA, 7 de Abril de 2006. LA JEFA DE LA SECCIÓN DE PRESTACIONES, FDO.: TERESA HERNÁNDEZ JIMÉNEZ"

y no habiendo sido posible su notificación por correo certificado con acuse de recibo, se publica es-

te Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de La Adrada (Ávila), a fin de que sirva de notificación a todos los efectos legales, de conformidad con lo previsto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. Nº 285 de 27/11/92)

Ávila, 23 de mayo de 2006.

El Director Provincial. (P.S. Art. 28.8.f Orden 21.05.96). El Subdirector Prov. de Prestaciones, Empleo y Formación, *Jesús de la Fuente Samprón*.

Número 2.241/06

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD
SOCIAL

Dirección Provincial de Ávila
Administración 05/01

EDICTO DE NOTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. de 27.11), modificada mediante Ley 4/1999, de 14 de enero (B.O.E. 14.01) se procede a la notificación de la RESOLUCIÓN ESTIMATORIA TOTAL recaída sobre el expediente de DEVOLUCIÓN DE INGRESOS INDEBIDOS Nº 05 01 2006 0 376172, a nombre de MARÍA SONSOLES MARTÍN MIGUEL, con domicilio en la C/ Encarnación, 14, de Ávila con N.A.F.: 28/238140953, por haber resultado la notificación infructuosa en el domicilio referenciado.

Asimismo se informa que, la resolución objeto de la presente notificación se encuentran en la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, Administración 05/01 de Ávila, sita en la Avda. Portugal, 4 de esta localidad, Área de Recaudación en virtud de la cautela prevista en el artículo 61 de la Ley anteriormente citada.



Contra la presente resolución cabe interponer RECURSO DE ALZADA ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes, al amparo de lo dispuesto en los preceptos correspondientes sobre liquidación y recaudación de deudas a la Seguridad Social, en rela-

ción con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, anteriormente reseñada.

La Directora de la Administración, *Susana García Mendoza*.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 1.833/06

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 Febrero de 2006 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXpte: PTO. 43/05 del Plan Parcial SAU-5 en NAVALPERAL DE PINARES (Ávila)

APROBAR DEFINITIVAMENTE, EL Plan Parcial SAU-5 en 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 un mes contado a partir del día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del presente acuerdo.

Ávila, 21 de Marzo de 2006

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, *Francisco Javier Machado Sánchez*.

RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO DEL PLAN PARCIAL SAU-5 de NAVALPERAL DE PINARES (Ávila), (Expte PTO 43/05), además de la Memoria que es objeto de publicación integra.

Relación de documentos:

PLANOS:

- Plano nº 1/19.- Plano de Situación.- :1/5000
- Plano nº 2/19.- Plano de Situación (I-3).- Infraestructuras Existentes.- Red de Abastecimiento de Agua.- E: 1/4000
- Plano nº 3/19.- Plano de Situación (I-4).- Infraestructuras Existentes.- Red de Saneamiento.- E: 1/4000
- Plano nº 4/19.- Plano de Situación (I-5).- Infraestructuras Existentes.- Energía Eléctrica y Alumbrado.- E: 1/4000
- Plano nº 5/19.- Plano de Situación (I-6).- estado de Red Viaria.- E: 1/4000
- Plano nº 6/19.- Superficies de Actuación y Fincas Matrices.- E: 1/1000



- Plano nº 7/19.- Edificaciones ,Itinerarios y Limites existentes.- E: 1/1000
- Plano nº 8/19.- Curvas de Nivel y Ficha de Ordenación.- E: 1/1000
- Plano nº 9/19.- Superficies-Suelo Ordenado.- E: 1/700
- Plano nº 10/19.- Superficies de Viario-Suelo Ordenado.- E: 1/700
- Plano nº 11/19 b.- Plazas de Aparcamiento-Suelo Ordenado.- E: 1/700
- Plano nº 12/19 b.- Ordenanzas-Suelo Ordenado.- E: 1/700
- Plano nº 13/19.- Aprovechamientos-Suelo Ordenado.- E: 1/700
- Plano nº 14/19.- 10% VPO y 10% Ayto=Suelo Ordenado.- E. 1/700
- Plano nº 15/19 b.- Alineaciones-Suelo Ordenado.- E: 1/700
- Plano nº 16/19.- Abastecimiento de Agua: E. Actual y Suelo Ordenado.- E: 1/1000
- Plano nº 17/19.- Saneamiento: E. Actual y Suelo Ordenado.-E. 1/1000
- Plano nº 18/19.- Electricidad e Iluminación: E. Actual y Suelo Ordenado.- E: 1/1000
- Plano nº 19/19.- Telefonía y telecomunicaciones: E. Actual y S. Ordenado.- E: 1/1000

Ávila, 21 de Marzo de 2006

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

PLAN PARCIAL SAU-5 ORDENACIÓN DETALLADA

MODIFICACIONES REALIZADAS EN PLAN PARCIAL SAU 5 (Enero 2.006)

La CTU informó desfavorablemente el Plan Parcial SAU 5 con fecha 23 de Enero de 2.006 con los requerimientos contenidos en el informe Refª: FJMS/rmls del Expe. PTO 43/05

Así se presenta la modificación:

MEMORIA:

Pag 24:

Decía:

“Se reservará espacio para 168 plazas de aparcamiento. Todas ellas con disposición en batería de dimensiones 4,50 mts de largo y 2,20 mts. de ancho repartidas en las vías principales y transversales”.

Dice:

“Se reservará espacio para 159 plazas de aparcamiento. Todas ellas de dimensiones 4,50-4,55 mts de largo y 2,23-2,20 mts de ancho repartidas en las vías principales y transversales alcanzando la superficie mínima por plaza de 10,00 m2.”

Pag 25:

Decía:

“una superficie de 3.169,13 m2 y para Equipamiento se reserva una superficie de 3.165,53 m2, lo que hace un total de 6.334,66 m2. Las superficies citadas están por encima del 20% según el art. 44.3.a de LUCyL.”

Dice:

“una superficie de 3.169,13 m2 y para Equipamiento (100% de titularidad pública) se reserva una superficie de 3.165,53 m2, lo que hace un total de 6.334,66 m2. Las superficies citadas están por encima del 20% según el art. 44.3. a de LUCyL.”



Pag 27:

Decía:

“Numero de plazas de aparcamiento públicas 168. Una cada 100 m² construibles.
15.781,24 m²/100 m² = 158 plazas. El 2% (4 plazas) serán de minusválidos.”

Dice:

“Numero de plazas de aparcamiento públicas 159. Una cada 100 m² construibles.
15.781,24 m²/100 m² = 158 plazas. El 2% (4 plazas) serán de minusválidos.”

PLANOS:

Se modifican los planos 11, 12, 15

Se sustituyen por 11 b, 12b, 15b

Se añade al final de la memoria plano con escala gráfica de propuesta de parcelación (orientativa).

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.- CARACTERISTICAS 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

8.4.- Red de suministro eléctrico

9.- ORDENACIÓN DETALLADA

9.1.- Determinaciones del planeamiento de las NNSS

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 calculo 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
- 10.1.8.- Zonas verdes v Equipamientos
- 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.- Paaos 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

ORDENANZA: Extensión de Grado 1ºA:

ORDENANZA: Extensión de Grado 1ºB

ORDENANZA: Espacios libres y zonas verdes SAU-5

ORDENANZA: Equipamiento en SAU-5

ORDENANZA: Servicios Urbanos en SAU-5

14.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

15.- 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 superficie 48.959,74 m².

Los límites son:

Norte y Este con Suelo Urbano y vial perimetral.

Sur y Oeste con Carretera Vieja de Las Navas.

1.2.- Antecedentes.

Según las Normas Subsidiarias de Navalperal de Pinares aprobadas definitivamente el 14 de Febrero de 1991, en su punto 10 titulado "Normas particulares para el suelo urbanizable" se recoge la ficha (punto 10.4) del SAU objeto del estudio. Las: NNSS delimitan el suelo urbanizable con la siguiente normativa aplicable al sector:

Parcela: 220 m²

Aprovechamiento Bruto: 0,7 m²/m²

Densidad Bruta: 30 viv/Ha

Añade el modelo de gestión con un sistema de compensación, iniciativa privada y un plazo de 2 años para la redacción del plan parcial y desarrollo en 6 años. 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, para que se agrupen con los equipamientos existentes junto a la iglesia y plaza de toros. La calle trazada en prolongación con el viario existente deberá mantenerse en la redacción del Plan Parcial. A continuación se adjunta ficha suelo urbanizable del SAU 5 extraída de las NN SS.



FICHA SAU 5:

DENOMINACION

SAU - 5

SUPERFICIES ORIENTATIVAS

44.000 M2 TOTALES Cesiones las señaladas en Regl. Planeamiento.

LOCALIZACION

EL SALTILLO

NORMATIVA

PARCELA

220 m2

APROVECHAMIENTO BRUTO

0,7 m2/m2

DENSIDAD BRUTA

30 viv/Ha

USOS GLOBALES

Residencial

GESTION

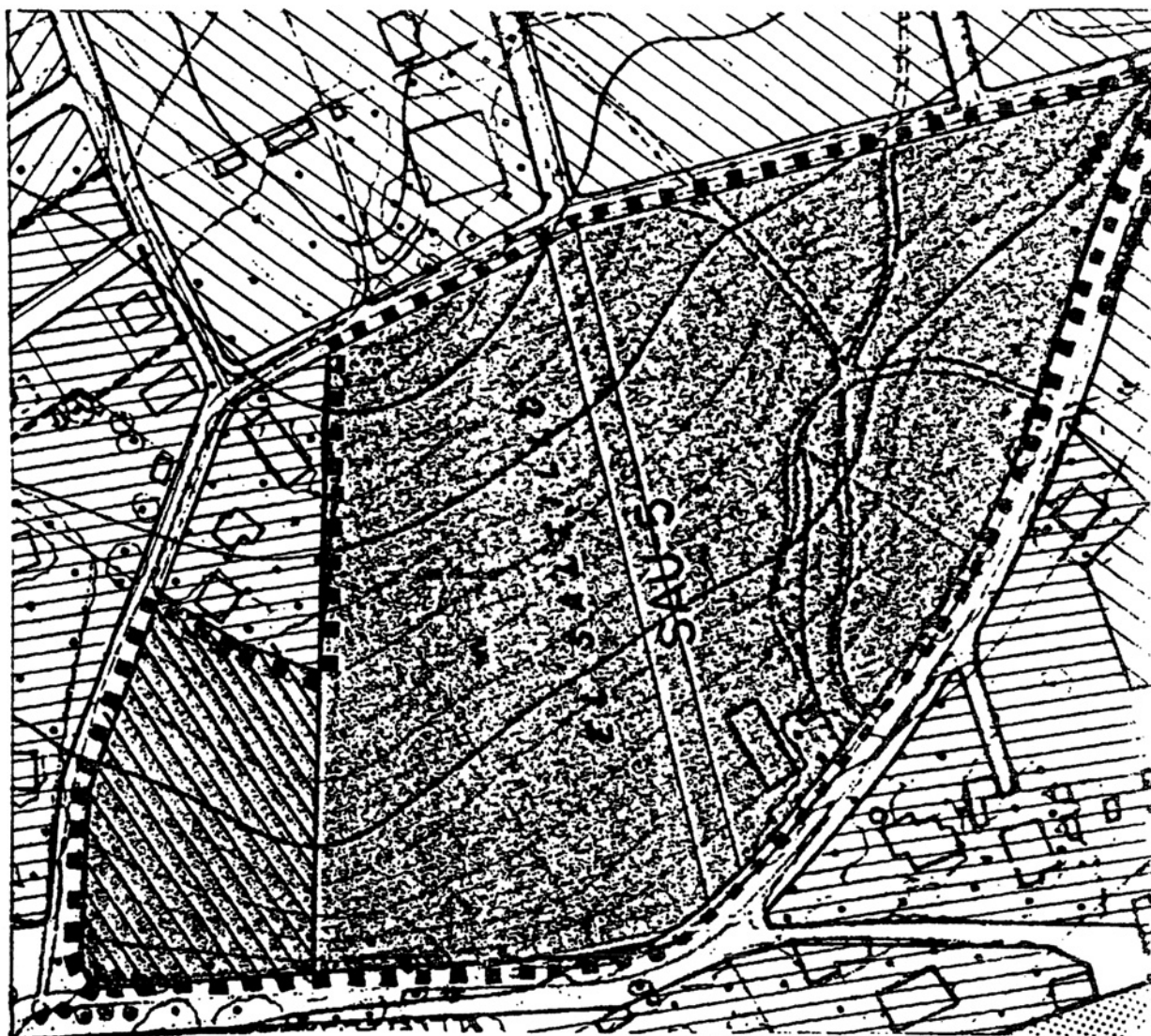
SISTEMA. Compensación

INICIATIVA Privada

PLAZOS 2 años redacción de.

Plan Parcial y desarrollo en 6 años.

PLANO



OBSERVACIONES:

Las cesiones señaladas en el Reglamento de Planeamiento deberán localizarse en la zona rallada, para que se agrupen con los equipamientos existentes junto a la Iglesia y Plaza de Toros. La calle trazada en prolongación con el viario existente debiera mantenerse en la redacción del Plan Parcial.



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 en cumplimiento del art. 122.2.e del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante 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 cien por cien 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 posteriores 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 - 5 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, como ya se dijo, de 48.959,74 m². Se establecerá como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 220 m², con un apovechamiento bruto máximo de 0,7 m²/m², con una densidad bruta de 30 viviendas por hectárea y un uso residencial. Esta normativa básica es la expuesta en la ficha de las NNSS y está en consonancia con el RUCyL (Según el art. 122.2.d., en los municipios de población inferior a 20.000 habitantes, la densidad para los sectores de suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial no puede ser inferior a 20 viviendas/ha ni superior a 30) 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, como queda reflejado en las observaciones de la ficha del SAU - 5 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 alcanzar 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. Sólo en el caso de que todos los terrenos pertenecieran 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 - 5, indicados en



el punto anterior, nos dirigen hacia una ordenación en la que la parcela mínima no sea inferior a 220 m², con una superficie construible inferior a 0,70 m²/m² y una densidad de viviendas de 30 unidades por hectárea.

En el Plano de P2D de las NNSS se clasifica el suelo urbano y urbanizable y el suelo urbano con alineaciones, se observa que son necesarias las dos vías perimetrales que circundan el SAU, encerrando una forma de almen-dra en su interior, tanto desde el norte como desde Sur y Oeste con 8 mts de ancho (6 reservados a calzada y dos aceras de 1 m. (una vez ordenado el SAU - 5). No obstante para un mejor cumplimiento de la Normativa, de acce-sibilidad, proponemos su aumento a 1,20 m. ó 1,50 m. en función de las necesidades. Para el desarrollo del viario interior a este perímetro hemos tomado la calle que según el Plano 16 de Estado de la red viaria y la ficha del SAU tiene un ancho de 8 m. con 6 de calzada y que atraviesa el SAU del NE al SE acometiendo al Camino Viejo de Las Navas. En la Ordenación Detallada, se ha ampliado, con el criterio anterior citado, a 6 m. de calzada y aceras de 1,20 m. Sobre dicho eje se han delimitado las manzanas de forma ortogonal, y situando las plazas de aparcamien-to en los viales que tendrán mayor significado y, por tanto, mayor anchura. En cuanto a las infraestructuras existen-tes, por estar rodeado de suelo urbano en todo el perímetro, tanto el suministro de agua potable y la red de sane-amiento como el suministro de energía eléctrica, se encuentran situados de forma regular por el mismo facilitando por ello el entronque con el resto del municipio.

La ordenanza aplicable, partiendo de las pautas de la ficha del SAU - 5, cumplirá los parámetros de las NNSS de la localidad y se formalizan en dos para el suelo residencial: Extensión de Grado 1º A y Extensión de Grado 1º B.

5.- INICIATIVA

Se formula en el supuesto de iniciativa privada previsto en la ficha del SAU - 5 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 inicia-tiva privada en el ejercicio de la actividad urbanística (art.5), pudiendo los particulares elaborar planeamiento urba-nístico (art. 50), aunque la competencia para su aprobación corresponda, con carácter: exclusivo a las Administraciones Publicas, pudiendo presentar la ordenación detallada según el artículo 43 de la nombrada ley.

5.1.-Características de la propiedad

El autor del encargo es Bilbomaison, SL con CIF: B-95.104.287 con domicilio en Calle Autonomía 26, 4 B 48.012 Bilbao (Bizkaia) y actuando como representante legal D. Pedro Linares Valdés con NIF: 14.242.204 Y y domicilio en Calle Pintores Zubiaurre nº 1 Bajo, 48.012 Bilbao (Bizkaia).

6.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno se encuentra a una altura aproximada sobre el nivel del mar de 1300 m descendiendo en el eje longi-tudinal N-S unos 20 mts. La superficie es de 48.959,74 m² siendo su forma almendrada con unas dimensiones varia-bles a lo largo de su perímetro. Geológicamente los suelos están formados por rocas graníticas bajo una capa vege-tal 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.

Existe un único edificio como se indica en el plano realizado al efecto (Plano nº 7).



8.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

8.1- Accesos existentes

El acceso a los terrenos se realiza por el Camino Viejo de Las Navas que constituye su lindero Sudoeste y en cualquiera de sus dos direcciones, bien desde la carretera de las Navas, o desde el núcleo urbano atravesando la vía férrea Madrid-Ávila por el paso inferior.

Este camino viene reflejado en el Plano 16 de Estado de la red viaria de las presentes NNSS queda representado una carretera asfaltada en el lindero Sur que se corresponde con el Camino Viejo de Las Navas. Es en la actualidad una vía de acceso de 5,00 mts., aproximadamente, de ancho y que se respetará en la Ordenación. Por el Noreste la ronda perimetral se encuentra delimitada sin aceras ni calzada aunque sí con los pozos e instalaciones generales urbanas que se describen a continuación y se definen en planos. Dichos terrenos corresponden con Suelo Urbano. Se considerará de acuerdo con el Ayuntamiento la completa urbanización de los mismos.

8.2- Red de saneamiento existente

Según se refleja en el plano 1-4 de las NNSS existe un colector principal, el nominado con el nº III, de 500 mm de diámetro que discurre atravesando el área limitada por el SAU próximo a su lindero Oeste, al cual acometen otros dos, aproximadamente en perpendicular, y que lo atraviesan de Este a Oeste. Pues bien, ambos colectores se desvían de forma natural siguiendo las pendientes del terreno y haciéndolos coincidir con el trazado viario. Uno por el Camino Viejo de las Navas hacia la Plaza de Toros y otro ramal hacia la estación siguiendo los trazados existentes. El resto de los nuevos colectores se harán coincidir con el trazado de los viales de nueva creación según se indica en los planos.

8.3- Red de abastecimiento de agua potable existente

En esta parte del Municipio de Navalperal de Pinares, el suministro de agua potable se realiza, bien desde el depósito superior de "Joyga" o desde el depósito inferior, 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 y Norte de la vía del ferrocarril.

De este depósito se toma agua por el ramal superior en contacto con las viviendas superiores existentes, para el conjunto de las nuevas viviendas tomaremos y adaptaremos la conducción desde el depósito inferior. La canalización, como queda reflejada en el plano I-3, discurre por el Camino Viejo de las Navas con un diámetro de 150 mm al paso por el frente de los terrenos. A dicho ramal y por la carretera es al que se enganchará el anillo de suministro que ascenderá por las calles de nueva apertura desde el lindero Oeste.

8.4- Red de suministro eléctrico existente

Existe una red aérea de media tensión que llega al centro de transformación de 100 KVA de la plaza de toros. Desde este punto tomaremos la línea que subterráneamente suministrará a la urbanización desde el centro de transformación de nueva creación. Actualmente existe alumbrado público en tendido aéreo en el Camino Viejo de Las Navas. La red de alumbrado se definirá nuevamente y desde el centro de transformación recorrerá los viales de la urbanización y el frente de la alineación al Camino Viejo de las Navas citado de forma subterránea en zanja.

9.- ORDENACIÓN DETALLADA

9.1- Determinaciones del planeamiento de las NNSS

Los parámetros de la ficha del SAU 5 y el RUCyL nos dirigen hacia una ordenanza del Sector único en la que la parcela mínima no sea inferior a 220 m², con una superficie construible inferior a 0,70 m²/m² y una densidad de viviendas de 30 unidades por hectárea.

9.2- Afecciones

Las NNSS reflejan la apertura de una calle de ancho 8,00 mts que atraviesa el SAU de Oeste a Este. Las cesiones señaladas en el Reglamento de Planeamiento deberán realizarse en la zona rallada, para que se agrupen con los equipamientos existentes junto a la iglesia y plaza de toros.



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 las ordenanzas Extensión de Grado 1ºA, Extensión de Grado 1ºB, Servicios Urbanos en SAU 5, Zonas Verdes en SAU 5, Equipamiento en SAU 5 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 1ºA queda:

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU - 5.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 275 m²
- Frente mínimo: 10,00 mts
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,51 m²/ m²
- Ocupación: 70%

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: No se fija.
- 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 1ºB queda:

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU - 5.



Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial. Parcela:

- Superficie mínima: 220 m²
- Frente mínimo: 8,00 mts
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,65 m²/m²
- Ocupación: 70%

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: No se fija.
- 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.

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

Así la ordenanza Espacios libres y zonas verdes SAU-5 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 15 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: II

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-5 queda:

Definición: Corresponde a las instalaciones o edificaciones acondicionadas para acoger actividades de tipo dotacional como Centro Cívico, Biblioteca, Clínica, etc.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial. Parcela:

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente mínimo: 10,00 mts.
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,7 m²/M².
- Ocupación: 70%

Altura máxima: 7,0 m. hasta alero y 9,0 a cumbre. Se podrá exceder si para el apropiado uso de la edificación se requiere mayor altura.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Edificación singular. (**)

Retranqueos:

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

Usos permitidos: Dotacional (*).

Usos compatibles: 7 (***)

Usos prohibidos: Todos los demás

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

Observaciones:

(*) Serán de aplicación las condiciones de la zona en que se encuentren enclavadas.

(**) En los edificios dependientes de Organismos Oficiales serán de aplicación las Normas Específicas para ello dictadas.

(***) El aparcamiento será de uso exclusivo del edificio.

Así la ordenanza Servicios Urbanos en SAU-5 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 privada.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 220 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: No se fija



Edificabilidad: 0,70 m²/ m² .

Ocupación: 70%

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 5, según la ficha que delimita el sector, se prevé la apertura de una calle de 8 mts de ancho (6,00 mts de calzada) que da servicio al Sector y atraviesa éste de Este a Oeste comunicando la Zona urbana con la de la Estación a través del Camino Viejo de Las Navas situado en el lindero Suroeste.

Se opta por la solución tradicional de calzadas y aceras con bordillo que, para dar cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, se dimensionan para un paso libre de 1,20 m. que en tramos superiores a 50 m. de longitud sufrirán un ensanchamiento a 1,50 permitiendo la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro. Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 m. en los itinerarios peatonales, se dispondrán vados para el cumplimiento del Anexo IV del reglamento que desarrolla la Ley (Decreto 217/2.001 de Agosto) .

9.5- Reservas de suelo para vías públicas del Sector

Circundando perimetralmente al SAU, recorriendo sus linderos Este y Oeste, y como conexión con la zona de Equipamiento y Zona Verde, Zona residencial interior y Casco se definen unas vías de 6,00 m. de calzada. Interiormente, en torno a la vía principal que se mantiene como eje primario del desarrollo, se organizan dos vías paralelas que 'ordenan los accesos con un ancho de calzada de 6,00 m. exceptuando la que se encuentra más al Sur. El resto de los viales se desarrollan en perpendicular a aquéllas con un ancho de calzada de 5,00 m. Se consideran estas vías como calles locales en área residencial.

Se opta por la solución tradicional de calzadas y aceras con bordillo que, para dar cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, se dimensionan para un paso libre de 1,20 m. que en tramos superiores a 50 m. de longitud sufrirán un ensanchamiento a 1,50 permitiendo la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro. Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 m. en los itinerarios peatonales, se dispondrán vados para el cumplimiento del Anexo IV del reglamento que desarrolla la Ley (Decreto 217/2.001 de Agosto) .

Se reservará espacio para 159 plazas de aparcamiento. Todas ellas de dimensiones 4,50-4,55 mts de largo y 2,23-2,20 mts de ancho repartidas en las vías principales y transversales alcanzando la superficie mínima por plaza de 10,00 m².

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

De acuerdo con la ficha del SAU 5, las cesiones para espacios libres y equipamiento de sitúan en la franja rallada como se indica en la ficha de las Normas. Para Zonas Verdes se reserva

una superficie de 3.169,13 m² y para Equipamiento (100% de titularidad pública) se reserva una superficie de 3.165,53 m², lo que hace un total de 6.334,66 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 0,7 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 medro

9.7.1- Superficies

La superficie total del Sector es de 48.959, 74 m².

La superficie destinada a viales es de 12.803,03 m² incluidos calzadas, aceras y plazas de aparcamiento.

La superficie reservada para zona verde es de 3.169,13 m².

La superficie reservada para equipamientos es de 3.165,53 m².

La superficie reservada para Servicios Urbanos es de 220,53 m².

La superficie de suelo con uso predominante residencial es de 29.601,52 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: $944,92 \div 0,80 = 755,44$ €/ m² construido. El precio de venta de vivienda libre de nueva construcción es 758,21 €/ m² construido. Coeficiente de ponderación = $755,44 \text{ (VPO)} / 758,21 \text{ (Libre)} = 0,997 - 1$

9.7.3.- Aprovechamiento lucrativo

El aprovechamiento lucrativo correspondiente a la superficie de 29.601,52 m² (uso predominante de vivienda unifamiliar) es:

Zona de ordenanza Extensión Grado 1 º A

Superficie (m²) x edificabilidad (m²/m²) x coeficiente ponderación $24.712,52 \text{ m}^2 \times 0,51 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 12.603,39 \text{ m}^2$.

Zona de ordenanza Extensión Grado 1 º B



Superficie (m²) x edificabilidad (m²/m²) x coeficiente ponderación 4.889,00 m² x 0,65 m²/m² x 1 = 3.177,85 m².

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 15.781,24 m² construibles.

9.7.4.- Aprovechamiento medio,

Aprovechamiento medio = aprovechamiento lucrativo total del sector / superficie total del sector,

$$0,3223 = 15.781,24 \text{ m}^2 / 48.959,74 \text{ m}^2 \cdot 32,23\%$$

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 48.959,74 m².

Superficie construible 15.781,24 m².

Superficie destinada a Zonas Verdes y Equipamiento 6.334,66 m²

Zonas verdes 3.169,13 m² mayor que 20 m² cada 100 m² construibles

$$15.781,24 \text{ m}^2 \times 0,20 = 3.156,25 \text{ m}^2$$

Equipamientos 3.165,53 m² mayor que 20 m² cada 100 m² construibles

$$15.781,24 \text{ m}^2 \times 0,20 = 3.156,25 \text{ m}^2$$

Superficie destinada a viales 12.803,03 m².

Superficie destinada a suelo con uso principal de vivienda unifamiliar 29.601,52 m².

Numero de plazas de aparcamiento públicas 159. Una cada 100 m² construibles.

$$15.781,24 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 158 \text{ plazas. El } 2\% (4 \text{ plazas}) \text{ serán de minusválidos.}$$

Número de viviendas mínimo según RUCyL, 98 unidades: (20 viv/Ha = 4,89 Ha x 20 viv/Ha)

$$24.712,52 \text{ m}^2 \text{ de suelo} / 275 \text{ m}^2 \text{ de parcela mínima} > 86 \text{ unidades en ordenanza } 1^\circ \text{A}$$

$$4.889,00 \text{ m}^2 \text{ de suelo} / 220 \text{ m}^2 \text{ de parcela mínima} > 20 \text{ unidades en ordenanza } 2^\circ \text{B}$$

Por otro lado la superficie construible 15.781,24 m² es inferior a 0,5 m²/m² (30 viviendas ó 5.000 m² por hectárea) sobre 48.959,74 m², máximo permitido según el artículo 36.30 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 15.781,24 m² edificables, y localizando el 10% de este aprovechamiento en la zona de ordenanza Extensión Grado 1ºB (según plano 14 del Plan Parcial) tendremos:

Superficie suelo (m²) = Aprovechamiento x 10% / edificabilidad / coeficiente ponderación 15.781,24 m² x 0,10 / 0,65 / 1 = 2.427,87 m² de suelo.

2.427,87 m² / 220 m² de parcela mínima = 11,03 - 12 parcelas de reserva para vivienda protegida en la zona de ordenanza Extensión Grado 1ºB con densidad de viviendas de 12 viviendas (serán de protección pública y se situarán en el extremo Sur como queda reflejado en el plano 14 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 32,23%. El aprovechamiento es 15.781,24 m². El Ayuntamiento tiene derecho a un aprovechamiento, de 1.578,12 m² de edificación residencial. Localizando el 10% de este aprovechamiento en la zona de ordenanza Extensión Grado 1ºA (según plano 14 del Plan Parcial) tendremos:

1.578,12 m² / 0,51 m²/m² (edificabilidad Extensión Grado 1ºA) = 3.094,35 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 proíndiviso 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 : 275 m² x 0,25 = 68,75 m² de suelo. Por otro lado 1.578,12 m² (10% aprov. Medio) / 275 m² (sup. Parcela mínima) = 11,25 parcelas, que son 11 parcelas con 0,25 parcelas (68,75 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.

Estas parcelas se sitúan en la calle que limita con las zonas de Cesión Obligatoria de Equipamiento y Zona Verde. Los metros cuadrados correspondientes a estas parcelas resultantes también se podrán satisfacer en efectivo, dependiendo de 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 previas 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.

10.11.-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.

101.2.-Red de saneamiento (evacuación de aguas residuales y aluviales. Depuración.

La red de saneamiento sigue los ejes principales de las calles perimetrales y las transversales, recogiendo las aguas negras de las viviendas y vertiéndolas al colector existente que baja por el Camino Vejo 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 dimensionarán, 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 6 m/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 vibropresado para secciones de $d \geq 60$ cm: de $d \geq 60$ cm 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.

10.1.3.-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 timbrado 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 0,6 m/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 y 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 50 mm.

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 sólo se admitirá ¿e 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 pag 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. Éstas 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 complementar) 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 semirrural, 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 semirrural.

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 (siempre que la normativa sectorial lo permita) 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 2,7 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 pág. 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 1 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.

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 tipo 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 recabado, 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 las especies 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 con 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 contruidos 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 cualificar las obras de urbanización y conexiones a infraestructuras.

Se estima un coste por unidad de m² de 65 euros para las zonas de viales y no existen las zonas verdes y equipamiento.

El presupuesto de ejecución material asciende a 832.650 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 aplicadle es el de COMPENSACIÓN.

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 prevé la ejecución del vial perpendicular al Camino Viejo de las Navas, las vías transversales de acceso a la zona de equipamientos y zona verde y acondicionamiento del Camino Viejo de las Navas y vía de circulación este 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.

- Amojonamiento 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 compensación según el artículo 80 LUCyL, la figura del Urbanizador corresponde a, los propietarios de los terrenos del sector constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Constituyen obligaciones de los propietarios 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 pro-



cedimiento 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 los siguientes propietarios:

PARCELA A y PARCELA C:

D^a Ángela Fernández Grande

D. Gerónimo Fdez Gómez-Chacón

D. Benjamín Fdez Gómez-Chacón

D. Gerónimo Félix Fernández De Pablo

D. Gregorio Fernández Nieto

D. Rafael Fernández Nieto

D. José Fernández Nieto

D. Pablo Fernández Nieto

PARCELA B:

Bilbomaison, S.L. con CIF: B-95.104.287

PARCELA D:

D. Emilio Castello Mulas

D. Jesús Espinosa Mulas

D^a Emilia Espinosa Mulas

D^a Benita Espinosa Mulas

D. Juan F. Fdez. de Cossio González

D. Vicente Fdez. de Cossio González

PARCELA E:

D. Vicente Ferrer González.

PARCELA F:

D^a Emilia Ferrer González.

PARCELA G:

D. Ricardo Sastre García.

(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 104

Fascículo segundo

Jueves, 1 de Junio de 2006

(viene de fascículo anterior)

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 obligación 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 registra) 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 necesaria 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 vigentes,

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

Cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento a concretar en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con el 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 servi-



cios 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. 31. 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

ORDENANZA: Extensión de Grado 1ªA:

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU - 5.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial.

Parcela:

Superficie mínima: 275 m²

Frente mínimo: 10,00 mts

Fondo mínimo: No se fija

Edificabilidad: 0,51 m²/ m²

Ocupación: 70%

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: No se fija.

- 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.

ORDENANZA: Extensión de Grado 1ºB

Definición: Edificación abierta que recoge colonias de nueva formación intermedias delimitadas en el Sector del SAU - 5.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente. P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 220 m²
- Frente mínimo: 8,00 mts
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,65 m²/ m²
- Ocupación: 70%

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: No se fija.
- 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.

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

ORDENANZA: Espacios libres y zonas verdes SAU-5

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 15 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.

ORDENANZA: Equipamiento en SAU-5

Definición: Corresponde a las instalaciones o edificaciones acondicionados para acoger actividades de tipo dotacional como Centro Cívico, Biblioteca, Clínica, etc.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial. Parcela:

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente mínimo: 10,00 mts.
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,7 m²/ M².
- Ocupación: 70%

Altura máxima: 7,0 m. hasta alero y 9,0 a cumbre. Se podrá exceder si para el apropiado uso de la edificación se requiere mayor altura.

Plantas máximas: II

Tipología edificatoria: Edificación singular. (**)

Retranqueos:

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

Usos permitidos: Dotacional (*).

Usos compatibles: 7(***)

Usos prohibidos: Todos los demás

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



Observaciones:

(*) Serán de aplicación las condiciones de la zona en que se encuentren enclavadas.

(**) En los edificios dependientes de Organismos Oficiales serán de aplicación las Normas Específicas para ello dictadas.

(***) El aparcamiento será de uso exclusivo del edificio.

ORDENANZA: Servicios Urbanos en SAU-5

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 privada.

Alineaciones: Las definidas en el plano correspondiente P-5C y P-2D de NNSS y plano 15 del presente Plan Parcial.

Parcela:

- Superficie mínima: 220 m²
- Frente mínimo: No se fija
- Fondo mínimo: No se fija
- Edificabilidad: 0,70 m²/ M².
- Ocupación: 70%

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, previo a cualquier actuación. Así se observa el Camino de Las Navas que delimita el sector en su lindero Sur, la inexistencia de edificaciones, etc.

ESQUEMA SITUACIÓN FOTOS

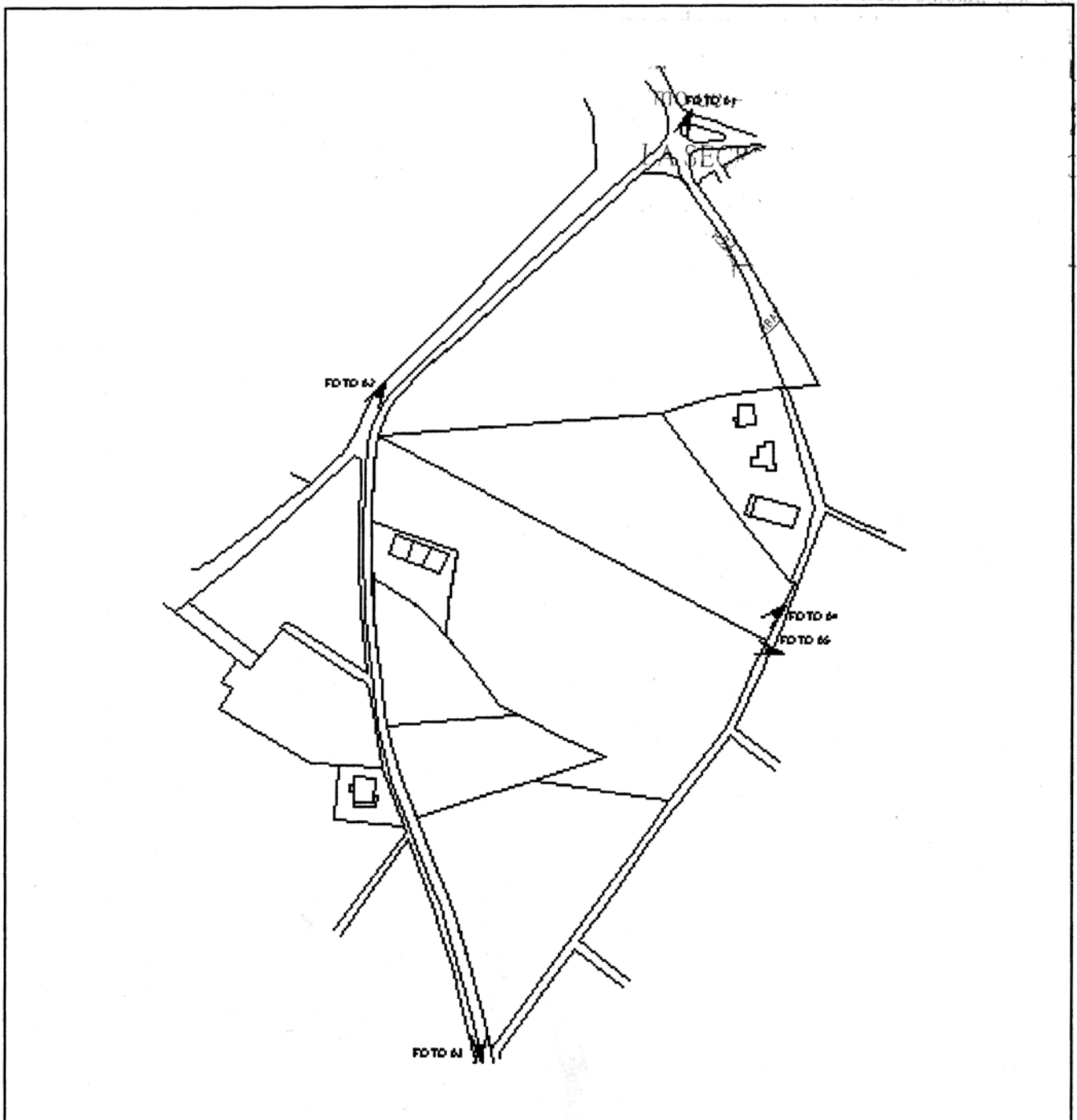




FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



NAVALPERAL DE PINARES - SAU 5



PROPUESTA DE PARCELACIÓN (Orientativo)



15.- PLANOS

PLANO 01: PLANO DE SITUACIÓN

PLANO 02: PLANO DE SITUACIÓN (1-3). INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

PLANO 03: PLANO DE SITUACIÓN (1-4). INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: RED DE SANEAMIENTO

PLANO 04:: PLANO DE SITUACIÓN (1-5). INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO 05: PLANO DE SITUACIÓN (1-6). ESTADO DE LA RED VIARIA

PLANO 06: SUPERFICIES DE ACTUACIÓN Y FINCAS MATRICES.

PLANO 07: EDIFICACIONES, ITINERARIOS Y LÍMITES EXISTENTES

PLANO 08: CURVAS DE NIVEL Y FICHA DE ORDENACIÓN

PLANO 09: SUPERFICIES SUELO ORDENADO

PLANO 10: SUPERFICIES DE VIARIO - SUELO ORDENADO

PLANO 11b: PLAZAS DE APARCAMIENTO - SUELO ORDENADO

PLANO 12b: ORDENANZAS - SUELO ORDENADO

PLANO 13: APROVECHAMIENTOS - SUELO ORDENADO

PLANO 14: 10 % V.P.O. Y 10% AYTO. - SUELO ORDENADO

PLANO 15b: ALINEACIONES - SUELO ORDENADO

PLANO 16: ABASTECIMIENTO DE AGUA: ESTADO ACTUAL Y SUELO ORDENADO ESQUEMA Y PAUTAS ORIENTATIVAS

PLANO 17: SANEAMIENTO: ESTADO ACTUAL Y SUELO ORDENADO ESQUEMA Y PAUTAS ORIENTATIVAS

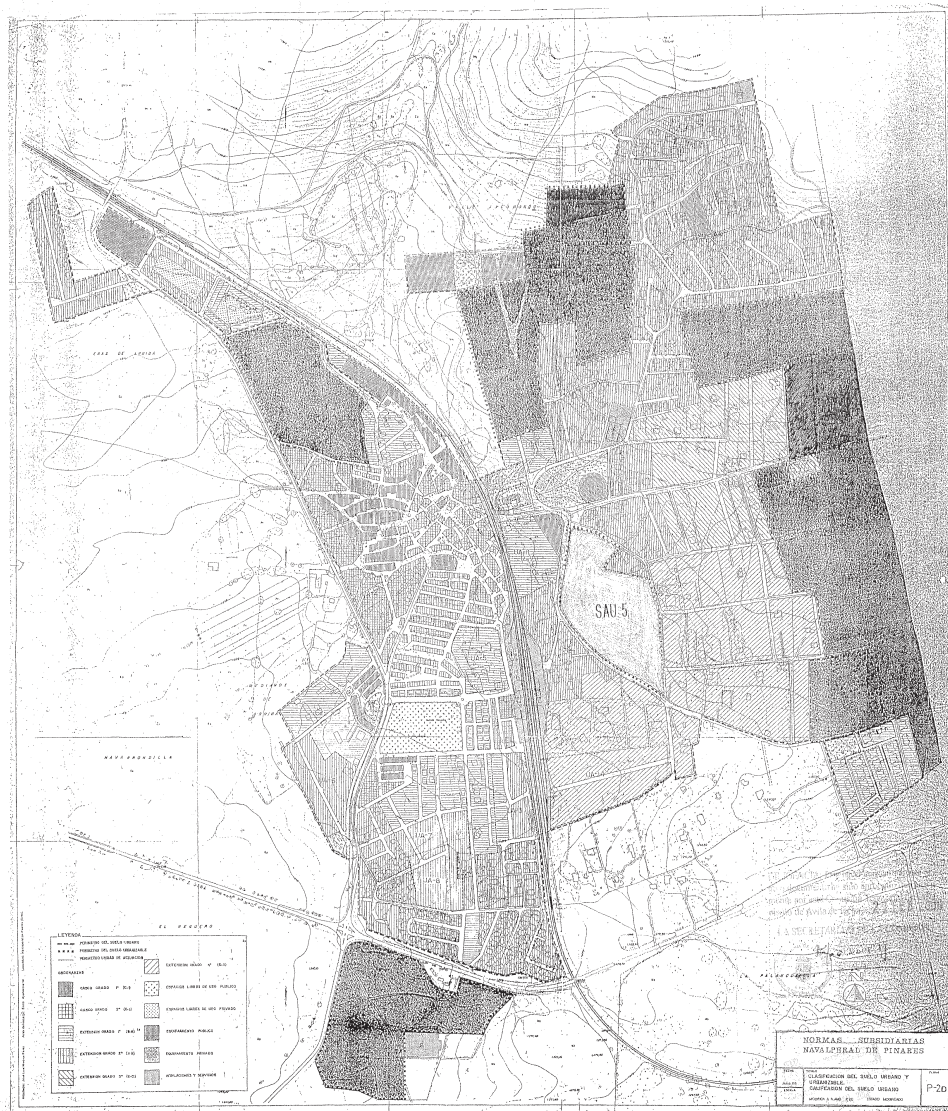
PLANO 18: ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN: ESTADO ACTUAL Y SUELO ORDENADO ESQUEMA Y PAUTAS ORIENTATIVAS

PLANO 19: TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES: ESTADO ACTUAL Y SUELO ORDENADO ESQUEMA Y PAUTAS ORIENTATIVAS.

Navalperal de Pinares, Enero de 2.006

El Arquitecto, *Jorge Lapastora Turpín*

La Propiedad, *Bilbomaison, S.L.*



PLANO DE SITUACIÓN			
PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL en SAU-05 (Ordenación Detallada)		
SITUACIÓN	SAU-05 - NAVALPERAL DE PINARES (ÁVILA)		
PROPIEDAD	BILBOMAISON S.L.		
FECHA:	LA PROPIEDAD	EL APROBADO	FECHA DEL: 01/19
ESCALA:	ABRIL 2.005	Jorge Lapastora Turpin	
1/5000	JORGE LAPASTORA TURPIN		
	12-1-2005	12-1-2005	12-1-2005



NORMAS SUBSIDIARIAS
NAVALPERAL DE TENA

PROYECTO: INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE
ABASTECIMIENTO DE AGUA

TITULO: PLANO DE SITUACIÓN (1-3)	
PROYECTO: INFRAESTRUCTURA SUBSIDIARIA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
ESTACION: SAU-05 - NAVALPERAL DE TENA (ÁVILA)	
PROPIEDAD: BIELSONSON S.L.	
FECHA: ABRIL 2005	PLANO NO. 02/19
ESCALA: 1/4000	
JORGELAPASTORA TURCIN	
C/ ALFONSO GARCÍA, 44 - 50200 - ZARAGOZA (ARAGON)	



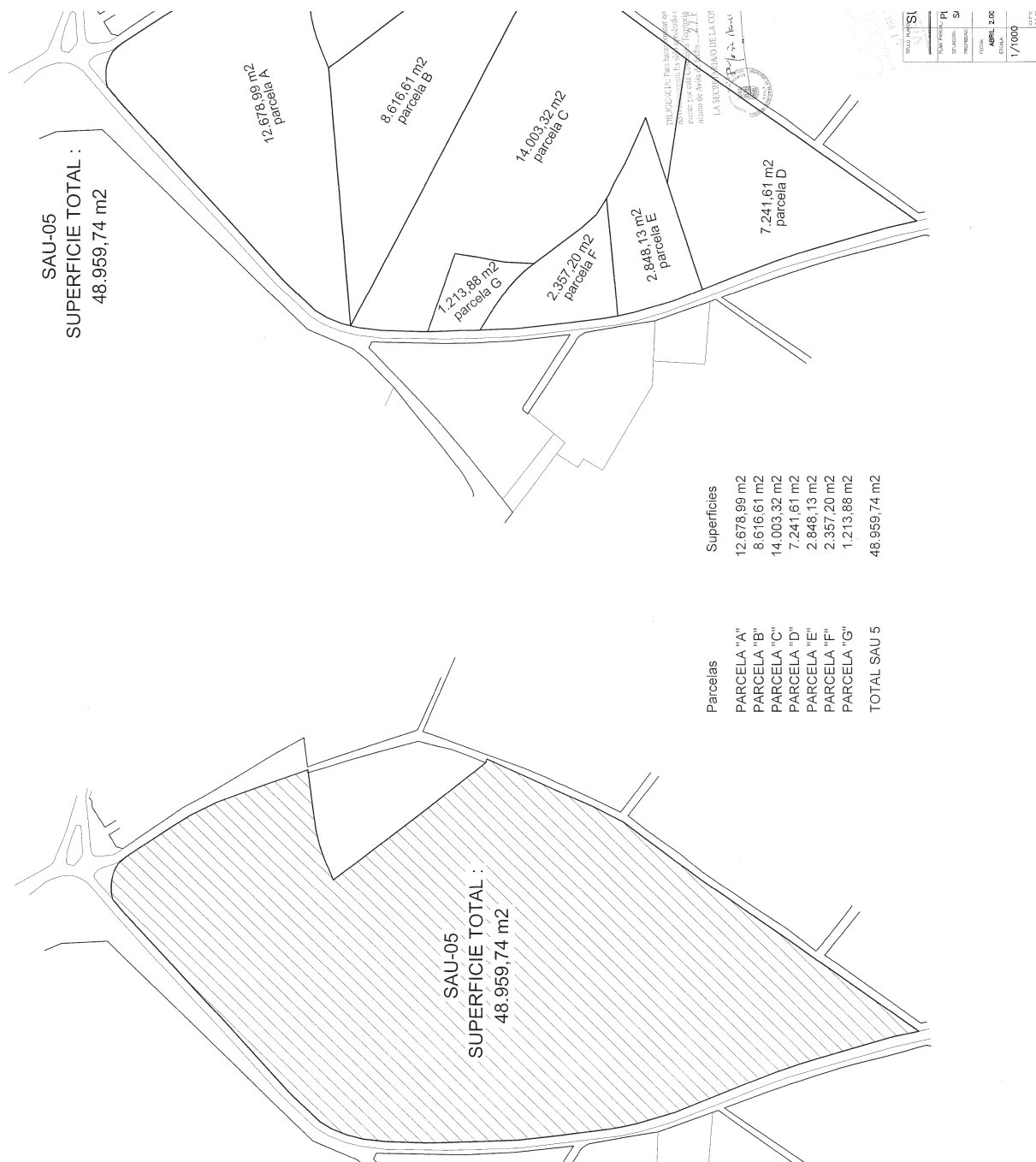
TÍTULO PLANO		PLANO DE SITUACIÓN (1-4)	
PLAN TÍTULO		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	
SECCIÓN		Red de Saneamiento	
PROYECTO		SAU-05 - NAVALPUEBLA DE PINARES	(AVILA)
		BILBOIMASOAN S.L.	
FICHA:		LA PROPIEDAD:	EL PROYECTO:
ABRIL 2.005		<i>Jorge Lapastora</i>	
ESCALA		FOLIO (NO. 1)	
1/4000		03/19	
JORGE LAPASTORA TURPIN			
GENTILEZA		1.487 004046	

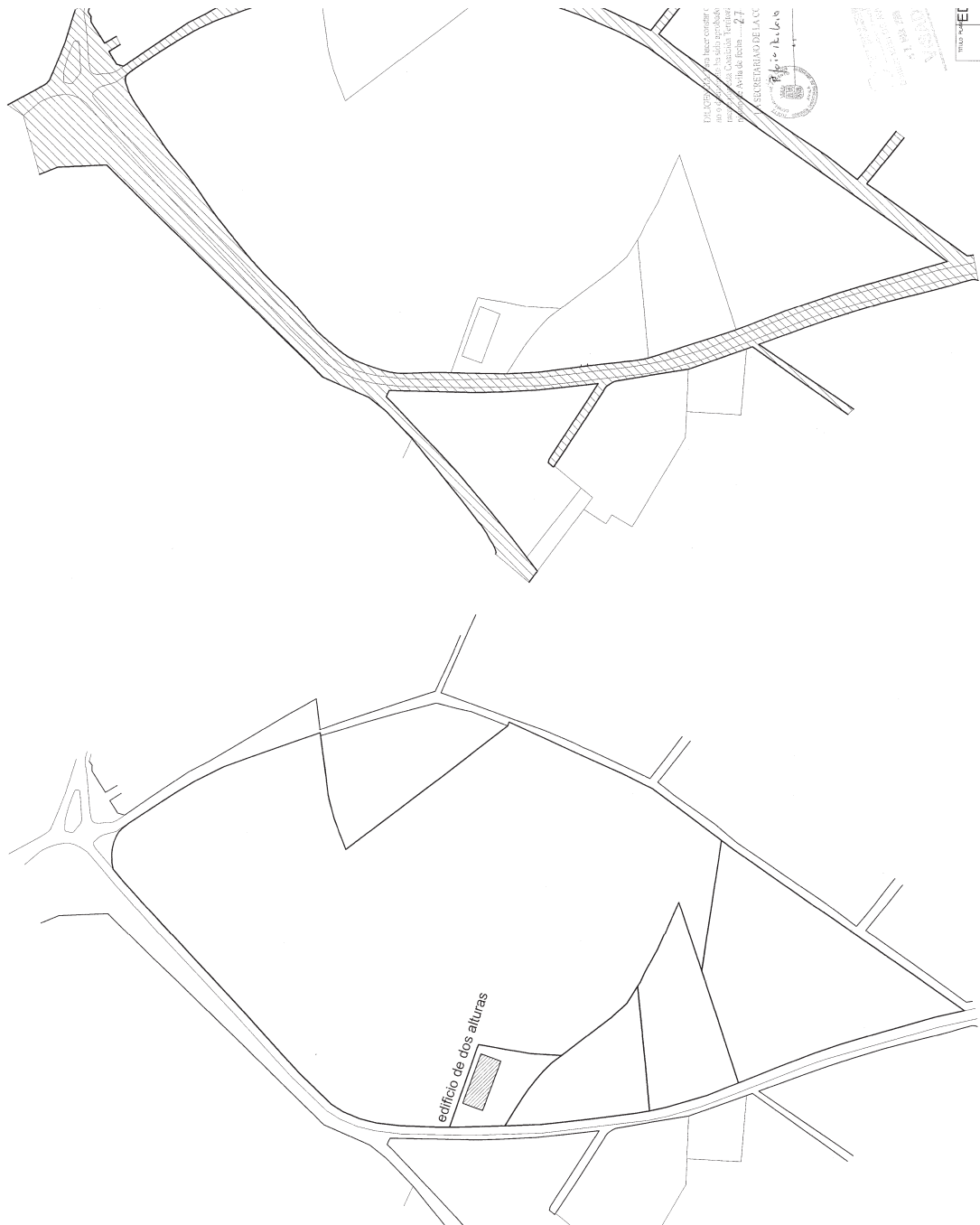


HEAD PLANO		PLANO DE SITUACIÓN (1-5)			
PLANO GENERAL		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Energía eléctrica, Alumbrado			
SITUACIÓN		SAU-05 - MAVALPÉRAL DE PINARES (ÁVILA)			
PROYECTOS:		HILSCHMANN S.L.			
FECHA:		ELABORADO:		PLANO NO.	
ABRIL 2.005		[Firma]		04/19	
ESCALA:		[Firma]			
/A000		JORGE LAPASTORA TURPIN			
arquitecto		1.407		04/04/05	



PLANO DE SITUACIÓN (1-6)			
FECHA: 05/19	ESTADO DE LA RED VIARIA	PROYECTO: Balsa de Pinares	PROYECTO: Balsa de Pinares
FECHA: 05/19	ESTADO DE LA RED VIARIA	PROYECTO: Balsa de Pinares	PROYECTO: Balsa de Pinares
FECHA: 05/19	ESTADO DE LA RED VIARIA	PROYECTO: Balsa de Pinares	PROYECTO: Balsa de Pinares
FECHA: 05/19	ESTADO DE LA RED VIARIA	PROYECTO: Balsa de Pinares	PROYECTO: Balsa de Pinares





itinerarios existentes

edificaciones y límites de SAU

Por el presente se hace constar que el presente plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Ávila de fecha 27 de mayo de 2006.

SECRETARIO DE LA CC

84.16.18

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

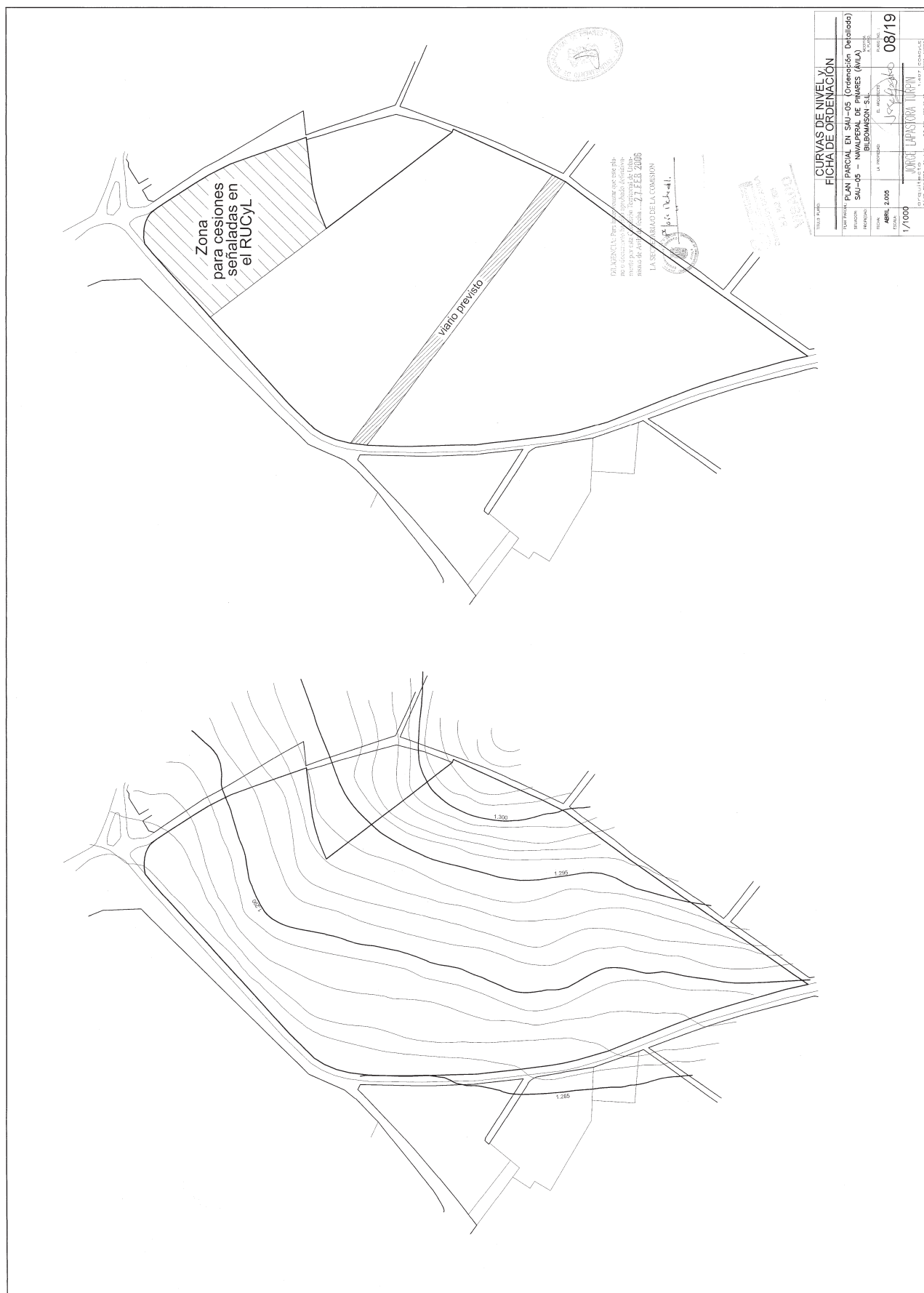
1000

1000

1000

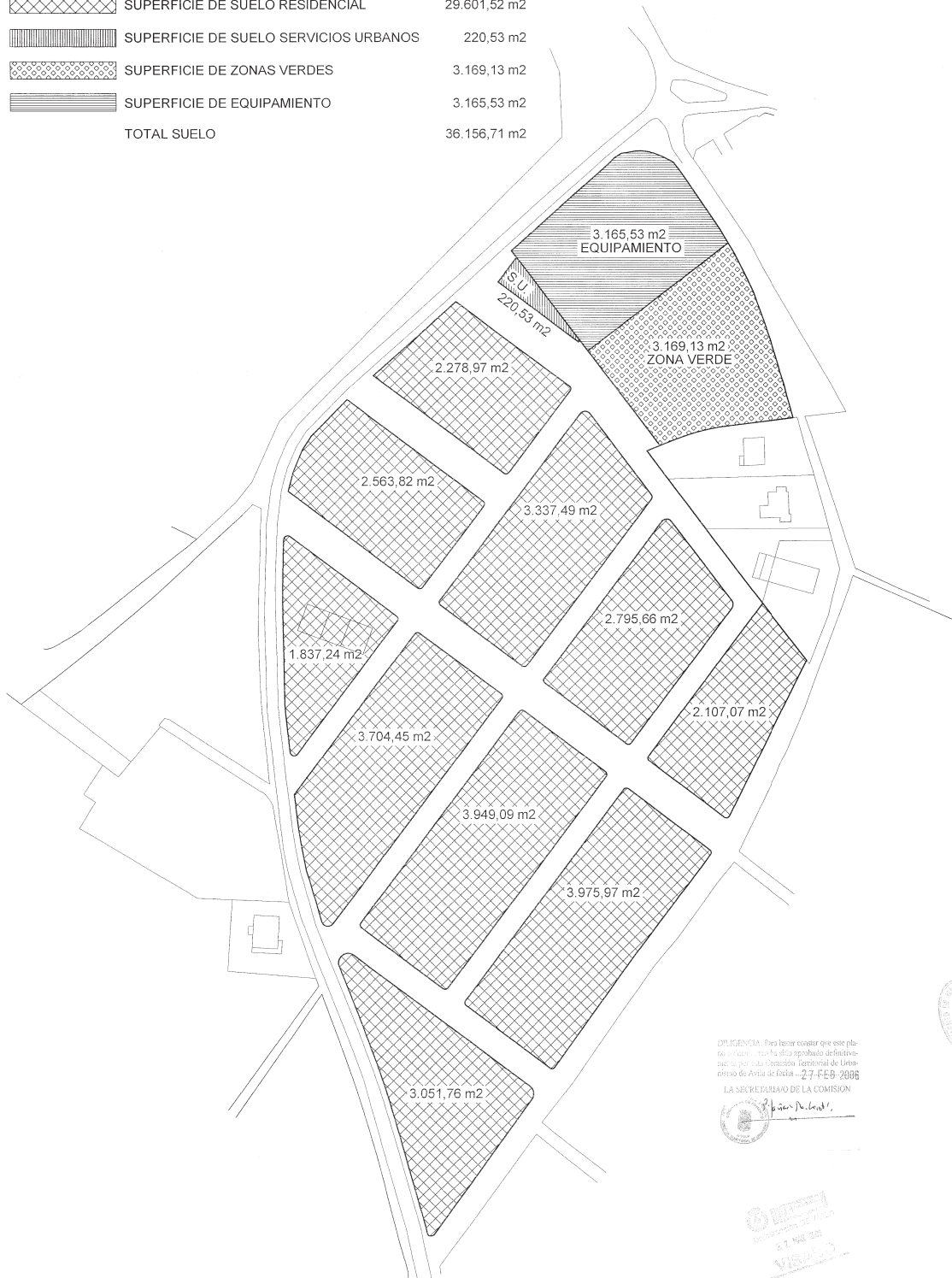
1000

1000





	SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL	29.601,52 m2
	SUPERFICIE DE SUELO SERVICIOS URBANOS	220,53 m2
	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES	3.169,13 m2
	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	3.165,53 m2
	TOTAL SUELO	36.156,71 m2



PRESENCIA: Para hacer constar que este plan parcial, una vez aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila de fecha: 27-FEB-2006

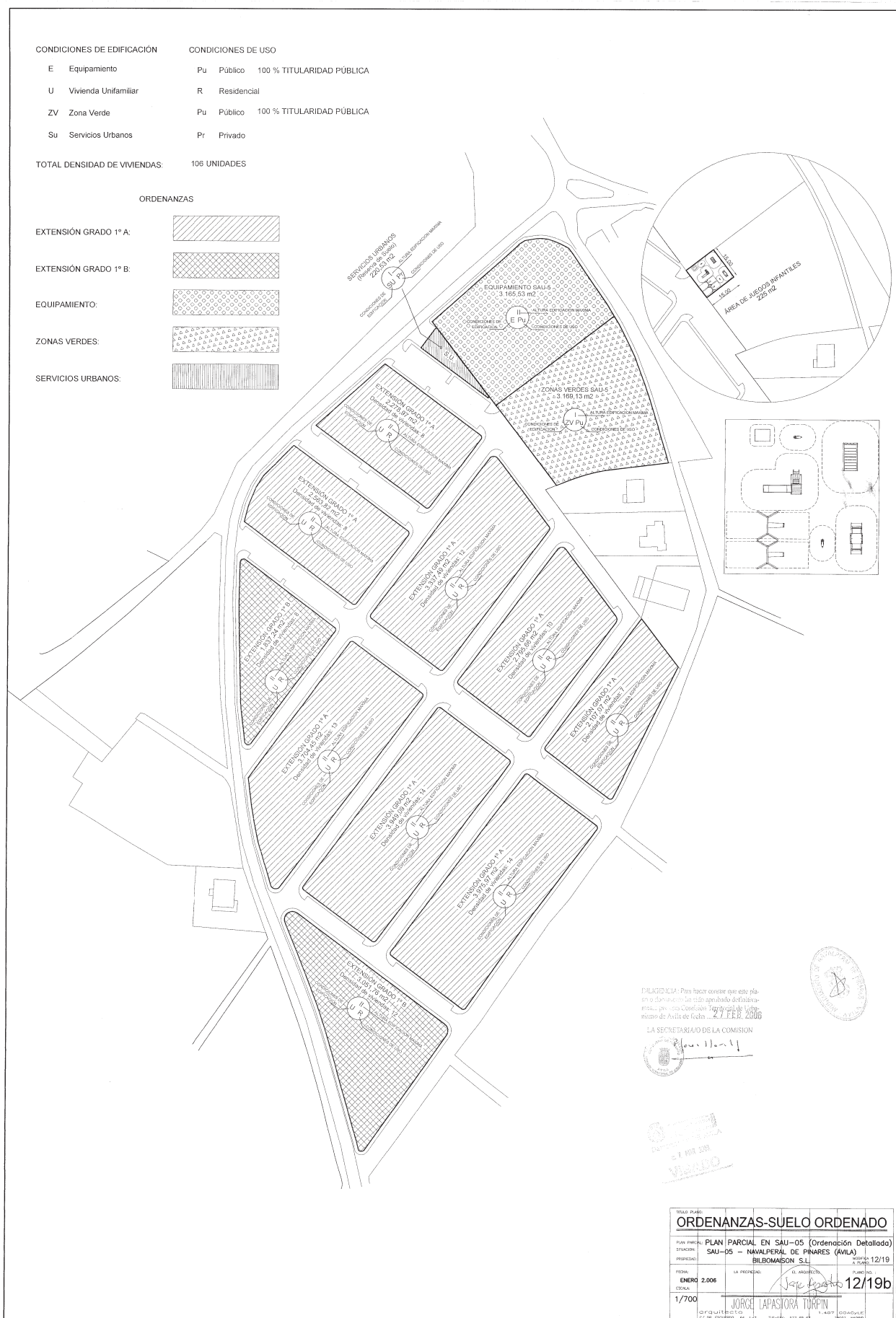
LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN
[Firma]



REGISTRO PLANO						
SUPERFICIES-SUELO ORDENADO						
PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL EN SAU-05 (Ordenación Detallada)					
SITUACIÓN	SAU-05 - NAVALPERAL DE PINARES (ÁVILA)					
PROPIEDAD	BILBOMASON S.L.					
FECHA	LA PRESENCIA	EL REGISTRO	PLANO(S)			
ABRIL 2.005		<i>Jorge Lapastora</i>	09/19			
ESCALA	1/700					
JORGE LAPASTORA TURPIN						
DISEÑADO: 17.01.2004 84.512 12-06-2007 373.89.81 1.407.000.000 2007.0000						









APROVECHAMIENTO:	
USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL	m2 EDIFICABLES
ORDENANZA EXTENSION GRADO 1º A	12.693,39 m2
ORDENANZA EXTENSION GRADO 1º B	3.177,89 m2
TOTAL APROVECHAMIENTO	15.871,24 m2

UBICACIÓN DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO:

10% CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 1.578,12 m2
10% RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA 1.578,12 m2

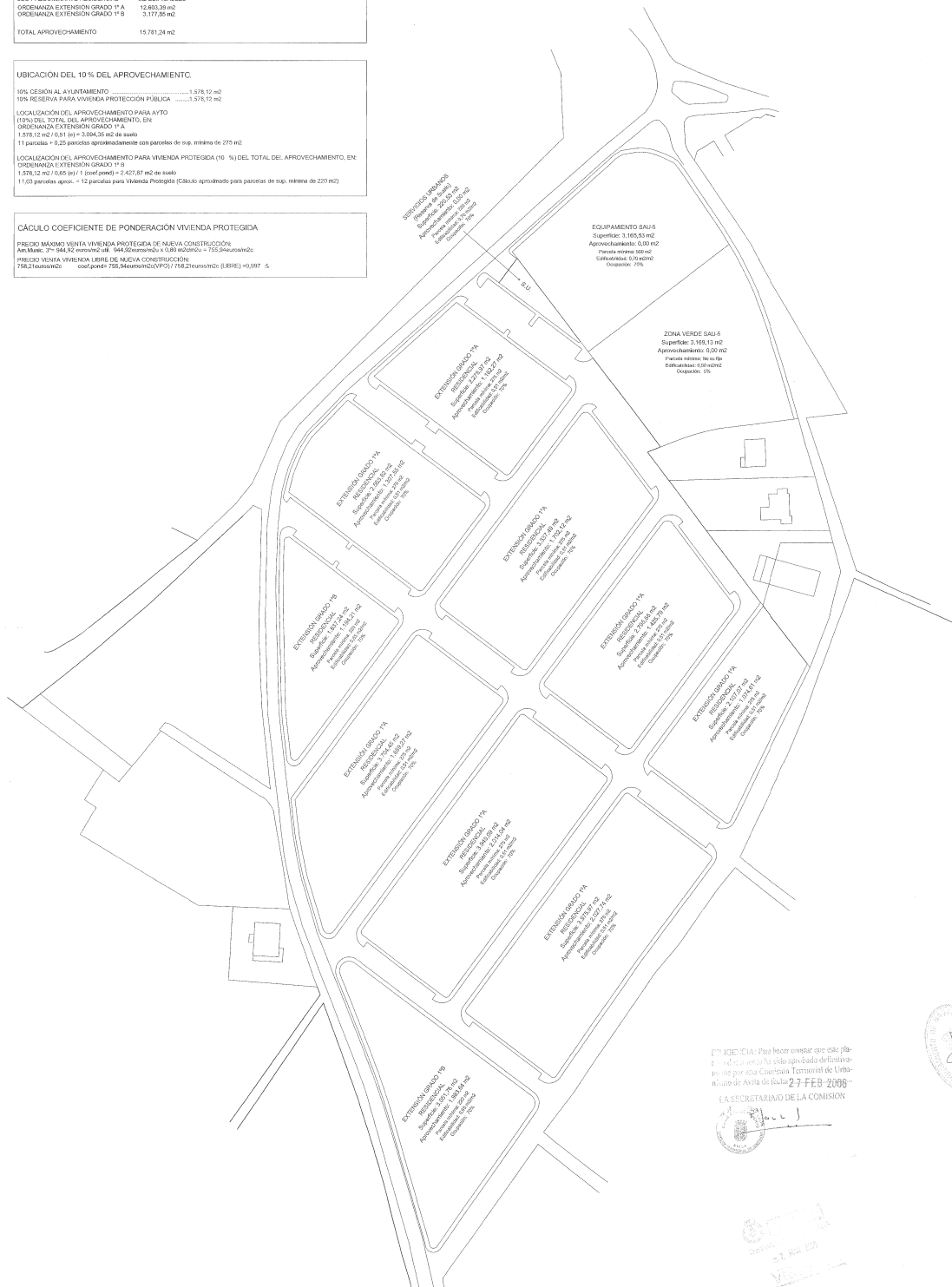
LOCALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PARA AYTO
(10%) DEL TOTAL DEL APROVECHAMIENTO, EN
ORDENANZA EXTENSION GRADO 1º A:
1.578,12 m2 (0,51 m2) = 3.094,36 m2 de suelo
11 parcelas = 0,25 parcelas aproximadamente con parcelas de sup. mínima de 275 m2

LOCALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDA PROTEGIDA (10 %) DEL TOTAL DEL APROVECHAMIENTO, EN
ORDENANZA EXTENSION GRADO 1º B:
1.578,12 m2 (0,05 m2) = 2.427,07 m2 de suelo
11,03 parcelas aprox. = 12 parcelas para Vivienda Protegida (Cálculo aproximado para parcelas de sup. mínima de 220 m2)

CÁLCULO COEFICIENTE DE PONDERACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA:

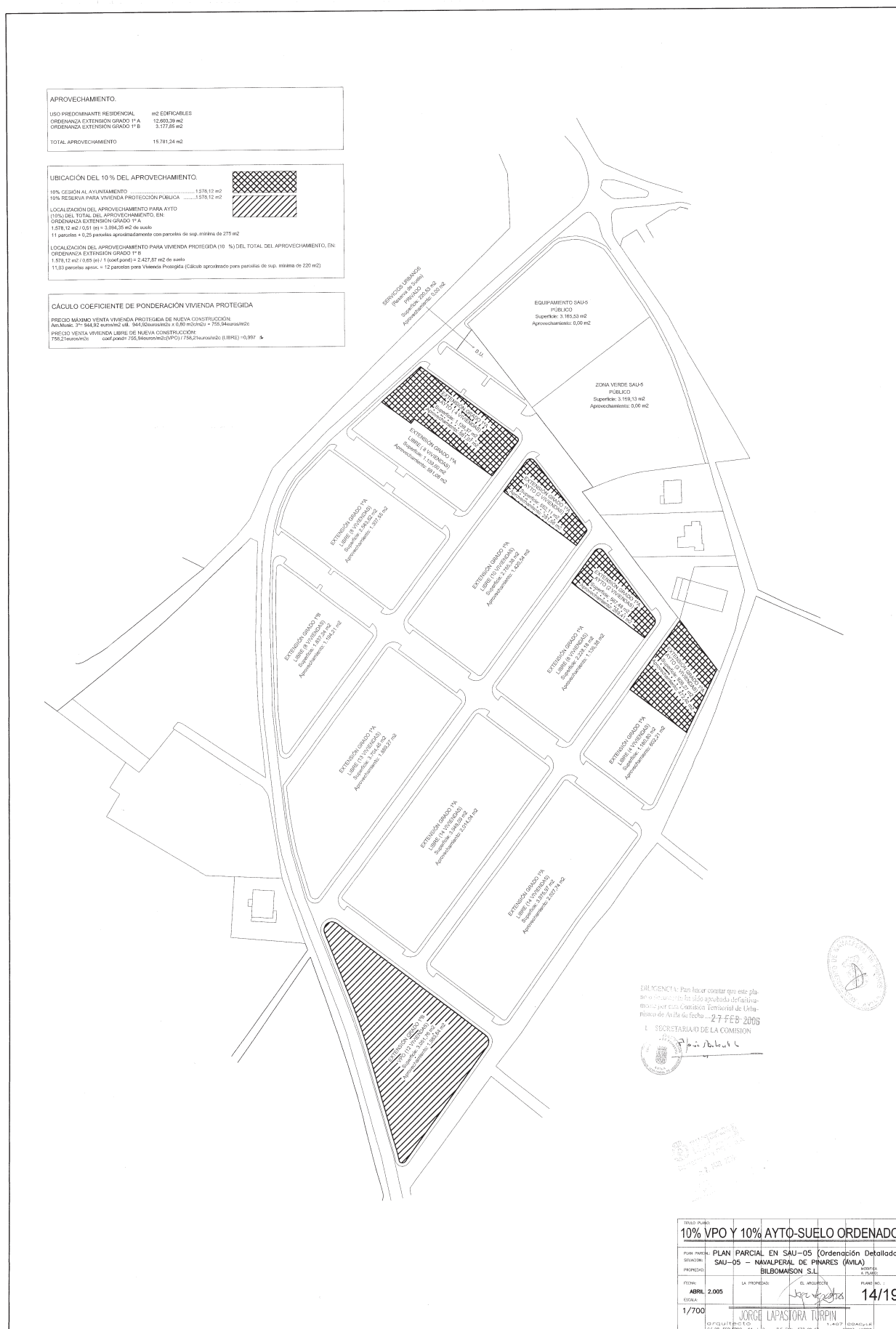
PRECIO MÁXIMO VENTA VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN:
Fin.Máx. 2º = 94,52 €/m2 (ab. 94,52 €/m2) + 1,00 m2 (ab. 94,52 €/m2) = 755,24 €/m2 (ab. 94,52 €/m2)

PRECIO VENTA VIVIENDA LIBRE DE NUEVA CONSTRUCCIÓN:
Fin.Máx. 2º = 755,24 €/m2 (ab. 755,24 €/m2) + 1,00 m2 (ab. 755,24 €/m2) = 755,24 €/m2 (ab. 755,24 €/m2)

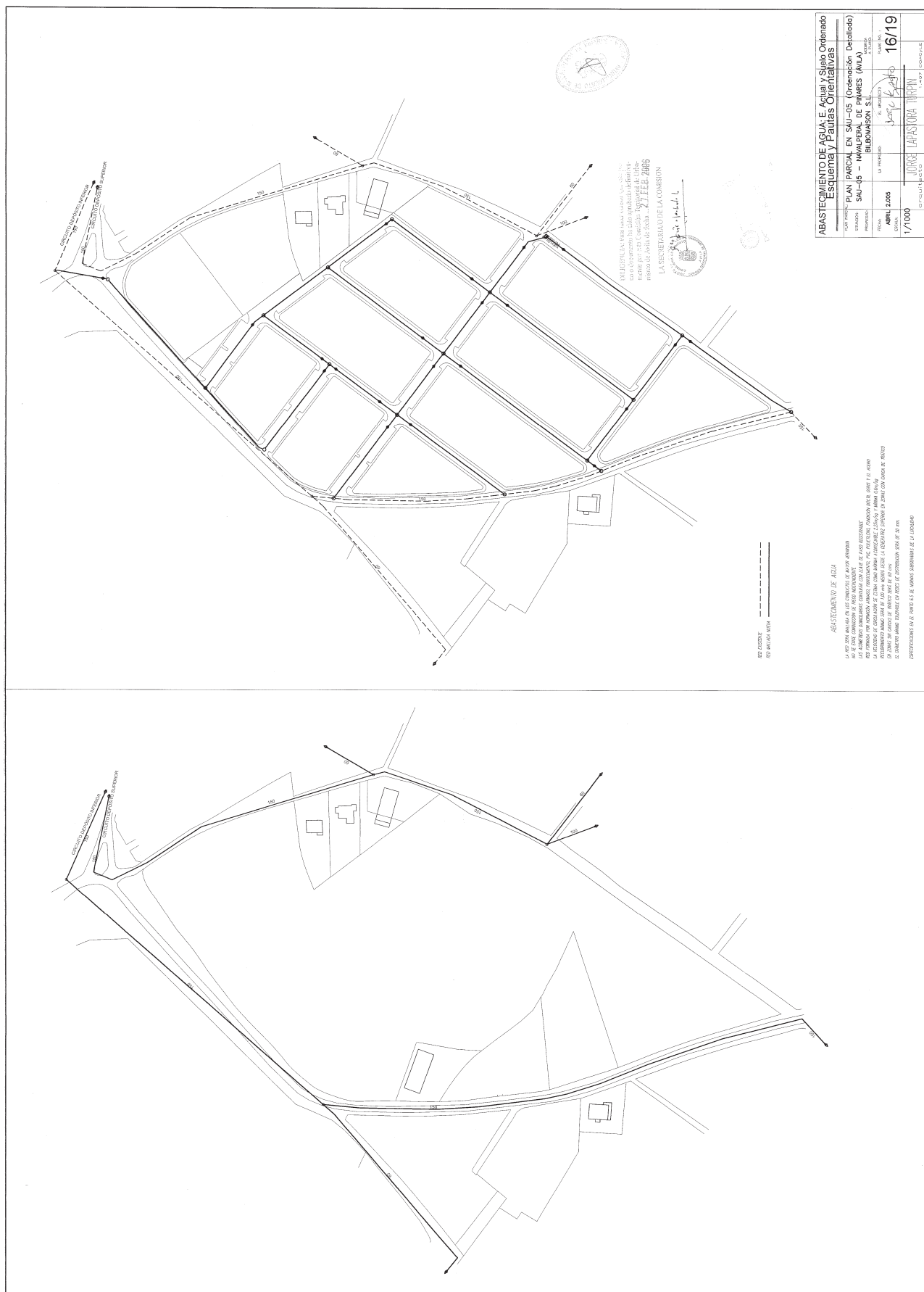


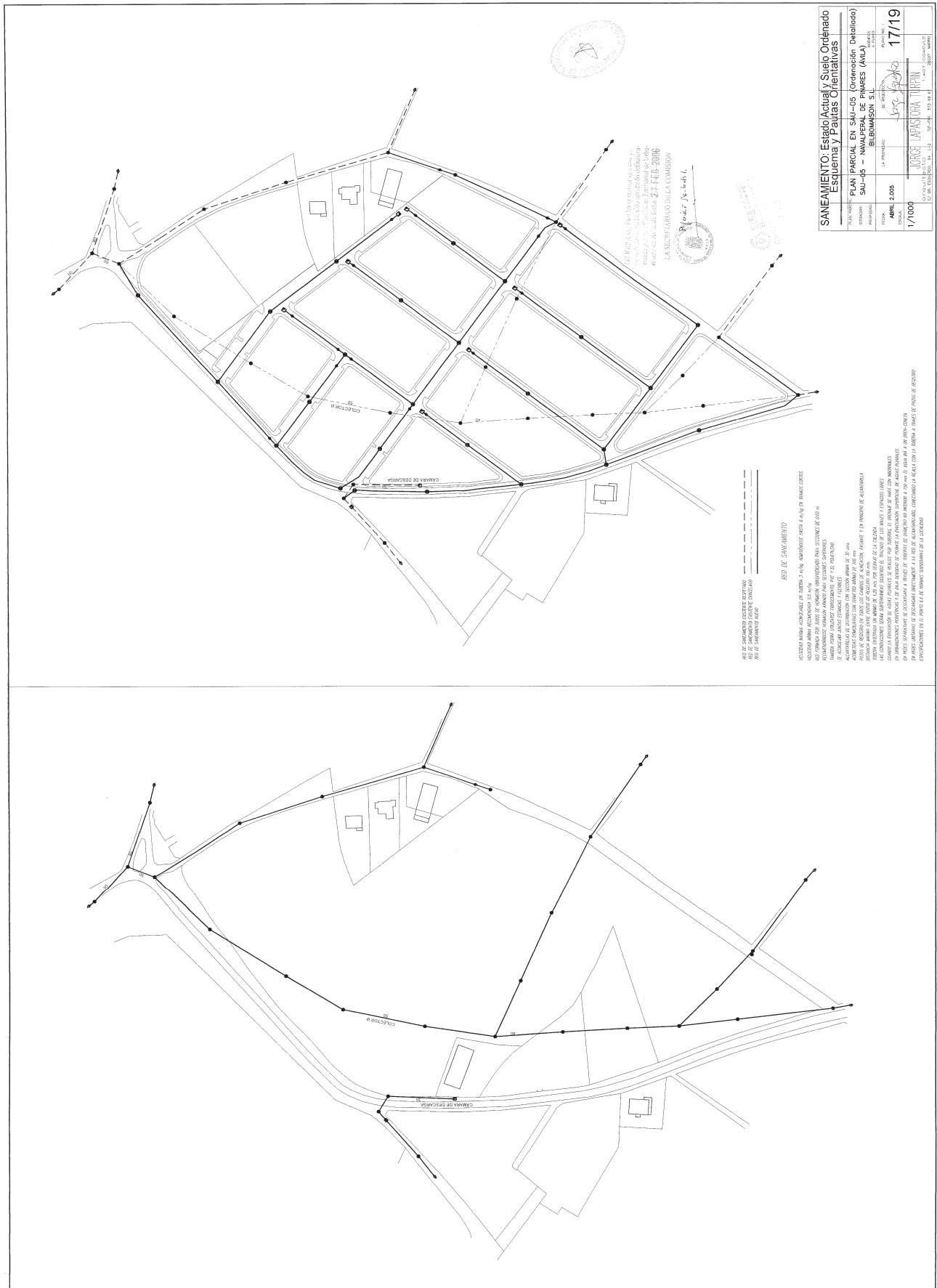
LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

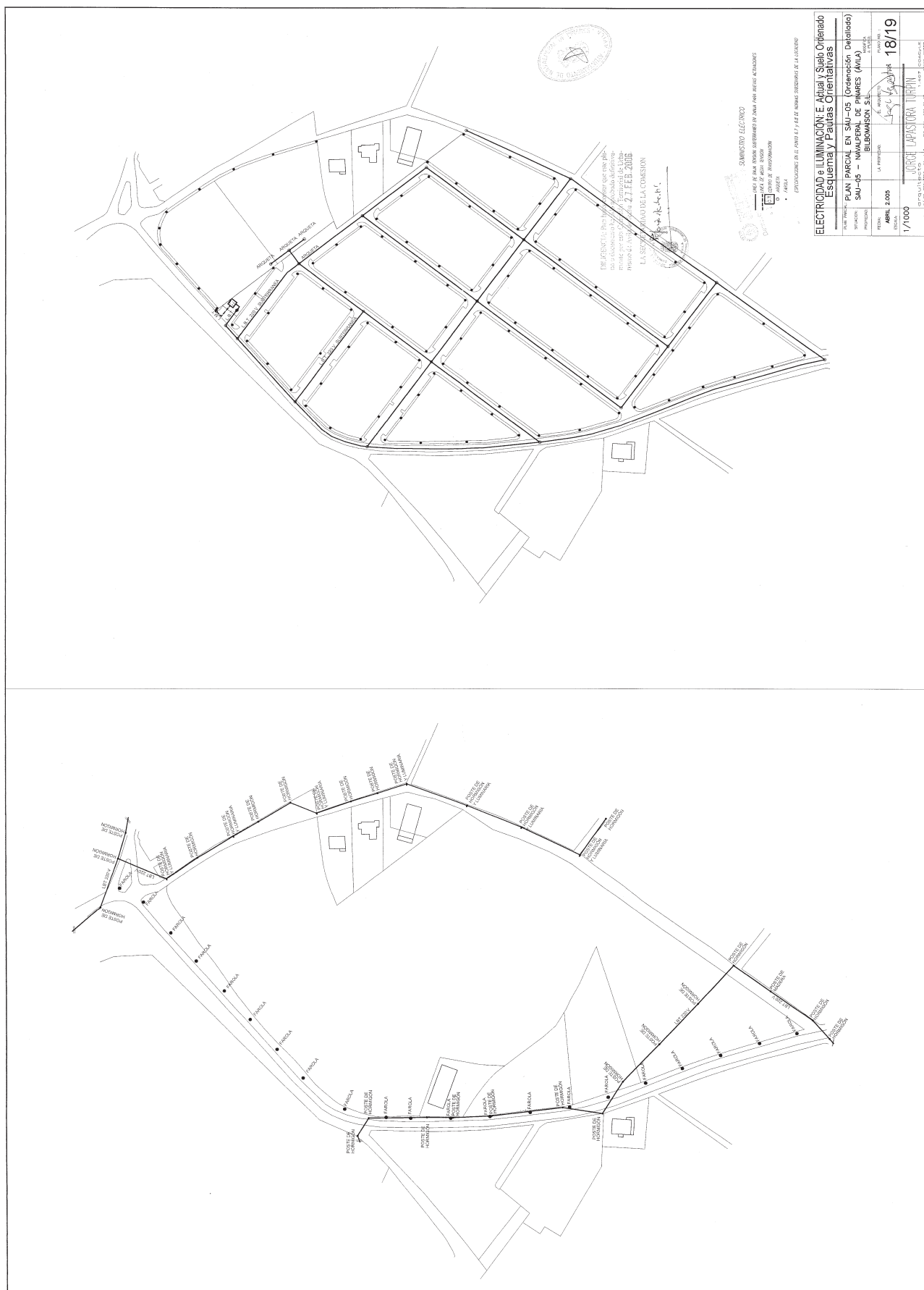
TRAMO PLANO:			
APROVECHAMIENTOS-SUELO ORDENADO			
PLAN PARCIAL:	PLAN PARCIAL EN SAU-05 (Ordenación Detallada)		
ORDEN:	SAU-05 - NAVALPERAL DE PINARES (ÁVILA)		
PROYECTO:	BILBOMASON S.L.		
FECHA:	ABRIL 2.005	LA PROVINCIA:	ÁVILA
ESCALA:	1/700	FECHA NO. 1:	13/19
JORGÉ LAPASTORA TURPIN			

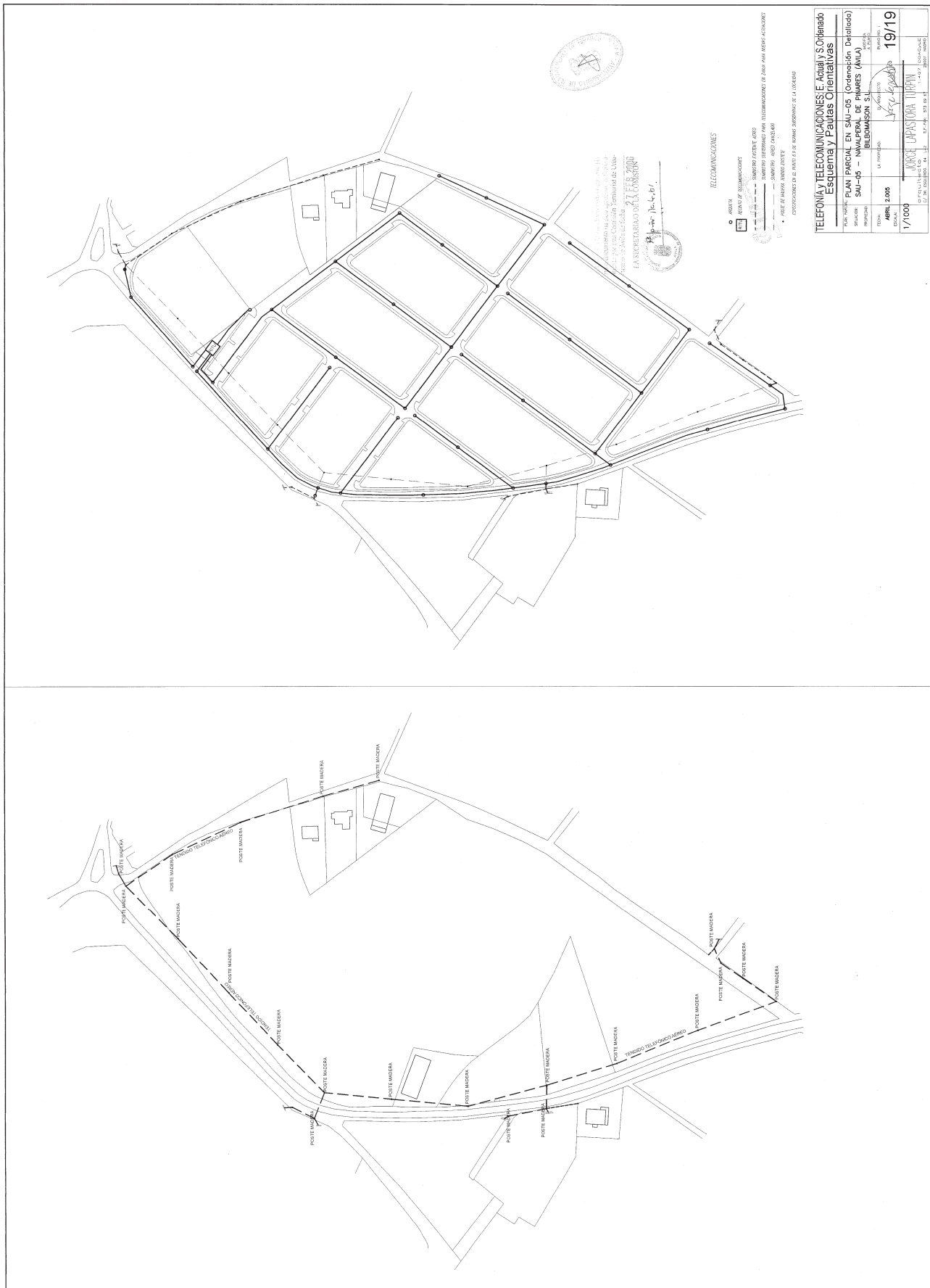














ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2.250/06

AYUNTAMIENTO DE SOLOSANCHO

ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 30 de Marzo de 2.006, ha sido aprobada la enajenación de 14 parcelas incluidas en el Estudio de Detalle SUNC-2 Las Chaparreras mediante subasta pública, y el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Se publica en el Boletín Oficial de la Provincia, por plazo de quince días, el anuncio de licitación del contrato de enajenación de 14 parcelas de propiedad municipal, por subasta pública, cuyo contenido es el siguiente:

1. Órgano de contratación:

Organismo: Ayuntamiento de Solosancho

Dependencia que tramita el expediente: Secretaria

2. Modalidad de adjudicación:

Expediente ordinario, por procedimiento abierto, mediante la forma de subasta.

3. Objeto del contrato:

Enajenación 14 parcelas de propiedad municipal incluidas en el Estudio de Detalle del SUNC - 2 Las Chaparreras.

4. Nombre y dirección donde deben enviarse las proposiciones:

Secretaría del Ayuntamiento, c/ Iglesia, n.º 17, Municipio de Solosancho, C.P. 05130.

5. Fecha límite de recepción de proposiciones: El día en que se cumplan quince, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

6. Apertura de ofertas: Tendrá lugar en el salón de actos del Ayuntamiento, a las 12 horas del quinto día hábil a contar de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, en acto público. Si coincidiera con sábado, se trasladará al siguiente día hábil.

7. Garantía provisional:

PARCELA Nº 3

Cuatrocientos Veinticinco euros con Cincuenta y Dos céntimos (425,52).

PARCELA Nº 4

Cuatrocientos Cuarenta y un euros con Noventa y Ocho céntimos (441,98).

PARCELA Nº 5

Cuatrocientos Treinta y Cuatro euros con Noventa y Tres céntimos (434,93).

PARCELA Nº 6

Cuatrocientos Treinta y Cinco euros con Cincuenta y Tres céntimos (435,53).

PARCELA Nº 7

Cuatrocientos Cuarenta y Ocho euros con Treinta y Tres céntimos (448,33).

PARCELA Nº 8

Cuatrocientos Ochenta y Ocho céntimos con Catorce céntimos (488,14).

PARCELA Nº 9

Cuatrocientos Sesenta y Un euros con Sesenta y Ocho céntimos (461,68).

PARCELA Nº 10

Cuatrocientos Sesenta y Un euros con Sesenta y Ocho céntimos (461,68).

PARCELA Nº 11

Cuatrocientos Ochenta y Ocho céntimos con Diez céntimos (488,10).

PARCELA Nº 12

Cuatrocientos Treinta y Cuatro euros con Setenta y Ocho céntimos (434,78).

PARCELA Nº 13

Cuatrocientos Diez euros con Noventa y Cuatro céntimos (410,94).



PARCELA Nº 14

Cuatrocientos Diez euros con Noventa y Cuatro céntimos (410,94).

PARCELA Nº 15

Cuatrocientos Diez euros con Noventa y Cuatro céntimos (410,94).

PARCELA Nº 16

Cuatrocientos Treinta Y Cuatro euros con Cincuenta y Cinco (434,55).

y se constituirá en cualquiera de las formas previstas en el artículo 35.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; la garantía provisional se constituirá respecto de la parcela de mayor importe de las que se solicitan en el caso de que el solicitante realice oferta respecto de varias parcelas, en los términos establecidos en el presente pliego

8. Modelo de proposición:

«D., con domicilio en, Municipio , C. P., y DNI n.º , expedido en con fecha , en nombre propio (o en representación de como acreditado por), enterado de la convocatoria de subasta por procedimiento abierto para la enajenación de parcelas de propiedad municipal en "Las Chaparreras", anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia, n.º, de fecha, tomo parte en la misma, encontrándome interesado en la adquisición de la parcela, que corresponda, según el siguiente orden de prelación:

1º.- La señalada con el número comprometiéndome a abonar por la misma la cantidad de(letra y número)

2º.- La señalada con el número comprometiéndome a abonar por la misma la cantidad de(letra y número)

3º.- La señalada con el número comprometiéndome a abonar por la misma la cantidad de(letra y número)

4º.- La señalada con el número comprometiéndome a abonar por la misma la cantidad de(letra y número)

5º.- La señalada con el número comprometiéndome a abonar por la misma la cantidad de(letra y número)

con arreglo al Pliego de Cláusulas Administrativas que acepto incondicionada e íntegramente, sin salvedad alguna, haciendo contar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 20 de la LCAP».

En, a de.....de 20.....

El interesado,

Fdo.:

En Solosancho, a 26 de Mayo de 2006.

El Alcalde, *Benito Zazo Nuñez*

Número 2.157/06

AYUNTAMIENTO DE CANDELEDA

ANUNCIO

Dª. Mónica de la Figuera Rodríguez ha presentado documentación para legalización de vivienda unifamiliar aislada y obtención de la correspondiente licencia urbanística en paraje de "Cardenillo" en parcela 61, polígono 9 de este municipio. Por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 307.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, se somete el expediente a información pública durante VEINTE DÍAS HÁBILES, para que pueda ser examinado por los interesados en la Secretaría de este Ayuntamiento y presentar las alegaciones pertinentes.

Candeleda, 5 de mayo de 2006.

El Alcalde, *Eugenio Miguel Hernández Alcojor*