

Fecha:
Nº Expediente:
Fase:

Descripción del Trabajo Profesional.

Promotor:

Arquitectos:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Nombre:
Colegiado:

Firma Colegio

DOCUMENTO VISADO CON FIRMA ELECTRÓNICA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTO DE CASTILLA Y LEÓN ESTE, DEMARCACIÓN DE AVILA, CUYO ORIGINAL ESTA DEPOSITADO EN LOS ARCHIVOS DE DICHO COLEGIO.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE NAVALUENGA, ÁVILA.

TEXTO REFUNDIDO

1229 CALLE VENERO

OCTUBRE DE 2010



INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
3. MEMORIA VINCULANTE
 - 3.1 RESUMEN EJECUTIVO
4. FICHA URBANÍSTICA ACTUAL
5. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA
6. RESERVAS Y CESIONES
7. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS
8. INFORMACIÓN GRÁFICA
 - PLANO 1 ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE NAVALUENGA, ÁVILA.
 - PLANO 2 SITUACIÓN. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente expediente es el de definir todos los elementos necesarios para la **Modificación Puntual de las NN.UU. de la localidad de Navaluenga, Ávila, con la consiguiente recalificación de suelo de la parcela afectada de suelo rústico común a suelo urbano Ordenanza extensión grado 1º.**

1.2. PROPIEDAD.

D. JOSÉ MARÍA MANCEBO CUENCA con N.I.F. R-6552011
Domicilio: C/ Asturias, nº 49 San Fernando de Henares 28830 MADRID

1.3. ARQUITECTO.

El arquitecto firmante de la presente Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas de Navaluenga, Ávila, es D. LUIS SÁNCHEZ QUIROGA, con domicilio en la calle Carretera de Madrid s/n en Navaluenga, Ávila. Con número de colegiado 362 y con DNI 7.830.481-Q.

1.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Los terrenos objeto del presente Proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación del Suelo Urbano de la localidad de Navaluenga, están localizados en la calle Venero limitando con suelo urbano en dos de sus tres linderos.

La parcela catastral afectada por el presente Proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Navaluenga con una superficie catastral de 259.61m². no esta documentada ni catastralmente, ni registralmente, aunque se reconoce la propiedad por todos sus vecinos, estando catastralmente englobada en el Polígono 12, Parcela 160 (Parcial), formando parte de ésta.

Los linderos son los siguientes:

Norte: Pol. 12 Parcelas 41, 42, 43, Suelo Urbano

Sur:

Este: Pol. 12 Parcela 160, Suelo rústico

Oeste: Calle Venero, Pol. 12 Parcela 31, Suelo Urbano

1.5. MARCO LEGAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La presente modificación Puntual de la Delimitación del Suelo Urbano se redacta según lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y el art. 58.3.c Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León.

El municipio de Navaluenga cuenta con Normas urbanísticas propias.

Los itinerarios peatonales estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

1.6. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso actual es el propio de suelo rústico, no existiendo en la parcela ninguna edificación existente. El uso característico que se propone es de residencial.

Los terrenos del ámbito de actuación definidos en la presente Modificación limitan con suelo urbano en dos de sus tres linderos, toda la zona se encuentra totalmente desarrollada y consolidada, contando a pie de parcela con todas las infraestructuras urbanas

- ACCESO RODADO: Calle Venero
- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA: Red existente a 5 m.
- RED DE ALCANTARILLADO: Red existente a 12 m.
- RED DE ENERGÍA E.: Red existente a 8 m.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Se pretende con el presente Proyecto de M.P.D.S.U. conseguir la condición de Suelo Urbano, los terrenos objeto del ámbito de actuación, de acuerdo con el artículo 67.2 Decreto 22/2004, de 29 de enero Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por otra parte se cumple el requisito que se establece en la Disposición Transitoria Quinta (Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su apartado c, y que se justifica así:

Superficie Total de Suelo Urbano:	<10,00%
Superficie del ámbito de actuación:	259.61 m2.

Para comprobar el cumplimiento del artículo 26. c del RUCyL, en cuanto a que debiera incluirse en categoría de Suelo Urbano no Consolidado si en aumento de número de viviendas o volumen edificable con destino privado fuera superior al 30 % respecto a la ordenación anteriormente vigente, los cálculos son los siguientes:

-Nº de viviendas en el ámbito:	1 Viv.
-Volumen edificable en el ámbito (1,2 m ² /m ² .):	311,53 m ²

Se estima que ambos cálculos son inferiores al 30 % respecto a la ordenación anteriormente vigente.

Cumple todos los requisitos que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para elevar esta propuesta.

3. MEMORIA VINCULANTE.

En cumplimiento del artículo 169 apartado B, del Decreto 22/2004 de 29 de Enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), Modificado por el Decreto 9/07/2009 de 9 de Julio de 2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León, justifica la presente modificación de las NN UU. de NAVALUENGA en los siguientes aspectos:

1. Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:

La no inclusión de la parcela objeto de esta Modificación, dadas las pequeñas dimensiones de esta, en la Delimitación de suelo urbano de las Normas Urbanísticas de Navaluenga se debe tratar de un error de trazado, ya que parece más sencillo incluirla dentro de la Delimitación que rodearla, teniendo dos de sus tres linderos anejos a ésta.

En la actualidad la parcela objeto de la MP se encuentra en un abandono muy molesto para la vecindad, ya que es un recogedero de basura, solucionándose este inconveniente con la posibilidad del desarrollo de la misma.

Además cumple todos los requisitos que establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para elevar esta propuesta.

Por todo ello, se demuestra la conveniencia y el interés público de la M.P. presente.

2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto:

Se considera que la información, tanto escrita como gráfica, refleja todos las determinaciones necesarias para valorar la propuesta de la presente M.P., así como identificados los elementos que intervienen.

3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

No se advierte ningún elemento negativo que afecte al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Navaluenga, a 20 de Octubre de 2010
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga

3.1. RESUMEN EJECUTIVO.

Artículo 11.2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.

MUNICIPIO: NAVALUENGA, ÁVILA

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN VIGOR: NORMAS URBANÍSTICAS

FECHA DE APROBACIÓN: SEPTIEMBRE DE 2003

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE SE EMPLEA: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

No se altera ninguna de las determinaciones generales de la Ordenación proyectada vigente:

CLASIFICACIÓN DE SUELO ACTUAL:	SUELO RÚSTICO
CLASIFICACIÓN DE SUELO PROPUESTA:	SUELO URBANO CONSOLIDADO
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EXTENSIÓN GRADO 1º
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE A.:	259.61 m2.

1

REFERENCIA CATASTRAL:	NO EXISTE
LOCALIZACIÓN:	C/ VENERO, NAVALUENGA, ÁVILA
USO:	SUELO RÚSTICO
SUPERFICIE:	259.61 m2
PROPIEDAD:	JOSE MARIA MANCEBO CUENCA

CONSECUENCIAS DE LA M.P.

CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A SUELO URBANO CONSOLIDADO: 259.61 m2.



PLANO DE SITUACIÓN
ALINEACIONES SUR, VIARIO

 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PROPUESTA

Navaluenga, a 20 de Octubre de 2010
EL ARQUITECTO.

Edo. Luis Sánchez Quiroga

4. FICHA URBANÍSTICA ACTUAL

La parcela afectada por esta Modificación P. Se encuentra calificada como suelo rústico común.

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO.

3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

3.1.1.- Ámbito.

Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos del término municipal excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas, de acuerdo a lo establecido en el art. 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y cuya delimitación se ha fijado en el plano de Clasificación del Suelo.

3.1.2.- Categorías.

El suelo rústico queda definido en cuatro categorías:

- **Suelo Rústico Común.**
- **Suelo Rústico con Protección Natural.**
- **Suelo Rústico "Valle de Iruelas" con Protección Natural.**
- **Suelo Rústico con Protección Cultural.**
- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.**

3.1.3.- Suelo Rústico Común.

Constituido por aquellas áreas en las que no es necesario adoptar especiales medidas de protección. En los terrenos que forman parte de esta categoría se aplican, pues, todas las normas generales de este capítulo.

3.2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

3.2.1.- Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.



3.2.2.- Degeneración de condiciones.

Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

3.2.3.- Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación; infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

3.2.4.- Derechos en Suelo Rústico.

Los propietarios con terrenos clasificados como suelo rústico, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo dedicarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Habrà de tenerse en cuenta, en los terrenos protegidos por sus valores naturales, la **Ley de Montes y disposiciones complementarias**. En cualquier caso, en lo que se refiere al los terrenos que pertenecen al Espacio Natural "Valle de Iruelas", recogidos aquí en su propia categoría de suelo rústico, deberá cumplirse lo especificado en la **Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres**, y en la **Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León** y el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Valle de Iruelas**.

3.2.5.- Condiciones de uso de obras e instalaciones.

A) Usos permitidos.

En el Suelo Rústico Común sólo se podrá autorizar por licencia municipal la ejecución de obras, instalaciones o construcciones destinadas a **explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otras análogas**.

B) Usos autorizables.

Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia municipal, según las determinaciones y condiciones del art. 25 de la Ley de Urbanismo, y teniendo en cuenta las categorías establecidas en éstas Normas, según las siguientes condiciones:

B1) Suelo Rústico Común:

- **Actividades extractivas**, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- **Obras públicas e infraestructuras en general**, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- **Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.**
- **Vivienda unifamiliar aislada** o vinculada a explotación agropecuaria, y que no forme núcleo de población.
- **Obras de rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- **Otros usos que puedan considerarse de interés público**, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, con las condiciones establecidas en éstas Normas.

C) Usos prohibidos.

En general, los **no incluidos como permitidos o autorizables** para cada categoría del suelo rústico, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forme que implique la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

3.4.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

3.4.1.- Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo rústico.

Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales, estén o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de

actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

- A) Edificaciones o instalaciones que queden dentro de ordenación, por ajustarse a las condiciones de la presente Normativa, serán posibles las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, con las condiciones de éstas Normas.
- B) Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a las condiciones en aplicación de la presente normativa. En este caso solo serán posibles actuaciones encaminadas al mantenimiento en condiciones higiénicas, estéticas y de seguridad de la construcción.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada dentro del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

3.4.2.- Condiciones de la edificación.

En el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, no esta permitido ningún tipo de edificación.

	<u>Común</u>	<u>P. Natural</u>	<u>"Valle de Iruelas"</u>	<u>P. Cultural</u>
A) PARCELA MÍNIMA.				
- Explotaciones agrarias	1.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²	
- Obras públicas	5.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²	
- Dotaciones	5.000 m ²			Existente
- Industria	5.000 m ²			
- Viviendas Unifamiliares	5.000 m ²			
B) OCUPACIÓN MÁXIMA.				
- Explotaciones agrarias	50%	5%	2,5%	
- Obras públicas	20%	5%	2,5%	
- Dotaciones	20%			No se fija
- Industria	20%			
- Viviendas Unifamiliares	5%			
C) RETRANQUEOS.				
- Explotaciones agrarias	5,00 m	5,00 m	5,00 m	
- Obras públicas	5,00 m	5,00 m	5,00 m	
- Dotaciones	5,00 m			No se fija
- Industria	5,00 m			
- Viviendas Unifamiliares	5,00 m			

Estas condiciones se establecerán sin perjuicio de cumplir las que dimanen de las normas y disposiciones legales, relativas a vías de comunicación (carreteras, caminos municipales, etc.), que sean más estrictas.

D) SUPERFICIE MÁXIMA.

- Explotaciones agrarias	No se fija	500 m ²	250 m ²	
- Obras públicas	No se fija	500 m ²	250 m ²	
- Dotaciones	No se fija			No se fija
- Industria	No se fija			
- Viviendas Unifamiliares	0,10 m ² /m ²			

E) ALTURA.

- Explotaciones agrarias	8 m (PB)	8 m (PB)	6 m (PB)	
- Obras públicas	8 m (PB)	8 m (PB)	6 m (PB)	
- Dotaciones	8 m (PB+1)			No se fija
- Industria	8 m (PB+1)			
- Viviendas Unifamiliares	7 m (PB+1)			

F) CERRAMIENTOS.

Sólo se podrán cerrar las fincas con los materiales propios de la zona y con las artes constructivas tradicionales, no pudiendo superar en ningún caso 1,25 m de altura la parte del cerramiento constituida por obra de fábrica, y hasta 2,00 m con elementos transparentes o vegetales. La alineación del cerramiento se definirá como mínimo con un retranqueo de a 4,50 m respecto del eje del camino o carretera limítrofe.

G) OTRAS CONDICIONES:

Las instalaciones de ganadería intensiva no se podrán situar **a menos de 5 00 m.** de distancia del suelo urbano o urbanizable. Deberán contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Excepciones:

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, excepcionalmente y previa justificación, podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores para los supuestos siguientes:

- A) Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma, como pueda ser un silo, etc., siendo este motivo suficiente para poder exigir que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental en los términos que se determinan en el punto 10.5 de estas Normas Urbanísticas, a la vista del cual la citada Comisión decidirá.
- B) Respecto al cerramiento, cuando se requiera por condiciones de la instalación, medidas de seguridad, protección, etc.

3.4.3.- Condiciones Higiénicas y de Seguridad.

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía, y asimismo, las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos de productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos o gaseosos se regularán por la Normativa establecida en estas Normas.

3.4.4.- Condiciones estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

5. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA

ORDENANZA: **EXTENSIÓN GRADO 1º**

DEFINICIÓN Edificación abierta integrándose en el núcleo original con reducción de densidad, o recogiendo zonas de nuevo desarrollo.

ALINEACIONES Las definidas en el plano correspondiente.

PARCELA

- SUPERFICIE MÍNIMA 200 m² o la existente. (*)
- FRENTE MÍNIMO 5,0 m.
- FONDO MÍNIMO No se fija.
- EDIFICABILIDAD 1,2 m²/m². (**)
- OCUPACIÓN 60%.(**)

TIPOLOGÍAS

EDIFICATORIAS Unifamiliar en todas sus situaciones, con una longitud máxima de fachada de 28 m y 4 viviendas adosadas.

ALTURA MÁXIMA 7,0 m hasta el alero y 9,5 m a cumbrera.

PLANTAS MÁXIMAS II (B+I).

RETRANQUEOS

- ALINEACIONES 3,0 m o la existente. (***)
- LINDERO LATERAL En nuevas parcelaciones se establece un retranqueo de 3,0 m, excepto en viviendas agrupadas, permitiéndose el adosamiento por acuerdo expreso entre vecinos o cuando ya existiera edificación adosada.(****)
- LINDERO POSTERIOR Condiciones de patio.

USOS PERMITIDOS

- PRINCIPAL 1 (1ª).
- COMPATIBLE 2, 3 (A y C), 4 (1ª, 2ª), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 15, 17 y 18.
- PROHIBIDOS 1 (2ª),3 (B,I,II,III), 4 (3ª), 14, 16.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones estéticas:

VALLADOS.- Altura máxima 2,0 m, el 1º metro opaco, con similar acabado a fachadas, y a partir de ahí con elementos transparentes o vegetales.

VUELOS Y CORNISAS.- Se permitirán aleros de dimensiones menores o iguales a 70 cm. No se permitirán vuelos abiertos o cerrados.

OBSERVACIONES

(*) Cuando se realicen dos o más viviendas adosadas, se podrá disminuir la superficie mínima hasta los 160 m², siempre que la media del grupo adosado no sea menor de los 200 m².

(**) En todo caso se permitirá la realización de una vivienda de al menos 120 m² en dos plantas, con una ocupación de de 60 m² por planta.

(***) En parcelas existentes con fondo menor de 9,00 m, se podrá reducir el retranqueo frontal de manera que se permita una crujía de 6,00 m, excepto cuando existan construcciones laterales, que determinarán la línea de edificación.

En las parcelas con frente a la Ctra. de Madrid, y exclusivamente en ese frente, no se fija ningún retranqueo.

(****) En ningún caso puede superarse la longitud máxima de fachada de 28 m ni el nº máximo de viviendas adosadas, cuatro, contando con las edificaciones existentes.

(***) Existe una zona, convenientemente señalada en el plano P2 de Clasificación del Suelo, donde será necesario previo a cualquier actuación, un informe favorable a la misma emitido por la Confederación Hidrográfica.**

6. RESERVAS Y CESIONES

No se establecen al tratarse de un cambio directo a suelo urbano.

No obstante, con el fin de evitar un fondo de saco en la calle de acceso a la parcela y permitir el desarrollo de la calle en una hipotética extensión del casco urbano, se realiza la cesión a la calle, trazadas las alineaciones con el siguiente resultado:

SUPERFICIE PARCELA BRUTA: 259,61 m2.

CESIÓN A CALLE:	24,66 m2.
SUPERFICIE PARCELA NETA:	234,95 m2.

6.1 RED VIARÍA E INFRAESTRUCTURAS

Las dotaciones de infraestructuras necesarias para desarrollar el ámbito que se ha detallado, serán costeadas por cuenta de la propiedad.

6.1. RED VIARÍA Y ACCESOS

Los accesos rodados al ámbito de actuación se realizan desde la calle Venero.

6.2. RED DE SANEAMIENTO

Se prevé la conexión de la red necesaria para el desarrollo la parcela con la existente Municipal, colector que discurre por la calle Venero, con una sección suficiente para dar servicio a la vivienda que se pueda edificar en la parcela.

La red de saneamiento en la parcela debe ser capaz de evacuar los caudales consumidos en la vivienda.

La red de saneamiento en la parcela será preferentemente separativa, es decir las aguas residuales y las pluviales evacuarán por conducciones separadas.

La pendiente mínima admisible será del 0,5% en ramales transversales a la pendiente del terreno y del 1% en ramales longitudinales respecto a la misma y la máxima será aquella en que las aguas no superen una velocidad de 3m/sg.

La profundidad mínima de la red será de 150 cm. medidos sobre el pavimento en cada punto.

En el inicio de cada ramal de aguas residuales, se dispondrán cámaras de descarga con una capacidad mínima de 600 litros y una frecuencia mínima de descarga de una diaria.

Las conducciones tendrán como mínimo las siguientes características siguientes:

Diámetro: 200 mm.

Material: Hormigón Vibropresado en diámetros iguales o superiores a los 400 mm., en secciones menores se admitirá como material de las conducciones la tubería de PVC.

La red de aguas pluviales se calculará para precipitación máxima en un hora, en un periodo de retorno de 10 años y con una probabilidad del 90%.

Las distancias entre conducciones cumplirán las condiciones establecidas en el siguiente cuadro:

Instalaciones Separación Horizontal Separación Vertical

Instalaciones	Separación Horizontal	Separación Vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad-alta	30 cm	20 cm
Electricidad-baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

Además se cumplirán las prescripciones establecidas en las siguientes Normas y Reglamentos:

- Pliego de condiciones Técnicas generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones (M.O.P.U.)
- Norma Tecnológica de la Edificación. NTE-ISA.
- Ordenanzas provinciales.

6.2. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los terrenos del ámbito de actuación cuentan con esta dotación, a través de Red de Baja Tensión, para dotar a la vivienda. Las necesidades de potencia garantizaran el mínimo que establece el RUCyL, 3 Kw X Vivienda. o 50 V. X m².

Las instalaciones de energía eléctrica serán subterráneas, al igual que el resto de los servicios.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos de alta y baja tensión.

Se colocaran las suficientes cajas generales de protección.

El cálculo de las instalaciones, deberá tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Consumo medio ponderado de 35 W/m² de edificación.
- Coeficiente de simultaneidad a aplicar: 0,70
- La red de baja tensión será subterránea y se realizará con conductores de aluminio

La profundidad mínima de enterramiento de las conducciones de alta tensión será de 95 cm y de 75 cm en baja tensión. Ambas redes estarán entubadas en canalizaciones dispuestas al efecto.

Las instalaciones de abastecimiento de electricidad se ajustarán a la legislación vigente y en especial a lo establecido en:

- El Real Decreto 1965/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, suministro y procedimientos de autorización de Instalaciones de energía eléctrica.

- El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Las conducciones de electricidad se separarán de los conductos del resto de instalaciones según unas distancias mínimas que vienen recogidos en la siguiente tabla, estratificándose en vertical y colocando en la cota superior telefonía, electrificación, alumbrado, gas, abastecimiento de agua y alcantarillado.

Instalaciones	Separación Horizontal(cm)	Separación Vertical
Alcantarillado	60	50
Gas	50	20
Electricidad-alta	30	20
Alumbrado	20	20
Telefonía	20	20

6.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los terrenos del ámbito de actuación cuentan con esta dotación, a través de la Red de Abastecimiento general. No obstante las necesidades mínimas serán las que establece el RUCyL, 200 L. por habitante y día ó 20 L./m²día.

Las conducciones serán como mínimo de polietileno reticulado de baja densidad, aptas para una presión de 10 atm.

La red se dispondrá siempre por encima del saneamiento, las distancias entre conducciones cumplirán las condiciones establecidas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Separación horizontal	Separación vertical
Alcantarillado	60 cm	50 cm
Gas	50 cm	50 cm
Electricidad-alta	30 cm	20 cm
Electricidad-baja	20 cm	20 cm
Telefonía	20 cm	20 cm

La red dispondrá de una válvula de desagüe en el punto mas bajo.

La presión estática oscilará entre unos valores de 25 y 60 m.c.a.

Navaluenga, a 20 de Octubre de 2010
EL ARQUITECTO.

Fdo. Luis Sánchez Quiroga