

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.

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE  
SUELO URBANO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
DEL MUNICIPIO DE NAVALUENGA (ÁVILA)  
CON CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO  
URBANIZABLE DELIMITADO A SUELO URBANO DE  
LAS PARCELAS E-2, 76 Y H-8, MANZANA 57564**

1277 CALLE SARMIENTO, 6

MAYO DE 2009

LUIS SÁNCHEZ QUIROGA

Arquitecto



## INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
  2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
  3. FICHA URBANÍSTICA ACTUAL SU-9
  4. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA SU-9
  5. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA PARA EL ÁMBITO DE ACTUACION DE LA PRESENTE M.P.
  6. RESERVAS Y CESIONES
  7. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS
  8. INFORMACIÓN GRÁFICA
- 
- PLANO Nº 1. ESTADO ACTUAL DE LAS NN.SS. DE EL TIEMBLO
  - PLANO Nº 2. SITUACIÓN, ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
  - PLANO Nº 3. SITUACIÓN, ESTADO ACTUAL Y ESTADO REFORMADO SU-9.

## **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 la Delimitación de Suelo Urbano de las N.U. de Navaluenga** (Ávila), con el consiguiente cambio de la CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA de la totalidad de los terrenos del Ámbito de actuación, que se encuentran actualmente en situación urbanística de Suelo Urbanizable Delimitado SU-9, y que con esta Modificación pasaría a Suelo Urbano Consolidado con Ordenanza Extensión Grado 1.

### **1.2. MARCO LEGAL.**

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 Real Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León.

Según el artículo 67 del RUCyL, tienen la condición de Suelo Urbano consolidado los terrenos que cumplan las siguientes condiciones:

- 1º. Acceso por vía abierta al uso público.
- 2º. Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución.
- 3º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- 4º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión.

Extremos estos que cumplen en su totalidad los terrenos del ámbito de actuación.

Además también se cumple la Disposición Transitoria Quinta, apartado c, relativa a que no se incremente el Suelo Urbano de Término Municipal mediante cambio en su Delimitación en más de un 10%.

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.

### **1.3. PROPIEDAD**

El autor del encargo del presente proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de las N.U. de Navaluenga es el propietario de las parcelas afectadas, FRANCISCO ALONSO MORCILLO, 7787894-N C/ SEXTIL, 112 NAVALUENGA, ÁVILA; JESÚS PÉREZ GÓMEZ, 06518058-LC/ BARRIO MADRID, 19 NAVALUENGA, ÁVILA; MATIAS MUÑOZ GONZÁLEZ, 06508355-E C/ ILIADA, 39 2ºB MADRID

#### **1.4. ARQUITECTO**

El arquitecto firmante de la presente Modificación puntual de la delimitación de suelo urbano de las Normas Urbanísticas de Navaluenga 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.

#### **1.5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

Los terrenos afectados son las Parcelas E2, 76 Y H8, Manzana 57564, ubicadas en la Calle Sarmiento nº 6, con los siguientes linderos:

Norte: Parcela 77

Sur: Parcela 75

Este: SU-9

Oeste: C/ Sarmiento

La relación de propietarios y superficies de las parcelas afectadas es la siguiente:

##### **Parcela E2: superficie 335 m2.**

MATIAS MUÑOZ GONZÁLEZ

06508355-E C/ ILIADA, 39 2ºB MADRID

##### **Parcela 76: superficie 424 m2.**

FRANCISCO ALONSO MORCILLO

7787894-N C/ SEXTIL, 112 NAVALUENGA, ÁVILA

##### **Parcela H8: superficie 230 m2.**

JESÚS PÉREZ GÓMEZ

06518058-L C/ BARRIO MADRID, 19 NAVALUENGA, ÁVILA

La Superficie Total del Ámbito de actuación es de: **989 m2.**

#### **1.6. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

Actualmente no tienen uso determinado, 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 Sarmiento  
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA: Red existente  
RED DE ALCANTARILLADO: Red existente  
RED DE ENERGÍA E.: Red existente

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Con la presente Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano, se pretende el CAMBIO DE CLASIFICACIÓN de los terrenos afectados, para conseguir desarrollarlos urbanísticamente.

Se fundamenta esta propuesta de Delimitación y cambio de Clasificación para conseguir promover unos terrenos que pudiendo aspirar a la condición de Suelo Urbano Consolidado, que dentro del ámbito de actuación actual SU-9 programado por las actuales N.U. en vigor y en el transcurso del tiempo desde de que se aprobaron las N.U. no ha sido posible promover por lo diverso y complejo de las propiedades afectadas, ajustando lo proyectado a la realidad física de los terrenos afectados, sin ningún cambio en los demás parámetros contenidos en las NN.SS.



### 3. FICHA URBANÍSTICA ACTUAL SU-9.

#### DENOMINACIÓN SECTOR: S.U.-9

LOCALIZACIÓN: SUELO URBANIZABLE  
ZONA NORTE

#### USO CARACTERÍSTICO:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

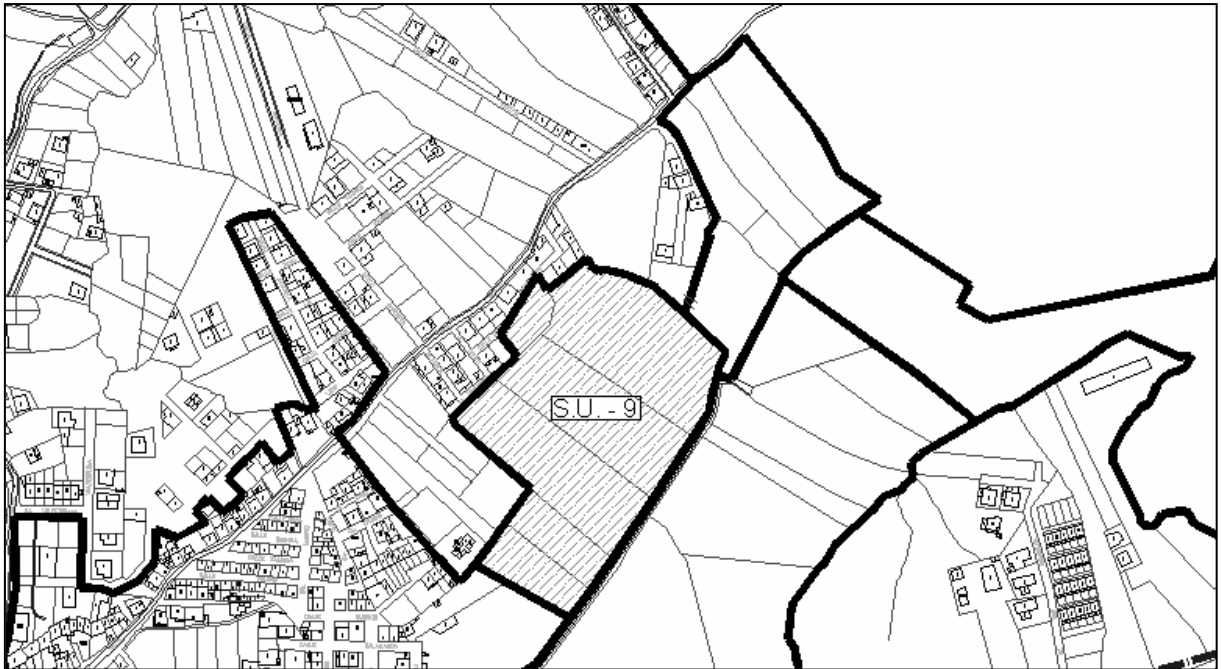
#### SUPERFICIES ORIENTATIVAS:

SUPERFICIE BRUTA:	27.540 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA:	30viv/Ha
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PROMOTOR 90%:	9.914 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD AYTO. 10%:	1.102 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD VIV. REG. PROTECCIÓN	1.102 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	2.203 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO:	2.203 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS PÚBLICOS:	110 plazas

#### PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA:

PLAN PARCIAL

#### PLANO:



#### 4. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA SU-9.

**DENOMINACIÓN SECTOR: S.U.-9**

**LOCALIZACIÓN:** SUELO URBANIZABLE  
ZONA NORTE

**USO CARACTERÍSTICO:**

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

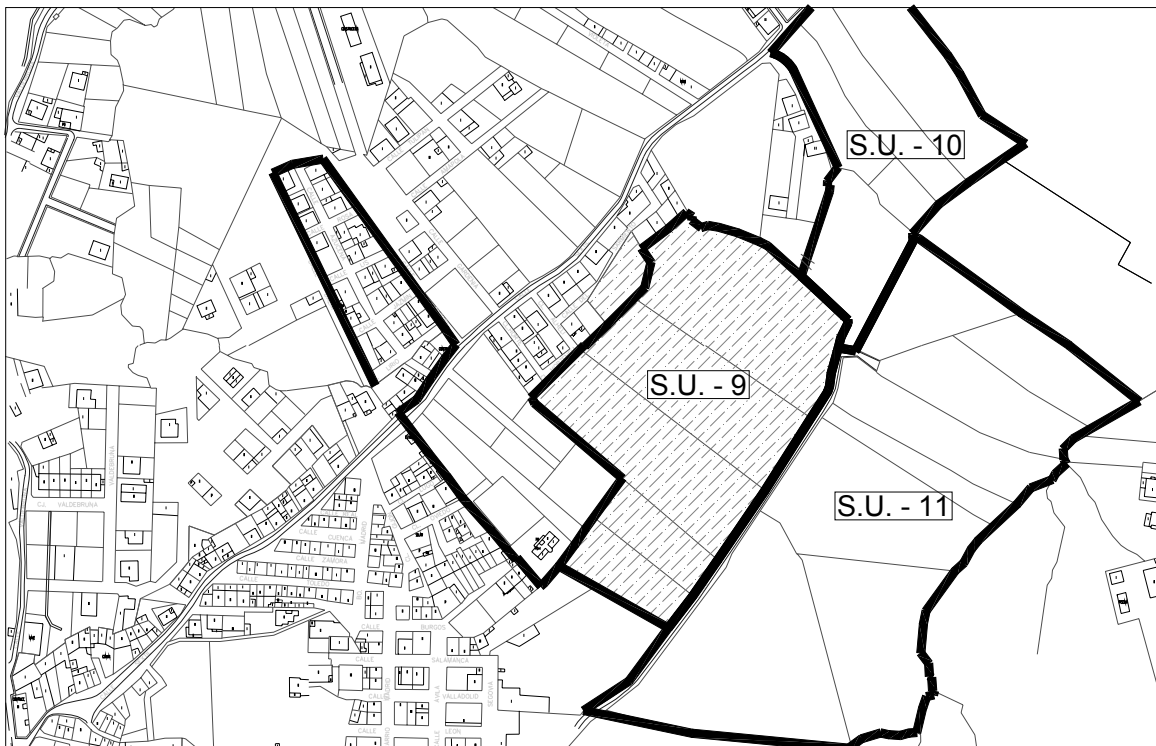
**SUPERFICIES ORIENTATIVAS:**

SUPERFICIE BRUTA:	26.551 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA:	30viv/Ha
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD PROMOTOR 90%:	9.914 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD AYTO. 10%:	1.102 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD VIV. REG. PROTECCIÓN	1.102 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	2.203 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO:	2.203 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS PÚBLICOS:	110 plazas

**PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA:**

PLAN PARCIAL

**PLANO:**





## 5. FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA.

Para las parcelas objeto de la propuesta de cambio de clasificación que son: Parcelas E2, 76 Y H8, Manzana 57564, ubicadas en la Calle Sarmiento nº 6.

### **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 m<sup>2</sup> o la existente. (\*)
- FRENTE MÍNIMO 5,0 m.
- FONDO MÍNIMO No se fija.
- EDIFICABILIDAD 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (\*\*)
- 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 cumbre.

**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**

LUIS SÁNCHEZ QUIROGA

Arquitecto

8



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 m<sup>2</sup>, siempre que la media del grupo adosado no sea menor de los 200 m<sup>2</sup>.

(\*\*) En todo caso se permitirá la realización de una vivienda de al menos 120 m<sup>2</sup> en dos plantas, con una ocupación de de 60 m<sup>2</sup> 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 existe establecida ningún tipo de Reserva ni Cesión en los terrenos objeto de esta Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Navaluenga, Ávila.

## **7. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS.**

Tanto la red viaria como las dotaciones de infraestructuras necesarias para desarrollar el ámbito que se ha detallado, serán costeadas por cuenta del promotor.

Además de las prescripciones establecidas para cada instalación en los reglamentos que se especifica, se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas de Navaluenga, Ávila.

### 11.1. RED VIARÍA Y ACCESOS

Los accesos rodados al ámbito de actuación se realizan desde la Calle Sarmiento, vía existente y que se encuentra totalmente urbanizada.

### 11.2. RED DE SANEAMIENTO

La conexión a la red existente se realizará en la calle Sarmiento que cuenta con un colector de fecales de diámetro suficiente para recibir el consumo que se produzca en los terrenos afectados.

La red de saneamiento en el ámbito de actuación debe ser capaz de evacuar los caudales consumidos en las viviendas y otros servicios complementarios.

La red de saneamiento en el ámbito de actuación 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.

Las conducciones tendrán como mínimo las siguientes características siguientes:

Diámetro: 200 mm.

Material: P.V.C. reforzado en diámetros iguales o superiores a los 200 mm.

Los pozos de registro se situarán cada 50 m. como máximo, los cuales serán visitables para limpieza y mantenimiento de la red.

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%.

LUIS SÁNCHEZ QUIROGA

Arquitecto

Los imbornales se situarán a una distancia mínima de 30 m. entre ellos.

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

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.
- NN.SS. de El Tiemblo.

### 11.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los terrenos del ámbito de actuación cuentan con esta dotación a pie de calle, Red de Baja Tensión. Las necesidades de potencia serán tales que garanticen el mínimo que establece el RUCyL, 3 Kw X Vivienda. o 50 V. X m<sup>2</sup>.

En toda la superficie del ámbito de actuación 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/m<sup>2</sup> 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 será de 75 cm en baja tensión. Esta Red estará entubada 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.

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

#### 11.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los terrenos del ámbito de actuación cuentan con esta dotación, a través de la Red de Abastecimiento general, que transcurre por la calle Sarmiento. No obstante las necesidades mínimas serán las que establece el RUCyL, 200 L. por habitante y día ó 20 L./m<sup>2</sup>.día.

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:

<u>Instalaciones</u>	<u>Separación horizontal</u>	<u>Separación vertical</u>
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 7 de Mayo de 2009

Fdo. Luis Sánchez Quiroga  
Arquitecto.