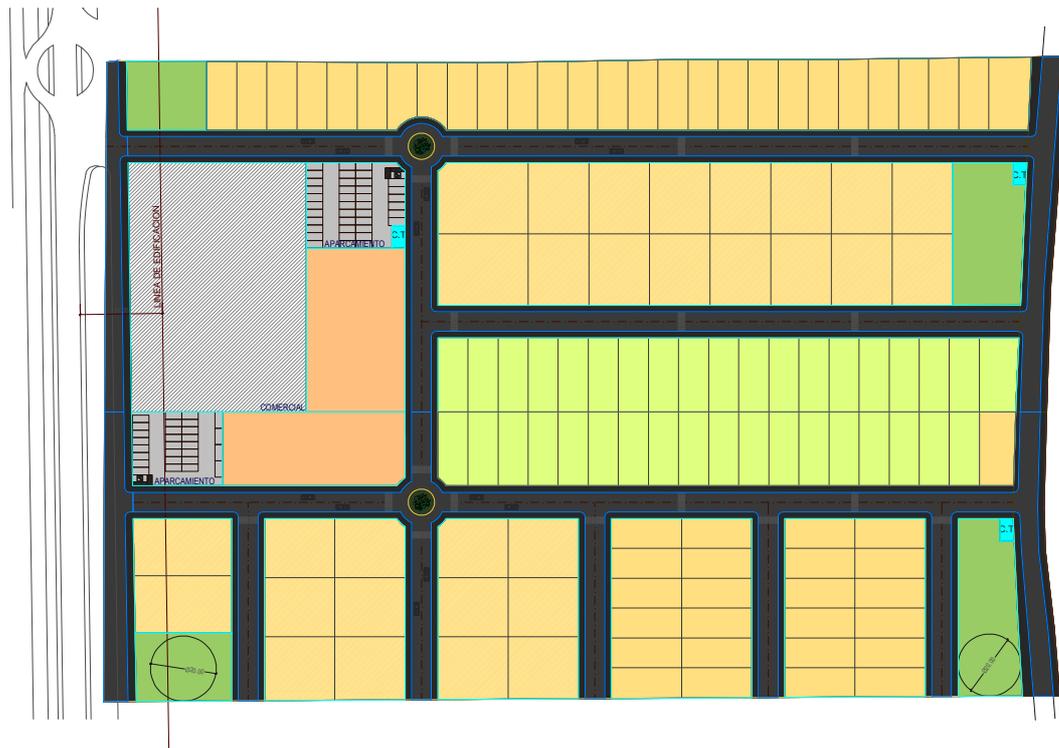


Estudio de Detalle

SSUNC-4

San Pedro del Arroyo (AVILA)



**MEMORIA
ANEXOS**

M E M O R I A I N D I C E

ESTUDIO DE DETALLE

1. MEMORIA INFORMATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1. Información Urbanística

1.1.1. Características Naturales del Territorio.

1.1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.2. Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable

1.2.1. Parámetros urbanísticos de la actuación urbanizadora

1.3. Reservas de suelo para dotaciones públicas.

1.3.1. Reservas de suelo

1.3.2. Reservas de suelo para vías pública

- Red viaria
- Aparcamientos
- Accesibilidad y supresión de barreras

1.3.3. Reservas de suelo para espacios libres públicos.

1.3.4. Reservas de suelo para equipamiento.

2. ORDENANZAS REGULADORAS DEL USO DEL SUELO

2.1. Generalidades y Terminología de conceptos

2.2. Ordenación detallada

2.3. Régimen urbanístico del suelo.

2.3.1. Calificación del suelo. Usos pormenorizados

2.3.2. Parcelaciones.

2.4. Normas de Edificación.

2.4.1. Residencial

2.4.1.1. Ámbito de aplicación

2.4.1.2. Usos

2.4.1.3. Topología de la Edificación.

2.4.1.4. Parcelación.

2.4.1.5. Nº de Plantas y Alturas.

2.4.1.6. Ocupación

2.4.1.7. Edificabilidad

2.4.1.8. Retranqueos.

2.4.1.9. Aparcamientos

2.4.1.10. Condiciones estéticas

2.4.1.11. Cerramiento de Parcela

2.4.1.12. Acceso a Parcelas.

2.4.1.13. Edificaciones fuera de ordenación.

2.4.2. Equipamiento.

2.4.2.1. Ámbito de aplicación

2.4.2.2. Usos

2.4.2.3. Topología de la Edificación

2.4.2.4. N° de plantas y alturas

2.4.2.5. Ocupación.

2.4.2.6. Edificabilidad

2.4.2.7. Retranqueos

2.4.2.8. Condiciones estéticas

2.4.3. Zonas Verdes

2.4.3.1. Ámbito de Aplicación.

2.4.3.2. Usos y topología de la edificación.

2.4.3.3. Posición de la edificación.

2.4.3.4. Altura de la edificación

2.5. Sistemas Generales

3. PLAN DE ETAPAS

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

5. ESTUDIO ECONOMICO

ANEXO I Cuadro de Superficies.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.1 INFORMACION URBANISTICA

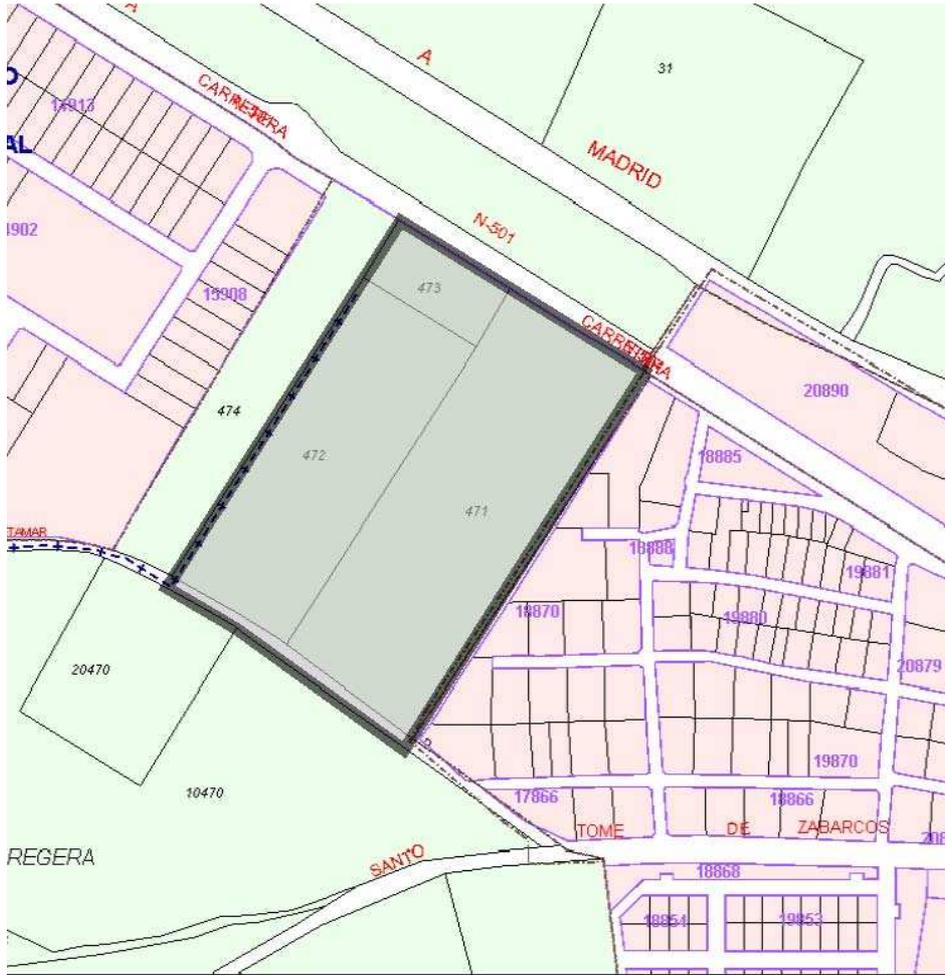
1.1.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

La delimitación de los terrenos, se concreta por el Norte con la carretera N-501, Este con Suelo urbano de la población, Sur con suelo rustico de entorno urbano y al Oeste con el sector SUNC-5.





La Topografía del terreno es prácticamente plana con algunos desniveles muy tendidos y constantes en todo el sector que no influyen en el diseño de la trama urbana.



Zona de intervención

1.1.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En los terrenos que nos ocupan, pertenecientes al SSUNC-4, del suelo urbano no consolidado de San Pedro del Arroyo, se realizan labores agrícolas en las parcelas 471, 472 y 473. El cultivo al que se destinan es cereal.



El lindero Norte se concreta en la carretera N-501, asfaltada. Además se construirá una vía de servicio paralela a esta, por la que discurre una línea de media tensión enterrada. Los servicios urbanos discurren por uno de los laterales del sector, en concreto el límite sur de acceso al polígono industrial, que se convertirá en calle.

En el interior de los terrenos existe una construcción, en concreto unas torres de media tensión, cuya línea quedará soterrada y las torres eliminadas.

1.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.

Con la finalidad de cumplir las previsiones de las Normas Urbanísticas del Planeamiento Municipal, y atendiendo a los preceptos de aplicación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y el decreto 22/2004 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), y modificaciones de 99/2005, 68/2006, 6/2008 y Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle del SSUNC S4 cuyo objeto –art. 131 RUCyL- es establecer y completar las determinaciones de ordenación detallada del sector.

Para facilitar el desarrollo de todo el sector, y en aplicación del artículo 108 del RUCyL, se dividirá el mismo en dos unidades de actuación que corresponden con las divisiones físicas y estructura de propiedad del ambio. De

esta forma aparecerán dos unidades de actuación (a partir de ahora UA-1 y UA-2) que se describirán en paralelo con las condiciones generales del sector.

El desarrollo y transformación del sector SSUNC-4 tiene como objetivo además de aumentar la oferta de suelo urbano en el mercado, la cesión de sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos, así como la ejecución del viario de sistema general que permitirá conectar el suelo urbano consolidado del municipio con el suelo urbano industrial

1.2.1. PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ACTUACION URBANIZADORA

A través de una modificación puntual con aprobación definitiva el 15 de Septiembre de 2008 se cambia la clasificación del suelo del sector, al que afecta este estudio de detalle, de Suelo Rustico de entorno urbano a Suelo urbano no consolidado.

Dicha modificación puntual, ya aprobada, establece los siguientes parámetros urbanísticos.

S/SUNC-4

CLASIFICACION	Suelo Urbano No Consolidado
SUPERFICIE	55.235 m ²
CESION E.L.U.P. predominante.	10 m ² /100 m ² construibles de uso predominante.
CESION EQUIPAMIENTOS	10 m ² /100 m ² construibles de uso predominante.
ORDENANZA DE APLICACION	ORDENANZA 3 Y ORDENANZA 4
Nº MIN/MAX DE VIV POR Ha	15/30
APROVECHAMIENTO MEDIO	0.50 m ² /m ²
USO PRINCIPAL	Residencial aislada o adosada según ordenanzas
TRAMITACION Y GESTION	Estudio de detalle, proyecto de actuación y proyecto de urbanización.

1.2.2. DIVISION DEL SECTOR EN UNIDADES DE ACTUACION.

De acuerdo con el artículo 108 del RUCyL se dividirá el sector en dos unidades de actuación, de acuerdo con las siguientes superficies.

Superficie del sector **56.439,96 m²**

Superficie que no genera aprovechamiento 1.934,94 m²

Superficie resultante con aprovechamiento	54.505,02 m ²
Superficie Unidad de Actuación- 1 (UA-1)	31.140,12 m²
Sup que no genera aprov. en UA-1	1.060,18 m ²
Sup. resultante con aprov en UA-1	30.079,94 m ²
Superficie Unidad de Actuación- 2 (UA-2)	25.299,84 m²
Sup que no genera aprov. en UA-2	874,76 m ²
Sup. resultante con aprov en UA-2	24.425,08 m ²

1.2.3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Puesto que existen una parte del sector, que es la correspondiente al vial público existente, que no genera aprovechamiento, se debe recalcular el aprovechamiento medio según marca el artículo 107 de RUCyl, de la siguiente manera.

Superficie del sector	56.439,96 m ²
Superficie que no genera aprovechamiento	1.934,94 m ²
Superficie resultante con aprovechamiento	54.505,02 m ²
Aprovechamiento según datos de la ficha	27.252,51 m ²
Calculo de aprov. Medio	$27.252,51/56.439,96 = \underline{\underline{0.482 \text{ m}^2/\text{m}^2}}$

1.3 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS.

1.3.1. RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANISTICOS

Los terrenos están dotados de todos los servicios necesarios para su conexión con las infraestructuras generales de la población, colectores de saneamiento y red de abastecimiento de agua en el borde Sur, colector de saneamiento en los terrenos urbanos colindantes y red eléctrica mediante conexión a la red existente.

Sistema General de Infraestructuras.

Es de cesión gratuita y obligatoria el conjunto de canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de las vías públicas para servicios del Sector, comprendiendo aquellas las obras de saneamiento, es decir, colectores generales y parciales, acometidas, sumideros para aguas pluviales, suministro

de agua potable, canalizaciones de energía eléctrica, canalizaciones telefónicas, obras de jardinería y demás determinaciones que establezcan los proyectos de urbanización.

- **Red de Abastecimiento de Agua**

La red de abastecimiento de agua, tendrá garantizado el suministro mediante la red municipal existente.

Descripción general

La Red de Abastecimiento de Agua se proyectará con dimensionado suficiente para satisfacer los consumos futuros de las distintas parcelas.

Las obras que se proyectan corresponden a:

Red de distribución interior.

Formada por tubería de PVC que cubre todas las fachadas, de modo que la futura ubicación de las acometidas a las parcelas no se vea condicionada por falta de red. Como norma, se dejará una acometida para cada parcela según se señala en el plano correspondiente.

Enlace con el exterior.

El Ayuntamiento de San Pedro del Arroyo proporcionará el caudal preciso para los distintos desarrollos.

Características de la red de abastecimiento

La red de abastecimiento de agua de la unidad de actuación, está constituido por las conducciones que discurren por el vial, debajo del acerado. Dichas conducciones van ubicadas en zanja y están constituidas por tuberías de PVC orientado.

Las conducciones descritas con anterioridad tienen como finalidad dar acometida a todas las parcelas interiores del sector, y permitir que un futuro camión de limpieza viaria pueda abastecerse de la red proyectada.

Dichas acometidas, una por cada dos parcelas, se incorporan a este proyecto con objeto de evitar las roturas de calzada y acera, dejando previstos las acometidas con tubería con tapón de cierre incorporado, para que durante el futuro desarrollo de cada una de las parcelas se pueda colocar el armario de acometida integrado con el cerramiento definitivo.

Las conexiones con el exterior se realizan con tuberías de similares características a las descritas.

En todos los testeros se proyectan bridas ciegas, con su correspondiente anclaje, de modo que si posteriormente la red se conectase, inicialmente, por uno de sus extremos pudiera prestar servicio. Asimismo, este cierre de la red es preciso para poder proceder a las pruebas necesarias de presión para aceptarle la red al contratista.

Se realizará toda la valvulería proyectada en el área de trabajo, para así no tener que realizar posteriores roturas de los pavimentos a ejecutar. Lo mismo cabe decir de las tomas para limpieza viaria.

Las uniones se realizarán con juntas automáticas flexibles especiales entre los tubos, con juntas automáticas especiales o mecánicas expres entre tubos y piezas especiales y de brida entre piezas especiales. En aquellos casos en los que la desviación angular que debe absorber la junta se acerque a los valores máximos admisibles, para las juntas automáticas, se utilizarán juntas acerrojadas.

Elementos complementarios de estas redes son:

- Válvulas de corte.
- Ventosas o purgadores.
- Desagües

Las válvulas de corte, del diámetro de la tubería sobre la que se asientan, serán de compuerta, con asiento elástico sin acanaladuras donde puedan sedimentarse depósitos y se ejecutarán directamente enterradas, accionándose telescópicamente mediante un husillo.

En todos los puntos bajos de la red se colocaran desagües inferiores a la tubería de la que se derivan, cercanos a pozos de registro de la red de alcantarillado, para así facilitar el vaciado de las tuberías antes de su puesta en servicio.

En los puntos altos de la red se colocarán mecanismos de purga automática de aire, ventosas, aisladas de la tubería principal mediante válvula de compuerta, para permitir su mantenimiento sin cortar el suministro.

Los desagües, ventosas, válvulas de compuerta y purgadores se instalarán en cámaras.

Los anclajes serán los normalizados para un presión de 16 atm.

Como elementos de señalización de las obras enterradas se dispondrá, en las válvulas, testers, derivaciones y codos, balizas pasivas, con resonancia a 147,5 Khz. Las conducciones irán señalizadas mediante banda de plástico, de ancho 20 cm., con hilo metálico embutido.

Trazado en Planta.

Se procurará que las tuberías discurren en zanja bajo las aceras, procurando no situarlas cercanas a la red de alcantarillado.

Secciones de zanjas

El zanjeado preciso para la instalación de la tubería se realizará sobre el terreno existente no presentando problemas para su excavación y, excepto en caso de fuertes lluvias, no es preciso prever la necesidad de entibación.

El ancho de la zanja será, como mínimo, de 0,80 m asegurando un recubrimiento sobre la generatriz superior del tubo siempre superior a 1,00 m. En principio, se consideran taludes verticales, debiendo modificarse en obra esta presunción si se observara algún tipo de inestabilidad en la zanja.

La tubería se apoya sobre cama de arena de río, $e \geq 15$ cm. Y la compactación del relleno se realiza por tongadas con grado igual o superior al 100 por 100 del Proctor Normal, en su coronación, y superior o igual al 95 %, en el resto de la zanja.

Tuberías y piezas especiales

Las tuberías de PVC Orientado y los accesorios de fundición deberán ser conformes a lo especificado en la Norma UNE EN 1452. Sistemas de canalización en materiales plásticos para conducción de agua. Policloruro de vinilo no plastificado (PVC-U).

La presión normalizada no será inferior a 10 Kg/cm^2 , de acuerdo con las Normas para el Abastecimiento de agua de 1.991. De acuerdo con esta norma, se utilizará junta automática especial flexible para la unión de los tubos, junta mecánica exprés para las piezas especiales, y junta de brida par las piezas terminales, carretes de anclaje y desmontaje y unión a válvulas.

Las válvulas de corte serán de compuerta, con asiento elástico y sin acanaladuras donde puedan sedimentarse residuos, con husillo fijo e irán enterradas y ancladas. Los desagües irán montados con válvula de corte (de compuerta) que permita su aislamiento. Todos estos elementos serán de las marcas y modelos de reconocido prestigio.

Anclajes

Para que cada elemento de la red esté en equilibrio bajo la acción de las fuerzas que actúan sobre el, puesto que es estos elementos se producen esfuerzos que es preciso absorber, se han adoptado macizos de anclaje en:

- Piezas en T
- Codos
- Válvulas
- Testeros
- Reducciones

Se adoptarán los macizos en hormigón armado normalizados para una presión de 16 atmósferas, para así obtener garantía suficiente para la situación de suministro futura, en cualquiera de los sistemas generales desde los que puede ser abastecido la red, así como en las situaciones provisionales de prueba de la tubería o de sobre presiones por golpes de ariete.

Registros y cámaras

Se han previsto registro para las válvulas de corte, que no sean enterradas, desagües, ventosas y purgadores.

Todos los registros deberán disponer desagües al alcantarillado de pluviales, para evitar que puedan inundarse, con motivo de perdidas en las prensas o juntas, o de filtraciones del terreno o lluvias.

▪ **Red de saneamiento**

Como consecuencia de la situación del Sector, la evacuación de aguas se realizará a la red Municipal existente en la Zona Sur, donde existe un colector general de 60 cm. de diámetro, como se indica en planos.

Descripción general

La red de saneamiento está formada por colectores tubulares de PVC de pared compacta de color teja y rigidez 2 kN/m²; con un diámetro 160 mm. y de unión por junta elástica, estanca, que recogen las aguas residuales y otra red paralela para pluviales, dirigiendo ambas a la red de saneamiento Municipal existente.

El sistema de saneamiento proyectado es el unitario, en todos los colectores.

La configuración topográfica del terreno con pendiente hacia la red de saneamiento municipal, la necesaria conexión con el exterior, y su adaptación al diseño de la red viaria, condicionan la estructura de la red de alcantarillado que se desarrolla en base al único desagüe posible.

El diseño de la red se concreta en dos colectores, que reciben las aportaciones de las parcelas del sector

Los pozos de registro y acometida se disponen a una distancia entre ellos de aproximadamente 30 m en las conducciones tubulares, o donde corresponda en los linderos de cada dos parcelas, para facilitar su registro y mantenimiento.

Las pendientes de los colectores de la red, se adaptan a la pendiente natural del terreno, que genera suficiente pendiente y velocidad.

Se ha previsto 1 ramal de acometida para las parcelas y en algunos casos 1 ramal de acometida para cada dos parcelas del polígono, desde el pozo más próximo.

▪ **Red eléctrica**

A continuación se expone un predimensionamiento de potencias necesarias para todos los suministros de la urbanización y las infraestructuras requeridas.

Descripción general

Puesto que dicho estudio de detalle se desarrollará en dos fases, se calculará la previsión de potencia para cada uno de los sectores. Además, y puesto que en sector 1 hay dos usos diferenciados, se hará también un previsión de potencia para cada uno de los usos diferenciados.

Todo esto nos da como resultado la reserva de espacios para tres centros de transformación, tal y como viene reflejado en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

Además, se asume con potencia para cada una de las viviendas la marcada en el RBT como electrificación elevada, es decir, 9200 W por vivienda. También se propone la potencia de 100 W por m² en el uso comercial.

Calculo de previsión de potencia.

Fase 1:

RESIDENCIAL

Viviendas: 62

Grado de electrificación elevada: 9200 W

Coefficiente de simultaneidad: $15.3 + (62-21) \times 0.5 = 35.8$

Potencia : $9.2 \text{ KW} \times 35.8 = 329,36 \text{ KW}$

Factor de potencia: 55%

C.T.1 = $329.36/0.55 = \underline{598,83 \text{ KVA}}$

COMERCIAL

Superficie aproximada: 2000 m²

Demanda por m²: 100 W

Coefficiente de simultaneidad: 1

Potencia : $0.1 \text{ KW} \times 2000 \text{ m}^2 = 200 \text{ KW}$

Factor de potencia: 55%

C.T.2 = $200/0.55 = \underline{363.63 \text{ KVA}}$

Fase 2:**RESIDENCIAL**

Viviendas: 57

Grado de electrificación elevada: 9200 W

Coeficiente de simultaneidad: $15.3 + (57-21) \times 0.5 = 33.3$ Potencia : $9.2 \text{ KW} \times 33.3 = 306.36 \text{ KW}$

Factor de potencia: 55%

C.T.1 = $306.36 / 0.55 = \underline{557.01 \text{ KVA}}$

Con el cálculo arriba indicado resulta una potencia total de **835.72 KW** para todo el sector que abarca el estudio de detalle

Puesto que al límite Sur del recinto existe unas torres de media tensión propiedad de la empresa IBERDROLA, no hay ningún problema en el suministro de esta potencia antes reseñada.

La descripción exhaustiva de las redes se especificará en el proyecto de urbanización.

1.3.2. RESERVAS DE SUELO PARA VIAS PÚBLICAS.

De la información de las Normas Urbanísticas se prevé la ejecución de un viario de sistema general en la zona sur del sector vinculando este el viario interno que se ha proyectado, de forma que permita conectar todas las parcelas de la U.E. con el resto del viario del municipio y la dotación general.

Así mismo, el trazado del viario local proyectado en la zona oeste facilita acceder a las parcelas de equipamiento y espacio libre público, tanto desde la zona industrial como directamente desde el casco urbano.

▪ Red viaria

El diseño de red viaria en el interior del sector se plantea con un perfil tipo. Puesto que se ubican las plazas de aparcamiento en un único recinto, no hay reserva de plazas en el vial. Así, el vial tiene las siguientes dimensiones, acerado de 2 m, calzada de 6 m y acerado de 2 m

De acuerdo con las Normas Urbanísticas, que marcan nuevas alineaciones, se respetarán los dos viales marcados por estas, como trama general del municipio.



Tal y como marca la modificación puntual que cambia la clasificación del suelo, la rotonda de la carretera N-501 que da acceso al sector, se costeará, de forma solidaria, por todos los propietarios del mismo. La participación en el coste será proporcional a la superficie aportada.

RED VIARIA

▪ **Aparcamientos**

De acuerdo con el art. 128.2.c del Reglamento, así como en la ficha urbanística del sector en modificación puntual correspondiente, se preverá 1 plaza de aparcamiento de uso público cada 100 m² edificables, disponiendo, por lo tanto, un total de 273 plazas. De acuerdo con el artículo 104.3.b el ayuntamiento del municipio, debido a la baja densidad de población, permite la reducción en un 50 % de las mismas, siendo un total de 137 plazas, de las cuales 69 plazas (38 plazas en UA-1 y 31 plazas en UA-2) están todas ellas en espacio público y la otra mitad ira vinculada como obligatorio a cada una de las parcelas resultantes.

Se cederá la totalidad de la superficie de la red viaria, una vez ejecutadas las obras de urbanización en los términos que se establecen en el presente documento y los que se concreten en las determinaciones del sistema de gestión del plan.

▪ **Accesibilidad y supresión de barreras.**

La legislación de aplicación a este apartado es el siguiente:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas por discapacidad para el acceso y utilización de los espacios publicaos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas por discapacidad para el acceso y utilización de los espacios publicaos urbanizados y edificaciones.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Así pues, en virtud de la legislación antes referida, los itinerarios peatonales tienen las siguientes características:

Itinerarios peatonal accesibles

Los itinerarios peatonales cumplen las existencias descritas en los art. 18 a 25.del decreto 217/2001 y art. 5 de la orden VIV/561/2010

- El acerado dispone de una anchura libre de **2 m > 1.80 m.**, permitiendo inscribir cada 50 m un círculo de 1,50 m de diámetro, disponiendo bordillos entre el acerado y la calzada así como en el límite de la zona verde con el acerado.

- La pendiente transversal no es superior al 2%.
- La pendiente longitudinal no es superior al 6%.
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas, cumpliendo el art. 11 del VIV/561/2010
- En los pasos y vados de peatones se colocará pavimento con textura diferente al resto, de acuerdo con las especificaciones del art. 23 y 24, que se detallan en planos.
- Los registros están enrasados con el pavimento.
- Los vados para entrada y salida de vehículos se ajustarán a lo especificado en el art. 25
- El nivel mínimo de iluminación en todo su recorrido será de 20 luxes, homogénea y evitando deslumbramiento.
- **No existe ningún tipo de mobiliario urbano que interfiera en el itinerario peatonal accesible**

Estacionamientos

De acuerdo con el Art. 35, los aparcamientos para personas con movilidad reducida se ajustan a lo establecido en el art. 5, reservando una plaza cada 40 ó fracción.

Los aparcamientos en línea disponen de unas dimensiones en el área de plaza de 2,20 x 4,50 m., y el área de acercamiento se ordena de acuerdo con el punto 3.2. del mismo artículo.

Estarán señalizados con el símbolo de accesibilidad en el suelo y con señalización vertical.

1.3.3. RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS

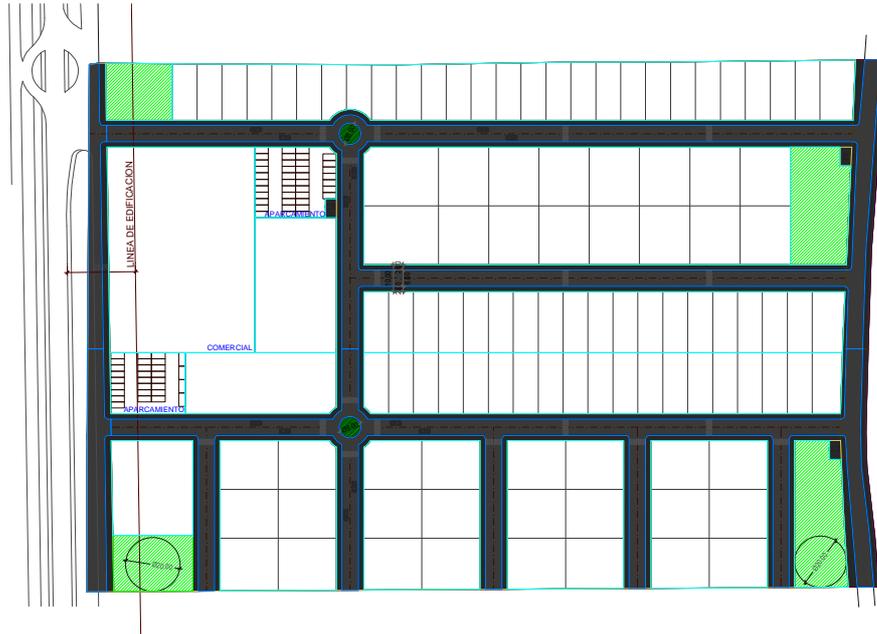
La ubicación de las parcelas, tanto de ELUP, como de EP, se fundamenta en la accesibilidad de las mismas, ubicándolas, pues, cercanas a las vías de conexión del sector con el resto de suelo urbano

▪ Zonas verdes de dominio y uso público.

Estos espacios se diseñan en este Estudio de Detalle, colindante con las vías de acceso al sector, para su mejor aprovechamiento público y corresponden a la reserva de 3.085,36 m², de los 2.725,25 m² (10 % del aprov. Lucrativo que son 27.252,51 m²) exigidas en las Normas Urbanísticas.

Las especificaciones concretas, se realizarán de acuerdo con el art. 105 del reglamento, es decir, se reservará un 50 % para la plantación de especies vegetales, 200 m² para el área de juegos infantiles.

Con respecto a los materiales, especies vegetales y mobiliario urbano, vendrán definidas exhaustivamente en el Proyecto de Urbanización.



ORDENACION

1.3.4. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS

- **Reserva de suelo para uso equipamiento público.**

Los terrenos para uso de equipamiento público está constituido por los terrenos asignados a dos parcelas contiguas, una en cada unidad de actuación, situada al norte del sector, junto a la zona de equipamiento privado, con una superficie según ficha urbanística de 1.562,07 m² y 1.286,54 m² según el aprov lucrativo resultante, , que albergará el uso que le asigne la Corporación. Al ser un sector de Suelo Urbano no consolidado, el equipamiento que se reserva será público.

Con respecto a sus condiciones edificatorias, dado lo aleatorio de su eventual uso público final, no se considera adecuado fijar unas regulaciones “ciegas” que pudieran comprometer su racional utilización futura. En consecuencia, se fijan los parámetros relativos a retranqueos, altura, ocupación y edificabilidad poco restrictivos que permitan realizar construcciones aisladas con márgenes amplios de uso.



2.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL USO DEL SUELO.

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

PARCELA, es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de propiedad.

PARCELA EDIFICABLE es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Viene definida por su alineación y linderos.

PARCELA MINIMA, es aquella parcela cuya superficie es la menor permitida para su edificación.

ALINEACION, es la línea que define el límite de la Parcela Edificable con los espacios de dominio público.

LINDERO, es la línea que separa una parcela de otra.

RASANTE es la cota altimétrica de un terreno ó calle.

ALTURA DE LA EDIFICACION, es la elevación del edificio medido desde la rasante del terreno ó calle hasta la cara interior del forjado más alto.

En el número de plantas se contabilizarán como tal los sótanos ó semisótanos que sobresalgan sobre la rasante de la calle más de 1,00 m.

SUPERFICIE OCUPADA, es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados.

EDIFICABILIDAD, es el coeficiente que en función de la superficie de la parcela, determina, en metros cuadrados, la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela ó sector. Se medirá en las parcelas edificables, sobre la superficie neta definida por sus linderos y alineación.

2.2. ORDENACION DETALLADA

Para la determinación de la ordenación detallada se han tenido en cuenta el tipo de construcción de los alrededores para que fuera similar al desarrollo urbanístico previsto y con las condiciones de ordenación de las fichas del SSUNC-4

Pero si bien dicha compatibilidad es conforme a la normativa de las N.U, es imprescindible expresar y regular las determinaciones de aprovechamiento para obtener la edificabilidad máxima en dichas parcelas, con la finalidad de evitar omisiones y/o contradicciones de estas con las Ordenanzas 3 y 4 de aplicación en el sector SSUNC-4.

Así pues se aplicaran las ordenanzas que vienen definidas en el sector como las idóneas, pero incluyendo alguna modificación, sobre todo en cuanto a la edificabilidad permitida para cumplir con el aprovechamiento máximo del sector.

2.2.1 ORDENACION URBANISTICA REAL SSUNC-4

La superficie real del sector es de 56.439,97 m² de acuerdo a la medición topográfica levantada en los terrenos. La superficie de la ficha de las N.U es de 55.235 m² existiendo una diferencia básica y es la incorporación de la vía de acceso al polígono como parte del sector incluido como sistema general externo:

SUPERFICIE BRUTA	56.439,97 m ²
------------------	--------------------------

INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.50 m ² /m ²
--------------------------	-------------------------------------

USO PORMENORIZADO: Residencial unifamiliar.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 3.

RESIDENCIAL MAXIMA. 30 Viv/Ha	169 viv/ 5.64 ha (30)
-------------------------------	-----------------------

RESIDENCIAL MINIMA. 15 Viv/Ha	84 viv/ 5.64 ha (15)
-------------------------------	----------------------

APROVECHAMIENTO MAXIMO	27.252,51 m ²
------------------------	--------------------------

APROVECHAMIENTO MEDIO	0.482 m ² /m ²
-----------------------	--------------------------------------

CESIONES: Sistemas locales.

ESPACIO LIBRE PÚBLICO. 10 m ² /100 m ² cosnt	3.085,36 m ²
--	-------------------------

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 10 m ² /100 m ² cosnt	2.848,61 m ²
--	-------------------------

APARCAMIENTO 1 plaza/ 100 m ² const	69 plazas
--	-----------

Al menos el 25 % deben ubicarse sobre terrenos de uso/dominio público

PLAZO PARA ORDENACION DETALLADA	8 años
---------------------------------	--------

Condiciones específicas:

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Estudio de Detalle y el proyecto de Actuación y Urbanización del ámbito de ejecución.

Las determinaciones de ordenación detallada –art. 128 RUCyL- no incluyen cesión de aprovechamiento ni determinaciones de variedad de uso ni tipología, por lo que las únicas cesiones son las asignadas APRA Espacio Libre Público, Equipamiento y viales con la correspondiente reserva de aparcamientos anteriormente referida.

En este mismo sentido, se reservará el 30% del aprovechamiento del sector o el 30 % de número de viviendas a viviendas protegidas (VPO) de acuerdo con el artículo 122.2.e

2.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.3.1. CALIFICACION URBANISTICA

Usos Generales (Titulo 8) (de acuerdo con las NN.UU.MM.)

- Uso Predominante: Vivienda
- Usos Compatible: Según ordenanza 3/4.
- Usos Prohibidos: Según ordenanza 3/4.

2.4. NORMAS DE EDIFICACION.

2.4.1. RESIDENCIAL

2.4.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas (3 y 4) serán de aplicación en las zonas así delimitadas en el plano de ORDENACION del Estudio de Detalle. No obstante, agrupando parcelas con ordenanza 3, y cumpliendo con las superficies mínimas, se podrá aplicar la ordenanza 4. Igual sucedería con las parcelas con ordenanza 4, mediante segregación y cumpliendo parcela mínima, para la aplicación de la ordenanza 3

2.4.1.2. USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El uso pormenorizado será Vivienda unifamiliar aislada o en hilera, (según caso).
La compatibilidad en uso residencial se establece únicamente en tipologías de locales anexos, servicios privados y parques y jardines

2.4.1.3. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Edificación aislada o en hilera

2.4.1.4. PARCELACION

Se autoriza la agrupación de parcelas. Parcela mínima 100 m² con fachada mínima de 5 m, para la ordenanza de 3 y parcela mínima de 200 m², para la ordenanza 4.

2.4.1.5. NUMERO DE PLANTAS Y ALTURAS

El número máximo de plantas será de 2.
Se autorizan sótanos y semisótanos.
La altura máxima será de 7,00 m

2.4.1.6. OCUPACION

La ocupación máxima será menor del 80 % en todas las parcelas con ordenanza 3. Para las parcelas con ordenanza 4 se permite una ocupación del 50%.

2.4.1.7. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad vendrá reflejada en los planos de ordenación, para cada una de las parcelas. Dicha edificabilidad se ajusta al aprovechamiento lucrativo de cada una de las unidades, por lo que la cantidad puede variar dentro de la misma ordenanza.

No se contabilizan a efectos de edificabilidad los sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de 1.2.

2.4.1.8. RETRANQUEOS

Las alineaciones señaladas en los planos de ordenación son alineaciones de vial, no alineaciones de edificación.

En parcelas con **ordenanza 3**:

A fachada:	no se fijan
A fondo	$\geq 3m$
A laterales	3 m o adosadas

En parcelas con **ordenanza 4**:

A fachada:	no se fijan
A fondo	$\geq 3m$
A laterales	3 m o adosadas con acuerdo de colindantes

No obstante en los puntos singulares, se tomarán los retranqueos marcados en el plano de ordenanzas.

2.4.1.9. APARCAMIENTOS

De acuerdo con el artículo 104 del reglamento, en zonas de uso global residencial es necesaria la previsión de 1 aparcamiento en cada parcela.

2.4.1.10. CONDICIONES ESTETICAS

Las marcadas por las NN UU MM de San Pedro del Arroyo .

2.4.1.11. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2 mts. con tratamiento vegetal –seto o arbolado-, pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m..

2.4.1.12. ACCESO DE PARCELAS

Se permitirá un único acceso rodado a cada una de las parcelas, de una anchura máxima de 3 m, con el objeto de evitar la excesiva fragmentación del acerado.

2.4.2. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL PÚBLICO

2.4.2.1. AMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas así delimitadas en el plano de ORDENACION del ESTUDIO DE DETALLE.

2.4.2.2. USOS

Las que considere oportunas la Administración.

2.4.2.3. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Edificación aislada, pareada y adosada.

2.4.2.4. NUMERO DE PLANTAS Y ALTURAS.

El número máximo de plantas será de 3 (B+2)

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Se autoriza el sótano o semisótano.

La altura máxima, será de 13 m. a cornisa.

2.4.2.5. OCUPACION.

La establecida por las alineaciones

2.4.2.6. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en parcela edificable.

El cómputo de la edificabilidad se establecerá para cada parcela por los servicios municipales previa solicitud de licencia de obra.

2.4.2.7. RETRANQUEOS

A fachada	no se establece
A fondo	no se establece.
A linderos	no se establece

2.4.2.8. CONDICIONES ESTETICAS

Las mismas que para el resto de inmuebles.

2.4.3. COMERCIAL

2.4.2.9. AMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas así delimitadas en el plano de ORDENACION del ESTUDIO DE DETALLE.

2.4.2.10. USOS

Equipamiento comercial y social.

2.4.2.11. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Edificación aislada, y adosada.

2.4.2.12. NUMERO DE PLANTAS Y ALTURAS.

El número máximo de plantas será de 1

Se autoriza el sótano o semisótano.

La altura máxima, será de 7 m. a cornisa.

2.4.2.13. OCUPACION.

75 % del solar

2.4.2.14. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será 1,2 m²/m² en parcela edificable.

El cómputo de la edificabilidad se establecerá para cada parcela por los servicios municipales previa solicitud de licencia de obra.

2.4.2.15. RETRANQUEOS

A vía de servicio 7 m

A resto de linderos 3 m

2.4.2.16. CONDICIONES ESTETICAS

Las mismas que para el resto de inmuebles.

2.4.4. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (ELAV)

2.4.3.1. AMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza será de aplicación en las zonas así determinadas en el plano de ORDENACION del ESTUDIO DE DETALLE.

2.4.3.2. USOS Y TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

No se permiten más que pequeñas edificaciones de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como templetes de música, graderíos cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario, con la limitación de tener una edificabilidad de 0.3 m. El resto de edificaciones quedan prohibidas.

2.4.3.3. POSICION DE LA EDIFICACION

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre a criterio de la corporación municipal con retranqueos mínimos a linderos de 3 m.

2.4.3.4. ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 3,5 m

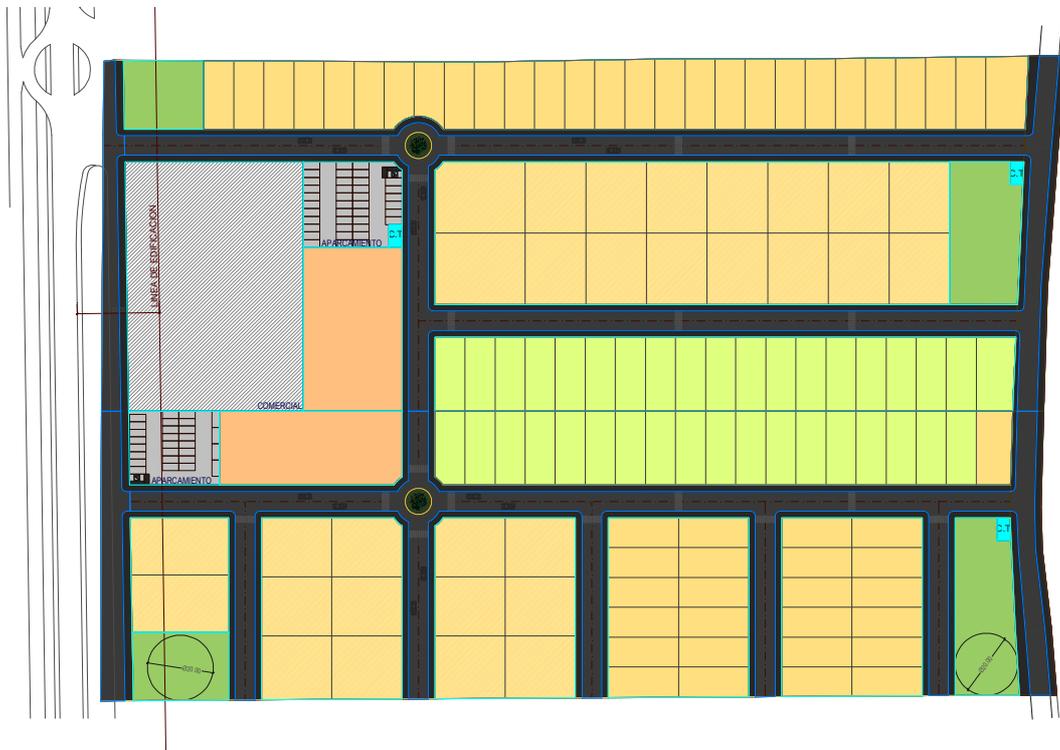
2.4.3.5. CONDICIONES ESTETICAS.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a tratamiento material y construcción, igual a las fachadas. Este tratamiento de fachada se extenderá a los frentes de parcela no ocupados por la edificación, que deberán cerrarse mediante fábricas predominantemente macizas, así como en los solares no edificados, que deberán cerrarse mediante muros o tapiados acordes con los acabados y colores tradicionales del núcleo. Las parcelas calificadas con esta Ordenanza presentarán fachadas preferentemente en piedra de la zona sin pulimentar, admitiéndose chapados del mismo material, o revocos tradicionales de cal, en coloraciones naturales, pre-existentes en el Conjunto Urbano Tradicional o el ladrillo viejo –artesano-. Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural, se conservarán en sus condiciones y posición en los casos de rehabilitación de los edificios. Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes. Los rótulos comerciales en edificios y locales, no sobresaldrán más de 15 cm. del plano de fachada y serán ejecutados en composición con los huecos de la misma.

Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada –chimeneas, shunt- y superarán la altura máxima de cumbrera entre 0.5 y 1 m. Las instalaciones vistas –antenas, paneles solares...-se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores de parcela. En los planos de cubierta podrán abrirse huecos tipo Velux, con una superficie total inferior al 20% de la superficie del faldón donde se ubiquen.

2.5. SISTEMAS GENERALES

El sector SSUNC-4 se incorpora el camino de tierra de propiedad municipal como sistema general al sector para que la trama urbana quede perfectamente definida y pavimentada.



3.- PLAN DE ETAPAS

La propiedad está capacitada y desea desarrollar el Sector adaptándose a las unidades de ejecución definidas. Se comenzará por la UA-1, procediéndose a la ejecución de las obras de urbanización de modo inmediato y continuo a la obtención de la oportuna licencia municipal de obras en un plazo no superior a un año.

De esta forma, el calendario aproximado sería:

- Estudio de detalles: Presentación Octubre de 2011 A.D. Enero 2012
- Proy. de Actuación: Presentación Enero 2012. A.D. Mayo 2012
- Proy. Urbani: Presentación Mayo 2012. A.D. Julio 2012.
- Inicio de obras: Julio de 2012.
- Conclusión de las obras: Enero 2013.

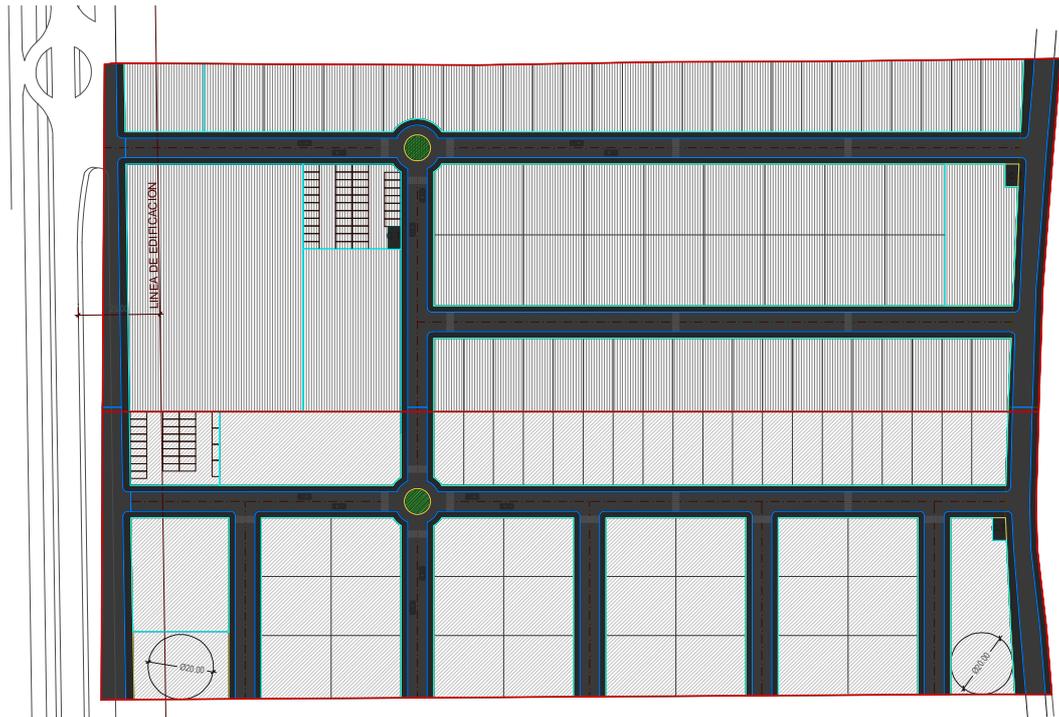
4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen el SSUNC-4, con una superficie de 56.439,97 m², pertenecen a 4 propietarios diferentes, según la relación que se aporta a continuación:

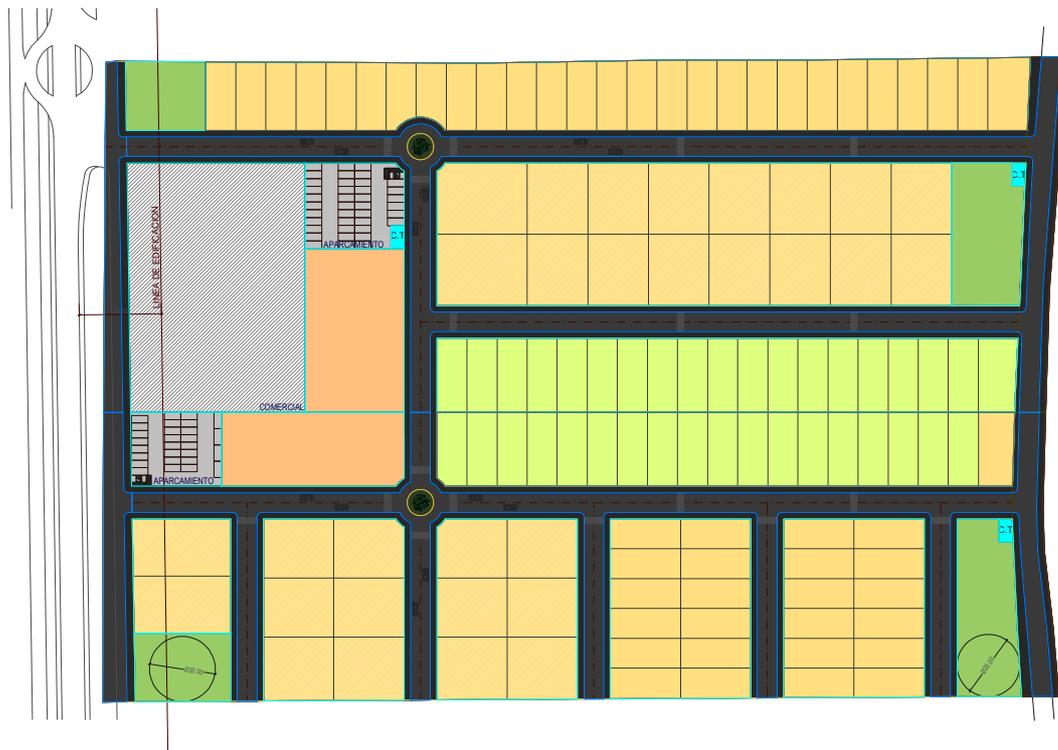
PROPIETARIOS	PARCELAS	SUPERFICIES (m ²)	PORCENTAJE
PROSANRUA S.L.	P-471	29689,25	52,60%
NELLE-CASTRO S.L.	P-472	21030,55	37,26%
Desconocido	P-473	3785,23	6,71%
Ayto. de San Pedro del Arroyo	Vial existente	1934,94	3,43%
	TOTAL	56.439,97	100,00%



Con esta estructura de propiedad aparece mucho más evidente la división en las dos unidades de actuación en las que se ha dividido el sector. Así pues, las dos unidades de actuación tienen un límite físico y de propiedad en la actualidad, cuyo plano es el que se aporta:



UNIDADES DE ACTUACION



PARCELACION RESULTANTE.

5.- ESTUDIO ECONOMICO

5.1. EVALUACION ECONOMICA DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Teniendo en cuenta las características de las obras de infraestructura, red viaria, red de saneamiento, red de abastecimiento de agua y red eléctrica, se estima que el costo de ejecución material de la urbanización será de 17, 95/m² de superficie bruta.

Por lo tanto, el presupuesto de la obra se desglosaría de acuerdo con el siguiente detalle:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL Urbanización:	1.013.097,46 €
19 % Beneficio Industrial + Gastos Generales	192.488,51 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA Urbanización:	1.205.585,97 €
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL Electrificación:	45.957,68 €
19 % Beneficio Industrial + Gastos Generales	8.731,95 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA Electrificación:	54.689,63 €
<u>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</u>	<u>1.260.275,60 €</u>

5.2. RESUMEN ECONOMICO

El Sector tiene una superficie total de 56.439,97 m²

La Superficie total edificable según se detalla en el Anexo I del Estudio de Detalle es de 27.252,51 m²

La repercusión de las obras de urbanización, gasto de la promoción, valor base de los terrenos, gastos de constitución, financieros, beneficio del urbanizador, honorarios, otros. Se podría calcular como sigue:

- Valor de los terrenos	817.575,00€
- Presupuesto de Ejecución	1.013.097,46€
- Gastos de constitución, financieros, honorarios y otros	125.000,00€
TOTAL	1.955.672,46€
Superficie edificable de venta	27.252,51 m ²
Costo final por m ² de venta	126,05 €/m ²
Precio de venta repercusión m ² edificable	145.00 €/m ²
Precio promedio parcela	30.015 €

Se contaría por lo tanto con una repercusión de costos finales por m² de venta que permitiría la realización de la promoción algo ajustada a los límites máximos de mercado para las topologías incluidas en el sector, con lo que se puede considerar como viable económicamente la promoción para la que el presente Estudio de Detalle se ha redactado

Ávila, Octubre 2011

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

Fdo: Jose Gabriel
RODRIGUEZ GONZALEZ

Fdo: Aurelio RUA ESCOBAR
representando a PROSANRUA

MEMORIA VINCULANTE

En cumplimiento del artículo 136 apartado 1, del decreto 22/2004 de 29 de Enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), se justifica el presente estudio de detalle del SSUNC-4 de SAN PEDRO DEL ARROYO en los siguientes aspectos:

1. Justificación de que los objetivos y propuesta de ordenación del estudio de detalle respetan las determinaciones de la NN UU MM de San Pedro del Arroyo : Tal cual se describe en todos los apartados de esta memoria, queda plenamente justificada la aplicación de todas las determinaciones marcadas por la ficha del sector, así como por las NN UU MM del municipio.
2. No se ha realizado ninguna modificación con respecto a la ordenación detallada pre-establecida en el sector, esto es, las dos vías principales de conexión con la trama urbana.
3. Se ha completado la trama de viario apoyándonos en las dos vías pre-establecidas en el sector, tal y como se demuestra en los planos de viario de la documentación grafica adjunta.

Ávila, Octubre 2011

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

Fdo: Jose Gabriel
RODRIGUEZ GONZALEZ

Fdo: Aurelio RUA ESCOBAR
representando a PROSANRUA

Anexo I

Cuadro de Superficies

A n e x o s I**CUADRO DE SUPERFICIES****MODULOS MINIMOS DE RESERVA**

El siguiente cuadro presenta el estado comparativo de los estándares mínimos de reserva que se establece en el Art. 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y aquellos que se disponen en éste ESTUDIO DE DETALLE.

	DOTACIONES Normas urbanísticas	DOTACIONES ESTUDIO DE DETALLE
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS 10 m ² por cada 100 m ² edificables	2.725,65 m ²	3.085,36 m ²
APARCAMIENTOS PUBLICOS 1 plaza por cada 100 m ² edificables	1.379,56 m ²	1.379,56 m ²
EQUIPAMIENTO 10 m ² por cada 100 m ² edificables	2.725.65 m ²	
Equipamiento Publico		2.848,61 m ²
TOTALES	5.451.30 m²	5.933.97 m²

CESIONES A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL

<u>Espacios Libres públicos</u>	3.085,36 m ²
<u>Equipamiento dotacional. Art. 128 y 106.2</u>	2.848,61 m ²
<u>Red Viaria</u>	14.415.08 m ²
<u>Aparcamientos</u>	1.379,56

**SUPERFICIE TOTAL CEDIDA AL AYTO. DE SAN PEDRO DEL ARROYO
21.728,61 M²**

PORCENTAJE DE CESION TOTAL DE SUELO

$$21.728,61 / 56.439,97 = 38,49 \%$$

CUADRO GENERAL**DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOS**

Las Superficies y porcentajes correspondientes a DOTACIONES DE USO PUBLICO, Y APROVECHAMIENTOS son las siguientes:

DOTACIONES DESTINO PÚBLICO

<u>Espacios Libres públicos</u>	3.085,36 m ²
<u>Equipamiento dotacional.</u>	2.848,61 m ²
<u>Red Viaria</u>	14.415.08 m ²
<u>Aparcamientos</u>	1.379,56
Total Uso Público	21.728,61 M²

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIETARIOS

Residencial según ficha	27.617.50 m ²
Residencial según realidad del sector*	27.252,51 m ²
Total aprovechamiento lucrativo propietarios.	27.252,51 m²
SUPERFICIE BRUTA APROVECHABLE	54.505,02 m²

* Se descuenta del aprovechamiento lucrativo la superficie del vial existente dentro de los límites del sector de 1.934,94 m².

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS LUCRATIVAS

SECTOR 4. UA-1

PARCELA NUMERO	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELAS	EDIFICABILIDAD M2/M2	SUPERFICIE APROVECHABLE
RAD-1	ORD-3	5294,43	1,00	5294,43
RAI-1	ORD-4	6847,08	0,51	3492,01
VPO-1	ORD-3	4001,21	0,94	3761,14
COM-1	COM	4107,39	0,60	2464,43
TOTAL PARCELAS		20250,11	0,74	15012,01

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS LUCRATIVAS

SECTOR 4. UA-2

PARCELA NUMERO	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELAS	EDIFICABILIDAD M2/M2	SUPERFICIE APROVECHABLE
RAD-2	ORD-3	243,52	1,00	243,52
RAD-3	ORD-3	2353,73	1,00	2353,73
RAD-4	ORD-3	2339,68	1,00	2339,68
VPO-2	ORD-3	3735,20	0,98	3660,50
RAI-2	ORD-4	1044,77	0,62	647,76
RAI-3	ORD-4	2378,86	0,62	1474,89
RAI-4	ORD-4	2364,64	0,62	1466,08
TOTAL PARCELAS		14460,40	0,84	12186,15

CESIONES			
Equipamiento Publico	2.848,01		
Espacios libres públicos	3.085,36		
Viales	15.794,64		
TOTAL	21.728.01		

CUADRO RESUMEN GENERAL		
SECTOR 5		
PARCELAS	TIPO	SUPERFICIE (m2)
LUCRATIVAS	ORDENANZA 3	17.967,77
LUCRATIVAS	ORDENANZA 4	12.635,35
LUCRATIVAS	ORDENANZA COM	4.107,39
EQUIPAMIENTO	DOTACIONAL/CESION	2.848,61
ESPACIO LIBRE PUBLICO	ZONA VERDE/CESION	3.085,36
VIALES	CESION	15.794,64
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		56.439,12