Estudio de Detalle

SSUNC 5

Burgohondo (AVILA)

MEMORIA
ANEXOS

Fax: 920 283300
AYUNTAMIENTO
DE
BURGOHONDO (Ávila)
Plaza Mayor 1 - C.P. 05113
Tlf. 920 28 30 13

DILIGENCIA:

La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente Estudio de Detalle correspondiente al SUNC- S5 ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 4 de Marzo de 2010, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Burgohondo, a 14 de Abril de 2010

AYUNTAMIENTO BURGOHONDO (Avila)

Fdo.- Luis Francisco Prieto

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 publica

- 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.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

2.4.2.2. Usos

2.4.2.3. Topología de la Edificación

2.4.2.4. Nº 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.

ANEXO II Justificación del reglamento de accesibilidad

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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

1.1 INFORMACION URBANISTICA

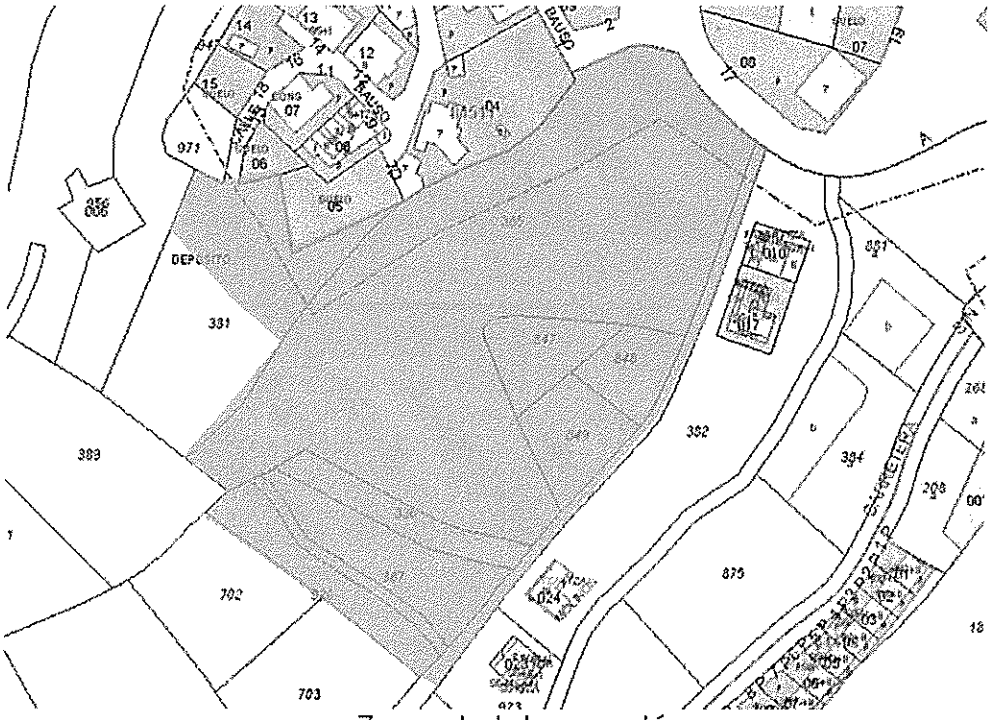
1.1.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

La delimitación de los terrenos, se concreta por el Norte, Este y Sur con terrenos urbanos de la población y al Oeste con el sector SUNC-4.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

La Topografía del terreno tiene pendientes acusadas hacia el Sur-Oeste, constituyendo una de las premisas más importantes en el diseño de la trama urbana.

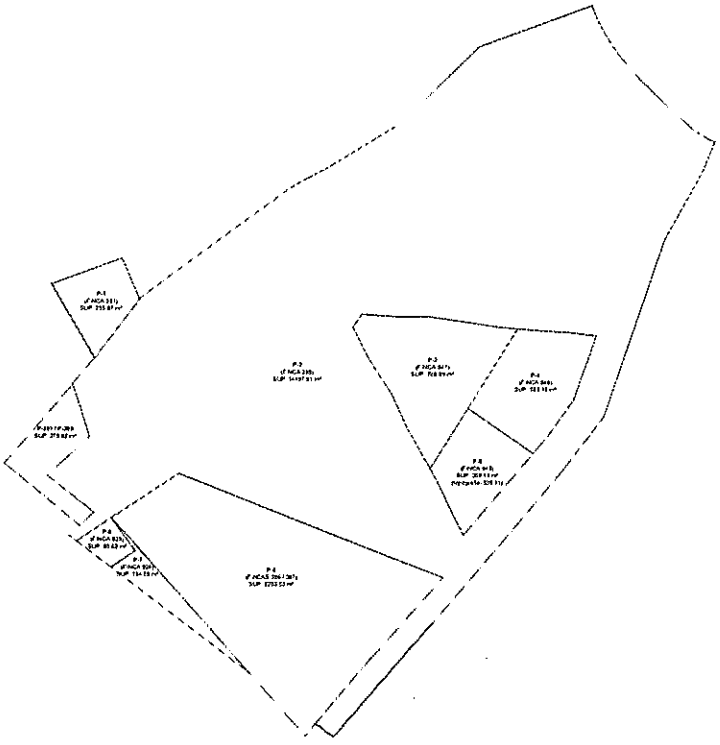
VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206



Zona de intervención

1.1.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En los terrenos que nos ocupan, pertenecientes al SSUNC 5, del suelo urbano no consolidado de Burgohondo, se realizan labores agrícolas en las parcelas 847, 848 y 849. En el resto de parcela no hay un uso especifico al que se destinen. Tienen la vegetación de la zona y en su momento servirían para el pastoreo de ganado.



VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

El lindero Norte se concreta en la carretera de Casavieja, asfaltada y por la que discurre un colector general de la población, así como una tubería de abastecimiento. También discurren servicios urbanos por uno de los laterales del sector, que se convertirá en calle.

La zona es atravesada por un colector general, que se desviará oportunamente y quedará detallado en el proyecto de urbanización.

En el interior de los terrenos existe una construcción, en concreto una antena de telefonía, que quedará ordenada, dentro del suelo dotacional.

1.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO 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 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), se elabora y redacta el presente Estudio de Detalle del SSUNC S5 cuyo objeto –art. 131 RUCyL- es establecer y completar las determinaciones de ordenación detallada del sector.

El desarrollo y transformación del sector SSUNC S5 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 la carretera de Casavieja con el resto de sectores en desarrollo

1.2.1. PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ACTUACION URBANIZADORA

Las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, establecen los siguientes parámetros urbanísticos.

SUNC-SSUNC 5

CLASIFICACION	Suelo Urbano No Consolidado
SUPERFICIE	14.508
CESION E.L.U.P. predominante.	10 m^2/100 m^2 construibles de uso
CESION EQUIPAMIENTOS	10 m^2/100 m^2 construibles de uso predominante.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

PARCELA MINIMA	150 m^2 / 300 m^2
EDIFICABILIDAD max. en parcela	1.05 m^2/m^2// 0.50 m^2/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0.50 m^2/m^2
USO PRINCIPAL	Residencial aislada o adosada según ordenanzas VHN y VA
TRAMITACION Y GESTION	Estudio de detalle, proyecto de actuación y proyecto de urbanización.
PLAZOS	4 años a partir de la aprobación definitiva de las normas

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 Norte y 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:

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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 Burgohondo 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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

que debe absorber la junta se acerque a los valores máximos admisibles, para las juntas automáticas, se utilizaran 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, testeros, 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 discurran 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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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 rió, e ◘ 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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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, que recogen las aguas residuales y pluviales, dirigiendo estas 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.

Las pendientes de los colectores de la red, se adaptan a la pendiente natural del terreno.

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 mas próximo.

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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

1.3.2. RESERVAS DE SUELO PARA VIAS PÚBLICAS.

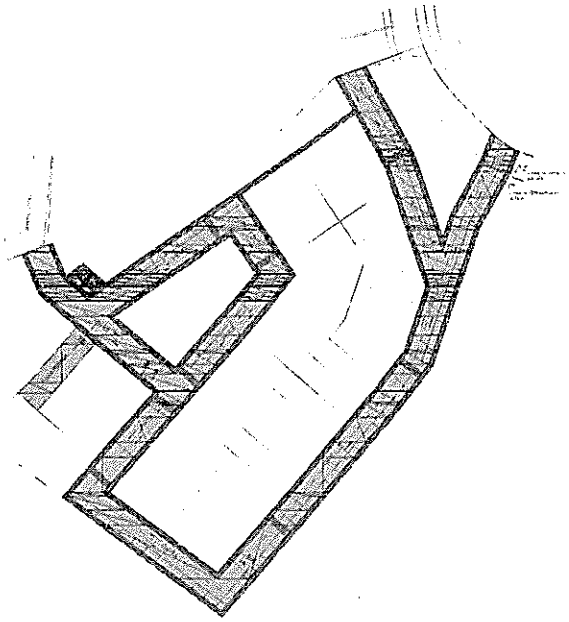
De la información de las Normas Urbanísticas se prevé la ejecución de un viario de sistema general paralelo al lado más largo del sector vinculando este el viario interno que se ha proyectado, de forma que permita conectar todas las parcelas de la U.E. con el resto del viario del municipio y la dotación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

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

- **Red viaria**

El diseño de red viaria en el interior del sector se plantea con dos perfiles tipo, en función de que el vial tenga plazas de aparcamiento o no. Así, el vial con plazas de aparcamiento está diferenciando tres zonas, acerado de 1,50 m, calzada de 4,80 m, aparcamiento en línea de 2,20 m y acerado de 1,50 m., que determinan una anchura de 10 m entre cerramientos. El vial que no cuenta con plazas de aparcamiento tiene las siguientes dimensiones, acerado de 1,50 m, calzada de 7 m y acerado de 1,50 m

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



RED VIARIA

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

- **Aparcamientos**

De acuerdo con el art. 128.2.c del Reglamento, así como en la ficha urbanística del sector en las propias Normas Municipales de Burgohondo, se preverá 1 plaza de aparcamiento de uso público cada 100 m^2 edificables, disponiendo, por lo tanto, un total de 76 plazas de las cuales 73 plazas son las obligadas y están todas ellas en la red viaria

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.**

Reglamento de accesibilidad decreto 217/2001

Disposiciones sobre la accesibilidad urbanística

Itinerarios accesibles

Los itinerarios peatonales cumplen las existencias descritas en los art. 18 a 25.

- El acerado dispone de una anchura libre de 1,20 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%.
- Justificación de pendiente longitudinal en **anexo II**
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas.
- 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

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.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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 articulo.

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

1.3.3. RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS

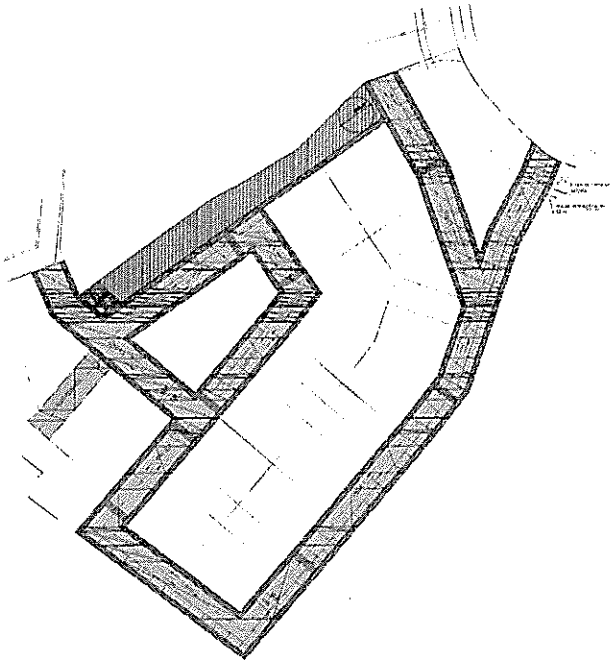
La ubicación de las parcelas, tanto de ELUP, como de EP, se fundamenta en la mayor lejanía posible al ruido y al tráfico, condiciones que se logran al ubicarlas al oeste del sector

- **Zonas verdes de dominio y uso público.**

Estos espacios se diseñan en este Estudio de Detalle, en los terrenos de la zona occidental del sector, para su mejor aprovechamiento publico y corresponden a la reserva de 809,72 m^2, 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 m^2 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

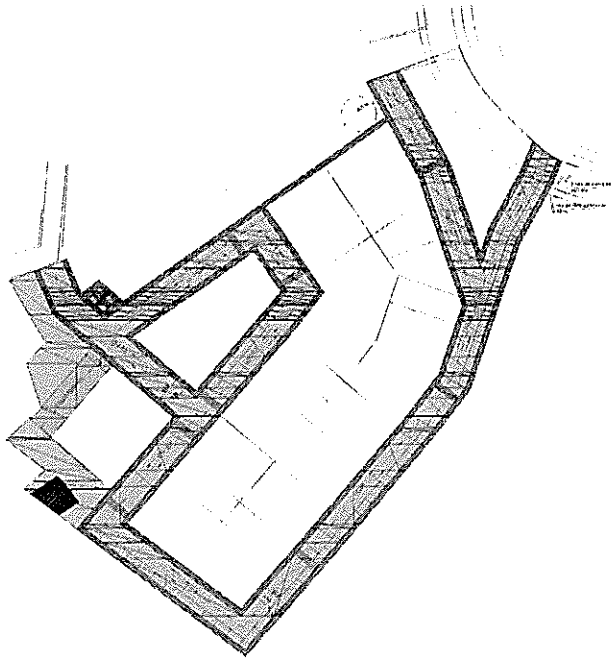
VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

1.3.4. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS

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

Los terrenos para uso de equipamiento público está constituido por los terrenos asignados a una parcela situada en la zona oeste, junto a la zona verde, con una superficie según ficha urbanística de 725,4 m^2 que se materializa en una parcela de 334,20 m^2, y otra en la que se ubica una antena de telefonía de 396,88 m^2, 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.



VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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 EDIFICCION, 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 S5

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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

parcelas, con la finalidad de evitar omisiones y/o contradicciones de estas con las Ordenanzas VHN y VA de aplicación en el sector SSUNC S5.

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 S5

La superficie real del sector es de 14.508 m^2 de acuerdo a la medición topográfica levantada en los terrenos. La superficie de la ficha de las N.U es de 14.508 m^2 no existiendo ninguna diferencia sustancial:

SUPERFICIE BRUTA	14.508 m^2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.50 m^2/m^2

USO PORMENORIZADO: Residencial unifamiliar en hilera.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza VHN.

RESIDENCIAL MAXIMA. 30 Viv/Ha	43 viv/ 1.405 ha (30)
RESIDENCIAL MINIMA. 20 Viv/Ha	29 viv/ 1.405 ha (20)
APROVECHAMIENTO MAXIMO	7.254 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5 m^2/m^2

CESIONES: Sistemas locales.

ESPACIO LIBRE PÚBLICO. 10 m^2/100 m^2 cosnt	809,72 m^2
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 10 m^2/100 m^2 cosnt	731,08 m^2
APARCAMIENTO 1 plaza/ 100 m^2 const	73 plazas

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

PLAZO PARA ORDENACION DETALLADA	8 años

Condiciones especificas:

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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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, tampoco es necesaria la reserva de vivienda con algún tipo de protección (VPO)

2.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.3.1. CALIFICACION URBANISTICA

Usos Generales (Art. 23) (de acuerdo con las NN.UU.MM.)

- Uso Predominante: Vivienda, por encima de rasante el 70%
- Usos Compatible: Garaje –estacionamiento; Servicios Privados; Parques y jardines.
- Usos Prohibidos: Todos los demás.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, permitiéndose exclusivamente las dependencias auxiliares.

2.4. NORMAS DE EDIFICACION.

2.4.1. RESIDENCIAL

2.4.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN

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

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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

Edificación aislada o en hilera

2.4.1.4. PARCELACION

Se autoriza la agrupación de parcelas. Parcela mínima 300 m^2 con fachada mínima de 9 m, para la ordenanza de VA y parcela mínima de 150 m^2, con fachada mínima de 6 m para la ordenanza VNH.

2.4.1.5. NUMERO DE PLANTAS Y ALTURAS

El número máximo de plantas será de 2.
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, que no computara a efectos de edificabilidad.
Se autorizan sótanos y semisótanos.
La altura máxima será de 7,00 m

2.4.1.6. OCUPACION

La ocupación máxima será menor del 50 % en todas las parcelas con ordenanza VA. Para las parcelas con ordenanza VHN se calculará la ocupación según las indicaciones y los esquemas incluidos en la propia ordenanza.
Se podrá aumentar un 10 % la ocupación en las parcelas para edificaciones complementarias destinadas a garaje o a mantenimiento del jardín privado

2.4.1.7. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será 0,50 m^2/m^2 en parcela neta con ordenanza VA y de 1.05 m^2/m^2 en parcela neta con ordenanza VHN.

No se contabilizan a efectos de edificabilidad los sótanos o semisótanos que sobresalgan ni los aprovechamientos bajocubierta.

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 VHN***:

A fachada:	$\leq$ 6 m debidamente ajardinado
A fondo	$\geq$ 3m
A laterales	3 m o adosadas

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

En parcelas con ***ordenanza VA***:

A fachada:	≥ 4 m debidamente ajardinado. *Excepto parcela p.2 debido a la afección de carreteras, que quedará adosada a fachada*
A fondo	≥ 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 Burgohondo.

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.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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 m^2/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.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

2.4.3. 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 ocupación menor del 10% y nunca más de 100 m² de superficie total construida. 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.

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 m y una altura máxima de cumbrera de 4 m..

2.4.3.5. CONDICIONES ESTETICAS.

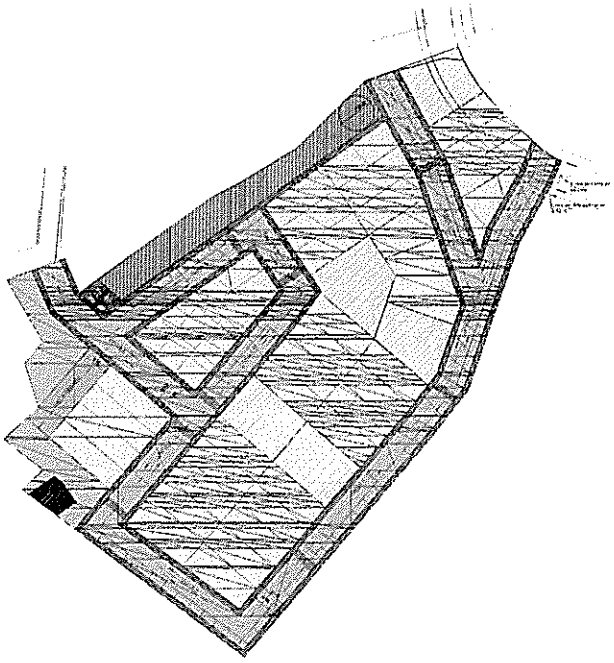
El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a tratamiento material y construcción, igual a las fachadas. Este tratamiento de fachada se extenderá a los frentes de parcela no ocupados por la edificación, que deberán cerrarse mediante fábricas predominantemente macizas, así como en los solares 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

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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 S5 no prevé ninguna materialización ni asignación de aprovechamiento de sistema general externo, ni la ejecución de mas determinación urbanística general que la previsión de los viales marcados en las propias normas que conecta el sector a la carretera de Casavieja y a la trama urbana de municipio en su parte Oeste.



VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

3.- PLAN DE ETAPAS

La propiedad está capacitada y desea desarrollar el Sector en una única etapa, 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 seria:

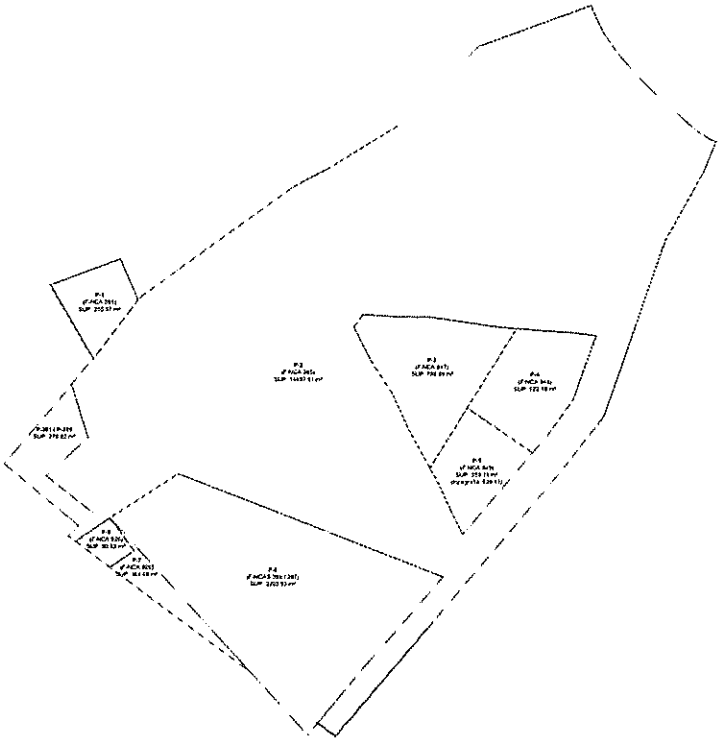
- Estudio de detalles: Presentación Diciembre de 2008 A.D. Octubre 2009
- Proy. de Actuación: Presentación Octubre 2009. A.D. Febrero 2010
- Proy. Urbani: Presentación Febrero 2010. A.D. Abril 2010.
- Inicio de obras: Mayo de 2010.
- Conclusión de las obras: Noviembre 2010.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

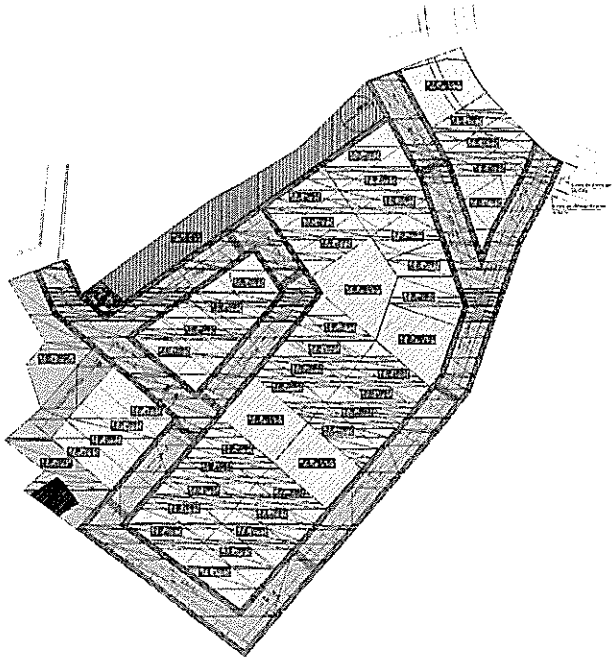
4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que componen el ssunc 5, con una superficie de 14.497.81 m², pertenecen a 9 propietarios diferentes, según la relación que se aporta a continuación:

PROPIETARIOS	PARCELAS	SUPERFICIES (m²)	PORCENTAJE
Fermin HERNANDEZ BLANCO Felix GONZALEZ BLAZQUEZ	**P-381**	255,97	1,77%
Promociones PUENTEARCO S.L. Celestino DIAZ SERRANOS	**P-385**	10239,36	70,63%
Celestino DIAZ SERRANOS José MOLERO CALVO Enrique BLAZQUEZ GOMEZ	**P-386 / P-387**	2166,98	14,95%
Carlos VILAR MARTIN	**P-847**	708,89	4,89%
Aurora VILAR MARTIN	**P-848**	522,18	3,60%
Antonio VILAR MARTIN	**P-849**	359,11	2,48%
Jose MOLERO CALVO	**P-926**	164,69	1,14%
Jose MOLERO CALVO	**P-926'**	80,63	0,56%
	TOTAL	14.497,81	100,00%



VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206



PARCELACION RESULTANTE.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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/m^2 de superficie bruta.

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

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL **Urbanización:**	**221.200,33 €**
19 % Beneficio Industrial + Gastos Generales	42.028,06 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA Urbanización:	**263.228,39 €**
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL **Electrificación:**	**39.035,35 €**
19 % Beneficio Industrial + Gastos Generales	7.416,71 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA Electrificación:	**46.452,06 €**
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	**309.680,45 €**

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

5.2. RESUMEN ECONOMICO

El Sector tiene una superficie total de 14.497,81 m^2

La Superficie total edificable según se detalla en el Anexo I del Estudio de Detalle es de 7.254 m^2

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

- Valor de los terrenos	529.170,00€
- Presupuesto de Ejecución	260.235,69€
- Gastos de constitución, financieros, honorarios y otros	125.000,00€
TOTAL	914.405,69€
Superficie edificable de venta	7.254,00 m^2
Costo final por m^2 de venta	126,05 €/m^2
Precio de venta repercusión m^2 edificable	120.00 €/m^2
Precio promedio parcela	18.900 €/m^2

Se contaría por lo tanto con una repercusión de costos finales por m^2 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, Septiembre 2009

EL ARQUITECTO

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

Anexo I

Cuadro de Superficies

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

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 m² por cada 100 m² edificables	
	725.4 m²	809,72 m²
EQUIPAMIENTO	10 m² por cada 100 m² edificables	
	725,40 m²	
Equipamiento Publico		731.08 m²
TOTALES	1.450,80 m²	1.540,80 m²

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

CESIONES A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL

Espacios Libres públicos	809,72 m^2
Equipamiento dotacional. Art. 128 y 106.2	731.08 m^2
Red Viaria	5.011,82 m^2

SUPERFICIE TOTAL CEDIDA AL AYUNTAM. DE BURGOHONDO
6.552,62 M^2

PORCENTAJE DE CESION TOTAL DE SUELO

6.552,62 / 14.497,81 =45,19 %

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

CUADRO GENERAL

DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOS

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

DOTACIONES DESTINO PÚBLICO

Espacios Libres públicos	809,72 m^2
Equipamiento dotacional.	731,08 m^2
Red Viaria	5.011,82 m^2
Total Uso Público	**6.552,62 M^2**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PROPIETARIOS

Residencial	7.254 m^2
Total aprovechamiento lucrativo propietarios.	7.254 m^2
SUPERFICIE BRUTA APROVECHABLE	14.497,81 m^2

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS LUCRATIVAS

SECTOR 5

PARCELA NUMERO	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELAS	OCUPACION DE PARCELAS	EDIFICABILIDAD 1,05 M2/M2
P-3	VHN-II	163,19	no se fija %	171,35
P-4	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-5	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-6	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-7	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-9	VHN-II	150,01	no se fija %	157,51
P-10	VHN-II	150,01	no se fija %	157,51
P-11	VHN-II	150,08	no se fija %	157,58
P-12	VHN-II	150,22	no se fija %	157,73
P-14	VHN-II	156,16	no se fija %	163,97
P-15	VHN-II	169,70	no se fija %	178,19
P-16	VHN-II	172,60	no se fija %	181,23
P-17	VHN-II	160,72	no se fija %	168,76
P-18	VHN-II	166,17	no se fija %	174,48
P-19	VHN-II	171,74	no se fija %	180,33
P-20	VHN-II	155,57	no se fija %	163,35
P-21	VHN-II	158,87	no se fija %	166,81
P-22	VHN-II	158,87	no se fija %	166,81
P-24	VHN-II	150,22	no se fija %	157,73
P-25	VHN-II	150,09	no se fija %	157,59
P-26	VHN-II	150,01	no se fija %	157,51
P-27	VHN-II	150,01	no se fija %	157,51
P-29	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-30	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-31	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-32	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-33	VHN-II	189,58	no se fija %	199,06
P-34	VHN-II	150,54	no se fija %	158,07
P-36	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-37	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-38	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-39	VHN-II	150,00	no se fija %	157,50
P-41	VHN-II	199,72	no se fija %	209,71
P-42	VHN-II	192,57	no se fija %	202,20
P-43	VHN-II	168,49	no se fija %	176,91
P-44	VHN-II	153,67	no se fija %	161,35
P-45	VHN-II	155,92	no se fija %	163,72
P-46	VHN-II	160,44	no se fija %	168,46
P-47	VHN-II	154,36	no se fija %	162,08
TOTAL PARCELAS		6159,53	0,00	6467,51

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE PARCELAS LUCRATIVAS

SECTOR 5

PARCELA NUMERO	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELAS	OCUPACION DE PARCELAS 50 %	EDIFICABILIDAD 0,50 M2/M2
P-2	VA-II/VHN-II	300,63	150,32	150,32
P-8	VA-II/VHN-II	300,00	150,00	150,00
P-13	VA-II/VHN-II	300,48	150,24	150,24
P-23	VA-II/VHN-II	375,50	187,75	187,75
P-28	VA-II/VHN-II	300,00	150,00	150,00
TOTAL PARCELAS		1576,61	788,31	788,31

CESIONES			
Equipamiento Publico	731,08		
Espacios libres públicos	809,72		
Viales	5.011,82		
TOTAL	**6.552,62**		

CUADRO RESUMEN GENERAL

SECTOR 5

PARCELAS	TIPO	SUPERFICIE (m2)
LUCRATIVAS	ORDENANZA VHN	**6.159,53**
LUCRATIVAS	ORDENANZA VA	**1.576,61**
EQUIPAMIENTO	DOTACIONAL/CESION	**731,08**
ESPACIO LIBRE PUBLICO	ZONA VERDE/CESION	**809,72**
VIALES	CESION	**5.011,82**
VIALES PRIVADOS	VIAL	**209,05**
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		**14.497,81**

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

Anexo II

Justificación reglamento 217/2001

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206

A n e x o s I I

JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD SEGÚN REGLAMENTO 217/2001

Antecedentes:

- La Topografía del municipio de Burgohondo tiene unos *desniveles considerables*, tal y como se puede apreciar en el topográfico del sector.
- Uno de los condicionantes urbanísticos a la hora de desarrollar un sector de suelo urbanizable es el de dar *continuidad a la malla urbana*. Uniendo con vía publica los puntos que, a priori, marca las NN UU MM de Burgohondo como existentes.
- Las NN UU MM de Burgohondo fueron aprobadas con fecha de 9 de Noviembre de 2006. En el punto 5 del apartado VII CONDICIONES TEXNICAS DE URBANIZACION dice "...*y las pendientes máximas serán del 16 % en tramos rectos y 12 % en tramos curvos.*"

Justificación:

- Según la topografía del sector, se ha buscado una solución que minorizara al máximo las pendientes resultantes en el mismo. La premisa de diseño ha sido la de organizar el viario dando acceso a las parcelas a través de las calles que discurren paralelas a las curvas de nivel, de tal forma que todas la pendiente sea la menor posible en las vías de acceso a las viviendas. Así, las calles de unión entre estas vías de acceso a las parcelas son las que asumirían la mayor pendiente, *nunca sobrepasando* la máxima permitida por las NN UU MM de Burgohondo del **16 %**
- Esta decisión en el diseño de las vías públicas es la mejor configuración que se ha encontrado, de las dos o tres opciones posibles, que aglutinaran el mejor acceso a todas las parcelas desde el punto de vista de la accesibilidad, siempre teniendo en cuenta la topografía existente y el cumplimiento de las NN UU MM.
- A petición del Ayuntamiento de Burgohondo se ha redactado en anexo para justificar el diseño de la trama urbana en este sector, así como la dificultad para llegar a las pendientes exigidas por el reglamento 217/2001 de accesibilidad en cuanto a vías públicas accesibles por todo lo antes mencionado.

VISADO
28/09/2009
COACYLE / ÁVILA Expediente 20091164 Fase 206