

**ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO s.u.n.c. 1-p6, DEL SUELO URBANO DE LAS NORMAS
SUBSIDISRIAS DE EL BARRACO.**

Enero 2013
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Juan José Ventura Pou – ARQUITECTO.

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

OBJETO

MEMORIA INFORMATIVA.

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO

- 1.1 CAPÍTULO I: LEGISLACIÓN APLICABLE. ANTECEDENTES
 - 1.1.1 Las Vigentes Normas Subsidiarias de El Barraco
 - 1.1.2 Objeto del Estudio de Detalle
 - 1.1.3 El Sector de Suelo Urbano No Consolidado sunc. 1-p (Según Ficha de Normas Subsidiarias Municipales)
- 1.2 CAPÍTULO II: VIABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.2.1 Promotores
 - 1.2.2 Justificación de la capacidad para ejecutar el Estudio de Detalle
 - 1.2.3 Informes sectoriales.
- 1.3 CAPÍTULO III: INFORMACIÓN URBANÍSTICA I
 - 1.3.1 Localización y delimitación de Suelo Urbano No Consolidado sunc. 1-p6
 - 1.3.2 La estructura de la propiedad del suelo. Infraestructuras.
 - 1.3.3 Desarrollo de los parámetros urbanísticos

MEMORIA VINCULANTE.

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENACIÓN

- 1.1 CAPÍTULO I: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
 - 1.1.1 Condicionantes de la información
 - 1.1.2 Condicionantes de las Normas Subsidiarias
 - 1.1.3. Objetivos y criterios de la ordenación
- 1.2. CAPÍTULO II: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.
 - 1.2.1 Análisis de las diferentes alternativas posibles y justificación de la ordenación propuesta
 - 1.2.2 Cumplimiento de las disposiciones específicas de la Ficha del Sector de suelo urbano no consolidado sunc. 1-p6.
 - 1.2.3 Barreras urbanísticas.
 - 1.2.4 Implantación de los servicios urbanos
 - 1.2.5 Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes
 - 1.2.6 Gestión y desarrollo del Sector
 - 1.2.7 Sostenibilidad económica. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos
 - 1.2.8 Resumen ejecutivo.

NORMATIVA URBANÍSTICA.

TÍTULO I. URBANIZACIÓN

- 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN
- 1.2. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS
 - 1.2.1 Explanación y Pavimentación
 - 1.2.2. Red de Saneamiento
 - 1.2.3. Red de Abastecimiento de Agua
 - 1.2.4. Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado Público
 - 1.2.5. Red de Telefonía
 - 1.2.6. Urbanización

TÍTULO II. ORDENANZAS REGULADORAS.

- 1.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
- 1.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
- 1.3. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS.
 - 1.3.1 Tipología.
 - 1.3.2 Uso
 - 1.3.3 Retranqueos y Separación a Linderos
 - 1.3.4 Cuerpos y Elementos Volados
 - 1.3.5 Sótanos y Semisótanos
 - 1.3.6 Entreplantas
 - 1.3.7 Cubiertas, Áticos y Espacios Bajo Cubierta
 - 1.3.8 Plantas Retranqueadas
 - 1.3.9 Número de Plantas. Altura Máxima de Edificación y Alturas de Plantas
 - 1.3.10 Parcela Mínima y Longitud de Fachada
 - 1.3.11 Edificabilidad y Ocupación

TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

- 1.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 1.2 FINANCIACIÓN
- 1.3 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 INFORMACIÓN. SITUACIÓN
- I.02 INFORMACIÓN. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- I.03. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ALUMBRADO PÚBLICO
- I.04 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE SANEAMIENTO
- I.05 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE ABASTECIMIENTO
- I.06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. PAVIMENTACIÓN.

PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- O.01 VIALES Y PARCELARIO
- O.02 ZONIFICACIONES, CESIONES Y DOTACIONES
- O.03 EJES DE COTAS Y CALLE
- O.04 SECCIÓN LONGITUDINAL. SECCIÓN TIPO DE CALLE.
- O.05 PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA, MEDIA Y BAJA TENSIÓN.
- O.06 PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PÚBLICO.
- O.07 PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO 1.
- O.08 PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO 2. PLUVIALES.
- O.09 PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO.
- O.10 PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELEFONIA.

OBJETO

El presente Estudio de Detalle constituye el instrumento de planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado **s.u.n.c. 1-p6**. Su alcance y contenido es conforme con lo requerido por la legislación urbanística aplicable y, en particular, con la V MODIFICACIÓN PUNTUAL de las Normas subsidiarias de El Barraco.

Este Estudio de Detalle, en base al artículo 131 del RUCYL, tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se delimitan con objeto de señalar las cargas y beneficios del planeamiento y garantizar su distribución equitativa en zonas donde el procedimiento de edificación directa (solicitud de licencia de urbanización y edificación) es insuficiente para ello; o de ordenar o mejorar la edificación existente.

Las determinaciones de ordenación detallada del sector están previstas (según el artículo 135 del RUCYL) en el artículo 128 del RUCYL.

La documentación del presente Estudio de Detalle queda definida en el artículo 136 del RUCYL.

MEMORIA INFORMATIVA.

TÍTULO I. MARCO NORMATIVO

1.1 CAPÍTULO I: LEGISLACIÓN APLICABLE. ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento por en cargo del Excmo. Ayuntamiento de El Barraco, propietario de parte de los terrenos que integran el Sector, teniendo por objeto la redacción del Estudio de Detalle que recoge la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado s.u.n.c. 1-p6 según la Normas Subsidiarias de El Barraco y en particular según su V Modificación Puntual.

1.1.1. Las vigentes Normas Subsidiarias de El Barraco

El municipio de El Barraco cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente con fecha 1 de octubre de 1984.

Con fecha 27 de marzo de 1995 se aprobó definitivamente la primera Modificación Puntual que afectó a la regulación de Normas Regulatoras de la Edificación del suelo urbano del municipio.

Con fecha 30 de junio de 1998 se aprobó definitivamente la segunda Modificación Puntual que afectó a la creación del Polígono Urbano P-14, sacado del Polígono Urbanizable P-12.

Con fecha 6 de febrero de 2008 se aprobó definitivamente la tercera Modificación Puntual que afectó a la modificación de la parcela mínima edificable del polígono P-8, la clasificación de un Sistema General, cambio de clasificación urbanística de unos terrenos municipales de Suelo Urbanizable Delimitado a Suelo Urbano Consolidado y la creación de un nuevo polígono P-15, con clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado.

Con fecha 29 de julio de 2010 fue aprobada la cuarta Modificación Puntual, la cual modificó puntualmente los límites de los polígonos P-12, P-8 y P-3 para adaptar antiguas viviendas existentes a la normativa del polígono en el que se encuentran.

Con fecha 2 de junio de 2011 fue aprobada la quinta Modificación Puntual, la cual estableció un sector con clasificación de Suelo Urbano No Consolidado s.u.n.c. 1-p6. Este sector es el ámbito del Estudio de Detalle objeto del presente documento. La Modificación Puntual V se publica en BOCYL el martes 26 de julio de 2011.

1.1.2. Objeto del Estudio de Detalle

El artículo 45.1.b) define el objeto del Estudio de Detalle en Suelo Urbano no Consolidado:

- En los sectores de suelo urbano no consolidado, tendrá por objeto establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general.

En el documento se ordena el ámbito del sector, estableciendo:

- Calificación urbanística con áreas susceptibles de ser edificadas, con su normativa de aplicación.
- Reservas de suelo tanto para vías públicas como para servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Asignación de aprovechamientos.

1.1.3. El Sector de Suelo Urbano No Consolidado sunc. 1-p6 (Según Ficha de Normas Subsidiarias Municipales)

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado ssunc.1-p6 están clasificados según la V Modificación Puntual como Suelo Urbano No Consolidado. Sus condiciones específicas de desarrollo están señaladas en la Ficha correspondiente. Esta Ficha establece los siguientes parámetros básicos del sector ssunc. 1p-6, los cuales tienen carácter de elementos de ordenación general.

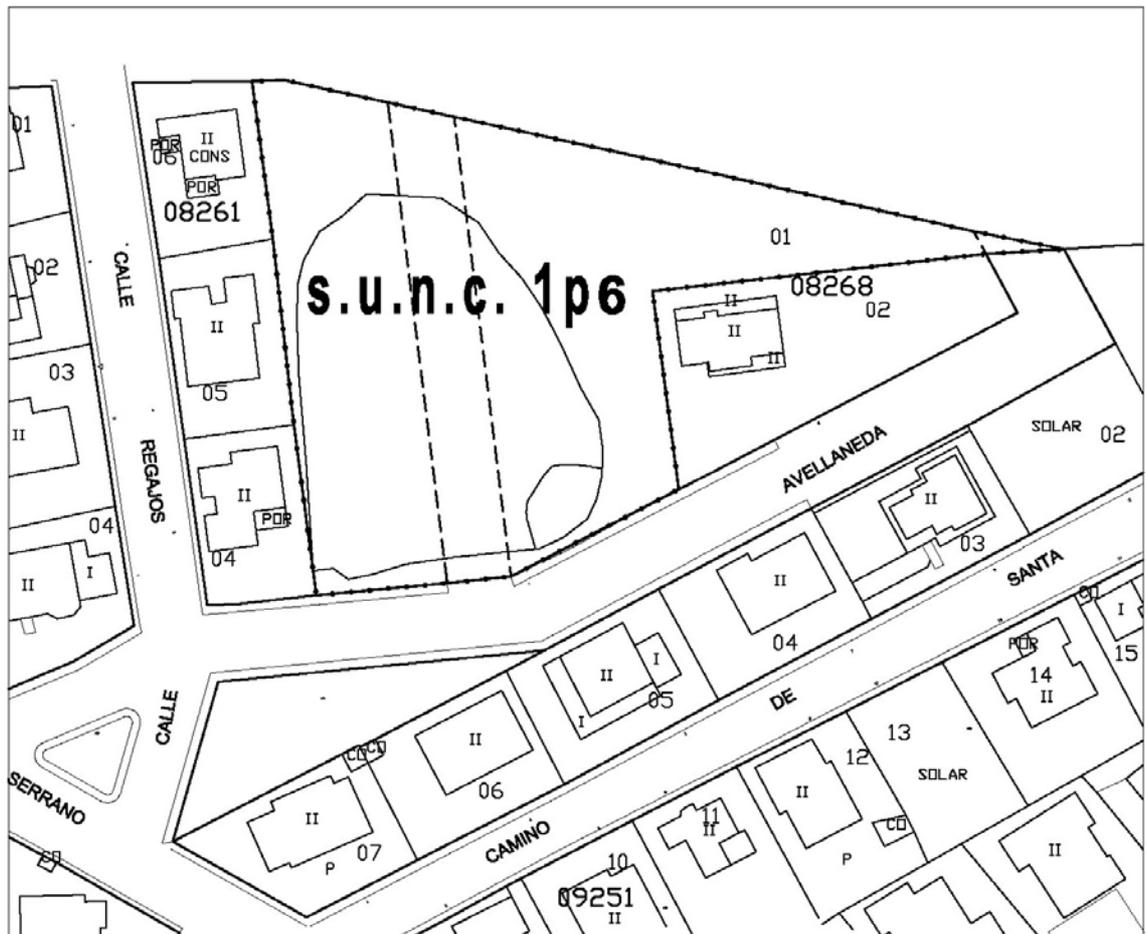
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	sunc	Pág. 1
---------------------------------------	-------------	--------

A. DATOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	s.u.n.c. 1-p6
-----------	----------------------

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del Sector	PO-2
SUPERFICIE Bruta	0.47 Hz

Entorno con base parcelaria



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC	Pág. 2
---------------------------------------	-------------	--------

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (art. 122 del RUCyL) máximo 0.5 m²/m²

Reglas de apartados 2, 3 y 4 del art. 86 bis del RUCyL

USOS	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USO PROHIBIDO	Industria molesta. Comercial
	USO COMPATIBLE	Servicios

PLAZO PARA ESTABLECER ORDENACIÓN DETALLADA 1 año máximo

DENSIDAD DE POBLACIÓN (art. 122 del RUCyL) mínimo 10 vivi. por hectarea- máximo 30 vivi.por hectarea

INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (art. 122 del RUCyL) mínimo 30%- máximo 80% de la Edificabilidad Residencial Total del Sector (posibilidad de reducir o eliminar justificadamente)

Desarrollo: Estudio de Detalle

C. OTRAS CONDICIONES.

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del pertinente Estudio de Detalle y del Proyecto de Actuación

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Reservas de Suelo: Mínimos legales según RUCyL. Art. 128

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA ANTERIOR.

1.2. CAPÍTULO II: VIABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.2.1. Promotores

El presente documento se redacta a instancias del Excmo. Ayuntamiento de El Barraco como uno de los dos propietarios de los terrenos que constituyen el sector.

El documento se presenta para su consideración y aprobación, en su caso, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ávila.

El presente Estudio de Detalle se deberá completar con un Proyecto de Actuación y Urbanización.

1.2.2. Justificación de la capacidad para ejecutar el Estudio de Detalle

La localización del sector, aporta excelentes condiciones para su desarrollo, el cual vendrá a dar continuidad a la trama urbanística del núcleo de población de El Barraco.

Todas las conexiones de infraestructuras necesarias con las redes municipales existentes son posibles y están contempladas en las determinaciones del Estudio de Detalle. Su definición será detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector.

El Excmo. Ayuntamiento tiene acreditada suficiente capacidad para el desarrollo del sector, entidad encomendada del desarrollo por acuerdo con los Herederos de D. Pedro Somoza Candil, la otra propiedad existente en el sector.

1.2.3 Informes sectoriales.

Los informes sectoriales solicitados han sido favorables.

El informe sectorial de la Consejería de Medio Ambiente dictamina que no procede el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental.

El informe de la Comisión Territorial de Urbanismo recoge consideraciones tomadas en cuenta en el presente documento refundido para la aprobación definitiva.

1.3. CAPÍTULO III: INFORMACIÓN URBANÍSTICA I

1.3.1. Localización y delimitación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado sunc. 1-p6.

Conforme a los datos que figuran en la Ficha de la V Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Barraco, su superficie total es de 0.47 Ha, si bien, de acuerdo con el levantamiento topográfico de los terrenos incluidos en el ámbito del sector se obtiene una superficie de 4.672,91 m².

El sector se integra dentro de la zona norte de expansión del núcleo de El Barraco y se relaciona con la trama existente a través de la calle Avellaneda.

1.3.2. La estructura de la propiedad del suelo. Infraestructuras.

Los terrenos incluidos en el sector se encuentran sin edificar. Las propiedades que conforman el sector son:

- Propiedad Municipal: Zona urbana no consolidada (según V Modificación Puntual), perteneciente a una gran parcela, Parcela 5 del Polígono 26 de rústica. La zona incluida dentro del sector, tiene una superficie de 2.326,92 m². La zona sur está atravesada por una línea eléctrica de media tensión.

- Propiedad de Herederos de D. Pedro Somoza Candil, Parcela 96 del polígono 26 de rústica, el terreno se encuentra vallado en casi la totalidad de su perímetro. La parcela tiene una superficie de 2.345,99 m², lindando en el suroeste con parcela con referencia catastral 0826104 y en el resto de linderos con terrenos municipales englobados en la Parcela 5 del Polígono 26. No existen infraestructuras en la parcela.

Las superficies han sido determinadas a partir del levantamiento topográfico del sector.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**

Municipio de BARRACO Provincia de ÁVILA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/30000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 13 de Febrero de 2012

363.000 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliano y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA**

**DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO**

Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

05022A02600050000KM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 26 Parcela 5		
	CABRERA O PINAR ALTO. BARRACO [ÁVILA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario	AÑO CONSTRUCCIÓN	---
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	---

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 26 Parcela 5		
	CABRERA O PINAR ALTO. BARRACO [ÁVILA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	---	SUPERFICIE SUELO (m ²)	3.247,335
		TIPO DE FINCA	---

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m ²)
a	MM	Pinar maderable	03	175,2620
b	E-	Pastos	02	42,5571
c	E-	Pastos	03	94,6016
d	MM	Pinar maderable	02	1,2654
e	E-	Pastos	02	7,0434

ESTUDIO DE DETALLE DE L SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO s.u.n.c. 1-p6

EL BARRACO - ÁVILA

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**

Municipio de BARRACO Provincia de ÁVILA

E: 1/2000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

360.800 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aeras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 13 de Febrero de 2012

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

05022A026000960000KQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 26 Parcela 96		
	CHORRO CENIZO. BARRACO (ÁVILA)		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Pastos 02]	AÑO CONSTRUCCIÓN	---
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	---	SUPERFICIE CONSTRUIDA IM-T	---

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 26 Parcela 96		
	CHORRO CENIZO. BARRACO (ÁVILA)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA IM-T	---	SUPERFICIE SUELO IM-T	2.632
		TIPO DE FINCA	---

1.3.3 Desarrollo de los parámetros urbanísticos

1.3.3.1. Objetivos

Los objetivos de la delimitación del Sector:

- 1.- Ordenar el terreno para posibilitar su transformación al uso residencial unifamiliar, completando la expansión del pueblo en la zona norte.
- 2.- Continuar los trazados de los viales existentes en la zona norte interrumpidos éstos en el límite del sector para poder desarrollar éste.

Como desarrollo de estos objetivos, la Ficha Urbanística establece, de acuerdo con la Ley, las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo para sistema viario y sistema de espacios libres o dotaciones públicas de carácter local; cuando se trate de suelo urbano no consolidado, así como la ordenación prevista para el mejor funcionamiento del área en que se halla situada.

1.3.3.2. Delimitación y Superficie

Para el desarrollo del Sector, como superficie de referencia se tomará la medición sobre el terreno, justificada por técnico competente, de la figura geométrica que se establece en la delimitación del sector grafiada en la ficha de la V Modificación de las Normas Subsidiarias de El Barraco.

La delimitación de los sectores de suelo urbano no consolidado debe atenerse a lo establecido en el Art. 86.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística.

1.3.3.2. Aprovechamiento.

La ficha urbanística señala el aprovechamiento de aplicación en el sector, siendo éste como máximo de 0,5 m²/m². Será el presente estudio de detalle el que establezca la edificabilidad máxima en cada parcela edificable resultante.

1.3.3.3. Usos y Densidad de Población.

Se establece un uso predominante de residencial, un uso prohibido de industria molesta y comercial y un uso compatible de servicios.

La densidad de población está marcada entre un mínimo de 10 viviendas por hectárea y un máximo de 30 viviendas por hectárea, siendo el presente documento el que determine la densidad de población exacta en la zona

1.3.3.4. Índice de Integración Social

Según el artículo 122 del RUCyL se establece un mínimo del 30 % y un máximo del 80 % de la edificabilidad residencial total del Sector.

En determinados sectores de suelo Urbano no Consolidado es posible la reducción de esta reserva o incluso excusarla, justificándola en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

1.3.3.5. Cesiones

La reserva de terreno son las establecidas por el artículo 128, del RUCyL, siendo éstas:

- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, sistema local para poder resolver:
 1. Distribución de agua potable, saneamiento y sus conexiones a las redes municipales.
 2. Suministro de energía eléctrica y servicio de telecomunicaciones.
- Reserva de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables. Cada plaza tendrá la menos 10,00 m². Será posible la reducción de esta reserva al 50 % en función del uso y demás características del sector, siempre que se acrediten que existen suficientes plazas de aparcamiento para el sector en unidades colindantes.
- Reserva de suelo para espacios libres públicos del Sector, según reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del RUCyL con un mínimo de 10,00 m² de suelo por cada 100,00 m² edificables en el caso de suelo urbano no consolidado.
- Reserva de suelo para equipamientos públicos del Sector, según reglas del apartado 3 del artículo 106 del RUCyL con un mínimo de 10,00 m² de suelo por cada 100,00 m² edificables en el caso de suelo urbano no consolidado, esta reserva podrá destinarse a incrementar la reserva de espacio libre público cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad.

1.3.3.6. Actuación

Por acuerdo entre los dos propietarios, la gestión y el desarrollo del Sector será por concierto y correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de El Barraco.

Serán sufragados por parte del Excmo. Ayuntamiento la totalidad de los gastos: obras del sistema viario, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, de espacios públicos o privados incluidos en la Unidad de Ejecución.

MEMORIA VINCULANTE.

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ORDENACIÓN

1.1 CAPÍTULO I: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

1.1.1. Condicionantes de la Información

De la información antecedente se deducen los siguientes condicionantes para la redacción de este Estudio de Detalle:

- La delimitación del ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado ssunc1-p6, está definida en la ficha de la V Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Barraco.
- El terreno se caracteriza topográficamente por su pendiente en descenso de norte a sur.
- La zona forma parte de la Sierra de Ávila, y está dominada por formaciones de carácter plutónico, con granitos aflorando, con zonas de cubierta de jabres de espesor variable, y que darán normalmente una alta capacidad portante, que garantiza una fácil cimentación de las edificaciones previstas, aunque también una dificultad de excavación para las infraestructuras. La afloración de graníticos, presta a este Sector una imagen típica de la Sierra de Ávila.

1.1.2. Condicionantes de las Normas Subsidiarias

Pueden destacarse los siguientes aspectos:

- La V Modificación Puntal establece el uso RESIDENCIAL como predominante.
- Las obligatorias y necesarias cesiones de suelo para vía pública capaz de albergar las infraestructuras necesarias junto con el número mínimo de plazas de aparcamiento (mínimo una plaza por cada 100 m² edificables, pudiéndose reducir un 50% justificadamente)
- Para el Sistema de Espacios Libres Públicos se establece una cesión mínima de 10m²/100m² (Art. 128 del RUCyL).
- Para el Sistema Local de Equipamiento Público, se establece una cesión mínima de 10m²/100m², (Art. 128 del RUCyL).
- La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m² y el número de viviendas estará comprendido entre 10 y 30 viviendas/Ha.

1.1.3. Objetivos y criterios de la ordenación

De acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias, la tipología de vivienda unifamiliar aislada existentes en la zona, la existencia de las infraestructuras existentes en la calle Avellaneda (situada en el lindero sur del sector), del porcentaje de cesiones y de la información urbanística (pendientes de terreno; afloración de rocas y comunicación con el suelo urbano), se derivan los siguientes objetivos de la ordenación:

- Ordenar el terreno para posibilitar su transformación al uso residencial unifamiliar, completando el pueblo en este ámbito.
- Prever una línea homogénea, como límite del suelo urbano en el norte del pueblo.

1.1.3.1. Criterios de la ordenación

1.1.3.1.1 Estructura general y viaria

- Articular el desarrollo del sector con la red urbana existente.
- Equilibrar la necesidad de reducir las pendientes de las calles principales, con la conveniencia de no crear fuertes desniveles entre parcelas que resulten en imposición de vistas de unas sobre otras.
- Adecuar a la topografía el diseño de las calles principales de conexión con el resto del pueblo, de forma que se consigan las menores pendientes posibles y el mínimo movimiento de tierras.
- Solucionar el requisito legal de aparcamiento en espacio público

1.1.3.1.2 Zonificación y aprovechamiento

- Establecer las zonas edificables destinadas al uso previsto en el planeamiento y los terrenos destinados a equipamiento comunitario.
- Configurar un núcleo de espacios libres que se constituya en un referente del sector. Este núcleo estará constituido por los terrenos de cesión obligatoria para espacios libres. Se ubican en la zona norte del sector.

1.1.3.1.3 Usos y tipologías edificatorias

- Conferir al sector un carácter básicamente residencial.
- Utilizar con carácter preferente las ordenanzas existentes en todas las zonas colindantes al sector.

1.2. **CAPÍTULO II: JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES.**

1.2.1. **Análisis de las diferentes alternativas posibles y justificación de la ordenación propuesta**

El sector fue estudiado junto con sus zonas colindantes cuando el Excmo. Ayuntamiento parceló toda la zona, no pudiendo ordenar el espacio de la presente unidad 1-p6 por tener en ese momento calificación urbanística de suelo rústico. Toda la infraestructura creada en la zona obedece al desarrollo del sector, objeto del presente Estudio de Detalle, mediante una calle central de norte a sur que conecte con la calle Avellaneda ubicada en el lindero sur y con un vial de nueva formación que ejecutará el Excmo. Ayuntamiento como límite de suelo urbano respecto del suelo rústico en el lindero norte.

Las dotaciones se apoyarán en el vial de nueva ejecución que realizará el Excmo. Ayuntamiento en el lindero norte. Todas estas determinaciones fueron tomadas por el Excmo. Ayuntamiento cuando realizó toda la parcelación de terrenos ubicados al norte del polígono P-6.

El Excmo. Ayuntamiento llegó a un acuerdo con los propietarios de este sector para desarrollarse de la manera que contempla el presente Estudio de Detalle, utilizando para ello el sistema de concierto, realizando éste toda la infraestructura necesaria para obtener el mayor número de parcelas edificables (de superficies aproximadas a 500,00 m² cada una), de las cuales tres de ellas, se asignarán a los Herederos de Pedro Somoza Candil, propietarios junto con el Excmo. Ayuntamiento de El Barraco de los terrenos de este sector.

1.2.2. Cumplimiento de las disposiciones específicas de la Ficha del Sector de suelo urbano no consolidado sunc 1-p6.

1.2.2.1. Superficie del Sector. Medición real sobre el terreno

Según el levantamiento topográfico realizado sobre los terrenos incluidos en el ámbito del sector, se ha obtenido una superficie de 4.672,91 m².

1.2.2.2. Aprovechamiento del sector

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, teniendo en cuenta para el aprovechamiento lucrativo los coeficientes de ponderación de usos. Al no existir en las Normas Subsidiarias vigentes (aprobadas en el año 1985) coeficientes de ponderación, se utiliza el 1, por tanto el aprovechamiento medio coincide con la edificabilidad del sector, siendo ésta como máximo de 0,50 m²/m².

El aprovechamiento total del sector será como máximo de 2.336,46m² (0,50 m²/m² x 4.672,91m²), **asignándose en el presente documento una superficie máxima edificable de 2.300,00 m² (0,4922 m²/m² x 4.672,91m²).**

1.2.2.3. Usos Pormenorizados

El uso predominante del sector es el Residencial, según se indica en la Ficha Urbanística. Se establecen como usos prohibidos la industria molesta y el uso comercial. Constituirá uso compatible el uso de servicios.

1.2.2.4. Plazos para establecer la ordenación detallada

Según se establece en la ficha urbanística, el plazo máximo para establecer la ordenación detallada, por tanto para desarrollar el Estudio de Detalle necesario, es de un año.

El presente documento se desarrolla dentro del plazo máximo establecido para ello.

1.2.2.5. Densidad máxima y mínima de población

La densidad de población se asigna en base al art. 122 del RUCyL, estableciéndose un máximo de 30 viviendas por hectárea y un mínimo de 10 viviendas por hectárea. **El presente documento asigna una densidad de 6 viviendas (6 / 0,4672 = 12,84 Viv./Ha).**

1.2.2.6. Índice de integración social

Según el artículo 122 del RUCyL se establece un mínimo del 30 % y un máximo del 80 % de la edificabilidad residencial total del Sector.

En base al apartado 122.2.e.1. es posible la exclusión de esta reserva, justificándola con el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

Este sector constituye una isla dentro del polígono P-6, ante esto el Excmo. Ayuntamiento pretende conformar toda la zona de una manera uniforme y cohesiva tanto en tipología edificatoria (vivienda unifamiliar aislada), superficie de parcela (la superficie mínima de parcela edificable del Polígono P-6 es de 500,00 m²), como en edificabilidad (la edificabilidad del Polígono P-6 es de 0,8 m²/m²).

Es evidente que la tipología, parcela mínima y edificabilidad que se asigna a este sector (lo mas similar posible al Polígono P-6 por lo expuesto anteriormente) no es apropiada para desarrollar viviendas con protección pública (viviendas con superficie útil máxima de 90,00 m²).

El Excmo. Ayuntamiento es propietario de diferentes terrenos dentro del casco urbano para poder desarrollar viviendas con protección pública (existen varios ejemplos ya edificados de viviendas con protección pública ejecutadas en terrenos cedidos por el Excmo. Ayuntamiento).

En la actualidad el Excmo. Ayuntamiento se encuentra en fase de Aprobación Definitiva del Polígono P-15, en el cual existe una parcela de propiedad municipal para construir 37 viviendas con protección pública.

Por lo anteriormente expuesto es evidente que queda perfectamente justificada la exención de cesión de porcentaje de edificabilidad para vivienda con protección pública en el sector. El mínimo a asignar sería de 690,00 m² (30% de 2.300 m²), serán edificados en otros terrenos de propiedad municipal en zonas mas apropiadas del municipio, cumpliéndose así con el principio de cohesión social.

1.2.2.7. Reservas de suelo

La reserva de terreno son las establecidas por el artículo 128, del RUCyL, siendo éstas:

- Reserva de suelo para espacios libres y equipamientos públicos del Sector, con un mínimo de 10,00 m² para cada uso por cada 100,00 m² edificables.
- Reserva de suelo para las vías públicas del sector capaces de albergar las infraestructuras necesarias y al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables (pudiendo reducirse un 50%).

1.2.2.7.1 Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos.

El Sistema Local de Espacios Libres, en base al artículo 128 del RUCyL, será al menos de 10,00 m² de suelo por cada 100,00 m² edificables. Según la edificabilidad del sector, el mínimo de cesión será:

$$2.300 \text{ m}^2 / 100 \times 10 = 230,00 \text{ m}^2$$

La cesión cumple con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del RUCyL.

El Equipamiento Público, en base al artículo 128 del RUCyL, será al menos de 10,00 m² de suelo por cada 100,00 m² edificables. Según la edificabilidad del sector, el mínimo de cesión será:

$$2.300 \text{ m}^2 / 100 \times 10 = 230,00 \text{ m}^2$$

La cesión cumple con las reglas del apartado 3 del artículo 106 del RUCyL.

En el presente sector se asigna una parcela de 575,26 m² destinada a uso de Espacios Libres Públicos y Equipamiento Público, en base al apartado 3.a del artículo 106 y el 3.a del artículo 105 del RUCyL.

La parcela que integra el Sistema Local de Espacios Libres Públicos y el Equipamiento Público figura identificada en los Planos de Ordenación con el código ELP-EQP.

1.2.2.7.2 Reserva de Suelo para Servicios Urbanos y Vías Públicas del Sector

La reserva de suelo asignada se realizará en base al apartado 128.3.b y 104 del RUCyL.

La reserva de suelo asignada por el presente Estudio de Detalle para el sistema local, es la necesaria para poder ejecutar la red de distribución de agua potable y saneamiento, así como la red de suministro de energía eléctrica y el servicio de telecomunicaciones.

La reserva de suelo para las vías públicas del sector, prevé al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables. Cada plaza tendrá la menos 10,00 m². Será posible la reducción de esta reserva al 50 % en función del uso y demás características del sector, siempre que se acrediten que existen suficientes plazas de aparcamiento para el sector en unidades colindantes.

$$2.300 \text{ m}^2 / 100 \times 1 = 23 \text{ Plazas de aparcamiento}$$

Es evidente, según estudio del aparcamiento en la zona, la posibilidad de reducir la reserva de plazas de aparcamiento a 12 (50% de 23), en base a que solamente se podrán construir un máximo de 6 viviendas unifamiliares (las cuales obligatoriamente por normativa deberán de dejar un mínimo de un 60 % de su parcela sin edificar) y la existencia de gran número de plazas de aparcamiento en las zonas colindantes ya edificadas en su totalidad (zonas con igual normativa de vivienda unifamiliar aislada y 60% de parcela sin edificar). En esta zona del pueblo los viales tienen anchuras de 10,00 y 12,00 m, con capacidad de absorber gran número de plazas de aparcamiento, muy superior al necesario en función del número reducido de viviendas y la imposibilidad del uso comercial. Según estudio de flujo de la zona, para calles iguales, el tránsito medio es de 30 vehículos al día (estos viales son transitados solo y exclusivamente por los habitantes de la calle) y el número de vehículos aparcados en ellas es de diez coches por cada 100m. de viario.

El Estudio de Detalle asigna una superficie de 857,22 m² para ejecutar una calle de 10,60 m de anchura y la prolongación de la calle Avellaneda, existente en el lindero sur, de 12,00 m de ancho.

TABLA 1. CUADRO COMPARATIVO NORMAS SUBSIDIARIAS-ESTUDIO DE DETALLE. CUMPLIMIENTO DE MÍNIMOS LEGALES.

	SEGÚN MODF. PUNTUAL V	SEGÚN ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE DEL SECTOR	0,47 Hz	Medición Real = 4.672,91 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	(art. 122 del RUCyL) Máximo 0,5m ² /m ² Reglas de apartados 2, 3 y 4 del art. 86 bis del RUCyL	0,4922 m²/m² (4.672,91x 0,4922=2.300,00)
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Min. 10 viv/Hz -Max. 30 viv/Hz	6 viviendas (6,00/0,46729 =12,84 Viv/Hz)
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	Min. 30% -Max. 80% de la Edif.. total. (Posibilidad de reducir o eliminar justificadamente.)	Excusada en base a art. 122.2.e del RUCyL
RESERVAS DE SUELO	Espacios libres públicos 10m ² /100 edif. Equipamiento público 10m ² /100 edif	575,26m² Mínimo(2.300/100=23x20=460m ²)
RESERVA APARCAMIENTO	1plaza /100 edif .	(857,22 m ² de vías públicas) 12 plzas. aparca. En vía pública (2300/100=23 , admitido 50% en base a art. 104.3.b del RUCyL).

TABLA 2. ORDENANZA TIPOLOGICA, ALTURAS Y EDIFICABILIDADES POR PARCELAS EDIFICABLES RESIDENCIALES.

Nº PARCELA.	TIPOLOGÍA Y NÚM. MÁXIMO DE PLANTAS.	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m ²)	Nº MÁX. DE VIVIENDAS
Nº 1	AS – 2	516,22	366,40	1
Nº 2	AS – 2	516,00	366,25	1
Nº 3	AS – 2	550,28	390,60	1
Nº 4	AS – 2	566,17	401,85	1
Nº 5	AS – 2	559,19	396,90	1
Nº 6	AS – 2	532,57	378,00	1
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES		3.240,43	2.300,00	6

AS = VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
2 = DOS ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN

1.2.3. Barreras urbanísticas.

La urbanización y la edificación del Sector deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio y el Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia; Real Decreto 505/2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; y Orden VIV/561/2010, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Se ha reservado una plaza de aparcamiento de uso público a conductores de movilidad reducida por cada 40 plazas de aparcamiento, según se encuentra reflejado en la documentación gráfica, en base al art. 5 del Reglamento de Accesibilidad, y estas cumplirán con el citado artículo en lo referente a dimensiones y grafismos de las mismas.

Se atenderá especialmente al capítulo 2 del Reglamento de Accesibilidad.

Las aceras del proyecto de urbanización tendrán un ancho mínimo de 1,80m.

Los pavimentos de los itinerarios peatonales, aceras, serán no deslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros. Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización, será diferente del resto del pavimento de señalización.

Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 metros ni superior a 1,20 metros. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima, y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.

Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 metros en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados, que presentarán, al menos, las siguientes características:

a) Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie, baldosas en color rojo con tetones.

b) Partirá del vado una franja señalizadora de 1,20 metros de ancha con el mismo material, situada en el eje del vado y se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima con una longitud de al menos 0,90 metros, quedando a una distancia no superior a 0,90 metros separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará un rectángulo de pavimento táctil con lados de 1,80 metros y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación.

c) el resalte en los vados será inferior a 0,03 metros en chaflán, siendo éste, de pendiente inferior al 25%.

d) la pendiente de los planos de formación de vados será como máximo el 12%. Con longitud máxima de 3 m.

e) La embocadura de los vados será de 1,80 m.

Los vados se resolverán con dos o tres planos inclinados. Los primeros 0,90 metros medidos desde la línea de edificación serán planos en el caso de vados con tres planos inclinados. Para la elección del tipo de vado se tendrá en cuenta el ancho de las aceras, en las aceras de 1,80 metros se ejecutarán planos con dos vados inclinados y en las aceras de 3,80 metros o 7,00 metros será vados con tres planos inclinados.

Según la Orden VIV/561/2010, el proyecto de urbanización cumplirá en sus itinerarios accesibles lo siguiente:

Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.

Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

En cuanto al mobiliario urbano este cumplirá:

Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

En cuanto a las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, la Orden VIV/561/2010 establece en su artículo 35 los requisitos mínimos a cumplir.

1.2.4. Implantación de los servicios urbanos

Las parcelas quedarán dotadas, una vez que se urbanicen, de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y canalización telefónica. Quedarán asimismo cubiertas por la acción de hidrantes contra incendios localizados en vía pública.

Por otro lado, las vías públicas, tanto peatonales como rodadas, dispondrán de alumbrado público y riego de los elementos de arbolado o jardinería que se prevean en las mismas.

Las obras se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La urbanización se diseñará con estricto cumplimiento de lo preceptuado en las Normas Subsidiarias Municipales, de acuerdo con las condiciones de las distintas compañías suministradoras y, en especial, de los Servicios Técnicos Municipales.

Las distintas redes locales de distribución de los servicios urbanos conectarán con las redes generales correspondientes a fin de garantizar las condiciones correctas de abastecimiento.

Las obras de urbanización del sector incluirán el soterramiento o desvió, en su caso, del tendido aéreo eléctrico.

Red de alcantarillado

El sistema local de alcantarillado conducirá las aguas residuales y pluviales hasta el colector que discurre al sur del sector por la calle Avellaneda.

Se dispondrán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante y, en todo caso, a distancias no superiores a 50 metros.

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

La red de abastecimiento de agua potable se dimensionará en el oportuno Proyecto de Urbanización y se conexas a la red existente en la calle Avellaneda, dimensionada ya en su día para este nuevo consumo. El aumento de consumo para el ramal será de 0,04l/s, cantidad insignificante.

Red de distribución de energía eléctrica

El aumento de consumo para las 6 viviendas del sector será muy pequeño, siendo este en todo momento inferior a 50 kv.

La alimentación eléctrica al sector se realizará desde la línea de baja tensión o desde un transformador alimentado con línea de Media Tensión. El suministro se realizará con líneas enterradas, de acuerdo con las normas del Ministerio de Industria.

En cualquier caso, todo el trazado y las canalizaciones se realizarán según las instrucciones y normas específicas establecidas en la legislación sectorial y de acuerdo con la Compañía Suministradora de energía eléctrica.

La urbanizadora solicitará, en base al RD. 1955/2000 sobre acometidas, el suministro por parte de Iberdrola.

Red de alumbrado público

La iluminación de los viales se realizará igual al existente en los viales colindantes, conectándose a la red existente de la calle Avellaneda.

Todas las líneas de distribución serán subterráneas.

La potencia de esta nueva red de alumbrado será de 300W

Red de canalización telefónica

El Proyecto de Urbanización definirá la red de distribución del servicio de Telefonía Básica. La implantación de una red de cable queda condicionada a la consecución de un acuerdo con alguna de las compañías suministradoras de este servicio.

Se actuará en base a la Ley General de Telecomunicaciones.

1.2.5. Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes

La conexión del sector con las áreas colindantes está garantizada por su propia localización dentro de la estructura general viaria existente.

1.2.6. Gestión y desarrollo del Sector

Sistema de Actuación

Según el acuerdo entre los dos propietarios de los terrenos del sector, es sistema de actuación será el de concierto, ejecutándose por parte del Excmo. Ayuntamiento las obras de urbanización.

Justificación de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes

El único uso pormenorizado previsto es el unifamiliar, por lo que no se requiere coeficiente de ponderación entre manzanas.

1.2.7 Sostenibilidad económica. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La actuación prevista en el sector no supondrá impacto alguno sobre las Haciendas Públicas, puesto que las infraestructuras previstas, apenas, necesitan mantenimiento.

El suelo edificable que se genera en la actuación es suficiente y adecuado para los usos a los que se destina.

1.2.8 Resumen ejecutivo.

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo el consolidar la zona norte del municipio de una manera homogénea, con edificaciones de topologías y superficies lo más iguales posibles

No se hace necesaria determinar suspensión de licencias en la zona. La concesión de licencias en el sector está condicionada a la aprobación definitiva del presente documento.

El sector no se dividirá en unidades de actuación , constituyendo la totalidad del sector una única unidad.

El presente Estudio de Detalle determina en los distintos apartados todos los aspectos, en base al artículo 136 del RUCyL.

NORMATIVA URBANÍSTICA.

TÍTULO I. URBANIZACIÓN

La urbanización será ejecutada por el Excmo. Ayuntamiento de El Barraco.

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

El Estudio de Detalle desarrolla los criterios de la Modificación Puntual V de las Normas Subsidiarias de potenciar los crecimientos residenciales en esta zona de El Barraco y de facilitar la creación de suelo para nuevas viviendas.

El Estudio de Detalle pondrá nuevo suelo residencial, para vivienda unifamiliar, en la zona de más demanda para este uso.

1.2. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

1.2.1. Explanación y Pavimentación

El sistema viario previsto para el Sector, podrá ser matizado por el proyecto de urbanización sin modificar las determinaciones del presente Documento referentes a trazados y anchos de viales, cumpliendo en todo momento lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio y el Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de Castilla y León, y supletoriamente la legislación estatal sobre la materia.; Real Decreto 505/2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; y Orden VIV/561/2010, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Se atenderá especialmente al capítulo 2 del Reglamento de Accesibilidad y al artículo 5 de la Orden VIV/516/2010.

Para su diseño y construcción se tendrán en cuenta en su totalidad las Normas para Proyectos de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de El Barraco redactadas para las Normas Subsidiarias Municipales.

La calle trazada de norte a sur se ejecutará con un ancho de 10,60 m . La prolongación de la calle Avellaneda se ejecutará con 12,00 m. de ancho. Las acaras tendrán un ancho mínimo de 1,80m. Se situará al menos aparcamiento a una de sus caras con unas dimensiones mínimas de 2,00 m. de ancho y 5,00 m. de largo.

La calzada se pavimentará con dos capas, una base de zahorra y una capa de rodadura de aglomerado asfalto en caliente.

Las aceras se pavimentarán con baldosa sobre solera de hormigón o podrán ser incluso de solera de hormigón fratasado, estas llevarán bordillo de hormigón.

1.2.2. Red de Saneamiento

Se ha elegido para la evacuación de las aguas pluviales y residuales un sistema separativo.

Los esquemas propuestos para las redes de saneamiento (aguas residuales y aguas pluviales) son los representados en los planos O-07 y O-08 de la documentación gráfica.

El diseño y construcción de las redes será acorde con lo dispuesto en las normas de urbanización previstos en las Normas Subsidiarias Municipales en su apartado 3.2.

1.2.3. Red de Abastecimiento de Agua

La red de abastecimiento de agua potable se dimensionará en el Proyecto de Urbanización.

El esquema propuesto para la red de abastecimiento es el representado en el plano O-09 de la documentación gráfica.

El abastecimiento de agua a la urbanización está asegurado mediante la conexión con la red general de agua del pueblo.

El diseño y construcción de las redes será acorde con lo dispuesto en las normas de urbanización previstos en las Normas Subsidiarias Municipales en su apartado 3.1.

Según figura en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo no existe ningún problema con el aumento de demanda para suministrar el sector. Este organismo literalmente cita: **“Considerando que en relación al abastecimiento, se ha cuantificado la demanda de agua en 0,04l/s y que esta demanda no supone un aumento significativo de la demanda de recursos híbridos.”**

1.2.4 Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

El suministro de energía eléctrica queda garantizado mediante la contratación a la empresa IBERDROLA de los servicios que garanticen el suministro a las viviendas.

La urbanizadora solicitará, según se recoge en los informes sectoriales, el suministro por parte de Iberdrola según el RD. 1955/2000 sobre acometidas,

La distribución en baja se efectuará de manera subterránea hasta todas las parcelas edificables, de manera que las canalizaciones sigan el trazado viario propuesto en la ordenación.

La conexión con la red, se efectuará en los lugares donde en la actualidad acometen líneas existentes.

El servicio eléctrico a suministrar supone disponer de las instalaciones necesarias para asegurar a la urbanización la potencia eléctrica necesaria a la tensión de servicio, que es de baja tensión.

Necesitamos disponer por tanto de:

- 1.- Desvío de la línea aérea de media tensión que discurre por la zona norte del sector.
- 2.- Líneas de Baja Tensión.

3.- Red de Alumbrado Público.

El diseño y construcción de las redes será acorde con lo dispuesto en las normas de urbanización previstos en las Normas Subsidiarias Municipales en su apartado 3.4. y las instrucciones y normas específicas establecidas en la legislación sectorial y por la Compañía suministradora de energía eléctrica.

Se adelanta un diseño esquemático en el plano nº O-05, el diseño exacto de la red de suministro eléctrico se realizará en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El esquema de la red de alumbrado correspondiente se representa en el plano nº O-06. Se prevé una red de distribución subterránea para alumbrado de viales, que discurrirá por debajo de las aceras y que suministrará a los puntos de luz dispuestos a lo largo de los viales. Se colocarán luminarias tipo báculo con una farola. Los niveles de iluminación media de los viales serán los especificados en las normas de urbanización previstos en las Normas Subsidiarias Municipales en su apartado 3.4. El aumento de la potencia eléctrica de alumbrado es insignificante, no obstante se estudiará la posibilidad o no de que los nuevos puntos de iluminación se conexionen como prolongación de la línea existente en la zona.

1.2.5. Red de Telefonía

La distribución a ejecutar la deberá proponer la compañía suministradora para el Proyecto de Urbanización, siendo el plano nº 7.5 una propuesta de esquema.

Se prevé la canalización enterrada para el tendido de las redes telefónicas a toda la urbanización.

Para su desarrollo se tendrá en cuenta la normativa al respecto de la Compañía Telefónica.

En ningún caso se permitirán tendidos aéreos.

No consta impedimento alguno para el suministro según informe de la "Secretaría del Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información".

1.2.6. Urbanización

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización del Espacio Libre Público, está consistirá en pavimentación de caminos peatonales, jardinería, riego, juegos de niños, etc.

TITULO II. ORDENANZAS REGULADORAS

1.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

El Estudio de Detalle del Sector s.u.n.c. 1-p6 atiende a la terminología, definiciones, conceptos y formas de las Normas Subsidiarias.

Los usos urbanísticos señalados son los definidos por las Normas Subsidiarias de El Barraco, según ficha resumen de normativa.

1.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Se establecen como Normas Urbanísticas Generales las propias de las Normas Subsidiarias Municipales de El Barraco, en concreto las establecidas en la Modificación Puntual I, aprobada con fecha de 27 de marzo de 1995.

1.3. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS

A continuación se incluyen las Ordenanzas de Edificación a aplicar en el Sector de suelo s.u.n.c. 1p-6

1.3.1. Tipología:

1.3.1.1.-

Definición

Se entiende por tipología la forma de materializarse la edificación, tanto en atención a su emplazamiento y a su forma dentro del suelo urbano, como a su íntima conexión con el uso que se va a desarrollar en el interior.

1.3.1.2.-

Construcción en edificación aislada

Se entiende por edificación aislada aquella que no tenga contigüidad con otras construcciones. Estas edificaciones podrán destinarse a residencia unifamiliar, bifamiliar, colectiva y otros usos autorizados.

La edificación en edificación aislada agrupa la siguiente tipología:

- a) Vivienda unifamiliar aislada (AS): Es la situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública o privada, quedando todo su perímetro formalizado con fachadas.

1.3.1.3.

Tipología permitida

Las tipologías permitidas según los polígonos serán las establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales actuales, quedando prohibidas todas las tipologías no especificadas en cada polígono, con la salvedad de edificios particulares de interés para la comunidad, tales como edificios públicos, municipales, recreativos, asistenciales, educativos y religiosos o culturales que necesiten una tipología propia para su desarrollo,

pudiéndose construir allí donde su ubicación sea más idónea para el bien general.

1.3.2. Uso:

1.3.2.1. Definición

Es el destino que se dará a la edificación.

1.3.2.2. Uso residencial o vivienda

Es el destinado a la residencia familiar permanente o temporal, tanto de carácter unifamiliar como en edificios de vivienda colectiva. Las viviendas deberán tener fachada a la calle o a espacio libre público o privado. El desarrollo de la vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1.944 del Ministerio de Gobernación. Estará permitido en los polígonos establecidos en la actual normativa. Este uso se situará en las parcelas residenciales de la 1 a la 44.

1.3.2.3. Uso asistencial y de equipamiento

Es el destinado a los diversos equipamientos ya sean de carácter dotacional, público o privado (educacional, sanitario, religioso, deportivo, etc.). Estarán permitidos en todo el casco urbano sin limitaciones de superficie, ocupación y tipología, siempre y cuando se consideren de interés social y resuelvan los problemas de acceso, aparcamiento e integración dentro de la morfología urbanística, estética y ambiental del casco urbano. Este uso se situará en la parcela de equipamiento público.

Las instalaciones cumplirán las disposiciones vigentes para cada caso y uso, y serán edificaciones independientes de las destinadas a otras actividades.

1.3.2.4. Cambio de uso de la edificación

Cuando se realice un cambio de uso deberá pedirse autorización al Ayuntamiento, tramitándose como si se tratase del primer uso a conceder.

Serán usos permitidos

1.3.2.5. Usos permitidos, prohibidos y autorizables

Será uso permitido el residencial o vivienda (parcelas de la 1 a la 6).

Será uso permitido el asistencial y de equipamiento en la parcela de equipamiento público.

Estará prohibido el uso de industrias molestas y comercial.

Los usos de servicios, que no son permitidos ni prohibidos serán compatibles autorizables por el Excmo. Ayuntamiento de El Barraco, en base a su superficie, características, necesidades, etc.

1.3.3. Retranqueos y Separación a Linderos

1.3.3.1. Definiciones

Retranqueo: Es el ancho mínimo de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior (de la parcela respecto de los espacios públicos) y la línea de edificación cuando ésta debe retirarse hacia el interior de la parcela. El ancho se medirá perpendicularmente a la alineación exterior.

Separaciones a linderos: Es el ancho de las franjas de terreno que están comprendidas entre las líneas de edificación y los límites de la parcela con otras parcelas colindantes, cuando la edificación debe retirarse hacia el interior. Estos anchos se medirán perpendicularmente a las lindes.

1.3.3.2. Determinación de retranqueos y separación a linderos

En las parcelas con tipología de vivienda aislada - AS - (parcelas de la 1 a la 6) se retranquearán las edificaciones 2 m. y se separarán 3 m. de los linderos, siendo estas dimensiones mínimas.

En la parcela de uso equipamiento público, no será necesario el retranqueo a fachada, la separación a linderos será como mínimo de 3,00 m.

1.3.4.- Cuerpos y Elementos Volados

1.3.4.1.- Definición

Vuelos: Se entiende por vuelo todo saliente respecto de la línea de fachada de parcela.

Cornisa: Se considera la cornisa como un vuelo singular procedente de prolongar la cubierta en ménsula hacia el exterior de la fachada.

1.3.4.2.- Cuerpos y elementos volados permitidos

No se permitirán vuelos que no estén a una altura igual o superior a 3 m. medidos desde la rasante más desfavorable a la parte inferior del vuelo.

Se podrán construir voladizos tipo balcón y vuelos tipo mirador con carpintería metálica, madera o PVC, con antepechos de fábrica o cerrajería en ambos casos. En todo caso, quedan prohibidos los vuelos cerrados que no sean tipo mirador.

Los elementos volados tipo mirador solo podrán ocupar el 25% de la superficie total de fachada, siendo la longitud máxima de cada mirador de 1,50 m., pudiendo superar esta longitud en edificios públicos y de interés social si así se estimara necesario.

Todos los vuelos se medirán perpendicularmente a la fachada y sobre la alineación exterior.

Los rótulos y anuncios colocados a más de 3 m. sobre la rasante se registrarán por las mismas dimensiones referentes a fondos que el resto de voladizos.

Se permitirán vuelos de 10 cm. para elementos decorativos, jambas y rótulos y anuncios colocados por debajo de los 3 m. sobre la rasante.

Las marquesinas cumplirán las limitaciones de balcones y miradores referentes a alturas y fondo.

1.3.5.- Sótanos y Semisótanos

1.3.5.1.- Definiciones

Sótanos: Serán sótanos las plantas que permanezcan enterradas por debajo de la cota de la rasante. No podrán ser habitables, debiéndose construir con la adecuada impermeabilización. La altura libre mínima será de dos metros veinte centímetros(2,20 m.).

Semisótanos: Serán semisótanos las plantas enterradas en algún punto por debajo de la cota de la rasante y sobresalgan sobre ésta. Solo podrán ser habitables cuando teniendo una altura libre de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), al menos un lado de los mismos sobresalga en fachada más de un metro (1,00 m.) por encima de la rasante de dicha fachada, medido hasta la cara inferior del forjado de techo, y se pueda disponer ventilación cruzada con la fachada opuesta mediante patio inglés y otro medio. Si no son habitables la altura mínima podrá ser de dos metros veinte centímetros (2,20 m.). En todo caso el semisótano contabilizará como una planta por el lado o lados donde sobresalga más de 1 m., y en ningún caso podrá producir el incumplimiento de la altura máxima de la edificación en metros.

1.3.5.2. Normativa

Se permitirá un solo sótano bajo rasante que no se computará a efectos de edificabilidad. En la parcela de uso de equipamiento público no se limita el número de sótanos.

El semisótano que sobresalga menos de 1 m. en el punto más desfavorable, no computará a efectos de edificabilidad. Si sobresale más de 1 m. se computará el trozo de fachada en el que supere esta dimensión por todo su fondo.

Si se realizara un semisótano o sótano con solución de patio inglés se tomará como rasante para computar edificabilidad, número de plantas y altura del edificio, la rasante ideal, igual que para patios interiores.

1.3.6.- Entreplantas

Se entiende por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja. No se permiten entreplantas, salvo en edificaciones de una sola planta.

1.3.7.- Cubiertas, Áticos y Espacios Bajo Cubierta

1.3.7.1. Definiciones

Cubierta: Son los cerramientos superiores de la edificación. Se entenderá por pendiente de cubierta el ángulo formado por la inclinación del faldón correspondiente y la horizontal en el punto de intersección de ambas.

Áticos: Se entiende por ático la planta que se situará por encima del forjado que sirve de techo a la última planta permitida.

Bajo cubierta: Se entiende por bajo cubierta la planta que se situará por encima del forjado que sirve de techo a la última planta permitida y tendrá por límite superior el plano inclinado del faldón de cubierta, no pudiéndose retranquearse de la línea de fachada.

1.3.7.2. Normativa

En el sector 1- p6, no se establecen limitaciones referentes a materiales de cubierta. Se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta, computando toda la superficie que supere una altura libre de 1,50 m., sea o no habitable.

No se podrán construir áticos. Se podrán realizar todo tipo de huecos para iluminar los espacios bajo cubierta, pudiendo disponerse los mismos en los planos verticales de hastiales y testeros, siempre que la cubierta no se resuelva a un solo agua sobre la última planta permitida.

Si se realizasen petos no podrán sobrepasar más de 60 cm. la altura máxima permitida.

Las mansardas, buhardillas y troneras no podrán tener una longitud superior a la mitad de la fachada sobre la que se encuentran situadas.

Las cumbreras o caballetes que se dispusieran en la cubierta no superarán en ningún punto la altura de 3 m. medido perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta permitida.

1.3.8. Plantas Retranqueadas

Se entiende por planta retranqueada aquella que se separa de la vertical de la línea de edificación, ésta estará permitida.

1.3.9.- Número de Plantas, Altura Máxima de Edificación y Alturas de Plantas

1.3.9.1. Definiciones

Número de plantas: Es el cómputo del número total de plantas incluyendo en éstas la planta baja, plantas retranqueadas, entreplantas y semisótanos que sobresalgan más de 1 m. sobre la rasante del terreno.

Altura máxima: Es la distancia máxima permitida medida en metros, desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación (cuando la construcción se retranquea) hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o hasta la cara inferior del alero o cornisa si éste se encuentra por encima del forjado citado.

Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, siendo la altura libre la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta el techo que delimita la planta.

1.3.9.2. Normativa

Las alturas libres de plantas serán de 2,50 m. como mínimo y en planta baja de 3,50 m. como máximo en tipologías residenciales.

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas y 7,00 m. para parcelas residenciales. En la parcela de equipamiento público podrá construirse hasta tres plantas y 10,00 m de ser necesario esto para el uso al que se destine.

La altura de la edificación se medirá en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. En caso de que la rasante presentara desniveles superiores a 1,20 m. en la longitud de la fachada, se autorizará hasta un máximo de 60 cm. sobre la altura permitida en el punto más desfavorable, para edificaciones con tipología de manzana cerrada y agrupada, y hasta 1 m. en viviendas aisladas. Para diferencias de nivel inferiores a 1,20 podrá sobrepasarse la altura máxima la mitad del desnivel.

En caso de edificaciones con fachadas a varias calles opuestas que no formen esquina y que se encuentren a distinta rasante se tomará para cada fachada la altura correspondiente a la calle en que se encuentra, sobre una profundidad máxima de edificación, medida perpendicularmente a la fachada, igual a la mitad de la distancia entre dichas fachadas, no debiendo sobrepasar en ningún caso la altura máxima en ambas calles.

En caso de fachadas en esquina y con desnivel en una de ellas, se podrá mantener la altura mayor en una longitud máxima de 5 m. en la fachada que presenta el desnivel.

Se exceptúa del cómputo de plantas y alturas máximas el caso de entradas a garajes cuando el nivel del piso del mismo se encuentre por debajo de la rasante del terreno o vía pública.

1.3.10. Parcela Mínima y Longitud de Fachada

1.3.10.1.- Definiciones

Parcela mínima: Es la parcela de superficie mínima que es exigida en cada caso para poder edificar sobre ella.

Longitud de fachada: Es la longitud de una edificación, medida en sentido paralelo al viario sobre el que se apoya.

1.3.10.2.- Normativa

En el sector 1- p6, se establece una parcela mínima de 500 m2.

1.3.11. Edificabilidad y Ocupación

1.3.11.1. Definiciones

Edificabilidad: Es la relación entre la superficie construida expresada en m² de edificación y la superficie de parcela expresada en m² (m²/m²).

Ocupación: Es el porcentaje ocupado en planta por la edificación relativo a la superficie total de parcela.

Superficie ocupada: Es la proyección vertical de toda la edificación sobre el terreno de la parcela, medida en unidades de superficie, no contándose en esta proyección la de aleros y marquesinas.

1.3.11.2. Normativa

La normativa referente a edificabilidad y ocupación máxima permitida será:

- Parcelas residenciales de la 1 a la 6:
 - Edificabilidad 0,709782 m2/m2
 - Ocupación 40,00 %.
- Parcela equipamiento público, en esta parcela no se establecen limitaciones.

TÍTULO III. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con la legislación aplicable, se pasa a continuación a elevar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en la provincia de Ávila.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector s.u.n.c. 1-p6, ascenderá a la cifra de **CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTITRES CON CUARENTA Y UN (54.223,41)** euros, conforme al desglose siguiente:

RESUMEN DE PRESUPUESTO.

1.- VIALES, MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTOS	20.379,85.-
2.- RED DE SANEAMIENTO	3.552,16.-
3.- RED DE ABASTECIMIENTO	3.148,69.-
4.- RED DE ALUMBRADO	1.510,62.-
5.- LÍNEA MEDIA TENSIÓN	4.862,80.-
6.- RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	2.938,60.-
7.- RED DE TELEFONÍA	1.901,59.-
8.- URBANIZACIÓN DE CESIONES	320,85.-

ESTIMACIÓN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	38.615,16.-
--	-------------

GASTOS GENERALES 6%	2.316,91.-
BENEFICIO INDUSTRIAL 13%	5.019,97.-

TOTAL	45.952,04.-
-------	-------------

I.V.A. 21%	9.649,93.-
------------	------------

TOTAL CONTRATA	55.601,97.-
----------------	-------------

Asciende la presente Estimación de Presupuesto por Contrata, a expresada cantidad de **CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS UNO CON NOVENTA Y SIETE** euros,

1.2. FINANCIACIÓN

La financiación correrá a cargo del Excmo. Ayuntamiento de El Barraco, ejecutándose en fases, en base a la demanda de viviendas o parcelas marcadas por el municipio.

1.3. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

La propiedad del Sector tiene capacidad reconocida en sus actuaciones pasadas y actuales para promover y desarrollar el sector

Con los datos consignados en esta Memoria del Estudio de Detalle del Sector s.u.n.c. 1-p6 en desarrollo de Las Normas Subsidiarias Municipales de El Barraco, se considera suficientemente definido.

La Propiedad,

El Barraco, enero de 2013.
EL ARQUITECTO,

Fdo. Juan José Ventura Pou

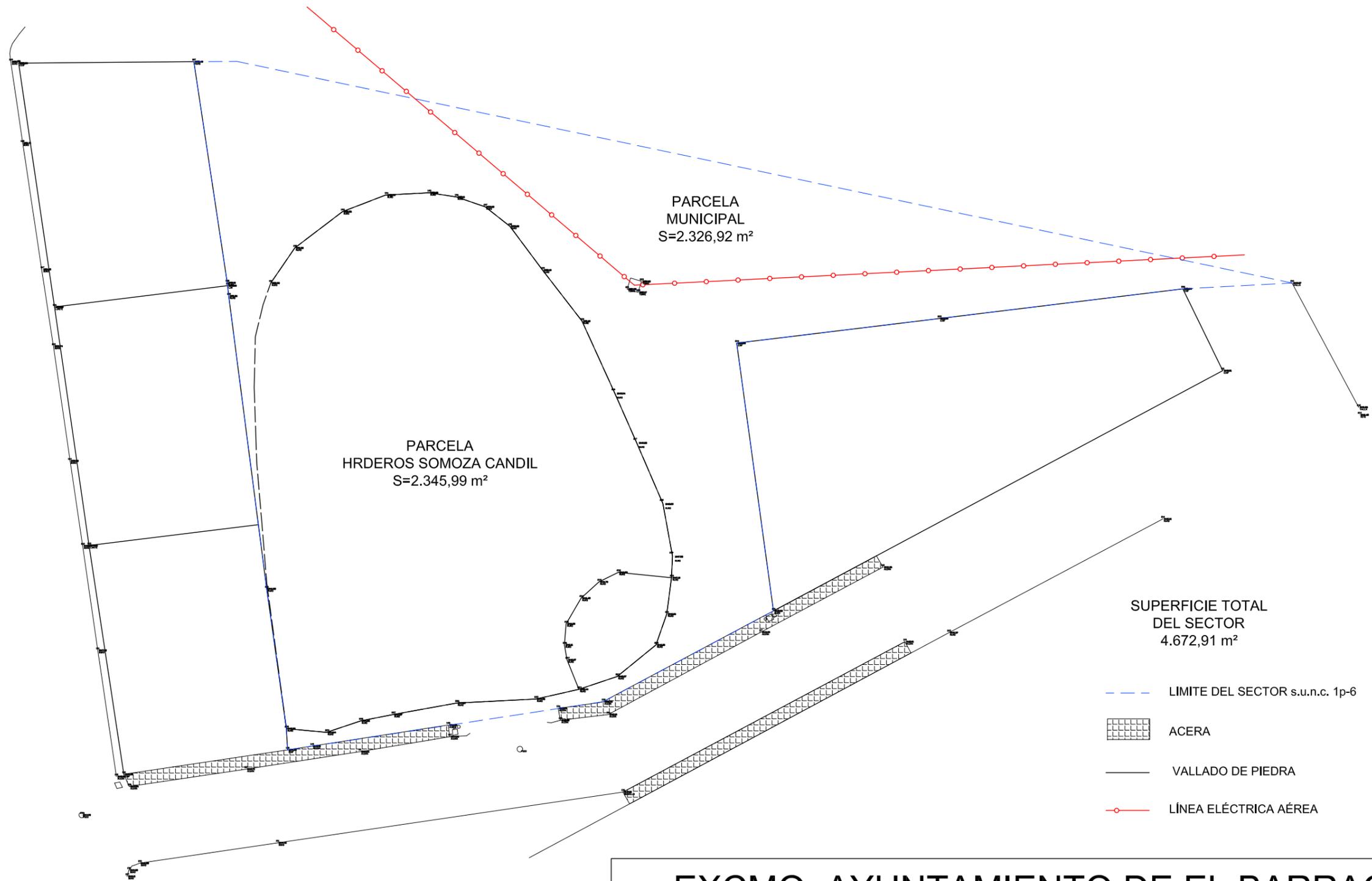
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



SECTOR s.u.n.c. 1-p6

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-		ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR s.u.n.c. 1-p6 APROBACIÓN DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.		
PLANO DE: INFORMACION. SITUACION.	FECHA: ENERO 2013	
ESCALA 1:2000  EQUIDISTANCIA DE CURVAS, 1 METRO		PLANO Nº: I-01



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: INFORMACIÓN.
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

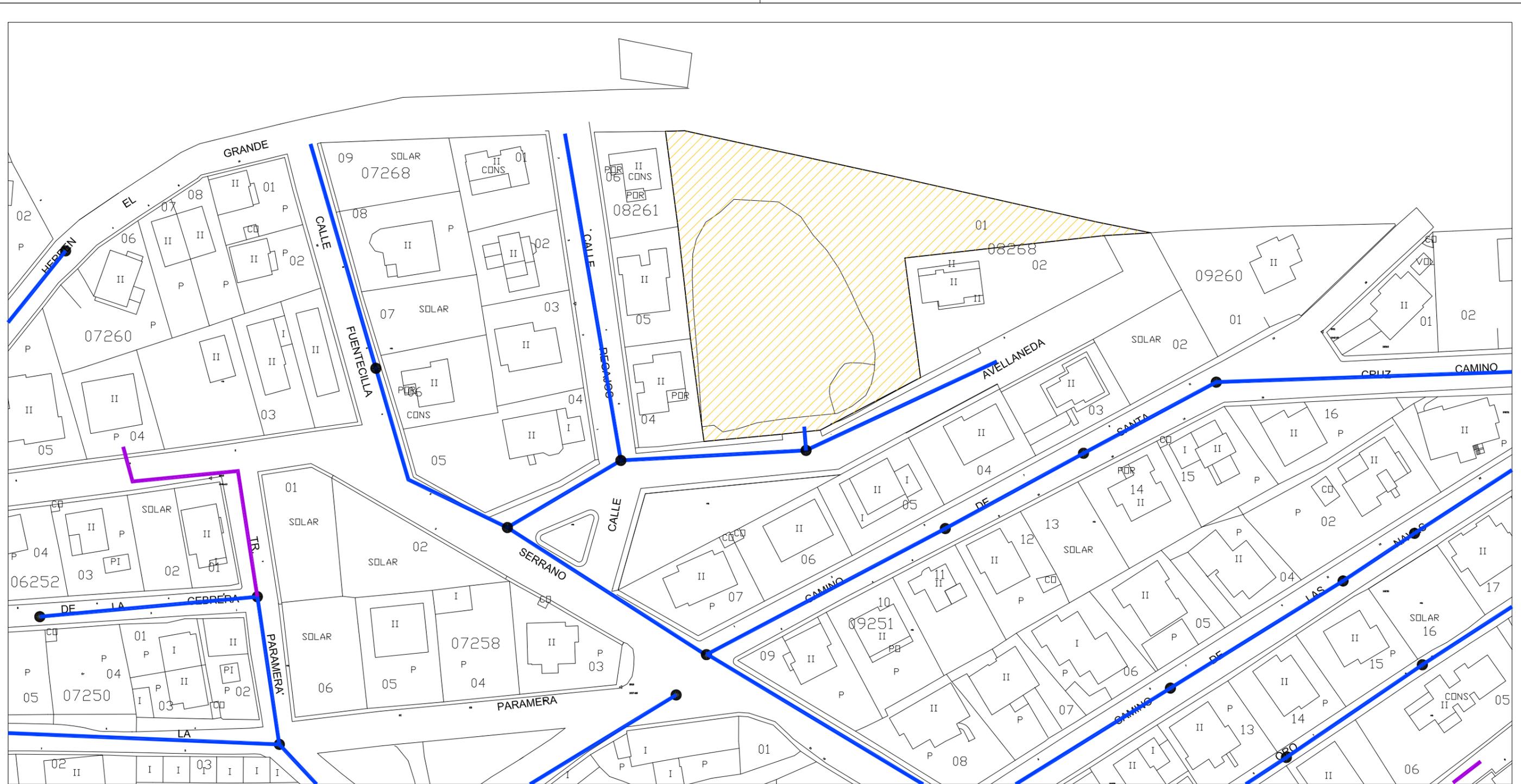
FECHA:
ENERO 2013



PLANO Nº:
I-02

ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA



LEYENDA SANEAMIENTO

- Ø 300
- Ø 200
- POZO DE REGISTRO
- ▲ CÁMARA DE DESCARGA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
RED DE SANEAMIENTO

FECHA:
ENERO 2013



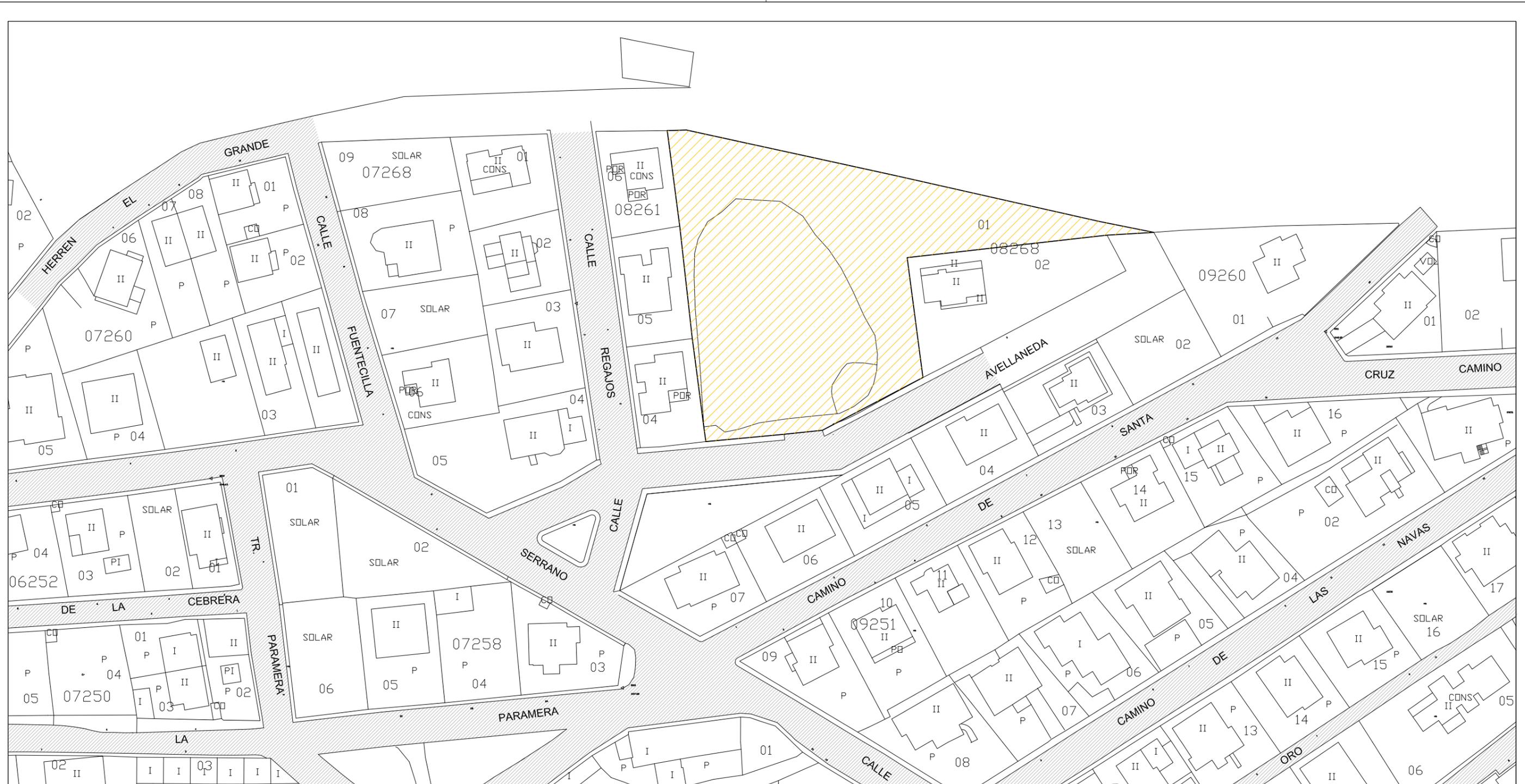
PLANO Nº:
I-04

ESTUDIO DE DETALLE

DEL

SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA



LEYENDA PAVIMENTACIÓN



PAVIMENTO DE ASFALTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
PAVIMENTACIÓN

FECHA:
ENERO 2013



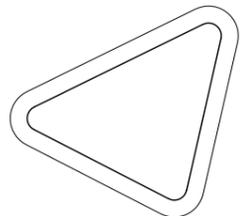
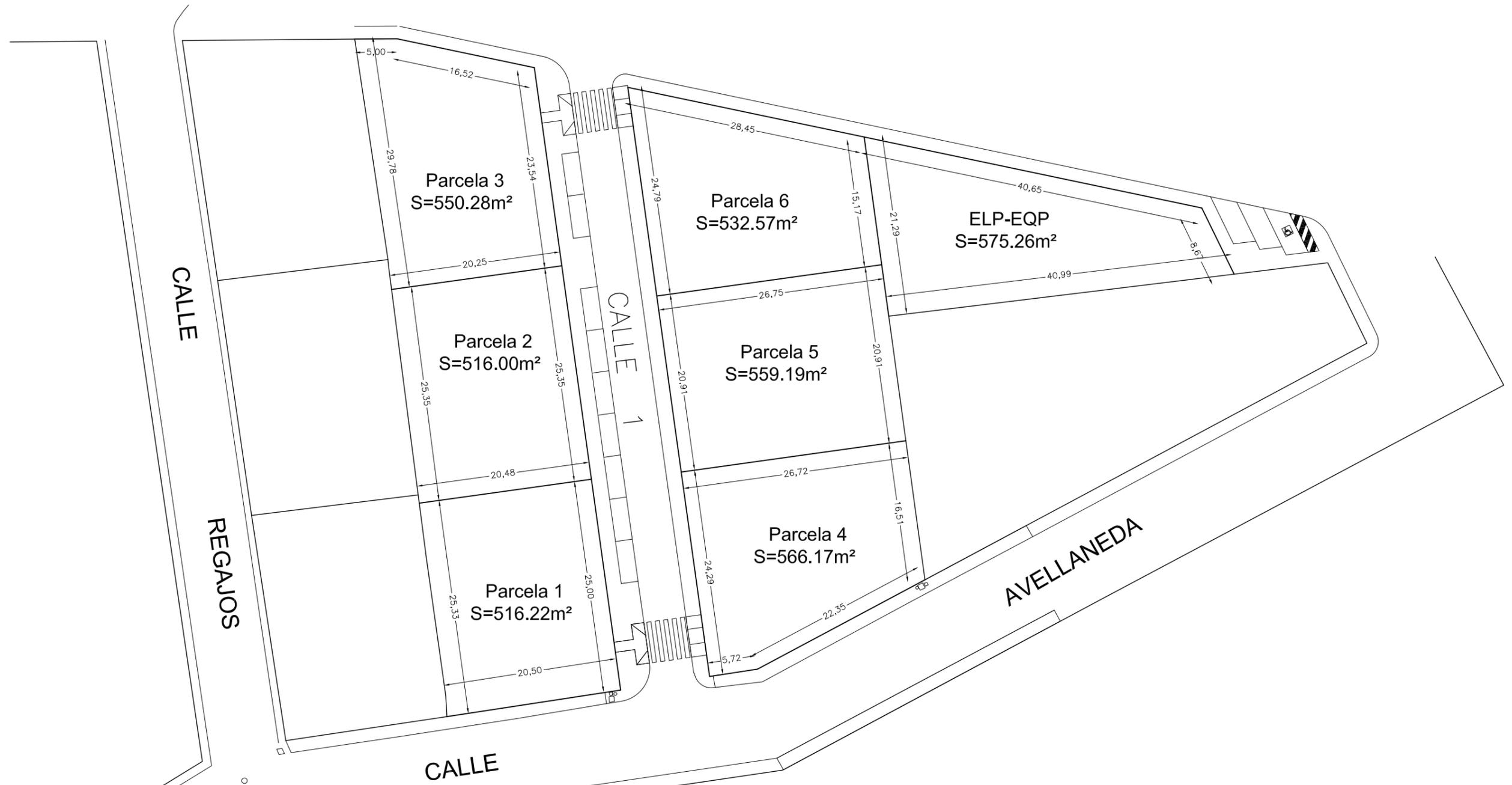
PLANO Nº:
I-06

ESTUDIO DE DETALLE

DEL

SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: VIALES Y PARCELARIO

FECHA:
ENERO 2013

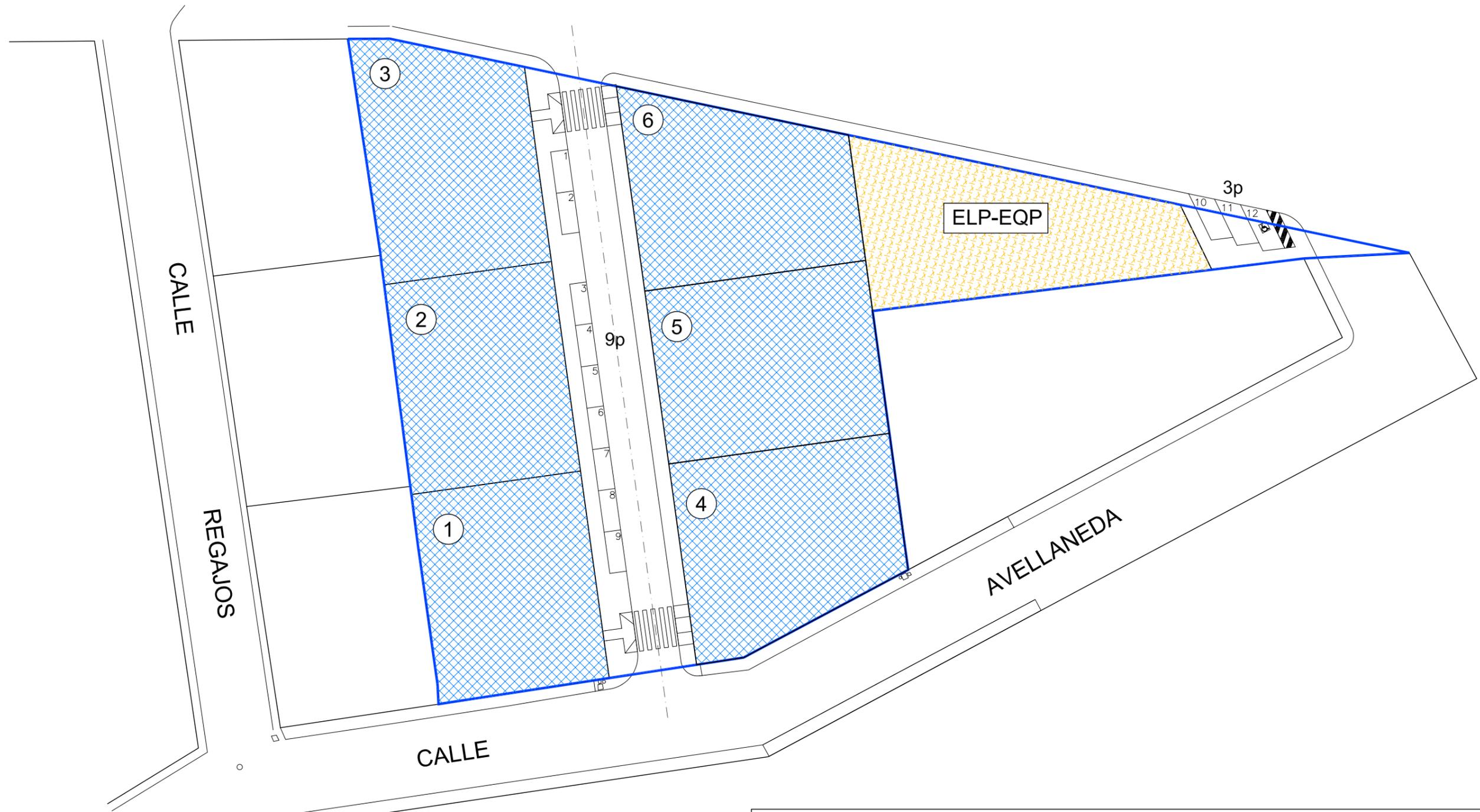


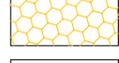
PLANO Nº:

O-01

ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA



	LÍMITE DEL SECTOR
	LÍMITE DE PARCELAS
	AS VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA 2 alturas N° MÁXIMO DE PLANTAS
	ELP-EQP EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	RV RED VIARIA
	N° PARCELA EDIFICABLE RESIDENCIAL
	N° DE PLAZAS DE APARCAMIENTO -11 NORMALES - 1 DISCAPACITADOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-		ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR s.u.n.c. 1-p6 APROBACIÓN DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU	ARQTO.	
PLANO DE: ZONIFICACIONES, CESIONES Y DOTACIONES	FECHA: ENERO 2013	
ESCALA 1:500  EQUIDISTANCIA DE CURVAS, 1 METRO		O-02
		PLANO Nº:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: EJES DE COTAS Y CALLE

FECHA:
ENERO 2013

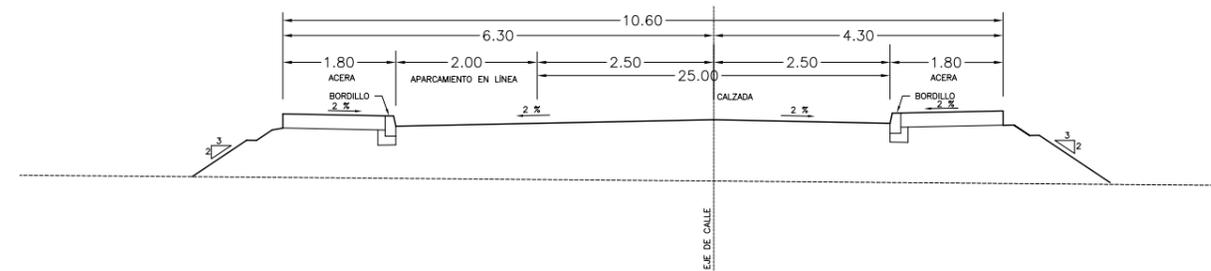
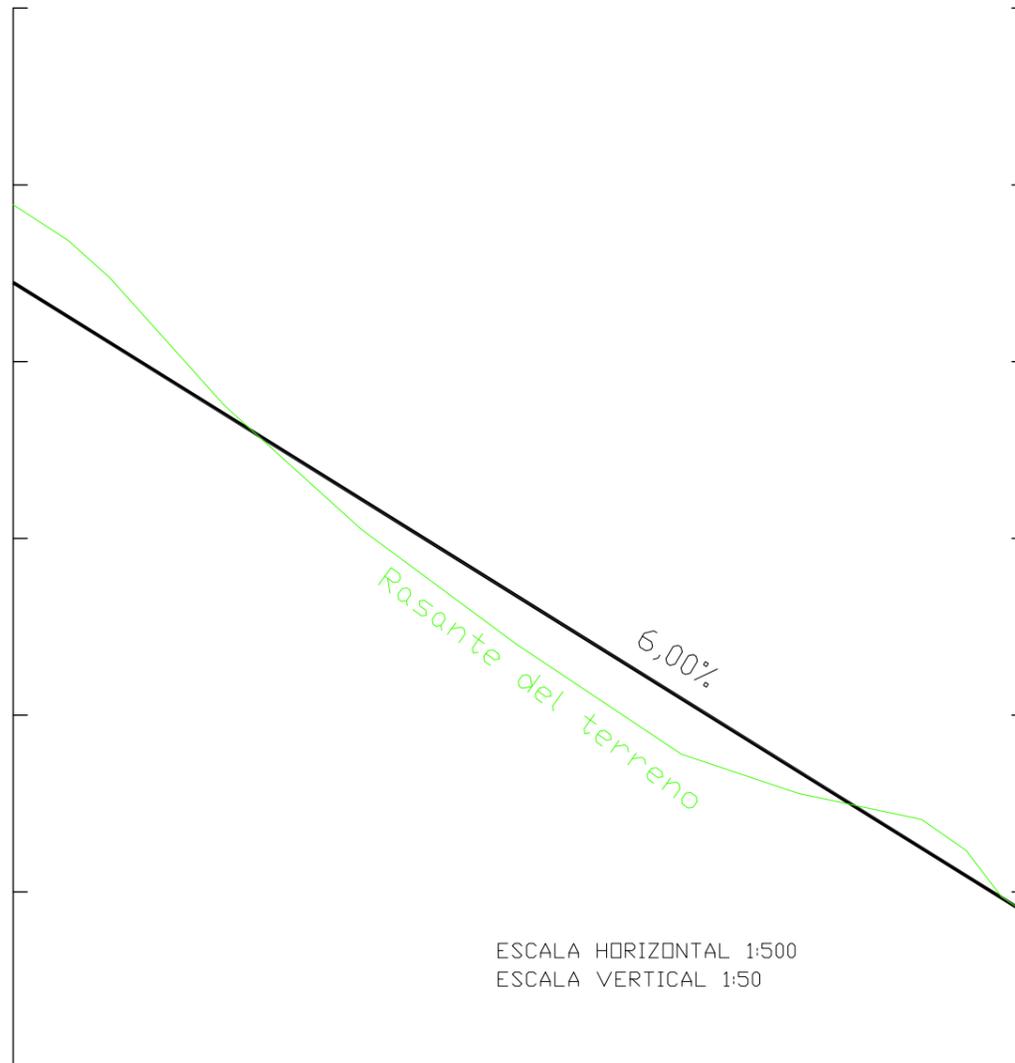


PLANO Nº:
O-03

ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA

CALLE 1



SECCIÓN TIPO. CALLE DE 10,60 m.

ESCALA HORIZONTAL 1:100

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: SECCIÓN LONGITUDINAL.
SECCIÓN TIPO DE CALLE.

FECHA:
ENERO 2013



PLANO Nº:
O-04

ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA



LEYENDA

-  LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA MODIFICADA, MEDIA TENSIÓN
-  LÍNEA DE BAJA TENSIÓN ENTERRADA
-  ACOMETIDA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-		ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR s.u.n.c. 1-p6 APROBACIÓN DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.		
PLANO DE: PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS RED ELECTRICA, MEDIA Y BAJA TENSIÓN	FECHA: ENERO 2013	
ESCALA 1:500  EQUIDISTANCIA DE CURVAS, 1 METRO		PLANO Nº: O-05



LEYENDA ALUMBRADO

-  FAROLA (EXISTENTE)
-  FAROLA (NUEVA)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS ALUMBRADO PÚBLICO

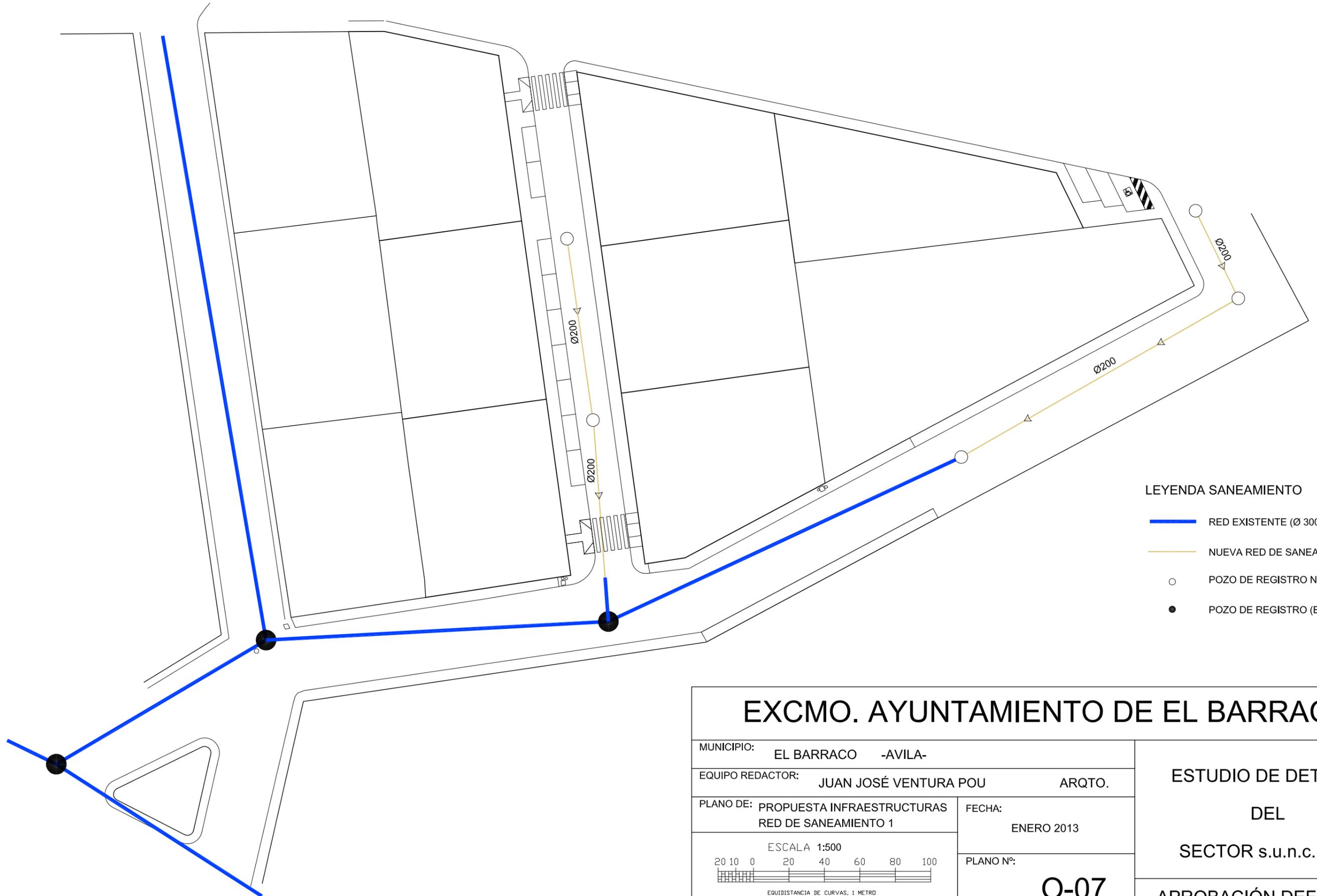
FECHA: ENERO 2013



PLANO Nº: **O-06**

ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR s.u.n.c. 1-p6

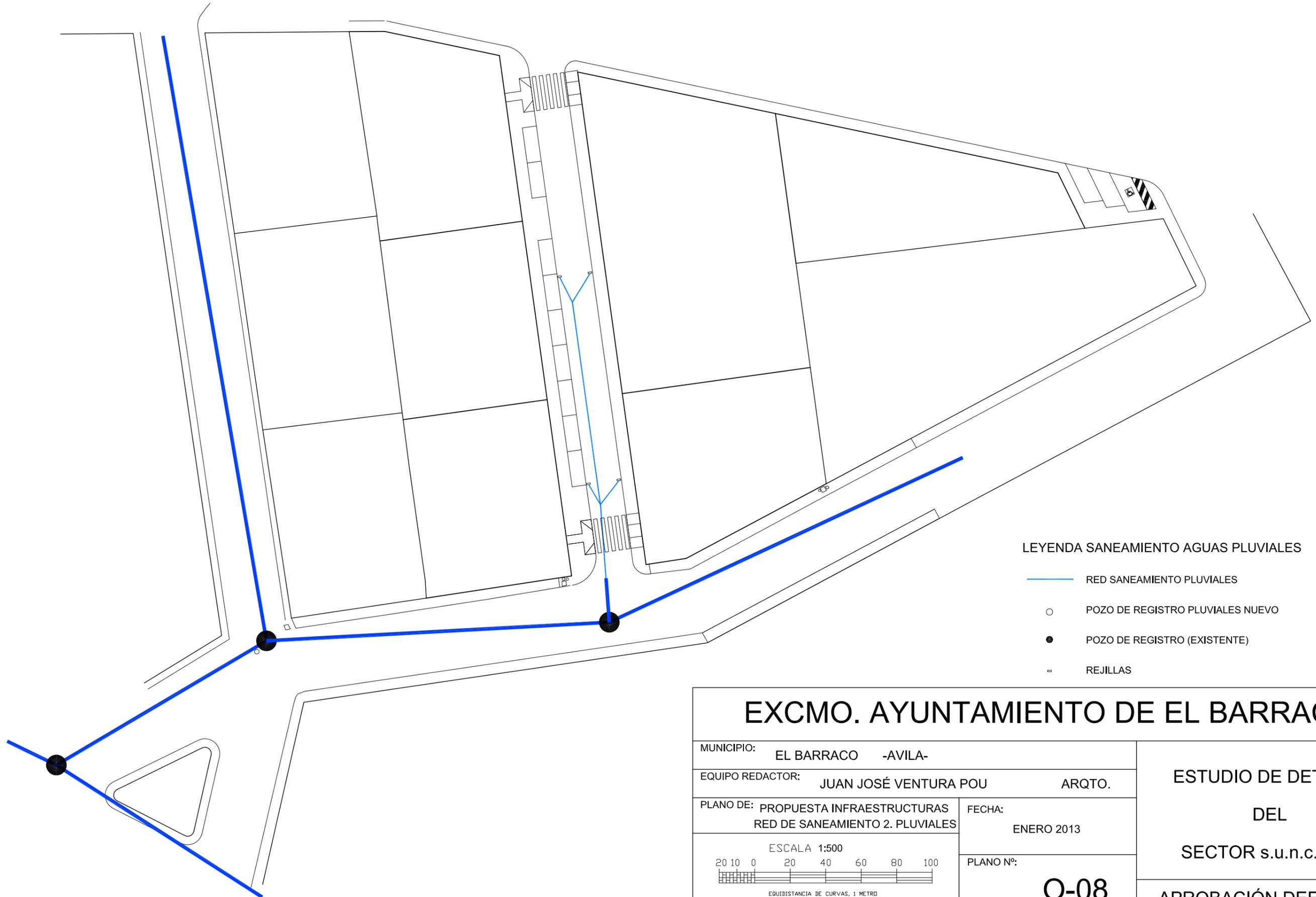
APROBACIÓN DEFINITIVA



- LEYENDA SANEAMIENTO**
- RED EXISTENTE (Ø 300)
 - NUEVA RED DE SANEAMIENTO
 - POZO DE REGISTRO NUEVO
 - POZO DE REGISTRO (EXISTENTE)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-		ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR s.u.n.c. 1-p6 APROBACIÓN DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.		
PLANO DE: PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS RED DE SANEAMIENTO 1	FECHA: ENERO 2013	
ESCALA 1:500  EQUIDISTANCIA DE CURVAS, 1 METRO		PLANO Nº: O-07



LEYENDA SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES

- RED SANEAMIENTO PLUVIALES
- POZO DE REGISTRO PLUVIALES NUEVO
- POZO DE REGISTRO (EXISTENTE)
- REJILLAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS
RED DE SANEAMIENTO 2. PLUVIALES

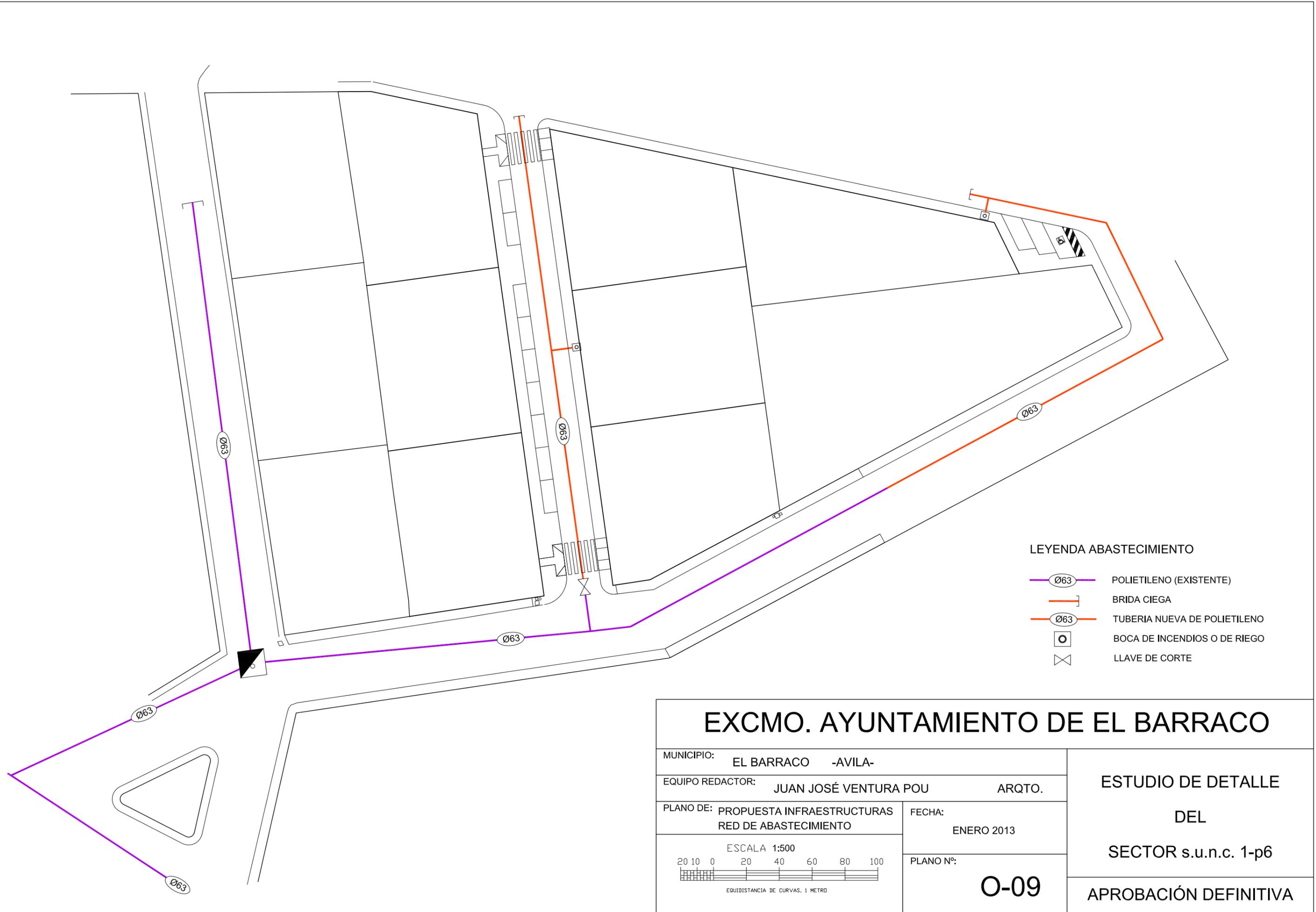
FECHA:
ENERO 2013



PLANO Nº:
O-08

ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA





LEYENDA

-  CANALIZACIÓN
-  ARQUETA DE CONEXIÓN "TIPO D"
-  ARQUETA TIPO H
-  ARMARIO DE ACOMETIDA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRACO

MUNICIPIO: EL BARRACO -AVILA-

EQUIPO REDACTOR: JUAN JOSÉ VENTURA POU ARQTO.

PLANO DE: PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS
RED DE TELEFONIA

FECHA:
ENERO 2013

ESCALA 1:500
20 10 0 20 40 60 80 100
EQUIDISTANCIA DE CURVAS, 1 METRO

PLANO N°:
O-10

ESTUDIO DE DETALLE
DEL
SECTOR s.u.n.c. 1-p6

APROBACIÓN DEFINITIVA