

Proyecto de Urbanización de frente de la parcela 626, polígono 4 Ventas Blancas (La Rioja)

MEMORIA

REDACTOR.- RODRIGO ASENSIO PÉREZ, arquitecto COAR 779
PROMOTOR.- PERICO EL DE LOS PALOTES

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.-

- 1.1.- Propietario
- 1.2.- Arquitecto redactor
- 1.3.- Emplazamiento del solar
- 1.4.- Descripción del solar
- 1.5.- Servicios urbanos

2.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.-

3.- RAZONAMIENTO DEL PROYECTO.-

- 3.1.- Programa de necesidades
- 3.2.- Ideas básicas
- 3.3.- Clima
- 3.4.- Paisaje
- 3.5.- Materiales elegidos
- 3.6.- Justificación de la solución adoptada

4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.-

- 4.1.- Cuadros de superficies
- 4.2.- Construcción y Materiales

5.- PRESUPUESTO Y NOTA.-

- 5.1.- Presupuesto
- 5.2.- Nota

6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.-

NORMA BÁSICA NBE-CPI-96 SOBRE CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS, R.D. 19/2000

7.- LISTADO GENERAL DE PLANOS.-

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: DEL FRENTE DE LA PARCELA 626, POLÍGONO 4 DE VENTAS
BLANCAS (LA RIOJA)

SITUACIÓN: PARCELA 626, POLÍGONO Nº 4

LOCALIDAD: VENTAS BLANCAS (LA RIOJA)

PETICIONARIO: PERICO EL DE LOS PALOTES

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.-

1.1.- PROMOTOR

El presente Proyecto de Urbanización está promovido por **D. PERICO EL DE LOS PALOTES** con **N.I.F. 66.666.666-X** y **domicilio fiscal en Avenida de la Estación nº 19, 1º, de Ventas Blancas (La Rioja).**

1.2.- ARQUITECTO REDACTOR

El autor del presente Proyecto de Urbanización es **Rodrigo Asensio Pérez**, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja (COAR) con el número 779 y con domicilio profesional en el **Mi despacho nº 36, 4º izquierda** de la localidad riojana de **Calahorra**.

1.3.- EMPLAZAMIENTO DEL SOLAR

El solar se encuentra emplazado en el núcleo urbano de Ventas Blancas, en su salida hacia Robres del Castillo, en la parcela nº 626 del polígono nº 4, dentro de lo que el nuevo y vigente P.G.M. de Ventas Blancas delimita como Zona de Ordenación A del Suelo Urbano. (Ver plano nº 1 y 2 de la documentación gráfica).

Limita al norte con las parcelas 630 y 631, al sur con la parcela 625, al este con vereda y acequia comunal y al oeste con la travesía de Robres del Castillo.

1.4.- DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

La parcela tiene forma ligeramente rectangular menos en su frente a la travesía a Robres del Castillo que es triangular.

Presenta un acusado desnivel en dirección oeste-este siendo la cota en su linde con la travesía 3,40 m superior a su linde opuesto con la acequia y vereda comunal.

Cuenta con una superficie de 1.025 m² según consta en la Referencia Catastral: 26083A004006260000QA siendo su titular José Antonio Ruiz Galilea con N.I.F 16.494.338-A y domicilio en Avenida de la Estación nº 19, 1º, de la localidad riojana de Calahorra.

La calle que da acceso a la parcela es la travesía a Robres del Castillo con un ancho rodado de 6,20 m y un total de 9,20 m contando con los bordillos, canales, ríogolas y zonas y terrenos de afección a ambos lados.

La edificación más próxima se encuentra en la misma calle, al norte de nuestra parcela separada de ésta 40 m medidos en línea recta por el eje de la travesía, y se trata de una vivienda de hasta IV alturas.

La parcela tiene actualmente acceso rodado por la travesía a Robres del Castillo, mientras que carece del resto de servicios urbanos, los cuales se encuentran a 40 m de

la parcela y en la misma acera. El Plan General Municipal Urbano ya previó la ampliación de las redes de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento hasta el frente de nuestra parcela sobre la mencionada travesía. Dichas obras, de urbanización y ampliación de las instalaciones generales y servicios existentes se realizarán conforme a los criterios que se establezcan en el presente proyecto de urbanización y directrices marcadas por el Excmo. Ayuntamiento de Ventas Blancas.

1.5.- SERVICIOS URBANOS

El solar en su estado actual solamente cuenta con acceso rodado, careciendo del resto de servicios urbanos como son: abastecimiento de agua potable, saneamiento, electricidad y encintado de aceras (carencias que se pretenden solventar con el presente proyecto de urbanización).

2.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.-

El presente Proyecto Básico y de Ejecución de Urbanización está basado en el Plan General de Ordenación Urbana de Lagunilla de Jubera, Zenzano y Ventas Blancas, aprobado con fecha del 7 de febrero de 2003 y publicada en el B.O.R. el sábado día 12 de abril del mismo año.

Las alineaciones de cerramiento de la parcela son estrictamente las que marca el Plan General Municipal en su plano de alineaciones que se reproduce en el plano nº 2 de la documentación gráfica (emplazamiento).

Asimismo las redes proyectadas en el presente proyecto de urbanización discurren por donde había previsto el Plan General Municipal en sus planos de dotaciones y servicios.

Por lo demás se han tenido en cuenta el resto de disposiciones relacionadas con la urbanización y referidas tanto en la normativa municipal y autonómica vigente como en el resto de textos normativos y reglamentos sectoriales de las instalaciones a ejecutar.

3.- RAZONAMIENTO DEL PROYECTO.-

3.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades se ajusta a los deseos expresados por la propiedad y a las posibilidades del solar.

Dadas las características del solar, las indicaciones de la propiedad y del Ayuntamiento de Ventas Blancas; así como las diferentes compañías suministradoras de los servicios, se ha decidido por una urbanización tal y como se refleja en el Plan General Municipal de Lagunilla de Jubera (Ventas Blancas y Zenzano); dotando así a la parcela que nos ocupa de todas las instalaciones y servicios urbanos necesarios, a saber: abastecimiento de agua potable, saneamiento, electricidad y encintado de aceras.

3.2.- IDEAS BÁSICAS

Se ha intentado que las disposiciones para las instalaciones de los distintos servicios urbanísticos, sea la más cómoda y a la vez la más lógica par un correcto funcionamiento de todas ellas, cumpliendo con las diferentes normativas vigentes hasta la fecha que afectan a la distintas instalaciones y distancias entre ellas.

3.3.- CLIMA

Los vientos dominantes de esta zona son los del Oeste con una frecuencia del 32,40 %, temperatura media anual de 12,00 °C, con una humedad relativa del 65 al 70 % y siendo su precipitación anual de 240 litros/m²; definiendo esta zona la norma NBE-CT-79 como zona "D".

3.4.- PAISAJE

Las edificaciones existentes en la zona se pueden clasificar, atendiendo a la época de su ejecución (mediados del siglo XX) como edificaciones de estructura de muros de carga y forjados de madera y otras de estructura porticada de hormigón armado y forjados de viguetas y bovedillas aligeradas con capa de hormigón de compresión. Los cerramientos exteriores vistos son ejecutados en su mayoría con ladrillo caravista o revocos continuos blancos o de tonalidades ocres.

3.5.- MATERIALES ELEGIDOS

Los materiales empleados se han elegido atendiendo a los criterios de solidez, durabilidad económica y estética, ajustándose a las características de la zona, y que se definen más ampliamente en esta memoria en los puntos sucesivos.

3.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada en la realización del presente proyecto se toma como la más idónea dadas las características del entorno a la parcela, la normativa vigente, las necesidades de la propiedad, las indicaciones del Ayuntamiento de Ventas Blancas y compañías suministradoras.

4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.-

4.1.- CUADROS DE SUPERFICIES Y LONGITUDES.-

DESGLOSE DE SUPERFICIES A PAVIMENTAR	Superficie útil
Aceras	70,78 m ²
Canal (24,95 m lineales)	13,72 m ²
Bordillos (24,95 m lineales)	6,23 m ²
Calzada	120,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL A PAVIMENTAR	210,73 m²

4.2.- CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES.-

SANEAMIENTO

La evacuación de aguas sucias, se resuelve mediante red (de nuevo trazado) de un colector con sus correspondientes pozos de registro y acometida a la red general existente según trazado marcado por el Plan General Municipal e indicaciones del Ayuntamiento de Ventas Blancas (plano nº 6 de la documentación gráfica)

Para la evacuación de las aguas pluviales de la urbanización, se recogerán en la canal actual, que discurre paralela a la calzada, junto a la acera propuesta. Dicha canal se entubará, hormigonará y colocarán rejillas de fundición dúctil en el frente de la parcela.

La sección tipo de zanja y la conducción, los pozos de registro, las tapas de los pozos y las rejillas de fundición dúctil seguirán las directrices indicadas en la documentación gráfica (planos nº 5 y 7) y en el pliego de condiciones correspondiente.

Las tuberías a utilizar, tanto en la evacuación de aguas sucias como en el entubado de la canal de pluviales frente a la parcela, estarán realizadas con POLICLORURO DE VINILO NO PLASTIFICADO (PVC) según lo especificado en el PPT para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU 1986 (Norma UNE 53332). Tubos de COLOR TEJA, UNE 48103 Clase 41 Serie 5, pared compacta. El tipo de junta entre tubos será de Enchufe y Campana con Aro de elastómero, tipo Delta trabajando en posición fija a compresión, no admitiéndose la junta encolada.

ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento de agua potable se resuelve mediante una red, con tubería de polietileno de 75 mm de diámetro, distribuyéndose mediante pozos de derivación y arquetas provistas de llave de paso según el trazado marcado por el Plan General Municipal e indicaciones del Ayuntamiento de Ventas Blancas (plano nº 8 de la documentación gráfica).

La sección tipo de la zanja y la conducción, las arquetas y las tapas de las mismas seguirán las directrices indicadas en la documentación gráfica (planos nº 5 y 9) y en el pliego de condiciones correspondiente.

Las tuberías a utilizar serán de polietileno de Baja Densidad para 10 atmósferas de presión de trabajo, fabricada s/norma UNE 53.131 (medida y características) y 53.133 (métodos de ensayo). Con posesión de la Marca de calidad, homologada por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y del correspondiente registro sanitario del Ministerio de Sanidad y Consumo. El tipo de junta a realizar entre tubos será mediante los accesorios metálicos existentes al efecto, no admitiéndose la unión por soldadura. Dichos accesorios de acoplamiento será de casquillo interior cónico partido y deberán cumplir los ensayos correspondientes según las normas: UNE 53.405/6/7/8.

ELECTRICIDAD

La red de abastecimiento de electricidad discurrirá enterrada según el trazado marcado por el Plan General Municipal, las indicaciones del Ayuntamiento y observaciones de la empresa suministradora, que en este caso es Iberdrola (plano nº 10 de la documentación gráfica).

La sección tipo de la zanja y la conducción, las arquetas y las tapas de las mismas seguirán las directrices indicadas en la documentación gráfica (planos nº 5 y 11) y en el pliego de condiciones correspondiente.

PAVIMENTACIÓN

Una vez realizadas las conducciones de las instalaciones anteriormente mencionadas por la calzada se procederá a la pavimentación de la misma mediante un pavimento aglomerado asfáltico sobre emulsión asfáltica.

La acera se realizará mediante baldosa de hormigón, bajorrelieve sin pulir, clase de rotura 7, clase desgaste I, de 25 x 25 cm, color GRIS. Se colocará con mortero M-40 (1:6) con arena exenta de arcillas, sin retardantes, partiendo de una explanada con índice CBR > 5 y/o capa existente.

El bordillo a colocar será recto de hormigón, doble capa, sección C9 (13x25) cm, clase resistente abrasión I y clase resistente flexión U (R-6 N/mm²). Se colocará sobre un adecuado terreno consistente en una correcta base granular, cama de apoyo de hormigón hidráulico HM-20/P/20/I, de espesor uniforme de 20 cm de ancho y 10 cm a cada lado del bordillo, topes o contrafuertes y por último recibido y rejuntado con mortero M-5 (1:6).

Las aguas pluviales de la urbanización se recogerán en el canal existente paralelo a la calzada que frente a la parcela irá entubado y hormigonado presentado dos rejillas para dicha evacuación. Las mencionadas rejillas serán cóncavas y de fundición dúctil de marco cóncavo 400 x 400 mm, CLASE C 250 (carga de rotura > 25 t).

5.- PRESUPUESTO Y NOTA.-

5.1.- PRESUPUESTO.-

El presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de DOCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (12.943,00 €)

5.2.- NOTA.-

Cualquier variación en la solución constructiva, diseño de material, debería hacerse con el consentimiento del arquitecto-director de las obras, y en cualquier caso, de acuerdo con las Normas Básicas de Obligado Cumplimiento que a continuación se reseñan.

Ventas Blancas, junio de 2005

Rodrigo Asensio Pérez
Arquitecto

6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.-

NORMA BÁSICA NBE-CPI-96 SOBRE CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

APÉNDICE 2.- ACCESIBILIDAD Y ENTORNO DE LOS EDIFICIOS.-

Tanto el planeamiento urbanístico, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de estos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Corresponde a las autoridades locales regular las condiciones que se estimen precisas para cumplir lo anterior pero, en ausencia de dicha regulación (como es el caso), se pueden adoptar las recomendaciones que se indican en este apéndice de la NBE-CPI-96.

2.1.- CONDICIONES DE APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

Se cumple todo lo necesario según la norma en lo referente a los viales de aproximación a los espacios de maniobra ya que:

- el vial tiene una anchura mínima libre de 5 m
- existe una altura libre o de gálibo mayor de 4m
- la capacidad portante del vial es igual o superior a 2.000kp/m²

2.2.- CONDICIONES DE ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

Aunque no sea de aplicación, dado que la altura de evacuación descendente del edificio proyectado en la parcela que se pretende urbanizar es menor de 9 metros, el edificio dispone de un espacio de maniobra que cumple las siguientes condiciones a lo largo de la fachada en la que está situado el acceso principal ya que:

- la anchura libre es mayor o igual a 6 m
- la altura libre es mayor que la altura del edificio
- la separación al edificio es menor de 10 m
- la distancia hasta el acceso principal del edificio es menor de 30 m
- la pendiente es menor del 10 %
- la capacidad portante del suelo es mayor o igual a 2.000kp/m²
- la resistencia al punzonamiento del suelo cumple con 10t sobre 20 cm de Ø.

Además de encontrarse el espacio de maniobra libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones o cualquier otro obstáculo.

2.3.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD POR FACHADA

Todas las fachadas del edificio situado en la parcela a urbanizar disponen de huecos que permiten el acceso del personal de servicio de extinción contra incendios, ya que:

- todos los huecos tienen el alféizar por debajo de 1,20 m con respecto el nivel de la planta.
- la distancia entre ejes verticales de dos huecos consecutivos es muy inferior a 25 m
- no existen instalados obstáculos en fachada que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio.

2.4.- INSTALACION DE HIDRANTES

Dado que el edificio situado en la parcela cuyo frente se va a urbanizar no debe contar con instalación de hidrantes por tratarse de una vivienda unifamiliar de altura de evacuación descendente menor de 28 m no será preceptiva la instalación de hidrantes en el entorno inmediato del edificio y por tanto en el proyecto de urbanización que nos ocupa.

Ventas Blancas, junio de 2005

Rodrigo Asensio Pérez
Arquitecto

REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS, R.D. 19/2000

Dado que el presente proyecto de urbanización se va a realizar en una población riojana de población menor de 1.000 habitantes y dado que tampoco se trata de una actuación urbanística indicada en la Disposición Undécima, CAPÍTULO 3º del anexo de la norma; no será preceptiva la aplicación de la presente norma según se hace constar en el Artículo 2º.- Ámbito de aplicación.- de la citada ley, en la que se dice:

"1.- A efectos del presente decreto, las referidas disposiciones serán de aplicación dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja, de forma general en municipios de más de mil habitantes, y específicamente en aquellas actuaciones urbanísticas y/o edificatorias, indicadas en la Disposición Undécima, CAPÍTULO 3º, del anexo reseñado, que se realicen en cualquier municipio riojano independientemente de su número de habitantes."

Ventas Blancas, junio de 2005

Rodrigo Asensio Pérez
Arquitecto

7.- LISTADO GENERAL DE PLANOS.-

Nº Plano	Descripción	Escala
LISTADO DE PLANOS DE LA URBANIZACIÓN		
1	Situación	1/2.000
2	Emplazamiento	1/500
3	Pavimentación	1/200
4	Cotas, superficies y niveles	1/200
5	Detalle de pavimentación	1/20
6	Instalación de saneamiento	1/200
7	Detalles de saneamiento	1/20 – 1/10
8	Instalación de abastecimiento	1/200
9	Detalles de abastecimiento	1/10
10	Instalación de electricidad	1/200
11	Detalles de electricidad	1/10