

ANEXOS:
ORDENACION DETALLADA S.U.D. 14

**ANEXO ORDENACIÓN DETALLADA
DEL SECTOR Nº 14 PARA
COMPLEJO RESIDENCIAL ANEXO A HOSPITAL
EN BURGO DE OSMA – CIUDAD DE OSMA**

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1. ANTECEDENTES Y PROMOTOR.....	4
2. NORMATIVA	4
3. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	4
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS.....	5
NORMATIVA	7
1. ORDENACIÓN GENERAL.....	8
2. ORDENACIÓN DETALLADA	9
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO PROMOTOR.....	13
ANEXOS.....	15
1. MEMORIA DE CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS DEL PROYECTO.....	16
2. GESTIÓN Y DESARROLLO	22
3. PLAN DE ETAPAS	22
4. CONDICIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL.....	23
PLANOS DE INFORMACIÓN	
Nº TITULO.....	ESCALA
EA01 SITUACIÓN DEL COMPLEJO	1/8.000
EA02 ESTADO ACTUAL ESTRUCTURA CATASTRAL	1/2.000
EA03 DOTACIONES EXISTENTES	1/4.000
PLANOS DE ORDENACIÓN	
Nº TITULO.....	ESCALA
ER01 ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES	1/1.000
ER02 SERVICIOS URBANOS Y CONEXIÓN A REDES	1/4.000

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y PROMOTOR

La presente documentación tiene por objeto la concreción de una ordenación detallada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgo de Osma – Ciudad de Osma sobre un lote de terrenos integrantes del polígono 11 en el término municipal del Burgo de Osma (Soria), y se promueve por la entidad MEDICAL CARE COMFORT, S.A. con C.I.F. A- ,84742592 y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Orense, 33 1º A en 28020 (Madrid), como propietario único de los terrenos aludidos.

Desde el punto de vista formal, la propuesta contiene la documentación necesaria para ilustrar su finalidad, concretando las determinaciones de ordenación general y detallada necesarias para establecer el nuevo régimen urbanístico de referencia para el ámbito objeto de modificación.

La redacción es del Arquitecto Superior D. Javier García Manzano, colegiado nº 13.582 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

2. NORMATIVA

Se trata de la Ordenación detallada para un complejo hospitalario dentro de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Burgo de Osma – Ciudad de Osma. En esta, regirá la Normativa de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla y León.

3. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación detallada que se formula tiene por objeto el desarrollo urbanístico del nuevo Sector de suelo urbanizable delimitado de conformidad con las previsiones del presente documento que ajusta las determinaciones del planeamiento general del municipio, posibilitando su incorporación efectiva al proceso de urbanización dando cabida a los siguientes objetivos:

Definir la ordenación pormenorizada de la totalidad del Sector estableciendo la correspondiente configuración zonal y concretando un aprovechamiento del Sector con un desarrollo edificatorio en tipología abierta regulando los parámetros de implantación de usos y las condiciones de edificación de cada zona.

Procurar las previsiones y cesiones de dotaciones y espacios libres necesarias para cubrir las reservas contempladas en la legislación urbanística.

Definir el trazado y características básicas de la red interior de comunicaciones y su enlace con la red general, señalando alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

Definir el trazado y características básicas de las diferentes redes de infraestructuras y conexiones del Sector así como las hipótesis de cálculo de las mismas para su ulterior desarrollo a través del Proyecto de Urbanización.

Definir las pautas de concreción zonal de aprovechamientos edificatorios y la estimación de costes inherentes al desarrollo para su posterior concreción a través del Proyecto de Actuación.

Este proyecto define los parámetros urbanísticos necesarios para ordenación detallada del sector de S.U.D. nº 14 de suelo urbanizable. Este sector forma parte de un conjunto de parcelas rústicas que pasan a conformar el sector nº 15 y 16 de suelo urbanizable. Estas parcelas son la nº 546, 547, 548, 549, 20.593, 10.550, 10.551, 10.552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 20.560, 594, 595, 10.593, 20.550, 20.551 y 20.552, del polígono nº 11 del plano catastral de Burgo de Osma, y su superficie es la siguiente:

Nº PARCELA	SUPERFICIE m2
546	10.940
547	14.050
548	9.010
549	28.490
20593	10.186
10550	6.353
10551	6.379
10552	11.236
553	11.720
554	4.520
555	10.870
556	6.350
557	2.280
558	2.510
559	2.590
20560	13.458
594	5.000
595	8.120
10593	29.054
20550	1.257
20551	971
20552	1.374
TOTAL	196.718

Y su situación y forma queda reflejada en el plano adjunto.

Están situadas al sur de la población, al lado de la carretera de La Rasa, a la altura del polígono industrial de la Güera.

4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS.

A continuación se detallan todas las características de la parcela en su relación con el medio y con las infraestructuras y servicios existentes.

ACCESOS.

El ámbito del nuevo Sector se apoya en su frente principal en la carretera SOP-4123, conocida como carretera de la Rasa, que viene desde el municipio bordeando el cauce del río Ucero. A 100 m de la

actuación esta enlaza con una carretera de reciente creación, la SO-P4027 que comunica directamente con el acceso desde la N-122 / A11.

MEDIO AMBIENTE.

El área en que esta enclavado el complejo es una zona agrícola de secano, con una topografía muy llana y enclavada en el valle del río Ucero. La zona tiene un escaso arbolado. El entorno tiene un gran valor paisajístico.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El Ayuntamiento de Burgo de Osma tiene un depósito regulador que abastece al polígono industrial a través de una red a la que se conectaría el complejo. El Sector cuenta con abastecimiento de agua ya que uno de los ramales principales de abastecimiento del núcleo discurre por la carretera de La Rasa en que apoya su frente el Sector, por lo que es posible su conexión directa a la red interior que se ejecute en el Sector, dando suministro a los usos y edificaciones que se implanten en el mismo.

En la propia parcela cuenta con un pozo que se utilizaría para riego de parques y jardines.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

El colector-emisario de saneamiento del núcleo discurre en su tramo final por el borde del polígono industrial adyacente, y que llega a la EDAR del municipio.

Dicha circunstancia permite que pueda plantearse la resolución del saneamiento del Sector partiendo de la red actual. El saneamiento se conectaría al sistema de colectores del polígono industrial. La depuración de las aguas residuales queda garantizada por la depuradora situada en este mismo polígono.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

En la actualidad hay una red de media tensión que abastece al polígono industrial. Además se va a hacer una nueva línea de abastecimiento que refuerza la existente, y con potencia suficiente para el abastecimiento del complejo. A esta última línea es a la que se conectaría esta actuación.

RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

El Ayuntamiento de Burgo de Osma cuenta con un eficaz sistema de recogida de residuos sólidos urbanos.

TELECOMUNICACIONES.

Existe actualmente una línea telefónica que discurre en el vial del frente del Sector y que garantiza el futuro servicio de telefonía al mismo.

NORMATIVA

1. ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR.

La superficie total del sector es de 56.341,33 m², con uso predominante residencial. Están situadas según se indica en los planos adjuntos:

Los parámetros urbanísticos para el sector son los siguientes:

SECTOR	Nº 14
SUPERFICIE (m ²)	56.341,33
USO PREDOMINANTE	SANITARIO
EDIFICABILIDAD (m ²)	29.040
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	-
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIF. ABIERTA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y PAREADA

a. USO PREDOMINANTE.

Uso predominante sanitario hospitalario. Usos Compatibles serán todos los no prohibidos, así como los complementarios para esta actividad como el residencial asociado al hospital, instalaciones complementarias propias de estos centros, aparcamientos, locales comerciales, oficinas, almacenes, talleres de reparación para uso del centro, locales de instalaciones y dotacionales, etc. Usos Prohibidos serán los industriales y toda actividad que pueda generar ruidos o contaminación.

b. PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN.

El plazo para establecer la ordenación para los dos sectores será de ocho años.

c. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima del sector será de 0,52.

d. DENSIDADES DE POBLACIÓN.

La densidad de viviendas para el Sector es de 4 viviendas por hectárea.

e. RESERVAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Según el Art. 38 la Ley de Urbanismo de C. y L. la reserva para viviendas de protección pública será de 20% de la edificabilidad residencial de cada sector:

Edificabilidad Residencial = 3.040,00 m²

La reserva para vivienda protegida sería 20% x E.R. = 608,00 m²

Esta reserva se concreta en el sector de S.U.D. nº 15, de forma que quede más concentrada.

2. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR.

CONDICIONES DE USO.

Uso predominante sanitario hospitalario. Usos Compatibles serán todos los no prohibidos, así como los complementarios para esta actividad como el residencial asociado al hospital, instalaciones complementarias propias de estos centros, aparcamientos, locales comerciales, oficinas, almacenes, talleres de reparación para uso del centro, locales de instalaciones y dotacionales, etc. Usos Prohibidos serán los industriales y toda actividad que pueda generar ruidos o contaminación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

La edificabilidad máxima del sector será de 0,52. La ocupación será inferior a 2/3 la superficie del sector. Y la edificabilidad para cada una de las manzanas será la indicada en la tabla adjunta.

La altura máxima edificable para edificación unifamiliar será de dos plantas y 6,75 m, y para la edificación abierta la altura máxima será de diez plantas y 45,00 m. Por encima de esta altura solo se permitirán casetones para instalaciones y mantenimiento, con un retranqueo mínimo a fachada de 3 m, chimeneas, antenas y conductos de ventilación, permitiéndose además el aprovechamiento bajo cubierta y semisótanos. No computándose la superficie en sótanos y semisótanos, y en bajo cubierta a partir de 1,50 m de altura libre.

La distancia mínima a linderos será de 5m en edificación abierta, permitiéndose edificaciones auxiliares de una sola planta sobre rasante, pegadas a los linderos.

Para viviendas podrán no tener retranqueo en el frente y en los laterales, como edificación cerrada.

En la ordenación propuesta se crea un grupo de 19 viviendas tuteladas, manzanas nº 48 y 49. Estas viviendas no tienen parcela libre. Ocupan el 95% de la parcela en una sola planta, dejando un espacio comunitario en la parte trasera. Estas viviendas están especialmente adaptadas a personas con discapacidad, sin barreras arquitectónicas, y con servicios especiales suministrados desde el hospital.

En las superficies libres podrán edificarse pequeñas construcciones de no más de 60 m² en una sola planta, e integradas en el entorno para dotaciones urbanas, y como complemento al mantenimiento de estas zonas.

En las manzanas para equipamiento público será el Ayuntamiento quien fije la edificabilidad y el resto de parámetros urbanísticos en función del uso específico que se asigne.

El aprovechamiento medio del sector es de 0,52 y el aprovechamiento lucrativo del sector es de 29.040,00 m². No computarán sótanos y semisótanos.

Se propone la ordenación en manzanas que se recoge en los planos adjuntos. En cuanto a los parámetros urbanísticos para la parcelación de las mismas serán:

- El número de parcelas no podrá ser superior al propuesto.
- El tamaño mínimo de parcela será de 100 m² con un frente de 7 m para viviendas adosadas, y de 200 m² con un frente de 12 m para viviendas pareadas y aisladas.
- La edificabilidad neta de cada una de las manzanas no será superior a la indicada en la tabla adjunta. No se computarán los sótanos y semisótanos.

RESERVAS DE SUELO

Las reservas de suelo para espacios libres públicos, servicios urbanos y dotacionales (según el plano adjunto) son los que a continuación se detallan:

RESERVAS DE SUELO SEGÚN NORMATIVA	
SUPERFICIE	56.341,33
SUP. EDIFICABLE	29.040,00
RESERVA PARA EQUIP. (20%)	5.808,00
RESERVA PARA EQUIP. PÚBLICO (50%)	2.904,00
RESERVA PARA LIBRES (20%)	5.808,00

RESERVAS DE SUELO REALES SECTOR Nº14	
EQUIPAMIENTO	
EQUIPAMIENTO PRIVADO PARCELA. AM01	26.000,00
EQUIPAMIENTO PÚBLICO PAR. AM03	2.907,89
TOTAL EQUIPAMIENTO	28.907,89
VIALES Y APARCAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS PARCELA. AM04	32,00
ESPACIOS LIBRES	
PARQUES Y JARDINES PARCELA AM02	5.807,58
TOTAL LIBRES	5.807,58

El número de plazas de aparcamiento para el sector es como se indica en los planos, el siguiente:

Nº DE PLAZAS	SECTOR Nº14
TOTAL SEGÚN NORMATIVA (2/100m ²)	520
PÚBLICAS SEGÚN NORMATIVA 50%	260
ADAPTADAS A MINUSVALIDOS 1/40	13

PLAZAS PÚBLICAS EN VIALES	217
PLAZAS PÚBLICAS EN PARCELA HOSP.	273
PLAZAS PRIVADAS EN PARCELA HOSP.	105
PLAZAS ADAPTADAS A MINUSVALIDOS	13
TOTAL PLAZAS	608

La disposición y número de plazas de aparcamiento dentro de la parcela para la edificación del hospital son orientativas, en cualquier caso, si fuera modificado, se respetara siempre el número mínimo de plazas indicado en la normativa, siendo el número total similar al propuesto.

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Serán las mismas que las recogidas en el artículo nº117 del P.G.O.U.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Al tratarse de una edificación singular de uso hospitalario, no ser colindante con el núcleo urbano, y estar dentro de un entorno propio, se permitirá el uso de cubiertas planas, y es libre el uso de materiales en fachada y diseño de huecos. Se cuidará de manera especial el diseño y la elección de materiales para su integración en el entorno.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución de la actuación realizara en una sola fase.

El sistema de gestión para ambos sectores será el de concierto.

TABLA RESUMEN DE MANZANAS RESULTANTES DEL SECTOR.

SECTOR Nº 14					
MANZANA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2e)	ZONIFICACIÓN	USO PORMENORIZADO	Nº MAX. VIVIENDAS
AM01	36.320,02	26.000,00	EQUIPAMIENTO PRIVADO	SANITARIO	----
AM02	5.807,58	----	ESPACIOS LIBRES	PARQUES Y JARDINES	----
AM03	2.907,89	S.D.	EQUIPAMIENTO PUBLICO	S.D.	----
AM04	32,00	S.D.	DOTACIONAL	SERVICIOS URBANOS	----
AM05	3.040,00	3.040,00	VIVIENDA EN FILA	RESIDENCIAL TUTELADO	19
	8.233,84	----	VIARIO	VIARIO	----
TOTAL SEC.	56.341,33	29.040,00			

PRESUPUESTO:

A continuación se recoge un estudio presupuestario para la urbanización del sector nº 146.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

		SECTOR Nº14
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	45.073,06
C02	SANEAMIENTO	112.682,66
C03	ABASTECIMIENTO DE AGUA	53.524,26
C04	RED DE RIEGO	9.014,61
C05	ELECTRICIDAD Y TOMA DE TIERRA	169.023,99
C06	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	45.073,06
C07	PAVIMENTACIÓN	338.047,98
C08	TELEFONÍA Y OTRAS INSTALACIONES	33.804,80
C09	JARDINERÍA, MOBILIARIO Y J.I.	22.536,53
C10	SEGURIDAD Y SALUD	14.648,75
TOTAL		843.429,71
G.G. + B.I. 19%		160.251,64
TOTAL		1.003.681,36
IVA 16%		160.589,02
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		1.164.270,37

FINANCIACIÓN:

Las obras de urbanización de los viales y el camino de conexión con el municipio, así como los equipamientos y adecuación de espacios libres, serán ejecutadas en el plazo que fije el proyecto de ejecución de las mismas, que no será superior a dos años, y su financiación será a cargo de la promotora MEDICAL CARE COMFORT, S.A., perteneciente al grupo P.C. Business Group.

La obra será ejecutada por la empresa Edificios Vías y Puentes, perteneciente al mismo grupo y empresas colaboradoras, todo ello con recursos propios en parte generados por el desarrollo de la urbanización del complejo, y en parte con recursos genuinamente propios, con la colaboración de Entidades Bancarias y Financieras habituales colaboradoras del grupo, en lo que sea necesario.

Se adjunta Documento expedido por el Representante Legal de la Empresa MEDICAL CARE COMFORT, S.A., con el compromiso de realización y financiación de las Dotaciones Públicas a las que está obligada por la ley vigente.

ANEXOS

1. MEMORIA DE CARACTERISTICAS MEDIOAMBIENTALES E INFRAESTRUCTURAS DEL PROYECTO

A continuación se detallan todos los aspectos del proyecto en su relación con el medio y con las infraestructuras y servicios existentes y previstos para los dos sectores.

1.1. Implantación de infraestructuras.

1.1.1. Solución propuesta:

La solución propuesta está reflejada en los planos de ordenación que como documentación gráfica acompañan a la presente Memoria de Ordenación Detallada.

1.1.2. Descripción de las alternativas:

Con los criterios y objetivos mencionados anteriormente se han estudiado diferentes alternativas y la presentada es la que mejor satisface las necesidades estudiadas.

1.1.3. Solución adoptada:

La ordenación propuesta ha pretendido minimizar las labores de transformación de unos terrenos de secano sin valores naturales dignos de mención en una zona apta para usos residenciales y dotacionales y equipamientos asociados permitidos y compatibles con el planeamiento actual provista de la red viaria correspondiente que delimita las parcelas.

Se ha pretendido que la red viaria se adapte a la topografía y morfología del terreno actual para evitar alterar el paisaje con grandes movimientos de tierra (de esta manera se minimizan tanto los posibles préstamos como escombreras).

El acceso a la zona de actuación se realiza a través de la carretera actual que sirve de límite Este a la misma en la cual confluyen cinco calles perpendiculares a la misma (denominadas "Horizontales"). La red se completa con otras dos denominadas "Verticales" (y paralelas a la actual) que sirven de interconexión de las verticales. Una red de calles peatonales, perpendiculares a las anteriores separa las manzanas y da acceso complementario a las parcelas libres interiores.

Es imprescindible destacar que todas las parcelas disponen de acceso directo desde el vial más próximo y que por ello dispondrán del correspondiente vado.

Se ha procurado que las intersecciones de los viales se produzcan lo más ortogonales posibles y los radios de las curvas de acuerdo de las mismas se han adaptado a los criterios del P.G.O.U.

Así mismo y dado que muy cerca del Sector, al otro lado del polígono industrial se encuentra una depuradora con capacidad más que suficiente, se ha considerado el vertido de las aguas residuales de este sector al colector que deriva en esta Estación Depuradora.

1.2. Tráfico y red viaria.

1.2.1. Organización general de la red viaria.

La trama viaria planteada para el ámbito de actuación se encuentra por calles paralelas a la carretera que sirve de límites Este para el Sector ("Verticales") y otras perpendiculares a la misma denominadas "Horizontales". Una red de calles que circunscriben el edificio del hospital, facilitando el acceso a los diferentes pabellones y zonas de aparcamiento.

La pendiente longitudinal es tal que se pretende minimizar el movimiento de tierras que será preciso realizar. Ésta oscila entre el 0,75% y el 2%.

1.2.2. Estudio del tráfico.

La situación del Sector es tal que no se produce ningún volumen de tráfico de paso a través de él por lo que la demanda de viajes que se generarán serán los producidos por los trabajadores que forman parte del mismo y de los pacientes.

De acuerdo a las exigencias en cuanto a la dotación mínima de plazas de garaje, serán necesarias 520 unidades (2 UD/100 m² edificados).

Por otro lado y dado que no se contemplan usos industriales, se considera que no existe tráfico de vehículos pesados.

De todo ello, el número de vehículos que se obtiene es de 520 unidades que con un coeficiente punta estimado de 4,00 (se supone que se reparte la demanda total de medio día en tres horas), la demanda final horaria asciende a 693 vehículos/hora.

1.2.3. Características de la red viaria:

Se ha previsto un único tipo de vial, compuesto por una calzada de 6,00 m. de ancho (dos carriles) con aceras laterales de 2,00 m. de ancho total (incluido el bordillo) que en algunos casos y según que tramos disponen de bandas de aparcamiento en batería de 4,50 m y en línea de 2,00 m. de anchura para estacionamiento.

Los parámetros de diseño de la red viaria son los que se anuncian a continuación:

- o pendiente longitudinal mínima = 0,70%
- o pendiente longitudinal máxima = 2,00%
- o pendiente transversal = 2,00%
- o bombeo aceras = 2,00% hacia la calzada

Por lo que respecta a la sección tipo estructural del firme de las calzadas, se han seguido las indicaciones de la publicación "Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano" editado por el Ministerio de Fomento en 1996. De esta manera, se elige la solución n.º 39 con la modificación de eliminar un centímetro de espesor en el hormigón incrementando con una capa de rodadura de 5 cm. de mezcla bituminosa para mejorar la calidad de rodadura; ésta está formada por:

- o 20 cm. de zahorra artificial
- o 20 cm. de hormigón HP-35
- o 5 cm. de m.b.c. tipo D-12

En cuanto a las aceras, se utiliza un firme formado por:

- o 15 cm. de zahorra artificial
- o 10 cm. de hormigón en masa HM-20
- o pavimento constituido por baldosas de cemento 40*20*6 cm. de color asentadas sobre 4 cm. de mortero M-450.

1.2.4. Aparcamiento público al aire libre.

La reserva de suelo para aparcamiento público al aire libre se ha previsto anejo a la red viaria mediante plazas situadas en línea y en batería.

Para dimensionar la reserva de suelo para aparcamientos de uso público, se han seguido las disposiciones del artículo 42.2 (por remisión del artículo 4.63.) de la Ley 5/99 de Urbanismo de la Junta de Castilla y León según el cual se deberán incluir dos plazas por cada 100 m² edificadas la mitad de las cuales se ubicarán dentro de las parcelas y el resto en la vía pública.

La ordenación detallada destina 490 unidades de aparcamiento al aire libre por lo que se cumplen las exigencias anteriormente descritas.

La aplicación de las diferentes normativas en materia de accesibilidad y supresión de barreras exige las siguientes reservas de aparcamiento para personas de movilidad reducida:

- o artículo 7.c. del Reglamento de Planeamiento: 2% como mínimo del total de plazas (29 unidades)
- o artículo 5.2. de la Ley 3/98 de Accesibilidad y Supresión de Barreras: 1 plaza por cada cuarenta (37 unidades)

1.3. Red de abastecimiento de agua y riego.

Para satisfacer las necesidades de agua de la zona objeto del estudio, se procederá a tomar agua de la red actual formada por tuberías de PVC de diferentes diámetros que transcurren por la carretera que sirve de límite Este al Sector. Esta será reforzada en lo que se estime adecuado para las necesidades puntas de la actuación.

1.3.1. Caudales de cálculo.

Para determinar los caudales de cálculo que se utilizarán para proceder a un predimensionamiento de la red, se establecen las siguientes hipótesis:

- o dotación = 250 l/hab*día
- o habitantes/vivienda = 4,20
- o coeficiente punta = 2,40
- o uso simultáneo hidrantes ø100 (NBE-CPI-96) = 16,67 l/sg*hidrante

El coeficiente punta adoptado se obtiene de considerar la incidencia en un determinado instante con respecto al consumo del día más desfavorable (igual a 1,50) y de éste con respecto al consumo del día medio (1,60) por lo que resulta un coeficiente de cálculo resultante de 2,40.

1.3.2. Tipología de la red.

La disposición en planta de la red incluida en el Sector se resuelve con una malla (con sentidos de circulación indeterminados) de tal manera que en caso de pérdidas, roturas o fisuras se deban hacer los mínimos cortes posibles a los usuarios. Para ello, se delimitan tramos suficientemente cortos con válvulas de fundición dúctil.

La red es unitaria para satisfacer las necesidades tanto de consumo residencial como de protección contra incendios y riego. Las dos primeras se resuelven con la red principal mientras que la última con una "sub-red" específica en cada parcela.

Las conexiones a la red pública existente en la carretera que sirve de límite Sur del Sector.

1.3.3. Características de la red.

La red principal interior de la zona objeto de actuación está formada por tubería de PVC PN-10 con todos los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento (hidrantes dobles de fundición dúctil ø100 salida ø70 mm. válvulas del mismo material, desagües en los puntos bajos para vaciar la instalación en un tramo dado...) así como las acometidas domiciliarias formadas por tubería de ø1 1/4" PE-MD PT-10 y piezas especiales (válvulas de cuadrado, enlaces macho de latón y collarines con cabezal de fundición y bandas de acero inoxidable).

Por otro lado, la red de riego está formada por tubería de polietileno de media densidad PT-6 para las canalizaciones principal y secundaria que abastecen a los aspersores mientras que la tubería del goteo es ø1/2". Se dispone así mismo de dos programadores de 4 estaciones en las parcelas de espacios Libres.

Tanto la definición como las características geométricas y funcionales se ajustan a las determinaciones de los servicios técnicos municipales.

Por compatibilidad con las demás instalaciones de servicios y para cumplir con las determinaciones del "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Abastecimiento de Aguas" (MOPU 1974), la red discurrirá enterrada a 1,00 m. del bordillo por la calzada y a una distancia de 0,80 m. de la cota de la explanada medida desde la generatriz superior de la tubería.

1.4. Red de Saneamiento.

La red de saneamiento es unitaria (recoge tanto las aguas negras como las pluviales) dado que únicamente existe un punto de vertido (indicado en los planos) al colector municipal de 600 mm de diámetro y previa depuraciones de las mismas en la estación depuradora existente, con capacidad mas que suficiente.

Las aguas residuales producidas en determinados servicios del hospital, y que precisen de un tratamiento especial, serán tratadas antes de su vertido a la red general, garantizando así la salubridad de las aguas.

1.4.1. Caudales de cálculo.

Para determinar los caudales de cálculo de esta red, se deberán tener en cuenta tres aspectos: el caudal de aguas negras, el de pluviales y el de las cámaras de descarga.

El primero de ellos coincide con el de abastecimiento tal y como se indica en la publicación del MOPU "Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento".

El correspondiente al segundo sumando se obtiene, fijando un período de retorno de 10 años, con una lluvia máxima registrada en un aguacero de 30 minutos de duración y unos coeficientes de escorrentía de 0,80 para zonas pavimentadas o cubiertas y 0,50 m. de zonas verdes.

El último de ellos determinado por las cámaras de descarga se estima en 20,00 litros/sg. para cada una.

1.4.2. Tipología de la red.

Dadas las pendientes tan estrictas que existen y que los vertidos son procedentes de esos únicamente residenciales y los dotacionales asociados a los mismos, se diseña la red con tubería de PVC por su bajo coeficiente de rugosidad.

Los diámetros están comprendidos entre $\varnothing 315$ (mínimo indicado por el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones" del MOPU 1986) y $\varnothing 630$, todos ellos apoyados sobre una solera de hormigón en masa HM-10 de 15 cm. de espesor para asegurar el mantenimiento de la pendiente de los colectores y alcantarillas a lo largo del tiempo.

La red dispone así mismo de pozos de registro ejecutados en hormigón HM-20 de $\varnothing 1,00$ m. y sumideros de recogida de aguas de lluvia.

Tanto las acometidas domiciliarias de saneamiento como los sumideros disponen de tubería de PVC $\varnothing 200$ sn4 color teja.

1.4.3. Características de la red.

La red de saneamiento se ha prediseñado con pendientes comprendidas entre 0,50% (para evitar sedimentaciones y defectos en la nivelación) y 5,00% (para evitar arrastres fuertes y erosiones).

Se han instalado cámaras de descarga en las cabeceras de cada ramal para que limpien de residuos y obstrucciones periódicamente la red, aspecto facilitado con pozos de registro cada 50,00 metros como máximo de interdistancia.

Todas las características (tanto funcionales como geométricas o de materiales) cumplen las disposiciones municipales.

La red de saneamiento se deberá situar por el eje de las calzadas para evitar interferencias con el resto de las infraestructuras de servicios y la profundidad mínima será de 1,50 m. (medidos entre la cota de la explanada y la generatriz superior de la tubería) para evitar roturas de los tubos.

1.5. Energía eléctrica y alumbrado público.

Este apartado consta de tres aspectos: La red de media tensión, baja tensión y la del alumbrado público.

1.5.1. Necesidades de potencia.

Para establecer las necesidades de potencia, se aplican los criterios del "Reglamento electrotécnico de baja tensión e instalaciones mecánicas complementarias" (R.D.L. 842/2002):

- o 5,700 Kw. para cada vivienda menor de 160 m²
- o 9,200 Kw. para cada vivienda mayor de 160 m²
- o 12,5 Kw. para cada 100 m² de uso dotacional
- o los del alumbrado público: 250 W por punto en viales y 150 W por punto en parques y jardines

La potencia total calculada para el sector es de 3.900 KW

Además, se han predimensionado ambas redes con las siguientes caídas de tensión máximas:

- o 5,00% en la red de baja tensión para usos de fuerza
- o 3,00% en la red de alumbrado público

1.5.2. Conexiones con el exterior.

La conexión se realizará en el punto que determine Iberdrola en la línea de media tensión que reforzará el suministro del polígono industrial, y desde este punto se llevará a la actuación por la carretera de la Rasa hasta los transformadores.

Una vez realizado esto, se situarían dos centros de transformación en superficie en las parcelas de servicios urbanos.

Con ello, tendríamos resueltas nuestras necesidades de energía eléctrica pues a partir del mismo iniciaríamos la red de baja tensión.

1.5.3. Tipología de la red.

Las redes de media y baja tensión se proyectan con la misma disposición en planta que el viario diseñado de tal manera que se minimicen el número de cruces de calzadas (aunque suponga un gasto mayor de tendido de canalizaciones) mientras que la del alumbrado público y dada la anchura de los viales, se dispone por un solo lado de los mismos (aunque se aumente la potencia unitaria de cada una de las lámparas).

1.5.4. Características de la red.

La red de media tensión está formada por tubería de polietileno de alta densidad $\varnothing 200$ homologada embebida en un prisma de hormigón HM-20 y señalizada con placa normalizada.

El predimensionamiento nos lleva a cable DHZ-1 (3*240)+(1*150) mm² Al, Mínima sección marcada por Iberdrola S.A.

La red de baja tensión está constituida por tubería de polietileno de alta densidad $\varnothing 160$ homologadas por la compañía suministradora señalizadas debidamente tanto bajo acera (con cinta de señalización) como bajo calzada (con placa homologada) y reforzadas con hormigón HM-20.

Los cables que se han predimensionado para esta red son de sección (3*150)+(1*95) mm² Al 0,6/1 Kv. RV y estarán alojados en las canalizaciones anteriormente mencionadas dispuestas a una profundidad mínima de 0,60 metros (medida desde la cota de la explanada hasta la parte superior del dado de refuerzo de hormigón).

Por lo que respecta a la red de alumbrado público, está formada por canalizaciones de $\varnothing 90$ PE-HD en las zonas que transcurren bajo acera y por $3\varnothing 110$ PE-HD en las que lo hacen bajo calzada, con las correspondientes arquetas de 40*40*65 cm. ejecutadas en hormigón HM-20 en todos los cruces y cambios de sentido de las líneas.

Las mismas se encuentran a profundidades mínimas de 0,40 m. y alojan en su interior (tras un primer

dimensionamiento) cables de Cu de 4*16 mm² de sección del tipo Rv 0,6/1,0 Kv.

Se han incluido dos tipos diferentes de luminarias en función del lugar de disposición de las mismas:

- o para calzadas: luminarias tipo IVH-600 de Indalux o similar colocadas en puntos de 10,00 m. de altura y provistas de lámpara de 250 W Vapor Sodio Alta Presión.
- o para espacios Libres y recreativos: luminarias tipo IQV de Indalux o similar colocadas en puntos de 4,00 m. de altura y con lámparas de 150 W Master Color.

Todas las luminarias disponen de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento tanto mecánico (dado y pernos de anclaje) como lumínico (picas de tierra, cajas de conexión, acoplamientos estancos...).

1.6. Red de telefonía y telecomunicaciones.

1.6.1. Necesidades.

Sólo se deberán satisfacer las necesidades de la compañía TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.

1.6.2. Conexión con el exterior.

Existe infraestructura en al comienzo de la zona de actuación para satisfacer las necesidades del hospital y de las viviendas indicadas y de los usos dotacionales asociadas a las mismas, con tecnología de fibra óptica.

1.6.3. Tipología de la red.

Según se refleja en el plano mencionado en el apartado anterior, se nos ha indicado por el departamento técnico de la compañía suministradora que se deberán disponer canalizaciones formadas por 4ø125 PE-HD embebidos en dados de arena si se sitúan bajo acera o en dados de hormigón si son bajo calzada.

Las arquetas deberán ser de hormigón en masa y del tipo "M" (30*30 cm.) o "H" (70*80 cm.) provistas con tapas de fundición dúctil clase B-125.

Las acometidas domiciliarias estarán formadas por tubería de polietileno de alta densidad de ø110.

La Promotora de la actuación antes de comenzar el desarrollo de las obras de urbanización firmará un Convenio de Colaboración con la compañía suministradora por la cual la primera se compromete a pagar la parte correspondiente a obra civil y la segunda aporta las tuberías y las tapas de las arquetas.

1.7. Red de gas.

Se creará una red de abastecimiento de gas natural desde el gaseoducto existente más cercano y con capacidad para abastecer al sector, según las normativas y dimensionamiento de la compañía suministradora.

1.8. Proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización y de implantación de infraestructuras se concretarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Dicho documento desarrollará las previsiones de infraestructuras contempladas en la documentación gráfica de la presente ordenación detallada, partiendo de las hipótesis de cálculo que figuran en la Memoria, dando cumplimiento a lo dispuesto en la normativa técnica y Sectorial que resulte de aplicación.

El Proyecto de Urbanización se someterá a informe y autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero para aquellas obras y actuaciones incluidas en el ámbito del dominio público hidráulico (zonas de servidumbre y policía) y en su redacción se tendrán en cuenta:

- o En lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente INSTRUCCIÓN DE

CARRETERAS 5.2-IC, "DRENAJE SUPERFICIAL", aprobada por O.M. de 14 de mayo de 1990 (B.O.E. 21-05-1990) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Una vez concluidas las obras de urbanización del Sector, se solicitará su recepción y/o aceptación al Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el Anexo 4 de la Memoria de la presente ordenación detallada.

2. GESTIÓN Y DESARROLLO.

2.1. Ámbito de gestión.

Las características morfológicas, estructura de propiedad y previsiones de desarrollo de la actuación de conformidad con las determinaciones del planeamiento aconsejan que en principio se delimite una única Unidad de Actuación que abarca la totalidad del Sector como ámbito completo de la actuación integrada.

2.2. Cumplimiento de deberes urbanísticos.

De conformidad con la legislación urbanística aplicable, la Entidad Promotora conoce y asume las obligaciones de, hacer un sistema de concierto.

Las cesiones obligatorias del Sector que se ubican en las zonas calificadas, equipamiento público y espacios libres públicos y se formalizarán en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación que se redacte en desarrollo de la gestión del Sector.

Asimismo y al tratarse de una actuación integrada en suelo urbanizable deberá resolverse la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio del Sector.

Por su parte, el proceso de urbanización y de edificación podrá simultanearse, dentro de cada etapa de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 18 y 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el Art. 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.3. Sistema de Actuación.

La gestión del Sector habrá de desarrollarse por los sistemas de actuación de Concierto, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo III (Arts. 78 y 79.) de la ley 5/1999 de Urbanismo de la Junta de Castilla y León.

3. PLAN DE ETAPAS.

La gestión integrada del Sector abordada a través de una única Unidad de Actuación y la entidad superficial del Sector permiten que el proceso urbanizador y edificatorio del Sector se lleve a cabo en una única etapa coincidente con la totalidad del Sector, sin necesidad de escalonar su ejecución en etapas diferenciadas.

El comienzo del plazo de ejecución de la etapa única que conforma el Plan de Etapas será el de la fecha de la aprobación definitiva de la presente planeamiento que establece la ordenación detallada del Sector y el inicio de su desarrollo requerirá la aprobación del Proyecto de Urbanización que podrá tramitarse simultáneamente con el Proyecto de Actuación, y cuya presentación para su tramitación municipal no excederá en ningún caso de seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la citada modificación puntual.

El plazo previsto de ejecución de la etapa única será de ocho años a computar desde su inicio.

4. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL.

La actuación prevista está situada en el municipio de Burgo de Osma – Ciudad de Osma (Soria), en una zona de ribera del río Ucero.

En su entorno inmediato no se localizan masas arbóreas u otros ecosistemas de interés, salvo la propia ribera del río Ucero y las edificaciones previstas, de baja altura y densidad moderada producen en el paisaje una alteración similar a la existente en la zona, con un polígono industrial en frente de esta actuación.

Otros aspectos del impacto ambiental son los siguientes:

Movimientos de tierra.

El terreno no se altera topográficamente. Se mantienen sus mismas características por lo que no existe afectación por este motivo ni visual ni de otro tipo.

Deforestación.

No existe en el ámbito del Sector ninguna especie vegetal susceptible de ser protegida ya que se trata de terrenos actualmente dedicados al cultivo de secano.

Una vez ejecutado lo previsto en el Sector se repoblará notablemente al Sector con especies arbóreas diversas, adecuadas a las características climatológicas y paisajísticas de la zona.

Emisión de contaminantes.

Las actividades previstas, fundamentalmente residenciales, deportivas y de equipamiento, no genera más contaminación que la propia de los residuos humanos normales. Al tener previsto un sistema de saneamiento de estos residuos con su consiguiente depuración a través de la red preexistente, el impacto sobre el entorno ha de ser prácticamente nulo.

No está prevista ninguna industria ni actividad que pueda contaminar de manera específica.

Previsión de residuos sólidos.

Los residuos sólidos que generará el asentamiento resultado del Sector, aparte de los propios de actividades fisiológicas e higiénicas de la población, son los desperdicios de la actividad residencial. La recogida de estos desperdicios, basuras, será realizada por la entidad adjudicataria del concurso de retirada de residuos en el resto del municipio que los depositará en el vertedero controlado habilitado a tal fin.

Para los residuos de características especiales generados que por normativa requieran un tratamiento específico se contratara un servicio especial de recogida y eliminación

Impactos visuales próximos y lejanos.

El impacto visual próximo y lejano es el específico de un núcleo de viviendas de baja altura y edificios de media altura, que al situarse en una zona baja del paisaje, no impide la contemplación de otras áreas naturales ni destaca significativamente dentro del entorno en que se encuentra.

De conformidad con lo expuesto puede concluirse que el asentamiento derivado de la plena ejecución del Sector no supone ninguna afectación ambiental negativa para Burgo de Osma, ya que esta fuera del casco

histórico de la misma, sin visibilidad desde el mismo, y en dentro de un entorno propio junto al polígono industrial.

Riesgos naturales.

El ámbito del Sector no se encuentra amenazado por riesgos naturales que pudieran afectar al futuro enclave residencial.

En ese sentido, debe hacerse constar que tal y como se desprende de la documentación existente—líneas de inundación en régimen permanente y caudales clasificados en la estación de aforo de Burgo de Osma consideradas para un período de retomo de 1.000 años—, el sector se encuentra en su totalidad fuera del ámbito inundable del río Ucero.