

PLAN PARCIAL

SECTOR SURD S. A. 4 DE SAN ANDRÉS DE SORIA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ALMARZA

JULIO 2010

MEMORIA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Objetivos y propuestas de ordenación.

2.2. Normativa urbanística específica.

2.3. Determinaciones del Plan Parcial.

2.3.1. Calificación Urbanística.

2.3.2. Reserva de suelo para Vías Públicas.

2.3.3. Reserva de suelo para Equipamiento.

2.3.4. Reserva de suelo para Espacios Libres Públicos

2.3.5. Determinación del Aprovechamiento Medio.

2.3.6. Determinaciones de Gestión.

2.4. Relación y justificación de las determinaciones.

2.4.1. Comparativo del PP con las NUM.

2.4.2. Cuadro resumen de reservas y dotaciones.

2.4.3. Cuadro resumen de superficies, usos y edificabilidad.

2.4.4. Propuesta de reparcelación.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Generalidades.

3.2. Ordenanzas.

3.3. Condiciones de la urbanización.

3.4. Condiciones de los equipamientos.

3.5. Condiciones de los espacios verdes públicos.

4. ESTUDIO ECONÓMICO

5. PLANOS

1 INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Plan Parcial como desarrollo del sector de suelo urbanizable delimitado SURD S.A.4 de las Normas Urbanísticas Municipales del municipio de Almarza (Soria).

Se redacta el documento por encargo del Ayuntamiento de Almarza.

El autor del presente trabajo es D. José Ramón Sainz Magaña, arquitecto colegiado nº 377 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Soria.

La formulación se realiza de acuerdo con las determinaciones de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que modifica y actualiza la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999, así como el art. 131 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al tratarse de un Sector de suelo urbanizable delimitado y la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008 que tiene por objeto interpretar cuales de los preceptos resultan inaplicables a partir de la entrada en vigor de la ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Así mismo, se atiende a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como en el Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2.1 Objetivos y propuestas de la ordenación

El presente Plan Parcial desarrolla lo establecido en las determinaciones contenidas en las previsiones de desarrollo de suelo urbanizable delimitado SURD S.A.4 de las Normas Urbanísticas Municipales del municipio de Almarza, en el contenido específico que afecta al núcleo de población de San Andrés de Soria.

Para ello se cumplen los requisitos exigidos por el articulado aplicable del capítulo IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a Documentación y Determinaciones que han de cumplir los Planes Parciales.

El objetivo final es el de urbanizar los terrenos delimitados por el sector para el uso residencial de vivienda unifamiliar, con la correspondiente dotación de equipamientos, espacios libres y viario.

La formulación prevista pretende la incorporación a suelo urbano, ampliando en inmediata continuidad el tejido compacto de la población, en condiciones de completa integración, de un sector residencial que extiende el núcleo urbano consolidado.

El criterio de localización de zonas se ha articulado sobre la estructura viaria que conforma en U el sector, ubicando al sur la zona de espacios libres públicos en vinculación con el equipamiento y las zonas de aparcamiento público.

Se ha incrementado el mínimo exigible en reglamento para espacios libres públicos, al crear un recorrido peatonal tangencial a esta zona sur.

2.2 Normativa urbanística específica

Las Normas Urbanísticas Municipales de Almarza, aprobadas con fecha 26 02 2009 y publicadas en el BOCYL con fecha 03 09 2009, establecen las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado del sector SURD S.A.4. y que se detallan en la ficha correspondiente.

Realizado levantamiento topográfico del ámbito, la superficie real del sector resulta ser de 10.895,58 m², en vez de los 10.835,02 m² recogidos en la ficha del sector.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Art. 7.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

A continuación se detalla en fichas las condiciones particulares del sector. Las determinaciones contenidas en las fichas en lo relativo a uso, superficie y ubicación, así como, en su caso, la representación gráfica de las cesiones de sistemas interiores, equipamientos y espacios libres públicos deben entenderse como vinculantes, excepto en las que se haga mención expresada de su carácter orientativo.

En cualquier caso, se respetaran las cesiones mínimas que establezca el Reglamento de Planeamiento o legislación urbanística de aplicación, caso de aparecer en fichas valores inferiores, gráficos o numéricos. Prevalecerán los porcentajes frente a los valores absolutos en caso de discrepancias, excepto en él número de viviendas máximo.

La delimitación del sector podrá ser modificada para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en fichas. Dichas modificaciones podrán realizarse siempre que sean convenientemente justificadas y no representen aumento de edificabilidad ni reducción en las cesiones establecidas.

Se establecen los siguientes plazos para el desarrollo del sector del Suelo Urbanizable.

Para la presentación del Plan Parcial, en su caso, 5 años desde la Aprobación Definitiva de las Normas. Para la ejecución de las obras de Urbanización, 6 años desde la Aprobación Definitiva de las Normas.



LOCALIDAD	
San Andrés	
FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
SURD. S.A.4	
1. Características	
Superficie bruta	10.835,02 M2
Uso característico	RESIDENCIAL
2. Cesiones obligatorias y gratuitas y reservas de suelo	
Vlerio	El fijado en el Plan Parcial que mantendrá como vinculante el fijado en la Normas
Espacios libres públicos (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99)	MINIMO 758,45 M2
Reserva suelo equipamientos (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99)	MINIMO 758,45 M2
Reserva suelo aparcamientos (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99)	38 PLAZAS –MINIMO 380 M2
3. Aprovechamientos	
Nº máximo de viviendas	25 VIV /HA
Densidad bruta de la edificación	0.35 m2/m2
Aprovechamiento lucrativo total	3.792,25 M2
Aprovechamiento Medio	0.35 m2/m2
Aprovechamiento apropiable	3.413,03 m2 (90 % A.M)
Aprovechamiento no apropiable	379,22 M2 (10 % A.M)
4. Sistema de Actuación Propuesto	
Sistema de Compensación	
5. Condiciones particulares	
<p>Las condiciones generales dimensionales, higiénicas, estéticas y de seguridad se fijaran en le correspondiente Plan Parcial. No obstante, se establece una tipología de la edificación aislada o adosada, según zonificación que establezca el P.P., permitiéndose la pareada en las mismas condiciones que las especificadas para la Zona de Ordenanza " Ampliación de Casco " Nivel 1</p> <p>Será obligatoria y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Quinto de estas Ordenanzas-</p>	

2.3 Determinaciones del Plan Parcial

2.3.1 Calificación Urbanística

Asignación de usos.

El uso predominante del sector es el uso Residencial.

Los usos compatibles son los determinados para en las NUM de Almarza.

Intensidad de uso-edificabilidad.

La superficie total del sector según levantamiento topográfico es de 10.895,58 m².

El aprovechamiento lucrativo máximo previsto por las NUM es de 0,35 m² / m², por lo que los m² edificables del uso residencial único es de 3.813,45 m².

La densidad máxima de vivienda asignada en NUM es de 25 viviendas / HA.

La densidad máxima del Plan Parcial es de 25 viviendas / HA.

Tipología edificatoria.

Se especifica en el epígrafe 3.2 Ordenanzas del presente documento, combinando las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, adosada y pareada.

2.3.2 Reserva de suelo para vías públicas.

La configuración prevista determina una articulación interior en U sobre viales perimetrales. El ancho de las calles transversales es de 10 m y el longitudinal es de 8 m.

La superficie ocupada por estos viales y la parte correspondiente de los perimetrales es de 2.645,82 m², suponiendo un 24,28 % del total de la superficie bruta del sector.

La superficie destinada a aparcamientos públicos obtiene 3 baterías de un total de 38 plazas, ocupando una superficie total de 400,35 m².

En el interior de las parcelas será exigible además una plaza por cada 100 m² construidos, según se indica en el art.104.1 y 2 del RUCYL.

2.3.3 Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.

La dotación mínima recogida en el art. 106.1.b del RUCYL es de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

La ordenación del presente PP asigna una superficie de suelo de 601,36 m², lo que supone el 5,52 % de la superficie del sector y 15,77 m² de suelo de equipamiento por cada 100 m² edificables.

2.3.4 Reserva de suelo para sistema local de espacios libres públicos.

La dotación mínima recogida en el art. 128.2.d.2 del RUCYL es de 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

La ordenación del presente PP asigna una superficie de suelo de 884,41 m², lo que supone el 8,12 % de la superficie del sector y 23,19 m² de suelo de espacios libres públicos por cada 100 m² edificables.

Se deberá observar lo dispuesto en el art. 105.2 del RUCYL:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función

2.3.4 Determinación del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio según el art.107 del RUCYL es:

Aprovechamiento total del sector	:	3.813,45 m ² edificables
Superficie total del sector	:	10.895,58 m ² suelo
Aprovechamiento medio	:	0,35 m ² / m ²

No existe variedad de uso que necesite ponderación.

2.3.5 Determinaciones de gestión.

No se contemplan usos fuera de ordenación ni áreas de tanteo y retracto.

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

Para el desarrollo del sector se establece una sola Unidad de Actuación. Para la ejecución de las obras de urbanización, se prevé un plazo máximo 6 años desde la Aprobación Definitiva de las Normas.

2.4 Relación y justificación de la determinaciones

A continuación se detallan mediante cuadros explicativos comparativos y de resumen de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial.

Cabe indicar que si bien en la ficha recogida en las Normas Urbanísticas se establece una cesión de 20m²/ 100m² construibles tanto en espacios libres como en reserva de suelo para equipamiento en base al art. 44 de la LUCyL/ 99, el RUCyL/09 fija una cesión mínima de 15 m²/100m² construibles en ambos casos, siendo este último criterio el que se ha adoptado.

Comparativo del PP con las NUM.

Cuadro resumen de reservas y dotaciones.

Cuadro resumen de superficies, usos y edificabilidad.

Propuesta de reparcelación.

2.4.1 Determinaciones del Plan Parcial en correspondencia con las Normas Urbanísticas Municipales.

LOCALIDAD San Andrés		EN NORMATIVA URBANÍSTICA		LOCALIDAD San Andrés		EN PLAN PARCIAL	
FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SURD. S.A.4	FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			SURD. S.A.4
1. Características				1. Características			
Superficie bruta		10.835,02 M2		Superficie bruta		10.895,58	
Uso característico		RESIDENCIAL		Uso predominante		RESIDENCIAL	
2. Cesiones obligatorias y gratuitas y reservas de suelo				2. Cesiones obligatorias y gratuitas y reservas de suelo			
Viario		El fijado en el Plan Parcial que mantendrá como vinculante el fijado en la Normas		Viario		El fijado en la Normas	
Espacios libres públicos (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99)		MINIMO 758,45 M2		Espacios libres públicos (≥15 m²/100 m² construibles, 35% Sup Sector. Art.128 2 d RUCyL/09)		Mínimo 571,98m² < 884,41 *	
Reserva suelo equipamientos (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99)		MINIMO 758,45 M2		Reserva suelo equipamientos (315 m²/100 m² construibles, 35% Sup Sector. Art.128 2 e RUCyL/09)		Mínimo 571,98m² < 601,36 *	
Reserva suelo aparcamientos (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99)		38 PLAZAS –MINIMO 380 M2		Reserva suelo aparcamientos (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.128 2 c RUCyL/09)		38 plazas uso público - 400,35 m2	
3. Aprovechamientos				3. Aprovechamientos			
Nº máximo de viviendas		25 VIV /HA		Nº máximo de viviendas		25 VIV /HA	
Densidad bruta de la edificación		0.35 m2/m2		Densidad bruta de la edificación		0.35 m2/m2	
Aprovechamiento lucrativo total		3.792,25 M2		Aprovechamiento lucrativo total		3813,45 M2	
Aprovechamiento Medio		0.35 m2/m2		Aprovechamiento Medio		0.35 m2/m2	
Aprovechamiento apropiable		3.413,03 m2 (90 % A.M)		Aprovechamiento apropiable		3.432,11 m2 (90 % A.M)	
Aprovechamiento no apropiable		379,22 M2 (10 % A.M)		Aprovechamiento no apropiable		381,35 M2 (10 % A.M)	
4. Sistema de Actuación Propuesto				4. Sistema de Actuación Propuesto			
Sistema de Compensación				Sistema de Compensación			
5. Condiciones particulares				5. Condiciones particulares			
Las condiciones generales dimensionales, higiénicas, estéticas y de seguridad se fijaran en el correspondiente Plan Parcial. No obstante, se establece una tipología de la edificación aislada o adosada, según zonificación que establezca el P.P., permitiéndose la pareada en las mismas condiciones que las especificadas para la Zona de Ordenanza “ Ampliación de Casco “ Nivel 1				Tipología de la edificación aislada o adosada, según zonificación que establece el P.P., permitiéndose la pareada en las mismas condiciones que las especificadas para la Zona de Ordenanza “ Ampliación de Casco “ Nivel 1			
Será obligatoria y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Quinto de estas Ordenanzas-				Será obligatoria y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos. Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Quinto de estas Ordenanzas-			

2.4.2 Cuadro resumen de reservas y dotaciones.

SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS				
Parcela	Uso	Superficie	% Sobre SS	% Sobre SE
B.2	ELP	599,66	5,50%	15,72%
C.3	ELP	284,75	2,61%	7,47%
C.2	EQP	601,36	5,52%	15,77%

Total ELP	884,41	8,12%	23,19%
Total EQP	601,36	5,52%	15,77%

SUPERFICIE DE APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO			
Manzana	Superficie	nº de plazas	% Sobre S E
B	138,70	13	0,37%
C	159,3	15	0,42%
C	102,35	10	0,26%
Total	400,35	40	1,05%

SUPERFICIE DE RESERVA PARA VIALES PÚBLICOS		
	Superficie	% Sobre SS
Totales	2.645,82	24,28%

ELP	Espacios libres públicos	
EQP	Equipamiento	
SS	Superficie del Sector	10.895,58
SE	Superficie Edificable	3.813,45

2.4.3 Cuadro resumen de superficies, usos y edificabilidad

CUADRO RESUMEN DE USOS-SUPERFICIES-EDIFICABILIDAD

Parcela	Uso	Superficie	Edificabilidad
Manzana A			
A	RES	2.596,13	1.555,75
Manzana B			
B.1	RES	2.159,62	1.294,17
B.2	ELP	599,66	
Manzana C			
C.1	RES	1.607,89	963,54
C.2	EQP	601,36	Ordenanza
C.3	ELP	284,75	

Total Manzana A	RES	2.596,13	1.555,75
Total Manzana B	RES-ELP	2.759,28	1.294,17
Total Manzana C	RES-ELP-EQP	2.494,00	963,54
Total Manzanas		7.849,41	3.813,45

Total viales		2.645,82	
Total aparcamientos		400,35	

Total Sector		10.895,58	
--------------	--	-----------	--

RES Residencial
 ELP Espacios libres públicos
 EQP Equipamiento

2.4.4 Propuesta de reparcelación.

CUADRO DE SUPERFICIES APORTADAS Y APROVECHAMIENTOS						
Propietario	Nombre	Finca	Superficie		Aprovechamiento	
			Aportada	% sobre total	Apropiable	No Apropiable
1	Ayuntamiento	5422	8.605,13	78,98%	2.710,62	301,18
2	Eliseo Gómez Gómez	5371	923,49	8,48%	290,90	32,32
3	Pedro Arribas Gómez	5372 parte	456,45	4,19%	143,78	15,98
4	Adelina Pérez Jiménez	5373 parte	910,51	8,36%	286,81	31,87
Totales			10895,58	100,00%	3.432,11	381,35

CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES Y EDIFICABILIDADES				
Parcela	Localización		Edificabilidad	
	Manzana	Superficie	Apropiable	nº Viviendas
1	A	537,50	289,89	1
2	A	520,33	280,63	1
3	A	511,55	275,89	1
4	A	504,38	272,03	1
5	A	522,37	281,73	1
6	B.1	503,57	271,59	1
7	B.1	502,07	270,78	1
8	B.1	553,51	298,53	1
9	B.1	300,46	162,05	1
10	B.1	300,01	161,80	1
11	C.1	502,75	271,15	1
12	C.1	502,06	270,78	1
13	C.1	301,54	162,63	1
14	C.1	301,54	162,63	1
Totales		6363,64	3.432,11	14

Aprovechamiento total	3.813,45
Apropiable	3.432,11
No apropiable	381,35

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 GENERALIDADES

Desarrollo del Sector SURD S.A.4

Para el desarrollo de este Sector Urbanizable Delimitado S.A.4, cuya ordenación se detalla con este Plan Parcial, será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Actuación / Reparcelación / Urbanización.

El sistema de actuación propuesto es el de Compensación con una unidad de actuación única coincidente con el Sector.

El Sector se desarrollará en una única etapa y no se considerará concluido su desarrollo hasta la ejecución del Proyecto de Urbanización, quedando sujetas este último acto las licencias de primera ocupación, sin perjuicio de la edificación y urbanización simultaneas en las condiciones previstas en la Ley.

Parcelación

En este Plan Parcial se han delimitado tres manzanas o grupos de parcelas, con aprovechamiento urbanístico de vivienda unifamiliar de uso predominante a los que se adjudica una edificabilidad máxima.

La reparcelación de las superficies residenciales que se propone no tiene carácter normativo, siendo esta propia de los Proyectos de Actuación / Reparcelación.

No obstante, en el Proyecto de Actuación / Reparcelación se podrán reasignar las superficies y edificabilidades de las parcelas destinadas al uso Residencial, con objeto de facilitar el proceso equidistributivo, respetando las edificabilidades máximas fijadas en este documento, con el resultado último de su inscripción registral para fijar el aprovechamiento definitivo, tras su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

3.2 ORDENANZAS

Por asimilación, se adoptan, con las restricciones de edificabilidad determinada en el presente Plan Parcial y posterior parcelación, las Ordenanzas aplicables al núcleo de población de San Andrés de Soria de las Normas Urbanísticas Municipales de Almarza, contenidas en el Capítulo 3 Normas Particulares de la Zona 2 Edificación de casco Ampliación de Casco, Niveles 1 y 2.

1 Tipologías edificatorias

Nivel 1: Unifamiliar adosada.

Nivel 2: Unifamiliar aislada-pareada

2 Parcela mínima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

Nivel 1	Superficie mínima	150 m ²
	Frente mínimo a vial	8 m.
	Diámetro de círculo inscrito mínimo	Ø 8 m
Nivel 2	Pareada :	
	Superficie mínima	300 m ²
	Frente mínimo a vial	9 m.
	Diámetro de círculo inscrito mínimo Ø	9 m
	Aislada :	
	Superficie mínima	500 m ²
	Frente mínimo a vial	10. m.
	Diámetro de círculo inscrito mínimo	Ø 10 m

3 Alineaciones y retranqueos

- Posición respecto a la alineación oficial

Nivel 1

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial un total 3 m.

Nivel 2

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirara de la Alineación Oficial un total 5 m.

- Posición respecto a los linderos laterales y trasero

Nivel 1

Se adosara a los linderos laterales

No se permitirán promociones unitarias de más de 50 m de fachada. debiéndose plantear en estos casos una separación de 3 m desde la edificación al lindero cuando se alcance la situación anterior, la parcela colindante deberá retranquearse 3 m del lindero anterior, no siéndole exigibles las condiciones de vivienda pareada en lo referente a superficie de parcela, retranqueos restantes, etc.

La edificación se separara del lindero trasero, una distancia igual o superior a 3 m.

Nivel 2

La edificación se separara de los lindero laterales una distancia mínima 3 m. pudiendo adosarse a uno de los linderos en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario. En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

No podrán darse una asociación superior a tres viviendas, excepto para viviendas de promoción pública.

4 Ocupación

Nivel 1

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 50%, nunca superando con la edificación secundaria el 60 %.

Nivel 2

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 35%.

5 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será el resultado de compatibilizar las condiciones de ocupación y altura permitidas con la asignada en el proyecto de reparcelación.

6 Alturas

Nivel 1 y Nivel 2.

La altura de cornisa máxima será de 7 m, dos plantas, medida según el art. 4.1.24. de las Normas Urbanística Municipales. En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 8 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 4 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y a mayor distancia desde la natural del terreno.

Para edificaciones situadas a mas de 4 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

El uso dotacional deportivo podrá tener una altura total de 9 m.

7 Condiciones higiénicas

Se observara lo establecido en el Capítulo 2 del Título Cuarto de las Ordenanzas y Normas de las NUM.

8 Condiciones estéticas

Será de aplicación lo establecido en las NUM para la Zona 1, art. 6.2.11 con las siguientes precisiones:

Se permitirá la colocación de la teja curva y mixta en color ocre o rojizo, cerámica o de cemento, pudiendo disponerse monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.

Se permiten los vuelos, tanto abiertos como cerrados. Se permiten los remetidos

Se permitirá la cubierta plana, en vivienda aislada y pareada, debiéndose resolver en este caso con un proyecto conjunto.

3.3 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Se recoge lo dispuesto en Título V Capítulo 6 de la Memoria Vinculante de las NUM de Almarza.

Se distinguen los siguientes tipos:

Red viaria. Pavimentación

Red de abastecimiento de agua

Red de alcantarillado y saneamiento

Red de energía eléctrica y alumbrado público

Red de telefonía.

SECCION PRIMERA: RED VIARIA. PAVIMENTACION

Art. 5.6.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación. La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en las presentes Ordenanzas y Normas, atendiendo a lo especificado en los art. 4.5.10, 6.2.4., 6.2.6 y 6.2.11.

En caso de no especificarse, los valores máximos de las rasantes de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	PENDIENTE MÁXIMA
ACERAS	Según vía
VIAS PEATONALES	8%
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	7,50%
VIAS PERIMETRALES CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESO	7,00%

Art. 5.6.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

Así mismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Decreto 217/2001 de 30 de agosto en su capítulo II Artículo 16 y siguientes.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA		SECCION
ACERAS	Vías de ancho entre 5 y 6 m	Itinerario peatonal mixto
	Vías de ancho de 8 m	1,20 m
	Vías de ancho mayor de 8 m	1,50 m
VIAS PEATONALES		3,50 m
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO		6 - 8 m
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS		8 - 10 m
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES		12 - 18 m
VIAS PERIMETRALES CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESO		15 - 20 m

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debido a razones topográficas debidamente justificadas.

Vías peatonales

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las tapas y registros quedaran enrasadas con el nivel general de pavimento

La pavimentación se realizara de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que de cómo resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superara el 2% y la longitud el 8%. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

Vías de tráfico rodado.

La pavimentación de las calzadas se realizara teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del trafico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, para travesías o tramos urbanos de carreteras, adoquinada o enlosada.

Las aceras contarán con un ancho mínimo de 1 m., según cuadro anterior. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Las calle particulares será urbanizadas por los propietarios con las mismas características que las públicas, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de los mismos.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de Ø12 m., en el extremo de las mismas.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrá bolardos o mojoneros para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación vienen señalados en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN. (cm)	APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0,06	TRAVESIAS, TRAMOS URBANOS, VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS
	BASE GRANULAR	0,20	
	SUB-BASE GRANULAR	0,20	
TIPO II0	HORMIGON HP-40	0,18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO, VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS, VIAS EN AREAS INDUSTRIALES.
	SUB-BASE GRANULAR	0,15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS Y VIAS PEATONALES
	MORTERO DE CEMENTO	S/BALD.	
	HORMIGON H-100	0,10	

SECCION SEGUNDA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 5.6.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

En caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

Art. 5.6.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tendrá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situara discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión y el polietileno de alta y baja densidad. En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitara su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/seg. y los 2,50m/seg, si bien en tramos cortos podría admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberá ir asentadas sobre cama de arena compacta. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60m. en cualquier caso, la red quedara siempre a una cotas superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día, al que se le aplica un coeficiente punta de 2,40. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión mínima residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

En las Unidades de Actuación y en todos los sectores de Suelo Urbanizable, se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.

La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa específica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta 200 m. en áreas residenciales de baja densidad (<15 viv./Ha.).

SECCION TERCERA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 5.6.5 RED DE ALCANTARILLADO

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas. Las tuberías se asentaran sobre un lecho de arena compactada.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, policloro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las conducciones y alcantarillas colectaras, la sección nominal mínima será de 0,30m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25% (1 m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionadas.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuara a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm. de diámetro, hacia un drena, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

En tramos unitarios, el sumidero se conectara a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocaran en todos los puntos bajos de la red viaria y en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

Las tuberías se situaran a una profundidad mínima de 0,70 m., medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrá en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionará, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg. pudiendo admitirse hasta 5 m/seg. en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/seg. para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m².

Art. 5.6.6 SANEAMIENTO

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de los descrito en el título Octavo de las presentes Ordenanzas y Normas, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, cuyas dimensiones guardaran la proporción 4:1, siendo el primero 4 veces mayor en volumen al segundo, accesibles por tapas superiores. Cumplirán con la NTE-ISD respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc...). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberá unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topográfica así lo permitan.

SECCION CUARTA: RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Art. 5.6.7 DISTRIBUCION DE ENERGIA

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizara de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable, la red se canalizara subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las

redes, si bien podrán ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizara con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas solo se admitirán en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizara en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Art. 5.6.8 ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado. Los báculos o columnas verticales, se colocaran con una separación mínima de 1m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

La red de alumbrado público se adecuara a las exigencias de iluminación establecidas en le cuadro conjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TIPO CALLE	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA	LAMPARA RECOMENDADA
CALLE PRINCIPAL	12; 15	0,30; 0,40	VSAP
CALLES SECUNDARIAS	7; 12	0,25; 0,30	VSAP
VIAS PEATONALES	5;7	0,15; 0,20	VSAP; VMCC

Las lamparas a utilizar será preferiblemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorara, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias del tipo “cut-off” y “semi cut-off”. En vías peatonales y zonas verdes o espacios libres se admitirán luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrara en la edificación aledaña o en el mismo

centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

SECCION QUINTA: RED DE TELEFONIA

Art. 5.6.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

Red de alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión y esta compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno. El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la Compañía Telefónica.

Red de distribución, que constituye la red propiamente dicha urbanización, partiendo desde los Puntos de la Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo. En el transcurso y recorrido de la red se ubicaran las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

Red de dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminado en la vivienda o local es decir, pudiendo considerar esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

Art. 5.6.10 CONSIDERACIONES GENERALES

Los puntos de distribución se situaran de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares.

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cms., con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cms.

Las separaciones entre canalización de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser, como mínimo, las siguientes:

Línea de Alta Tensión (>500v)	25 cm
Línea de Baja Tensión (<500v)	20 cm
Otros servicios: Gas, agua, etc.	30 cm

En cualquier caso, en el cauce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discurrirá en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizara siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

El material de los cables es el cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta formada por una cinta de aluminio recubierta con copolimero de etileno y otra de polietileno.

3.4 CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Se recoge lo dispuesto en Título V Capítulo 3 de la Memoria Vinculante de las NUM de Almarza.

CAPITULO 3: USO DOTACIONAL

El uso dotacional engloba todas las siguientes actividades:

- a) Equipamientos
- b) Servicios públicos
- c) Infraestructuras.

SECCION PRIMERA: EQUIPAMIENTOS

Art. 5.3.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso de equipamiento es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Educativo: colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
4. Sanitario: hospitales, ambulatorios, etc.
5. Deportivo: campos de deportes, pistas deportivas, etc.
6. Espectáculos: cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.

Art. 5.3.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo. No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de urbanismo y del Ayuntamiento .

Equipamiento educativo

Cumplirán las condiciones de las oficinas y de los distintos uso complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.)

Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Educación y Ciencia.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de un 75%.

Equipamiento cultural

Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de un 100%.

Equipamiento religioso.

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de un 100%.

Equipamiento sanitario.

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de un 120%.

Equipamiento deportivo

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

Cuando la parcela destinada a uso deportivo no sea de edificación entre medianeras, la edificabilidad será de un 75%, y una ocupación máxima de un 60%, que no incluya las instalaciones descubiertas.

Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

Equipamiento de espectáculos

Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

3.5 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se recoge lo dispuesto en Título V Capítulo 4 de la Memoria Vinculante de las NUM de Almarza.

CAPITULO 4: ZONAS VERDES

Art. 5.4.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

Zonas verdes se denominan a aquellas áreas ajardinadas de uso público, para disfrute de la población, de superficie mayor de 1.000 m² y forma tal que pueda inscribirse un círculo de Ø30 m., considerándose el resto espacios libres.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

Art. 5.4.2 CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES

En las zonas verdes solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guardar herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m² y pequeñas edificaciones de carácter cultural.

Ninguna edificación sobrepasara una planta de altura ni 4 m. de cornisa.

En las zonas verdes se instalaran juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

4 ESTUDIO ECONÓMICO

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE URBANIZACIÓN	
RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS	
1. MOVIMIENTO DE TIERRAS	40.579,71 €
2. FIRMES Y PAVIMENTOS	95.072,46 €
3. REPOSICIÓN	3.478,26 €
4. SANEAMIENTO	23.188,41 €
5. DISTRIBUCIÓN DE AGUA	12.173,91 €
6. INSTALACIÓN ELÉCTRICA B.T.	38.840,58 €
7. ALUMBRADO PÚBLICO	31.304,35 €
8. RED DE TELECOMUNICACIONES	14.492,75 €
9. JARNIDERÍA Y RIEGO	7.536,23 €
10. SEÑALIZACIÓN	1.159,42 €
11. MOBILIARIO URBANO	6.956,52 €
12. SEGURIDAD Y SALUD	2.318,84 €
13. CONTROL DE CALIDAD	1.739,13 €
14. GESTIÓN DE RESIDUOS	1.159,42 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	280.000,00 €
GASTOS GENERALES (16%)	44.800,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	16.800,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	341.600,00 €
IVA 18%	61.488,00 €
PRESUPUESTO TOTAL	403.088,00 €

En Soria a 29 de julio de 2010

Fdo.: D. José Ramón Sainz Magaña, arquitecto.

Planos de información

- I.1 .- Situación
- I.2 .- Determinaciones Normas Urbanísticas
- I.3.- Topográfico
- I.4.- Estructura de la Propiedad
- I.5.- Dotaciones Urbanísticas

Planos de Ordenación

- O.1.- Ordenación general- Cotas
- O.2.- Usos Pormenorizados
- O.3.- Alineaciones y Rasantes
- O.4.- Saneamiento
- O.5.- Abastecimiento de Agua
- O.6.- Energía Eléctrica
- O.7.- Alumbrado Público