

PLAN PARCIAL DE LAS LADERAS DEL TERRADILLO

SAN CRISTOBAL (PALAZUELOS DE ERESMA)

APROBADA POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION

29-julio-1993

5-agosto-1993

LA SECRETARIA

D. Pina  
D. José María Plaza

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Este proyecto se realiza por encargo de D. Víctor Bernabé Pinela, hermanos de Lucas Santarén, D. Benjamín Hernando Lucía y D. Francisco Javier Gil Lucíañez que, como propietarios de unos terrenos situados en el término de San Cristóbal, en la zona del Terradillo, pretenden, a través de este Plan Parcial, dotar de los servicios necesarios para poder edificar sobre ellos, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo II del Título 10 de la vigente Ley del Suelo.

1.1.- OBJETO DEL PLAN.

La necesidad de realización de este trabajo viene definida tanto en las Normas Subsidiarias como en la Ley del Suelo, que condicionan las actuaciones en suelo urbanizable a la ejecución de un Plan Parcial. Estas Normas Subsidiarias fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 19 de Diciembre de 1980, en lo que respecta al suelo urbanizable.

En efecto, los terrenos afectados por este Plan están calificados como Suelo Urbanizable Tipo 1 en las Normas anteriormente citadas, y exigen la realización de un Plan

El visado de este proyecto solo es válido para la actividad de licencia en el Ayuntamiento de San Cristóbal de los Leones, inscrita en el Colegio de Urbanismo, debiéndose presentar al Colegio esta aprobación.



2 DE ENERO DE 1993

**VISADO**

Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión Plena-  
na del Ayuntamiento de Palazuelos  
de Eresma, celebrada el día...30....  
de...ABRIL.....1.993....

Palazuelos de Eresma, a...25 de MAYO.....de 1.993....

EL SECRETARIO.



Este documento fue aprobado  
INICIALMENTE en sesión Plena-  
na del Ayuntamiento de Palazuelos  
de Eresma, celebrada el día...28....  
de...ENERO.....1.993....

Palazuelos de Eresma, a...9 de FEBRERO de 1.993....

EL SECRETARIO.



## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

Parcial para su conversión en suelo edificable con el único condicionante de una superficie mínima, sin especificación de sectores.

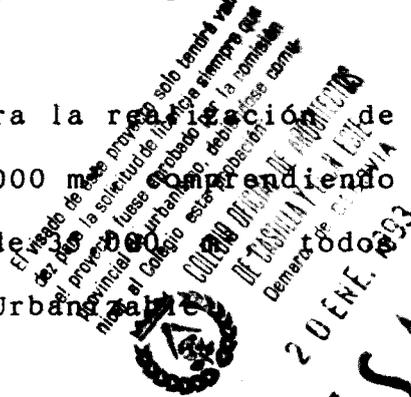
La superficie mínima exigible para la realización de un Plan Parcial en esta zona es de 25.000 m<sup>2</sup>. Comprendería esta actuación una superficie total de 300.000 m<sup>2</sup>, de los cuales 275.000 m<sup>2</sup> estarían incluidos en el denominado Suelo Urbano.

### 1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

La proximidad con el término de Segovia, que es de unos 250 metros, unido a la escasez de suelo edificable en este término, hace posible que el desarrollo urbanístico de estas zonas se haga realidad impulsado por las condiciones de la demanda de suelo edificable. De esta demanda real de suelo disponible para edificar, surge la necesidad de su creación a través de los instrumentos que prevee la Ley del Suelo. Esta situación fue prevista ya por otra parte en las Normas que calificaron esta zona como suelo urbanizable.

### 1.3.- UBICACION

Los terrenos objeto de este Plan Parcial, se encuentran orientados al Sur en una ladera conformada por el valle del Eresma, y parten del margen derecho de la carretera de Segovia a Tres Casas hasta el límite del suelo urbanizable, próximo al río Eresma. Como ya se ha dicho anteriormente, se encuentran muy próximos al término municipal de Segovia.



## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

Sus límites son al Norte, la carretera de Tres Casas, al Sur, una línea paralela a unos 150 m. del río Eresma, al Oeste fincas particulares y al Este, finca propiedad de los Sres. Gil Lucíañez.

Existe una servidumbre de paso en la calle A para acceder a la propiedad de los hermanos Gil Lucíañez y otra servidumbre de paso en la calle D para dar acceso a las fincas de la Cuesta de la Varga

Asimismo, y en la propiedad de D. Benjamín Hernando Lucía, existe un cerramiento y una nave que había que demoler y que se valoran en 750.000 pts.

### 1.4.- RELACION DE PROPIETARIOS

Los propietarios de los terreno objeto de este Plan Parcial son los siguientes:

D. Víctor Bernabé Pinela	Cuéllar 13	Segovia
D. Benjamín Hernando Lucía	Las Nieves 6	Segovia
D <sup>a</sup> Patricia de Lucas Santaren.		San Cristóbal
D <sup>a</sup> Milagros de Lucas Santaren		San Cristóbal
D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> Angeles de Lucas Santaren		San Cristóbal
D <sup>a</sup> Juana M <sup>a</sup> de Lucas Santaren		San Cristóbal
D. Ignacio de Lucas Santaren		San Cristóbal
D. Francisco de Lucas Santaren		San Cristóbal
D. Fco. J. Gil Lucíañez y hnas.	Independencia 11.	Segovia

PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

En cuanto a las superficies que aporta cada uno de ellos son las siguientes:

	Superficie	Participación
D. Victor Bernabé Pinela	22.550,50 m <sup>2</sup>	64,43 %
D. Benjamín Hernando Lucía	3.983,00 m <sup>2</sup>	11,38 %
Hnos. de Lucas Santarén	3.136,00 m <sup>2</sup>	8,96 %
<u>Hnos. Gil Luciañez</u>	<u>5.330,50 m<sup>2</sup></u>	<u>15,23 %</u>
Total	35.000,00 m <sup>2</sup>	100,00 %

La mayor participación la posee D. Victor Bernabé Pinela, ya que asciende al 64,43 %.

APROBADA POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 29-julio-1993  
 Agosto-1993  
 LA SECRETARIA  
 Luis Parra Santarén

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### 2.- INFORMACION URBANISTICA

#### 2.1.- TOPOGRAFIA

Los terrenos que abarcan este Plan parcial se encuentran situados en una ladera orientada al mediodía, que desciende con pendiente variable, desde la carretera de Tres Casas hasta el valle del río Eresma.

Desde la citada carretera, en la cota 1027-28, descienden con pendiente suave hasta la cota 1020, aumentando progresivamente hasta una pendiente aproximada del 10% en la cota 1005. A partir de esta cota y hasta la cota 987, la pendiente aumenta hasta un 31%, volviendo a suavizarse en las orillas del río, donde existe una zona casi plana con una plantación de álamos.

#### 2.2.- DATOS CLIMATOLOGICOS

Esta zona inmersa en la vertiente Norte de la Sierra de Guadarrama, disfruta de un clima mediterráneo-continental, con las peculiaridades de su altitud (entre 990 y 1025 m.) y proximidad a la mencionada sierra, que implica inviernos duros y periodos estivales no muy calurosos.

Por otra parte, se trata de un clima bastante seco en general, como demuestran las cubiertas tradicionales de teja colocada sin cobija.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



Los vientos dominantes son en invierno del Suroeste, en primavera-verano del Sur-Este y los predominantes a lo largo del año del Oeste. Por tanto habrán de ser tenidos en cuenta, en el diseño urbanístico-arquitectónico de esta zona.

Se observa que no existe una dirección dominante Norte que es sin duda la más de los asentamientos residenciales, por lo que en vista se trata de una zona protegida de este

En cuanto al régimen de lluvias que posee el término de Palazuelos de Eresma, nos encontramos con que la media mensual está entre 36 y 42 mm.

Los meses de lluvias más frecuentes son Enero, Mayo, Junio y Noviembre.

El problema de las heladas frecuentes y de las nevadas en periodo de invierno, puede influir en el diseño de los viales, para evitar el riesgo de hacerlos peligrosos en este periodo.

### 2.3.- ESTUDIO GEOLOGICO DEL SUELO Y SUBSUELO

La zona donde se ubica este Plan es una ladera que conforma el valle del Eresma, que discurre formando amplios meandros, antes de atravesar encajonado el barrio de San Lorenzo, donde se une con el rio Ciguiñuela.

El terreno de toda esta zona es granítico o de gneis, con una capa superior de material descompuesto, de arenas silíceas gruesas, con espesor variable, aunque según se descende de cota afloran en mayor cantidad cabezas de roca



## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

viva, debido a la mayor erosión producida por la mayor velocidad de las aguas de escorrentía.

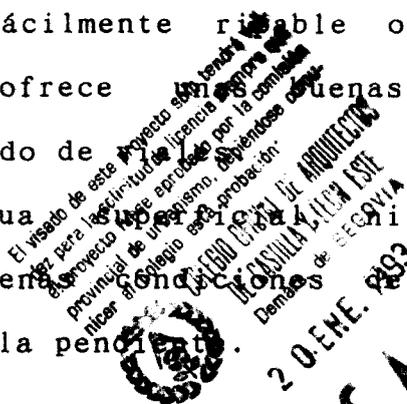
El subsuelo por tanto no es fácilmente riable o excavable con máquinas, aunque ofrece buenas condiciones para cimentaciones y afirmado de

No existen corrientes de agua manantiales y el terreno ofrece buena filtrado y evacuación de agua debido a la penetración.

### 2.4.- DESCRIPCION DEL PAISAJE

La zona donde se asentará este Plan Parcial es de antiguas tierras de cultivo de cereales, con indicios de haber sido aradas hace muchos años y dedicadas actualmente al pasto, aunque con muy escasos rendimientos. No existe vegetación de ningún tipo, ni de tipo leñoso, y muy escasa de tipo arbustivo, debido a la existencia de ganado pastando.

La zona alta, junto a la carretera de Tres Casas, tiene un declive suave hacia el río Eresma y tiene vistas frontales hacia la ladera opuesta, con fuertes pendientes y grandes masas rocosas. En la zona media e inferior, aparecen numerosas cabezas de roca viva, que son las que caracterizan el paisaje en primer plano. El curso del río Eresma conforma un recorrido con una gran riqueza paisajística, con muy escasa vegetación, aunque abundantes formaciones rocosas. La pobreza vegetal en esta zona se debe al uso de dehesa de ganado que utiliza como alimento



**VISADO**

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



los brotes verdes de cualquier especie.

Sobre la ladera opuesta, en un plano lejano, se recortan los edificios del barrio de la Albuera formando un perfil de formas cúbicas. Hacia el curso del río, aparecen las copas de los chopos que crecen en las orillas, y finalmente las vistas hacia el lado donde se encuentran a distancia la ciudad de Segovia por el lado de San Cristóbal y Tres Casas.

### 2.5.- MEDIOS DE COMUNICACION EXISTENTES

Como ya hemos dicho, la carretera de Tres Casas delimita la actuación por su lado Norte, y sirve de nexo de unión de ésta con la ciudad de Segovia por un lado y con San Cristóbal y Tres Casas por el otro.

Por otro lado, la distancia al núcleo urbano de Segovia, al barrio de Las Delicias, es de unos 600 mts. y a San Cristóbal de Palazuelos, de 1.800 mts. aproximadamente. De forma que, los medios de comunicación más próximos, son los de Segovia, que se encuentran a unos diez minutos a pie.

Actualmente hay un servicio concertado de autobús con origen y destino en Segovia que pasa por San Cristóbal, Tabanera y Palazuelos con el que sería fácil gestionar una parada en la urbanización.



PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



3.- JUSTIFICACION DE LA DOTACION DE SERVICIOS

3.1.- AGUA

El suministro de agua se realizará a través de una tubería que discurre paralela a la carretera de Palazuelos de la Sierra, procedente del barrio de San Cristóbal, a través de una concesión del Ayuntamiento de Palazuelos, cuya licencia de explotación se adjunta.

El uso de este Proyecto se somete al Proyecto de urbanización aprobado por la Comisión Provincial de urbanismo. Se garantiza el abastecimiento de agua potable al colegio de Palazuelos de la Sierra. Dada en Palazuelos de la Sierra a 20 de Julio de 1993. VISTADO

La cantidad de agua necesaria, suponiendo una dotación de 400 litros por persona y día, según especificación de las Normas Subsidiarias, sería de unos 38.000 l/día con una media de 5 personas por vivienda.

Se reserva una parcela en la zona más alta de la urbanización para la construcción de un depósito de agua, con capacidad suficiente para las necesidades de la población prevista en este documento.

Las demás características de la red se especificarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

3.2.- SANEAMIENTO

La red de saneamiento se realizará específicamente, con las determinaciones de las Normas Tecnológicas, finalizando en una estación depuradora, cuyas características se especificarán en el Proyecto de Urbanización.

Las aguas pluviales discurrirán a través de una red aparte para no sobrecargar la estación depuradora, al tiempo que al ser aguas no contaminadas, pueden verter

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

directamente al cauce del río.

Las secciones y especificaciones de cada tramo se especificarán en el proyecto correspondiente.

La red irá enterrada bajo los viales, con las acometidas a cada una de las parcelas.

### 3.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

La conexión de energía eléctrica se realizará a una línea de 15.000 V. de Unión Fenosa que transcurre muy próxima, a través de un transformador.

La instalación discurrirá enterrada bajo tubo de PVC por los viales, con las arquetas de conexión necesarias a cada una de las parcelas.

Las demás características de la red se especificarán en el proyecto de urbanización.

### 3.4.- SERVICIOS DE TELEFONO

El servicio de teléfonos se acometerá a través de la línea de Telefónica que transcurre paralela a la carretera de Tres Casas, atravesando la zona de actuación.

La línea de reparto irá enterrada bajo tubo por los viales, con sus arquetas de acometida.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

4.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION CON JUSTIFICACION DE LOS CONCEPTOS SEGUIDOS PARA LA ZONIFICACION, USOS, VOLUMENES, DENSIDADES, RED VIARIA, SERVICIOS E INSTALACIONES.

El presente Plan Parcial se desarrolla en terrenos situados del barrio de San Cristóbal, perteneciente, como los propios terrenos al término municipal de Palazuelos de Eresma. Las Normas Subsidiarias de Palazuelos califican estos terrenos como suelo urbanizable, pudiendo edificarse en ellos vivienda unifamiliar en parcelas de 1000 m<sup>2</sup> mínimo.

### 4.1.- ZONIFICACION

En primer lugar y en cuanto a la zonificación, se realizan las reservas de terreno que especifican la Ley del Suelo y los reglamentos correspondientes. La superficie de espacios libres de uso público será de al menos un 10% de la superficie total, para parques, jardines y zonas de recreo. Para reserva dotacional se cederán 12 m<sup>2</sup> por vivienda y un 15% del aprovechamiento lucrativo como cesión municipal.

El número de aparcamientos será como mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda, con las dimensiones exigidas en el Reglamento de Planeamiento y un 2% de plazas para minusválidos. Hay un total de 56 plazas, de las que 19 se ubican dentro de las parcelas y el resto, 37, se distribuyen por los viales de la urbanización. De éstas últimas, dos corresponden a minusválidos.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



En cuanto a la edificación residencial se preveen siguientes parcelas en cuanto a número y superficie:

4 Parcelas de 1.086 m <sup>2</sup>	4.344 m <sup>2</sup>
2 Parcelas de 1.050 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>
2 Parcelas de 1.012 m <sup>2</sup>	2.024 m <sup>2</sup>
<u>11 Parcelas de 1.000 m<sup>2</sup></u>	<u>11.000 m<sup>2</sup></u>
Total 19 Parcelas	19.468 m <sup>2</sup>

Todas estas parcelas son para edificaciones de vivienda unifamiliar aislada.

Como zona más apta para la reserva de espacio libre de uso público y de equipamientos, se considera la más próxima al río Eresma, al ser la más abrigada y rica paisajísticamente, posibilitando al mismo tiempo la comunicación con las laderas y orillas del río.

Las zonas de cesión municipal y dotacional se sitúan junto al lindero Oeste, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, con el fin de poder unirse en su día, con la actuación adyacente.

Por último, los aparcamientos exteriores se distribuyen en las zonas señaladas en los planos, con la intención de que queden repartidos lo más posible en toda la actuación, además de las plazas previstas en cada parcela.

PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



4.2.- USOS PERMITIDOS

El uso predominante para esta actuación es el residencial, compatible con el de garaje-aparcamiento privado.

Otros usos permitidos serán el cultural únicamente en la reserva prevista al efecto.

No se permitirá el establecimiento de ningún edificio público si el edificio no está dotado de escalas para facilitar el acceso a personas de movilidad reducida.

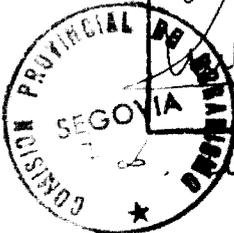
El hecho de que el proyecto solo se haya verificado en la actualidad de licencia siempre que el proyecto fue aprobado por la Comisión Reguladora de Urbanismo de Segovia en sesión pública celebrada en el Ayuntamiento de Segovia el día 29 de Julio de 1993.

20 ENE. 1993  
VISADO

4.3.- USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos el de manipulación o almacenamiento de productos tóxicos, explosivos o inflamables, industria contaminante o ruidosa, almacenes de productos o maquinaria agrícola y todos aquellos usos que encierren peligrosidad o molestias para las viviendas colindantes. En general se consideran usos prohibidos todos los que no están expresamente permitidos.

APROBADA POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 29 JULIO 1993  
Segovia - 5 agosto - 1993  
LA SECRETARIA  
*[Signature]*



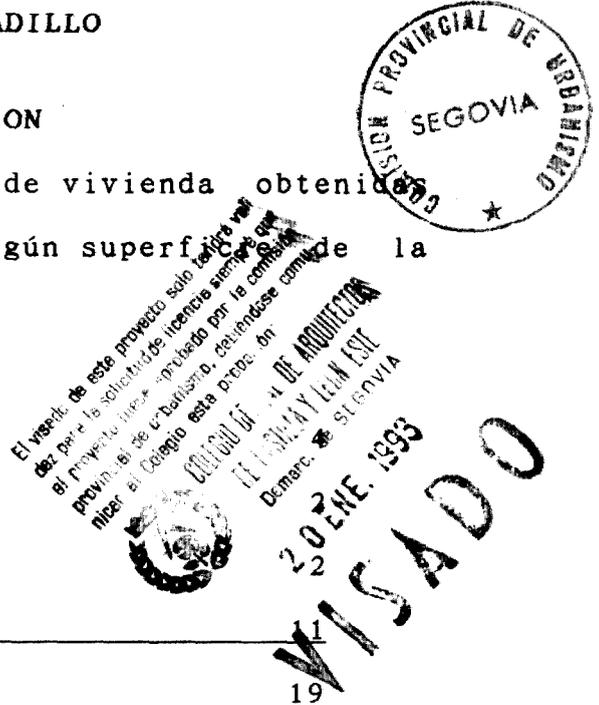
*[Signature]* - Plaza Sauterana

PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

5.- CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION

Las parcelas destinadas al uso de vivienda obtenidas en la zonificación, se clasifican según superficie de la forma siguiente:

Nº de parcelas de 1.086 m <sup>2</sup>	
Nº de parcelas de 1.050 m <sup>2</sup>	
Nº de parcelas de 1.012 m <sup>2</sup>	
<u>Nº de parcelas de 1.000 m<sup>2</sup></u>	<u>1</u>
Nº TOTAL DE PARCELAS	19



La superficie destinada a edificación lucrativa (viviendas más cesión municipal) será la diferencia entre la superficie bruta de la parcela y la ocupada por viales, zona verde de uso público, dotaciones, aparcamientos y servicios, que son las siguientes:

VIALES	7.235,00 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS FUERA DE VIALES	126,00 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	3.500,00 m <sup>2</sup>
DEPURADORA Y DEPOSITO DE AGUA	300,00 m <sup>2</sup>
<u>DOTACIONES (artº 10 anexo Regl.)</u>	<u>935,00 m<sup>2</sup></u>
SUPERFICIE NO LUCRATIVA	12.096,00 m <sup>2</sup>

Por tanto, la superficie lucrativa será de 22.904,00 m<sup>2</sup>

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

### 5.1.- JUSTIFICACION DE LAS CESIONES

De acuerdo con el criterio del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, compartido por la propiedad, la cesión de terrenos al municipio sería el 15 % de la superficie lucrativa excluidas las dotaciones, es decir, el 15 % de 22.904 m<sup>2</sup>, lo que supone una cesión al municipio de 3.436,00 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento medio, con una edificabilidad para todas las parcelas, incluida la de cesión municipal, de 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sería de 18.323 m<sup>3</sup> que, supuesta una altura de 2,80 m., equivaldría a 6.544 m<sup>2</sup>.

La cesión al municipio, de acuerdo con el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, será el 15 % del aprovechamiento medio, es decir 981,60 m<sup>2</sup>. Al cederse 3.436,00 m<sup>2</sup>, según los criterios expresados anteriormente, se cumple la legislación. (981,60 x 2,80 / 0,8 = 3.436)

La cesión de terrenos para dotaciones se fija en la citada ley en 12 m<sup>2</sup> (10+2) por vivienda, lo que supone un total de 228,00 m<sup>2</sup>. La cesión efectuada es de 935 m<sup>2</sup>, con lo que se supera el mínimo establecido.

### 5.2.- RESUMEN DE SUPERFICIES

Las superficies de las zonas que conforman esta actuación, son las siguientes:

PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



SUPERFICIE OCUPADA POR PARCELAS	19,468,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CEDIDA AL AYUNTAMIENTO	3,436,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DESTINADA A DOTACIONES	935,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIALES	7,235,00 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS FUERA DE VIALES	126,00 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	3,500,00 m <sup>2</sup>
<u>DEPURADORA Y DEPOSITO DE AGUA</u>	<u>300,00 m<sup>2</sup></u>
SUPERFICIE TOTAL BRUTA	35.000,00 m <sup>2</sup>

*Sup. lucrativa*

} 23.839,5

*23.839,5*

La zona de acceso a la depuradora se encuentra incluida en la superficie de zona verde, ya que se trata de un acceso esporádico sólo para mantenimiento.

Los distintos totales de la zonificación, que nos servirán para el cálculo de la edificabilidad resultante, se resumen en el siguiente cuadro:

SUP. TOTAL EDIFICABLE	23.839,00 m <sup>2</sup>
<u>SUP. TOTAL NO EDIFICABLE</u>	<u>11.161,00 m<sup>2</sup></u>
SUP. TOTAL	35.000,00 m <sup>2</sup>

La superficie total en metros cuadrados construibles es de 6.811 m<sup>2</sup>, que se distribuyen de la siguiente manera:

Viviendas	5.562,00 m <sup>2</sup>
Ayuntamiento	982,00 m <sup>2</sup>
Dotaciones	267,00 m <sup>2</sup>

PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

5.3.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad global de la actuación propuesta queda:

Edificabilidad bruta 0,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad neta 0,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Entendiendo por edificabilidad neta la superficie total edificable dividida por la superficie total parcelada y por edificabilidad bruta la superficie total edificable dividida por la total de la actuación.



PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



6.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

6.1.-DEFINICIONES

En los puntos siguientes se concretan los conceptos más importantes que intervienen en las ordenanzas del Plan Parcial, para evitar posibles dudas interpretativas.



- ALINEACIONES

Son las líneas que delimitan sobre el terreno dos usos diferentes y puede haber los siguientes tipos:

- Alineaciones exteriores: fijan el límite de la parcela con espacios libres de uso público o viales.
- Alineaciones interiores: fijan el límite de la zona edificable con la zona no edificable de cada parcela.
- Alineaciones de fachada: fijan el límite de la zona edificada con la zona no edificada de cada parcela, de acuerdo con las Ordenanzas de Edificación.

- RETRANQUEO

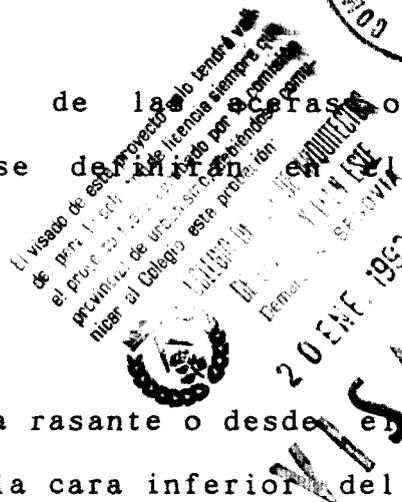
Es la distancia entre la edificación y la alineación exterior o la distancia entre la edificación y los linderos.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### - RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales de las rasantes o calzadas de las vías públicas que se definen en el Proyecto de Urbanización.



### - ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante o desde el terreno en contacto con el edificio a la cara inferior del último forjado o cornisa.

### - ALTURA LIBRE

Es la distancia entre el pavimento terminado y el techo terminado de dos forjados consecutivos.

### - SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal de las líneas externas de la construcción excluidos los vuelos.

### - SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA

Es la superficie delimitada por la línea exterior de los cerramientos incluidos los voladizos. En el caso de porches y voladizos cerrados en uno o dos lados, estas superficies computarán al 50 %. Las zonas con altura inferior a 1,50 m. no computan a efectos de superficies

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

construidas.

### - SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Es la suma de las superficies construidas de cada planta según se han definido anteriormente.

### - SUPERFICIE UTIL EN PLANTA

Es la superficie delimitada por la línea exterior de los cerramientos incluidos los voladizos, descontando la superficie ocupada por muros y tabiques. En el caso de porches y voladizos cerrados en uno o dos lados, estas superficies computarán al 50 %. Las zonas con altura inferior a 1,50 m. no computan a efectos de superficies útiles.

### - SUPERFICIE UTIL TOTAL

Es la suma de las superficies útiles de cada planta según se han definido anteriormente.

### - VOLUMEN CONSTRUIDO POR PLANTA

Es el producto de la superficie construida en planta por la altura libre más el grueso del forjado terminado.



20 JUN 1985  
MISADO

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### - VOLUMEN CONSTRUIDO TOTAL

Es la suma de los volúmenes construidos por planta. A efectos de volumen no computarán los espacios edificados bajo rasante. En caso de semisótanos, computará la parte emergente sobre la rasante.

### - OCUPACION

Es la relación entre la superficie ocupada de un solar y la superficie total del solar expresada en porcentaje.

### - EDIFICABILIDAD

Es la medida de la edificación permitida sobre una zona determinada de suelo edificable y se expresa como cociente entre el volumen edificado y la superficie neta de la parcela (excluidos viales).

### - DENSIDAD

Es la relación entre el número de viviendas y la superficie bruta total de la actuación en Hectáreas.

### - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Se entiende por vivienda unifamiliar aislada aquella vivienda que no presenta ninguna medianería con otra vivienda o propiedad. Todos los cerramientos en este tipo de vivienda son fachadas.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

### - SOTANO

Se considera sótano toda edificación que no emerja en ningún punto más de 90 cm. por encima de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

### - SEMISOTANO

Se considera semisótano toda edificación que emerja en algún punto más de 90 cm. por encima de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

## 6.2.- ORDENANZAS DE EDIFICACION

La edificación dentro de la presente actuación se ajustará a las normas siguientes:

### - PROGRAMA MINIMO

El programa de viviendas constará de un mínimo de una estancia, una cocina (o combinación de ambas), un dormitorio de dos camas, y un baño, siendo las dimensiones mínimas las fijadas en la Orden de 29 de Febrero de 1944 sobre Condiciones Higiénicas de las Viviendas: estancia de 10,00 m<sup>2</sup>, cocina de 5,00 m<sup>2</sup> (o 14,00 m<sup>2</sup> entre ambos cuando constituyan una sola pieza), dormitorio de dos camas de 10,00 m<sup>2</sup>, dormitorio de una cama de 6,00 m<sup>2</sup> y baño de 1,50 m<sup>2</sup>.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### - ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura se medirá en el punto medio de cada fachada sobre la que recaiga un faldón de cubierta, desde el nivel del terreno hasta la cara inferior del último piso. En parcelas con mucho desnivel será necesario hacer bandos siempre que la diferencia de alturas en ambos extremos de cada fachada supere el 10 % de la altura máxima permitida.

La altura máxima de la edificación será de 9,80 m. La altura máxima de cumbre se fija en 9,50 m. En el caso de que coincida la cumbre sobre algún muro de fachada, la altura máxima de esta cumbre será de 6,80 m. No se permiten cornisas por encima de la altura máxima.

### - ALTURA LIBRE

La altura libre mínima será de 2,50 m. medidos desde el piso terminado hasta el techo terminado. En zonas de paso, cocinas y baños o aseos esta altura podrá reducirse a 2,30 m.

En vacíos de cubierta se permiten zonas con altura libre inferior a 2,50 m. siempre que la superficie con altura mayor de 1,50 m. y el volumen correspondiente a esa superficie cumpla la normativa de habitabilidad.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

### - VOLUMEN DE LA EDIFICACION

A efectos de establecer la edificabilidad en cada zona, el volumen construido bajo rasante no será en ningún caso. En sótanos y semisótanos computará el volumen construido por encima de rasante.

En aprovechamientos de cubierta, el volumen a computar será el producto de la superficie con altura mayor de 1,50 m. por la media de altura en dicha zona. Esta determinación también es aplicable a cubiertas resueltas con arcos.

### - RETRANQUEOS

Los retranqueos a considerar en cada una de las parcelas son los especificados en el plano correspondiente.

### - FACHADAS

No se permite la construcción de fachadas ciegas, excepto si su dimensión es inferior a 2,50 m.

El tratamiento predominante de las fachadas será el revocos o enfoscados con acabado de pintura en tonos que no desentonen con el entorno. El color definitivo será elegido por el Ayuntamiento.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### - PATIOS

Los patios, aun siendo abiertos a fachada, tendrán una dimensión mínima de 3,50 m. aunque no den a los habitaciones vivideras. La normativa de altura máxima de edificios es aplicable también al caso de los patios.

### - TERRAZAS EN CUBIERTA

Se permiten las terrazas en cubierta siempre que no se produzca la aparición de petos verticales de cualquier material, incluso cerrajería, sobre el plano de la cubierta y cuando no ocupen más del 20% de la superficie en planta de la cubierta.

### - CUBIERTAS

La pendiente mínima de los faldones de cubierta será de 14° (25%) y la máxima de 30° (58%). No se permiten las cubiertas planas, ni los faldones quebrados cualquiera que sea su pendiente. No se permiten buhardillas a un solo agua y las buhardillas tendrán proporción vertical.

Se prohíbe expresamente el empleo de materiales de cobertura negros o grises.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### - CERRAMIENTO DE PARCELAS

El cerramiento de fincas estará sujeto a las siguientes condiciones:

- En los cerramientos de separación con otras parcelas o espacios privados, la parte maciza no sobrepasará la altura de 0,80 m. sobre la rasante en ningún caso. Se exceptúan de esta norma los maderos del vallado, que no superarán una anchura de 70 cm. En resto, hasta un máximo de 2,20 m. será enrejado, malla metálica, elementos verticales contrapeados separados u otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. Los elementos de seguridad muy diáfanos como puedan ser alambres de espinos podrán colocarse solamente a una altura superior a 2,20 m.
- Los cerramientos de separación con espacios públicos cumplirán la normativa anterior con la limitación de altura máxima a 1,80 m. y no permitiéndose el uso de elementos verticales contrapeados.
- La parte maciza será de piedra, no permitiéndose otros acabados.

### - APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

Es obligatorio el establecimiento de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro del espacio propio de la parcela. Puede ser descubierto o cubierto, contando en este

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

último caso como superficie y volumen a efectos de estas ordenanzas. En el caso de aparcamientos en sótano o semisótano, la rampa de acceso contará con una zona de 5,00 m. antes de salir a vía pública, horizontal o con una pendiente máxima del 2 %. Las dimensiones mínimas de una plaza de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 m.

### - ESPACIOS NO EDIFICABLES DE PARCELA

No se permite ningún tipo de edificación en los espacios no edificables de parcela. No tendrán la consideración de edificación las piscinas y sus elementos auxiliares siempre que no sobresalgan más de 50 cm. sobre el nivel del terreno. Tampoco tendrán el carácter de edificación elementos ornamentales como cenadores ni los cerramientos de malla metálica.

### - OCUPACION MAXIMA

La ocupación máxima de la parcela será del 25 % de la superficie de dicha parcela.

### - EDIFICABILIDAD MAXIMA

La edificabilidad máxima se fija en 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### 7.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

La red viaria dispondrá de un vial de penetración de 12 m. de anchura, que realizará la conexión de Tres Casas con la urbanización por un el antiguo camino de la Cuesta de la Varga

Los viales de reparto tendrán 11 y 9 m de anchura.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,50 m.

En cuanto a los acabados serán de aglomerado asfáltico o de hormigón lavado, tanto en viales como en aceras, señalando éstas con un bordillo de hormigón.

Las plazas de aparcamiento en linea tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. excepto dos plazas para uso de minusválidos de 3,30 x 4,50 m. El número total de plazas, a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda son 56 de las 37 serán exteriores a las parcelas y el resto una en cada parcela.

### 8.- SERVICIOS E INSTALACIONES

Los servicios que se establecen son las redes de agua potable, el saneamiento, la red de energía eléctrica y el servicio de teléfono. Se acordará con el Ayuntamiento, la ampliación del servicio municipal de recogida de basuras.

Se instalará también la red y los puntos de alumbrado exterior en todos los viales de la actuación.

El Ayuntamiento de Tres Casas, en virtud de las competencias que le corresponden, ha acordado en su sesión de fecha 20 de Enero de 1993, aprobar el presente Plan Parcial de Urbanización, en virtud de lo establecido en el artículo 170 del Reglamento de Urbanización, aprobado por el Real Decreto 2091/1983, de 20 de Enero de 1983.

**COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID**  
**DE CASTILLA Y LEÓN**  
**20 ENE. 1993**  
**VISADO**

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



### 9.- PLAN DE ETAPAS DE REALIZACION

El plan de etapas para la realización de la urbanización se puede establecer como sigue:

#### 1ª ETAPA.

La primera etapa comprende la realización de la excavación y el movimiento de tierras para la ejecución de los viales, infraestructura de las redes de servicios de agua y de saneamiento .

#### 2ª ETAPA.

La segunda etapa comprende la instalación de cableado de energía eléctrica, armarios exteriores de conexión, acabados en viales, alumbrado público, aparcamientos, ajardinamiento de zonas verdes, acotamiento de parcelas, y señalizaciones.

### 10.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación elegido para esta actuación es el de **COMPENSACION**, en el que los propietarios del suelo comprendido en su perímetro ejecutan la urbanización de una unidad de actuación con solidaridad de beneficios y cargas (art.157 Reglamento de Gestión urbanística de la Ley del Suelo). Los propietarios afectados se constituirán en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

El plano de este proyecto solo puede ser utilizado por la comisión de urbanismo de este Ayuntamiento, debiéndose conservar en el archivo de este organismo.  
CATEDRÁTICO DE ARQUITECTURA  
DE CIUDADES Y ZONAS URBANAS  
DEPARTAMENTO DE SEGOVIA  
10 DE ABRIL DE 1953  
**VISADO**

## PLAN PARCIAL EL TERRADILLO

### 11.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La conservación y el mantenimiento de la urbanización correrá a cargo de los promotores hasta que se transfieran estas cargas a una Entidad urbanística de conservación, que se constituirá por parte de los propietarios que hayan adquirido las parcelas.

### 12.- AVANCE ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE REALIZACION

La influencia de la topografía será decisiva en el estudio de los costes de este Plan Parcial, ya que la repercusión de los movimientos de tierras necesarios para conseguir las pendientes idóneas en los viales y los accesos a las parcelas que resulten será alta. Asimismo la red de saneamiento tendrá un sobre coste debido a la pendiente del terreno, ya que o bien se realizan numerosos pozos de resalto o se emplea tubería de gran resistencia a la abrasión, necesaria al circular los efluentes a mayor velocidad de la idónea.

Los costes de realización de la actuación se pueden especificar globalmente como sigue:

PLAN PARCIAL EL TERRADILLO



Excavación y movimiento de tierras	6.000.000 pts
Red viaria y alumbrado	11.000.000 pts
Red de saneamiento	7.000.000 pts
Red energía eléctrica	5.500.000 pts
Red de agua	5.000.000 pts
Red de teléfono	3.000.000 pts
Depósito, depuradora y jardines	6.500.000 pts
<u>Varios</u>	<u>1.000.000 pts</u>
Total	45.000.000 pts

Esta cantidad estimada de cuarenta y cinco millones de pesetas para los gastos de urbanización, se compensará con el precio de venta de los terrenos, existiendo actualmente mercado para este tipo de actuaciones, por lo que se considera viable económicamente esta actuación.

Segovia, Enero de 1993

Los Arquitectos:

Este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión Plenaria del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, celebrada el día 30 de Abril de 1.993.

Palazuelos de Eresma, a 25 de Mayo de 1.993.  
EL SECRETARIO.



Este documento fue aprobado INICIALMENTE en sesión Plenaria del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, celebrada el día 28 de Enero de 1.993.

Palazuelos de Eresma, a 9 de Febrero de 1.993.  
EL SECRETARIO.

