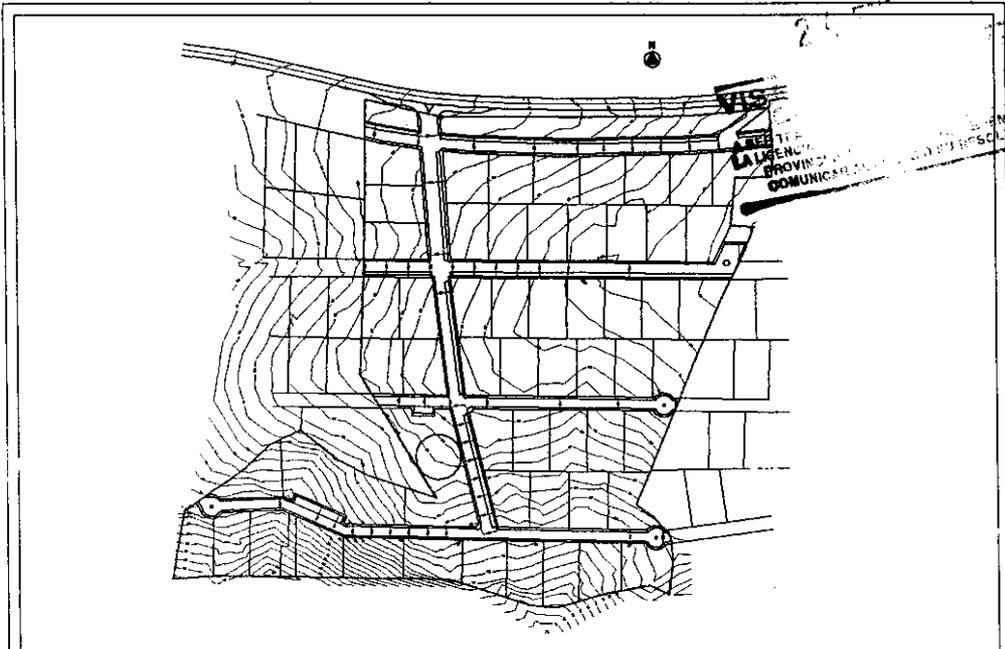
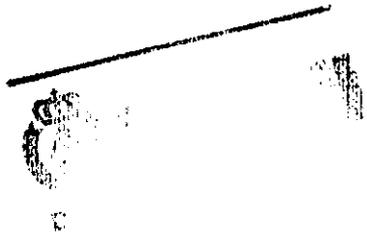
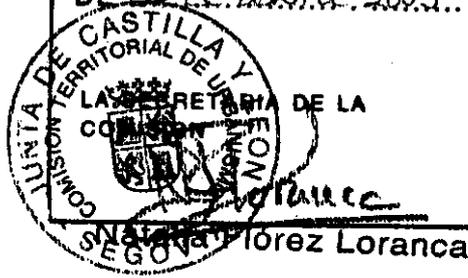


APROBADA POR LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO EN SESION DE 30 de abril de 2003..



EXPEDIENTE	ARQUITECTOS: ANGEL CAMARERO ADRADOS EDUARDO PEREZ DE CASTRO
W-22	PROMOTOR: HERMANOS CARDIEL ISABEL, S.A.
FECHA: ENERO 2.001	EMPLAZAMIENTO: CRTA. SAN CRISTOBAL A SEGOVIA

PLAN PARCIAL EN MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

ARQUITECTOS	PROMOTOR	COACYLE	AYUNTAMIENTO
-------------	----------	---------	--------------

## INDICE

### 1.- DELIMITACION DE LA UNIDAD

Propietarios

Descripción de los terrenos

### 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Objeto del proyecto

Promotor

Adecuación al Planeamiento Superior

Descripción de los terrenos

Justificación de la Ordenación

Criterios de la Ordenación

Propuesta de Ordenación

Parcelario

Viario y aparcamiento

Suelo de Uso Público y Dotacional

Cuadro de superficies

Redes de servicios

Red de distribución de agua

Red de energía eléctrica

Red de alumbrado público

Red de saneamiento

Red de teléfono

Red de gas

Red de telecomunicaciones

### 3.- PLANOS DE INFORMACION

Inf.1 Situación y calificación de los terrenos

Inf.2 Topográfico. Delimitación de la Unidad

Inf.3 Parcelario catastral actual

### 4.- PLANOS DE PROYECTO

Pro.1 Zonificación. Superficies. Asignación de usos

Pro.2 Manzanas. Edificabilidad

Pro.3 Esquema de parcelación (orientativo). Superficies. Edificabilidad

Pro.4 Red viaria. Perfil transversal

- Pro.5 Red viaria. Trazas
- Pro.6 Red viaria. Perfiles longitudinales
- Pro.7 Plan de etapas
- Pro.8 Saneamiento. Esquema
- Pro.9 Energía eléctrica. Esquema
- Pro.10 Alumbrado público. Esquema
- Pro.11 Abastecimiento de agua. Esquema
- Pro.12 Red telefónica. Esquema

5.- ORDENANZAS REGULADORAS

6.- PLAN DE ETAPAS

7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

8.- GESTION

Modo de ejecución. Sistema de actuación

Compromisos

Garantías

Medios económicos financieros

9.- ANEXO DE MEMORIA. SINTESIS:

Situación y ámbito

Promotor

Propietarios

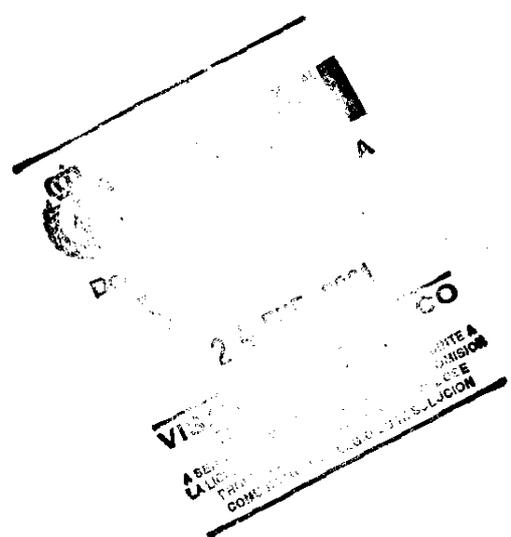
Descripción de los terrenos

Zonificación. Cuadro de superficies

Redes de servicios

Estudio económico financiero

Gestión



Segovia, Enero de 2.001

El Promotor,

Los Arquitectos,

APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 30 de abril de 2023..



DOCUMENTO Nº 1

DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 1

DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION



## 1.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

EL SECRETARIO,

La Sociedad "HERMANOS CARDIEL ISABEL S.A." pretende el desarrollo de un sector de Suelo Urbanizable en el término municipal de San Cristóbal de Segovia sito en el punto kilométrico 1,300 de la carretera de Segovia a San Cristóbal de Segovia.

Con este objeto y establecer la ordenación detallada del sector redacta el Plan Parcial correspondiente, por lo que previamente inició gestiones oportunas para la delimitación del mismo.

Las gestiones y propuesta de la delimitación se iniciaron ante el Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma con fecha 23 de Septiembre de 1.999, al que en ese momento pertenecía el barrio de San Cristóbal de Segovia, actualmente constituido en municipio independiente.

Inicialmente la propuesta incluía exclusivamente los terrenos de su propiedad que correspondían a una superficie de 63.200 m<sup>2</sup> (solicitud de fecha 23/09/99).

El Ayuntamiento de Paiazuelos de Eresma exigió que, para una mejor definición del sector, se incluyeran otras propiedades particulares y se eliminara una franja de terreno situada en la zona S.E. que lindaba con terrenos baldíos junto al río Eresma (escrito de fecha 17 de Noviembre de 1.999).

En ese mismo escrito se informaba sobre la posibilidad de conexión al saneamiento, cuyo proyecto redactaba la Junta de Castilla y León, además de la necesidad de la instalación de depuradora para la zona situada en la cota inferior. Se dejaba para estudio posterior la dotación de agua en función de la tubería existente en la carretera.

Ya constituido el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, en contestación a otro escrito posterior del promotor (fecha 24/11/99) en el que se acompañaban planos y memoria, y por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 18 de mayo de 2.000, el Ayuntamiento informa sobre los estudios previos de Plan Parcial, dando su conformidad al mismo con las siguientes condiciones:

- Delimitar la parte norte del Plan a una distancia de 35,00 m al eje de la carretera.

Este documento fue aprobado  
PROVINCIALMENTE en sesión Plena-  
ria del Ayuntamiento de San Cristó-  
bal de Segovia, celebrada el día 23.  
de... **ENERO** ..... de 2003  
San Cristóbal de Segovia, a 18 de **FEBRERO** de 2003

EL SECRETARIO,

- Eliminar la zona sureste.
- Dotar de servicios a la zona linderera por el suroeste.
- Garantizar el abastecimiento de agua a través del suministro de los depósitos municipales, y la depuración de las aguas sucias.

El promotor, con fecha 18 de Julio de 2.000, remite otra vez memoria y planos recogiendo los condicionantes del Ayuntamiento.

Tras conversaciones con técnicos del Ayuntamiento, se concretó que la Unidad de Actuación en su límite norte coincidiera con los linderos de fincas materializados por su cerramientos, con la condición de que el futuro cerramiento de parcelas estuviese a 35,00 m del eje de la carretera. De esta forma la gestión podría resolverse de una manera más clara, incluyendo en la Unidad la franja paralela a la carretera.

Como conclusión, la Delimitación de la Unidad queda definida según el plano informativo nº 2 de este Plan Parcial, con una superficie de 80.170 m2.

Los propietarios, superficies de fincas y participación en la Unidad de Actuación, son los siguientes (plano Inf.3):

<u>Propietario</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coefficiente</u>
D. Ricardo Velasco de Andrés	2.801	3,49
D. Hilario Pastor Plaza	4.812	6,00
D. Lucio Alonso	7.900	9,85
D. Emiliano Pastor Plaza	1.082	1,35
D. Juan de Lucas y hermanos	4.635	5,79
Hermanos Cardiel Isabel S.A.	<u>58.940</u>	<u>73,52</u>
Totales.....	80.170	100,00

### DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Tal y como se expresa gráficamente en el plano de información nº 3, que se acompaña, el conjunto de las fincas que constituye el Ambito de Actuación, tienen las siguientes características.

Ocupan una franja entre la carretera de Segovia a San Cristóbal de Segovia, al Norte, y los baldíos junto al río Eresma, al Sur, con una superficie total de 80.170 m2.

EL SECRETARIO,

Ofrece una fachada a la carretera de 270 m y la longitud de su límite con la zona del río es de 330,00 m. La máxima dimensión en la dirección Norte-Sur es de 300 m aproximadamente.

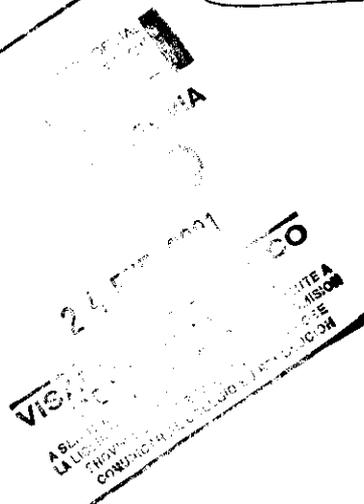
La forma es irregular, asimilándose a un trapecio, con una franja adosada al S.O., cuya forma es asimilable a un rectángulo. Presenta una pendiente variable en dirección Norte-Sur y Este-Oeste hacia las laderas del río Eresma, con porcentajes alrededor del 7% - 8%, siendo más acusadas en las proximidades del río, en donde en algunas zonas la pendiente es del 28%. La distancia del límite Sur con el río es de 100 m aproximadamente.

Los linderos son los siguientes:

- Por el Norte con la carretera de Segovia.
- Por el Sur con baldíos y laderas próximas al río Eresma.
- Por el Este con fincas propiedad de D<sup>a</sup>. Lucía Velasco Velasco, D. Manuel Garrido Egido, D. José Antonio Fresnillo García, D. Gregorio de Andrés Plaza, D. Máximo Plaza, D. Lucio Alonso, D. Santiago de Andrés, D. Demetrio Alvaro Alvaro, Hnos. Cardiel Isabel S.A., y otros propietarios desconocidos.
- Por el Oeste con propiedades del Marqués del Arco, Hnos. De D. Nemesio de Andrés, Hnos. Peñalver y D. José Antonio Garrido.

Las fincas se encuentran delimitadas y amojonadas. Carecen de aprovechamiento actual, habiéndose utilizado hace mucho tiempo como pastos. Su aspecto es de eriales degradados. Carece de vegetación y el subsuelo es de apariencia granítica con alguna emergencia superficial. En su interior no existe edificación alguna.

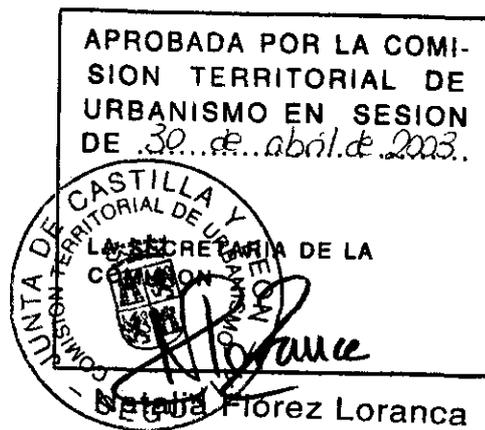
*ayuntamiento* *fundación*



APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 20 de abril de 2003

COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO  
DE CASTILLA Y LEON  
LA SECRETARIA DE LA  
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO  
CASTILLA Y LEON

*grauca*  
Sra. María Pérez Loranca



PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 2a

MEMORIA JUSTIFICATIVA

SUSTITUYE A  
DOCUMENTO Nº 2

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA



### OBJETO DEL PROYECTO

El objeto de este Plan Parcial es establecer la ordenación detallada del Sector de Suelo Urbanizable sito en el punto kilométrico 1,300 de la carretera de Segovia a San Cristóbal de Segovia, en este término municipal.

El ámbito de actuación coincide con la Delimitación de la Unidad de Actuación establecida en el apartado anterior, y su superficie total es de 80.170 m<sup>2</sup>.

### PROMOTOR

Es Promotor del Plan Parcial la Sociedad "HERMANOS CARDIEL ISABEL S.A.", con domicilio social en Madrid, C/ Virtudes nº 3 – 28010 Madrid, y a efectos de notificación en Segovia, Pº. Ezequiel González nº 10, y con NIF A80087885. Son propietarios de terrenos sitos en el Sector, con un porcentaje superior al 50%, si bien y como se indica más adelante, la gestión se realizará a través de sistema de Compensación por la Junta de Compensación.

### ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

En la redacción de este Plan Parcial se ha seguido y se estará a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de 8 de Abril; a los Reglamentos de Planeamiento y Gestión que desarrollaban el Texto Refundido de la Ley R.D. 1/92 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los artículos cuya vigencia ha establecido la Junta de Castilla y León; y a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma (plano Inf.1), a cuyo término municipal pertenecía San Cristóbal de Segovia en el inicio de la tramitación y que se encuentran vigentes en la actualidad.

Las condiciones urbanísticas actuales que establecen las Normas Subsidiarias y sus parámetros, son las siguientes:

- Clasificación del suelo: Urbanizable.
- Tipología: Residencia. Vivienda unifamiliar aislada.
- Edificabilidad: 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 25%
- Alturas: Máxima 7,00 m.

#### Condiciones de urbanización:

- Viales de accesos: Calzada 12,00 m.



- Viales de penetración: Calzada 9,00 m.
- Viales de reparto: Calzada 6,00 m.
- Pendiente máxima del viario 8%.
- Aceras: Anchura mínima 1,25 m.

Estas condiciones se desarrollan más adelante en el documento "Ordenanzas Reguladoras".

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 5/99, no resultará una densidad superior a 30 Viv/Ha o a 5.000 m<sup>2</sup>/Ha.

Previamente a la aprobación definitiva de este Plan Parcial, se someterá al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, cuyo estudio, redactado por "SINERGIA", se acompaña.

### DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Se describen en el documento nº 1 "Delimitación de la Unidad de Actuación".

### JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

Los terrenos que se desarrollan se encuentran dentro de una gran franja de terreno clasificado como urbanizable a ambos lados de la carretera que une San Cristóbal de Segovia con Segovia. La importancia de este municipio, su crecimiento demográfico y la extensión de su suelo urbano, han sido entre otras, las causas de su segregación reciente del de Palazuelos de Eresma. Su desarrollo urbano es superior al resto de los municipios próximos, encontrándose dentro de un entorno que absorbe gran número de viviendas de primera residencia vinculadas a la capital de la provincia.

Aún manteniendo una separación física con el barrio más cercano de Segovia, San Lorenzo, su proximidad facilita una relación inmediata que se completa con la del municipio de La Lastrilla (también de rápido desarrollo residencial) y los servicios públicos existentes a lo largo de la Carretera Nacional 101.

Existe además en el municipio una cierta demanda de suelo y escasea hasta ahora la oferta de suelo residencial en parcela grande, con mayor calidad que la existente, que es la que se pretende facilitar..

Por otra parte este Sector se encuentra a escasos metros de la Carretera de Circunvalación de Segovia en su entronque con la Carretera de San Cristóbal, lo que facilitará sin duda los accesos a la urbanización desde cualquier punto de Segovia, sin necesidad de utilizar el paso actual a través del barrio de San Lorenzo.



En las proximidades de este Sector ya se está desarrollando otra unidad con la urbanización ejecutada y en proceso de construcción numerosas parcelas, además de otras unidades semejantes que han iniciado ya tramitación.

El conjunto de fincas que forman nuestra unidad y sus dimensiones, tienen por su extensión (bastante superior a los 25.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima para el desarrollo de un sector, según las Normas Urbanísticas), la entidad suficiente, y constituyen una unidad física y funcional apta para el desarrollo del Plan Parcial, permitiendo la equidistribución de cargas y beneficios entre los distintos propietarios.

Tiene un acceso inmediato desde la carretera, permite una fácil organización en manzanas, para el cumplimiento de las Normas Urbanísticas en cuanto a dimensión de parcelas y la proyección de un viario con pendientes razonables (menor del 8%), que conectan lógicamente todo el suelo interior y establecen conexiones con las futuras unidades.

También la superficie del ámbito proporcionará suelo para dotaciones de la suficiente superficie para los usos social y comercial, así como la superficie de uso público tendrá unas características adecuadas para el número de parcelas que se edifiquen, es decir, un área no excesivamente grande que permitirá un tratamiento y un mantenimiento no muy costoso, por su repercusión sobre las viviendas posibles.

La orientación en ladera hacia el Sur es favorable para el máximo soleamiento del suelo libre privado y el público, y goza además de vistas de gran belleza sobre el núcleo urbano de Segovia y sobre la sierra de Guadarrama.

Por último, la franja que queda como protección y suelo de uso público entre las parcelas y la Carretera, puede marcar una pauta para el desarrollo de distintos usos con predominio de zonas verdes (veredas peatonales, de bicis, etc.) y de un viario de servicio paralelo a la carretera, que conecten las distintas unidades que se desarrollan en el suelo urbanizable y su conexión con el núcleo urbano.

Según el Estudio Económico-Financiero que se acompaña más adelante, los costes de urbanización y su repercusión son lo suficientemente razonables para que el desarrollo del Plan sea viable y rentable para sus promotores, teniendo en cuenta la imposibilidad de asignación de otros usos y su estado de degradación ambiental actual, que estimamos se detendrá con el desarrollo que se pretende y que entendemos suficientemente justificado.

### CRITERIOS DE LA ORDENACION

La Ordenación debe atender a dos aspectos, uno de ellos será el que se deriva de su propia organización interior, teniendo en cuenta los aspectos

físicos (topográficos, acceso, etc) y otro derivado de su conexión con los terrenos próximos, tanto desde el punto de vista de la continuidad del viario como de la posibilidad de concentración o agrupamiento de los espacios de cesión obligatoria (E.L.U.P). y de los destinados a Dotaciones-Equipamiento. Este condicionante implica un mayor esfuerzo de los promotores ya que obliga a una mayor superficie de viario y la implantación de las cesiones obligatorias en determinado sector.



Antes de la redacción definitiva del Plan Parcial se han presentado ante el Ayuntamiento distintos croquis, de tal manera que se garantizase estos aspectos y que el desarrollo del Suelo Urbanizable a través de las futuras Unidades de Actuación tenga una relación física coherente, creando una trama urbana continua.

De estas conversaciones y croquis, se plantea la prioridad del diseño del viario, cuyas calles de acceso a parcelas se proyectan en dirección Este-Oeste, conectándose a través de la calle principal en dirección Norte-Sur desde el entronque con la carretera. Este trazado permite menor pendiente de las calles y menor dificultad para la edificación de las parcelas, teniendo en cuenta la normativa de alturas y edificabilidad. Admite también la ejecución en el subsuelo de la infraestructura de servicios, fundamentalmente la del saneamiento, más condicionada por las pendientes.

Las manzanas en donde se sitúan las parcelas se diseñan con dimensiones similares, de tal forma que permitan la parcelación en fincas de 1.000 m<sup>2</sup> aproximadamente, distribuidas y dimensionadas teniendo en cuenta su orientación, vistas y accesos.

Estas manzanas pueden tener prolongación en las Unidades de Actuación linderas, apoyándose en la continuidad del viario. Las dimensiones de las manzanas permitirán distintas organizaciones de parcelas no comprometiendo de antemano su diseño y distribución dentro de las futuras manzanas.

El Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia planteó la posible conexión de las infraestructuras de la futura Unidad de Actuación lindera por el Oeste a través de este Plan Parcial. Sin embargo, estudiando los niveles del terreno según el plano topográfico, se observa que dicha conexión no es necesaria, ya que las pendientes actuales permiten realizar la infraestructura propia sin tener que establecer ningún tipo de servidumbre. Ésta perjudicaría a ambas Unidades ya que es imposible definir y evaluar ahora las necesidades de la Unidad lindera.

## PROPUESTA DE ORDENACION (plano Pro.1)



### Suelo Residencial

De acuerdo con los criterios de la Ordenación, las parcelas de Uso Residencial se agrupan en siete manzanas, con las siguientes superficies y número de parcelas (planos Pro.2a y Pro.3a):

Manzana 1	3.001,40 m <sup>2</sup>	3 parcelas
Manzana 2	14.011,72 m <sup>2</sup>	14 parcelas
Manzana 3	4.000,11 m <sup>2</sup>	4 parcelas
Manzana 4	13.003,04 m <sup>2</sup>	13 parcelas
Manzana 5	9.089,75 m <sup>2</sup>	9 parcelas
Manzana 6	1.007,62 m <sup>2</sup>	1 parcela
Manzana 7	11.216,42 m <sup>2</sup>	11 parcelas
Total.....	<u>55.330,06 m<sup>2</sup></u>	<u>55 parcelas</u>

En la manzana 6, donde se sitúan el E.L.U.P.1 y el Suelo de Equipamiento Dotacional, existe una única parcela residencial.

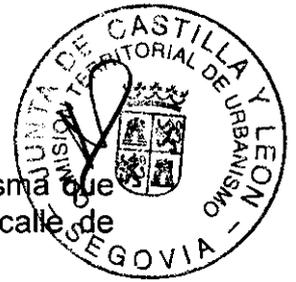
Según el artículo 19 de la Ley del Suelo 5/99, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento establecido en el Planeamiento y desarrollado por este Plan Parcial según el resultado de aplicar el 90% del aprovechamiento, siendo el 10% restante de cesión al Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia.

En planos se expresa la dimensión y edificabilidad de las parcelas de forma orientativa. Si bien, ésta podría modificarse en el Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, a efectos de la equidistribución, debiéndose cumplir en todo caso con las ordenanzas de las N.N.S.S. y las establecidas en este Plan Parcial.

### Viaro y aparcamiento (plano Pro.4)

De acuerdo con las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se proyecta un viario de acceso de 15,00 m de anchura, con una calzada de 12,00 m y aceras de 1,50 m entre las manzanas nº 1 y nº 2, en dirección Norte y Sur, que va conectando los ramales secundarios en dirección Este-Oeste. Este viario principal continua en toda la longitud de la urbanización con una anchura de 12,00 m (calzada de 9,00 m y aceras de 1,50 m), y los secundarios llegan hasta los límites Este y Oeste de la Unidad de actuación con una anchura de 9,00 m (con 6,00 m de calzada y 1,50 m de acera).

La pendiente máxima será del 8%. Se incluye en los planos los perfiles de todas las vías, tanto longitudinales como transversales (planos Pro.5 y Pro.6).



En la fachada de la carretera se crea una calle paralela a la misma que sirve de acceso a las parcelas 1 a 10 y pretende crear una futura calle de servicio que conecte todas las Unidades del Suelo Urbanizable.

Para el acceso a la Urbanización se realizarán, entre la carretera y el límite de la Unidad, dos carriles de aceleración y desaceleración. De igual manera se establece un carril de salida que une el viario de servicio con la carretera en la zona Este. Esta solución se someterá a la aprobación de la Diputación Provincial.

Según la Ley del Suelo se deberá dotar a la Unidad de Actuación de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Dada la edificabilidad, estimada en 14.754,60 m<sup>2</sup>, se proyectan 148 aparcamientos con dimensiones superiores a 5,00 x 2,50 m, en los que se incluyen los destinados a vehículos para disminuidos físicos. La superficie destinada a este uso es de 1.998,12 m<sup>2</sup>.

En las calles que limitan la manzana nº 6 se proyectan dos aparcamientos en batería, uno de 5 plazas junto al E.L.U.P.1, en la calle L3, y otro de 15 plazas junto al Espacio de Uso Dotacional-Equipamiento, en la calle L4.

El resto de los aparcamientos se sitúan en fila en el viario de las calles de mayor anchura (L1, L2 y T1), que permiten en todo caso una anchura de calzada libre de 6,50 m, suficiente para dos carriles.

#### Espacios Libres de Uso Público y Dotacional-Equipamiento (plano Pro.1)

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la superficie que se debe destinar tanto a Espacios Libres de Uso Público como a Espacio Dotacional-Equipamiento, se calculará de tal forma que se destinen 20 m<sup>2</sup> de superficie por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante.

Según la ordenación resultante y aplicando la edificabilidad obtenida de acuerdo con las Normas Subsidiarias, resulta:

Suelo de Uso Residencial: 55.330,06 m<sup>2</sup>.

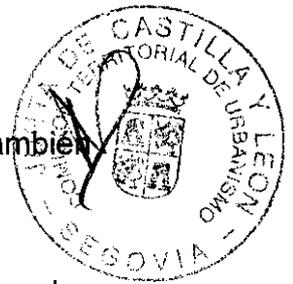
Edificabilidad: 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Luego: 55.330,06 m<sup>2</sup> x 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> = 44.264,05 m<sup>3</sup>

Calculando una altura media por planta de 3,00 m:  
44.264,05 m<sup>3</sup>/3,00 m = 14.754,60 m<sup>2</sup>

Por lo tanto, la superficie que se deberá destinar a Espacio Libre de Uso Público será:

147,55 m<sup>2</sup> x 20 = 2.951 m<sup>2</sup>.



La superficie de suelo destinado a Uso Dotacional-Equipamiento será también de 2.951 m<sup>2</sup> como mínimo.

En el Plan Parcial el Espacio Libre de Uso Público se proyecta en dos zonas:

E.L.U.P.1 estará situado en la manzana nº 6, con una superficie de 2.956,15 m<sup>2</sup>, que supera la superficie mínima de cesión obligatoria.

Esta ubicación, además de ocupar un sector fácilmente accesible desde todas las parcelas, cumple con la posibilidad de agrupación con el E.L.U.P. de la Unidad de Actuación lindera por el Oeste que se desarrolle en el futuro, teniendo en cuenta que la forma de la futura Unidad entra en cuña dentro de la nuestra. De esta manera se puede concentrar más superficie de Uso Público al servicio de un Uso Residencial más extenso.

Este E.L.U.P.1, en donde se inscribe holgadamente un círculo de 30 m de diámetro, tiene una topografía bastante plana en relación con el terreno circundante y el uso será para jardines, juego de niños, deportivo y de recreo. Linda con el suelo destinado a Dotacional-Equipamiento, con lo que la superficie libre resultante será mucho mayor.

E.L.U.P.2 ocupará la franja paralela a la carretera de Segovia, entre su margen y el viario de servicio.

Tiene una superficie de 3.407,62 m<sup>2</sup> y su uso prioritario será de Zona Verde. Pretende conectar con otras zonas verdes de Unidades de Actuación futuras, creando una superficie continua hasta el núcleo urbano.

El Suelo de Uso Dotacional-Equipamiento se divide en tres zonas:

Dotacional -1. Con una superficie de 2.954,52 m<sup>2</sup> y se sitúa en la manzana nº 6, junto al E.L.U.P.1 y absorbe la superficie establecida en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Será de propiedad privada y su Uso Público prioritariamente Social y Comercial, admitiéndose también el Asistencial, Sanitario, Docente u otros compatibles.

Se aplicará la misma ordenanza que en el Suelo de Uso Residencial, siendo posible una edificabilidad de:

$2.954,52 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 2.363,63 \text{ m}^3$ .

Se podrán construir en dos plantas y con una ocupación posible de 394 m<sup>2</sup>, lo que representará una ocupación del 13% y permitirá una superficie de Suelo Libre (jardines y zona verde) de 2.561 m<sup>2</sup>.

Dotacional - 2. Se sitúa en la zona Sur (manzana nº 7), en la cota más baja del terreno, para el emplazamiento de la depuradora. Tiene una superficie de 309,13 m<sup>2</sup> y admite una edificabilidad para el servicio de depuración de 247,30 m<sup>3</sup>. Este espacio Dotacional será de cesión para servicios.

Dotacional - 3. Se sitúa en un extremo de la manzana nº 2 y se reserva para la posible ubicación de depósitos de agua, transformador o cualquier otro servicio. Si no fuera necesario, su uso será el de Zona Verde. Su superficie es



de 171,89 m<sup>2</sup> y su edificabilidad de 137,50 m<sup>3</sup>. También se cederá para servicios.

### Cuadro de superficies

De la Ordenación que se propone resultan las siguientes superficies (plano Pro.1):

	M2	%
<u>Suelo de Uso Residencial</u>	55.330,06	69,02
<u>Viario</u>		
Calle	13.042,51	
Aparcamiento	1.998,12	
Suma el viario.....	15.040,63	18,76
<u>E.L.U.P.</u>		
E.L.U.P.2 (junto a carretera)	3.407,62	
E.L.U.P.1 (manzana nº 6)	2.956,15	
Suma E.L.U.P.....	6.363,77	7,94
<u>Dotacional – Equipamiento</u>		
D-1	2.954,52	
D-2 (depuradora)	309,13	
D-3	171,89	
Suma Dotacional-Equipamiento.....	3.435,54	4,28
Totales.....	80.170,00	100,00

Por lo tanto será de cesión para el Ayuntamiento:

	M2	%
<u>Suelo de Cesión. Propiedad Pública</u>		
Viario y aparcamiento	15.040,63	
E.L.U.P.1	2.956,15	
D-2 (depuradora)	309,13	
D-3	171,89	
Suman.....	18.477,80	23,05

La edificabilidad total según las Normas Subsidiarias, aplicando los parámetros del las N.N.S.S. 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, será:



Suelo de Uso Residencial	44.264,60 m <sup>3</sup>
Suelo Dotacional- Equipamiento	
D-1	2.363,63 m <sup>3</sup>
D-2	247,30 m <sup>3</sup>
D-3	137,50 m <sup>3</sup>
Total	47.013,03 m <sup>3</sup>

El 10% del Aprovechamiento será objeto de cesión al Ayuntamiento en Suelo Edificable de Uso Residencial o mediante una compensación económica sustitutiva.

### REDES DE SERVICIO

En los planos correspondientes se especifican los esquemas generales de las redes de servicio. Estos esquemas se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la normativa municipal y las directrices de las compañías suministradoras.

#### Red de distribución de agua (plano Pro.11).

#### Estimación de la dotación de agua

A efectos de garantizar la dotación de agua potable para esta urbanización se ha solicitado del Ayuntamiento los datos de concesiones y disponibilidad de agua para todo el municipio, y que son los siguientes:

- Concesión de la Confederación Hidrográfica del Duero del Arroyo Cambrones para toda la Mancomunidad de 30 litros/seg, de los que corresponde a San Cristóbal el 28% , por lo que resultan 8,4 litros/seg.
- Concesión a cielo abierto de 363 litros/seg, que corresponde a San Cristóbal el 28%, es decir 101 litros/seg.
- Concesión del Pantano del Pontón (en precario) de 20 litros/seg, que corresponden a San Cristobal el 28%, es decir 5,6 litros/seg.
- Se estima que la planta del Cerro Maderuelo, a partir del 20 de julio de 2001 puede proporcionar una capacidad de filtrado de 100 litros/seg, que corresponde a San Cristóbal el 28%, es decir 28 litros/seg.



Según la población censada en San Cristóbal de 1968 habitantes ~ 2000 habitantes y la dotación necesaria según las N.N.S.S., la necesidad actual de agua es :

2000 habitantes x 400 litros/habitante/día = 800.000 litros/día, que equivale a 9,26 litros/seg.

Según las concesiones actuales, sin contar la de cielo abierto ni la de la inmediata planta de filtrado, obtenemos:

- Arroyo Cambrones	8,40 litros/seg
- Pantano el Pontón	<u>5,60 litros/seg</u>
Total.....	14,00 litros/seg

lo que representa una dotación actual superior a la necesaria de 4,74 litros/seg.

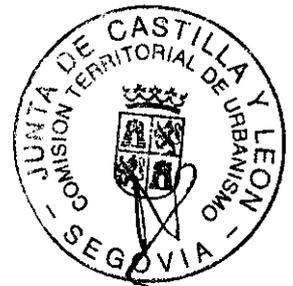
Como se ve más adelante la dotación necesaria para esta urbanización será de 1,08 litros/seg bastante inferior al exceso de 4,7 litros/seg para el consumo de viviendas y equipamiento, y el resto de 16,66 litros/seg + 0,24 litros/seg es para riego e hidrantes. La utilización de este caudal de hidrantes es muy ocasional y en todo caso podría resolverse con unos depósitos situados en suelo dotacional (DOT3), junto a la manzana 2, y que se resolverá en el Proyecto de Urbanización.

De todos modos si tenemos en cuenta la concesión a cielo abierto el exceso de dotación sobre las necesidades actuales aumenta a 105,74 litros/seg y a partir del próximo 20 de julio de 2.001 este exceso será de 133,74 litros/seg. Así que, aun fallando alguno de los aportes, queda garantizado el suministro de esta Unidad. Creemos por tanto suficientemente justificado y garantizado el abastecimiento de agua.

Actualmente existe una conducción de agua potable a lo largo de la carretera de Segovia, cuya sección es insuficiente para abastecer este Sector y los que se vayan desarrollando en el entorno. Teniendo en cuenta la gran superficie de Suelo Urbanizable a ambos lados de la carretera de Segovia, la conducción general de suministro deberá tener la sección conveniente, que en este momento nosotros no podemos calcular. Sería conveniente que el Ayuntamiento promoviese cualquier tipo de iniciativa para resolver este tema, que puede crear problemas en un futuro inmediato.

En todo caso se estará en lo que el Ayuntamiento indique en cuanto al punto de conexión que en un principio deberá hacerse en los depósitos municipales.

Las estimaciones de consumo para esta unidad de actuación son las siguientes:



- Viviendas:

400 litros/habitante/día (según Normas Subsidiarias).  
Habitantes: 55 parcelas x 4,2 habitantes/parcela = 231 habitantes  
231 habitantes x 400 litros/habitante/día = 92.400 litros/día  
92.400 litros/86.400 segundos = 1,07 litros/segundo.

- Equipamientos:

Edificabilidad posible: 788 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 2.955 m<sup>2</sup>. Se considera un consumo similar al de 5 viviendas.  
Habitantes: 5 viviendas x 4,2 habitantes/vivienda = 21 habitantes  
21 habitantes x 400 litros/habitante/día = 8.400 litros/día  
8.400 litros/86.400 segundos = 0,01 litros/segundo.

- Hidrante:

Dos hidrantes : 8,33 litros/segundo x 2 = 16,66 litros/segundo.

- Riego de calles y suelo urbano:

Viario + zonas verdes = 11.500 m<sup>2</sup> + 2.500 m<sup>2</sup> = 14.000 m<sup>2</sup>  
14.000 m<sup>2</sup> x 1,5 litros/m<sup>2</sup>/día = 21.000 litros/día  
21.000 litros/86.400 segundos = 0,24 litros/segundo.

Total estimado: 1,07 + 0,01 + 16,66 + 0,24 = 17,98 litros/segundo

La sección requerida para una velocidad normal será: D = 125 mm<sup>2</sup>.

La red general, que transcurrirá por la calle en dirección Norte-Sur, comenzará con un diámetro de 125 mm<sup>2</sup> y desde éste se conectará con los ramales secundarios a lo largo de las calles paralelas a la carretera, con la sección que proporcione el cálculo del proyecto de urbanización.

#### Red de energía eléctrica (plano Pro.9)

Se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y en la Instrucción MIBT. El proyecto deberá contemplar las normas adoptadas por la Delegación Provincial de Industria y las indicaciones de la empresa suministradora.

Según las estimaciones previas en cuanto al consumo y que indican más adelante, es muy probable que haya que instalar un centro de transformación que debería ocupar una situación en el centro de la urbanización (en la zona E.L.U.P.1 ó en el Suelo Dotacional-Equipamiento.3) para equilibrar las caídas de tensión. En función de las futuras necesidades de la zona su situación podría estar también en la banda de protección de carreteras, según estime el

Ayuntamiento y la compañía suministradora. Deberá tomarse en todo caso las medidas correctoras y de seguridad contra incendios, ruidos, vibraciones, etc.

El grado de electrificación por vivienda será de 8.000 w a los que se añade el consumo de los edificios dotacionales y de alumbrado público.

Todos los tendidos y conducciones serán subterráneos, bajo las aceras de las calles.

Las estimaciones de consumo son las siguientes:

- Viviendas:

55 parcelas x 8 Kw/parcela x 0,5 = 220 Kw

- Equipamientos:

900 M2 edif. X 100 w = 90 Kw

- Alumbrado público:

En viario y suelo público  
18.000 m2 x 2w/m2 = 36 Kw

- Depuradora y reservas:

10 Kw

Total estimado: 220 Kw + 90 Kw + 36 Kw + 10 Kw = 356 Kw

Máximo estimado: 360 Kw.



### Red de alumbrado público (plano Pro.10)

Los conductos serán subterráneos bajo las aceras de las calles y partirán del transformador con una instalación independiente de la red de energía eléctrica.

El nivel de iluminación estimado será de 10 lux para el viario principal y de 8 lux para los secundarios, y se llevará a cabo con farolas de 4 m de altura y lámparas de 150 W de potencia, evitando en todo caso la contaminación lumínica.

## Red de saneamiento (plano Pro.8a)

Se adoptará el sistema separativo.



## Recogida de pluviales.

Con el fin de que las aguas de lluvia no evacuen hacia la depuradora, y mientras no exista colector municipal, la recogida de las mismas se efectuará mediante cunetas al aire libre, junto a las aceras y a lo largo de las calles. En todo caso la superficie a desaguar de viales es poco significativa (una superficie de 15.000 m<sup>2</sup>) y puede resolverse desembocando en los cuatro puntos más bajos de las calles, en sentido E-O. Los cruces de calles se resolverán con conductos de PVC de D=10 cm, enterrados, reforzados y protegidos por imbornales-aliviaderos.

El caudal aproximado total se estima en:

$$Q_p = C \times I \times S = 0,9 \times 20 \text{ litros/hora} \times 15.000 \text{ m}^2 = 75 \text{ litros/seg.}$$

que se evacuaría con una sección circular al final de la red, de 50 cm de radio. Si esta sección se reparte en cuatro conducciones a cielo abierto, de sección curva de cuneta 30 cm de ancho x 10 cm de fondo (270 cm<sup>2</sup> de sección), permite evacuar sobradamente el agua recogida y repartirla al resto del terreno libre. En todo caso el detalle y el cálculo exacto se definirán en el Proyecto de Urbanización.

## Recogida de aguas residuales.

Mientras no se resuelva la recogida de aguas a través del colector general municipal (previsto en las proximidades del límite Sur de la Unidad), toda la red se conducirá hasta la depuradora, situada en el nivel más bajo del terreno en las proximidades del Río Eresma, y una vez depurada hasta donde sea posible su desagüe al río.

Si en el futuro se construye el colector municipal, éste está previsto en la cota 65<sup>M</sup> con respecto a las curvas de niveles de nuestra Unidad de Actuación, que se corresponde (en el esquema del trazado del Ayuntamiento) con la cota 1.015<sup>M</sup>. Desde este nivel se llegaría hasta la cota 990<sup>M</sup> – 1.000<sup>M</sup> en el límite del Suelo Urbanizable y desde donde se llevaría hacia la carretera de Segovia. Con estos niveles la conducción tendría una pendiente del 2,5% - 3%, suficiente para el caudal máximo del núcleo, y una velocidad inferior a 3 m/seg. En las proximidades de esta Unidad de Actuación la conducción general iría a una distancia media de 10 m del límite sur, con lo que será fácil su conexión desde la zona de la depuradora.

En la red interior, que con posterioridad podrá conectarse por el E y O al resto de las canalizaciones de otras actuaciones, ya que se construirán hasta el

límite de la Unidad, se proyectan pozos a una distancia no superior a 40 m, teniendo en cuenta la pendiente del viario, los encuentros de calle y las conexiones de parcela, siempre que no se alcancen velocidades superiores a 3 m/seg (será objeto de cálculo en el proyecto de urbanización).



En las parcelas por donde pase el colector de saneamiento se constituirá la correspondiente servidumbre.

#### Red de telefonía (plano Pro.12)

Se realizará según las condiciones de la Compañía Telefónica reflejadas en planos.

#### Instalación de gas

No se conocen las previsiones de la Compañía de Gas para esta zona. Si en el transcurso de la tramitación se comprobase la viabilidad de la instalación, se incorporará en el Proyecto de Urbanización.

#### Red de telecomunicaciones

Se realizará si existiese red exterior o si se tuviese conocimiento de su implantación, con el mismo esquema que la instalación de telefonía, de tal forma que llegue a todas las parcelas, a través de una conducción de 100 mm de sección.

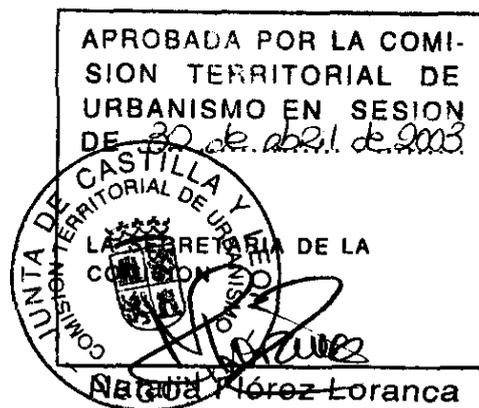
APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 30 de abril de 2008

JUNTA DE CASTILLA Y  
LEON  
COMISION TERRITORIAL DE  
URBANISMO  
LA SECRETARIA DE LA  
COMISION  
Natalia Pérez Loranca  
SEGOVIA

PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 3

PLANOS DE INFORMACION



APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 30 de abril de 2003.

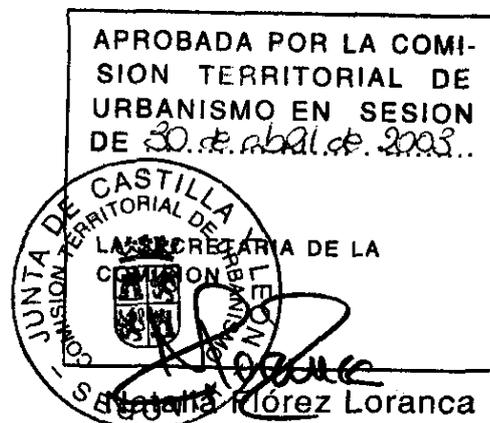


Natalia Flórez Loranca

PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 4

PLANOS DE PROYECTO



APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 30 de abril de 2003.





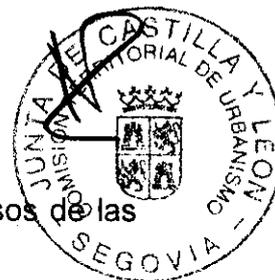
PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 5a

ORDENANZAS REGULADORAS

SUSTITUYE A  
DOCUMENTO Nº 5

## 5a.-ORDENANZAS REGULADORAS



Se aplicarán las Condiciones Generales de la Edificación y Usos de las N.N.S.S. de Planeamiento de Palazuelos de Eresma.

En su defecto se concretan con la siguiente ordenanza:

### Usos

El predominante será residencial viviendas unifamiliares.

Se podrán autorizar usos compatibles junto al principal (despachos, talleres artesanos, etc.).

En el Suelo Dotacional-1 el uso predominante será Social y Comercial, autorizándose otros como Asistencia, Cultural, Sanitario, Docente, Religioso, Hostelería, etc.

En el E.L.U.P.1 el uso será para jardines, juego de niños, deportivos, recreo, etc. Se podrán autorizar pequeñas construcciones temporales, tales como quioscos, aseos, etc.

En el E.L.U.P.2 el uso será para Zona Verde (Jardines).

Se prohíben expresamente los usos Agrícolas y Ganaderos, e Industriales de todo tipo y categoría.

### Edificación

Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 25%

Alturas: Máxima 7,00 m.

Número de plantas: Sótano o semisótano, planta baja + alta + aprovechamiento de cubierta (con los condicionantes indicados en alturas).

Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo de 3,00 m a todos los linderos y fachadas.

### Ocupación

Siempre y cuando no se supere la ocupación del 25%, los fondos de edificación en cualquier sentido serán libres.



### Formas de medir la edificabilidad

No se computará la edificabilidad bajo rasante (sótanos y semisótanos) siempre y cuando la cara inferior del forjado de techo correspondiente a la planta no emerja más de 0,90 m sobre la rasante del terreno, pudiéndose construir en cualquier zona de la parcela respetando los retranqueos .

La edificabilidad del aprovechamiento de cubierta se computará a partir de 1,50 m de altura libre.

### Forma de medir la altura de la edificación

La altura se medirá en el punto medio de cualquier fachada (con referencia a la rasante de la vía a la que da fachada) hasta la cara inferior del último forjado (horizontal o inclinado) en el encuentro con el plano de fachada.

La altura de 7,00 m corresponde a sótano o semisótano, planta baja, alta y aprovechamiento bajo cubierta.

En las parcelas en esquina se medirá la altura en la fachada por donde la parcela tenga su acceso principal.

### Cubiertas

Pendiente máxima: 50%

La cumbrera no sobrepasará en ningún punto la altura de 11,00 m sobre la rasante.

Se autorizan las buhardillas tradicionales, siempre que se cumplan las condiciones de edificabilidad.

Se admiten lucernarios en el faldón de la cubierta, de las dimensiones necesarias para iluminación y ventilación del aprovechamiento de cubierta.

### Cerramientos de parcela

Los cerramientos de parcelas deberán ser lo más uniformes posibles.

Se podrá construir un zócalo de 1,20 m de altura máxima, utilizando materiales tradicionales (mampostería, ladrillo, o bloques revocados en colores naturales), completándose hasta la altura de 2,50 m como máximo con cerramiento metálico o vegetal.



En los casos de calles con excesiva pendiente, o en los límites de la Unidad, se autorizarán alturas de 2,00 m como máximo, aconsejándose el banqueo de dichos cerramientos.

#### Fachadas de la edificación

La composición de las fachadas será libre, admitiéndose cualquier tipo de vuelos siempre y cuando se respeten los retranqueos mínimos obligatorios.

#### Ordenanza estética

De acuerdo con las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Palazuelos de Eresma.

Para conservar la unidad de la urbanización se prohíben todo tipo de construcciones provisionales o temporales de mala calidad (cobertizos, casetas, colgadizos, etc.). En todo caso la edificación dentro de cada parcela tendrá una superficie mínima construida de 120 m<sup>2</sup> sobre rasante.

Junto al proyecto de edificación de las parcelas se presentará un plano de tratamiento de cerramiento de fachadas de parcelas.

#### Mantenimiento y conservación de los espacios libres en parcela residencial

Tanto las parcelas construidas como las carentes de edificación se mantendrán en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 30 de abril de 2003.





PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 6

PLAN DE ETAPAS

## 6.- PLAN DE ETAPAS



(Ver plano Pro.7)

La obras de urbanización e implantación de servicios comenzarán dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Este se presentará ante el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, para su aprobación, dentro de los tres meses siguientes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, o bien formando parte del Proyecto de Actuación.

Se pretende que las obras se realicen sin solución de continuidad, pero atendiendo a las necesidades de implantación de servicios y la prioridad de construcción de determinadas parcelas.

Al mismo tiempo que las obras de urbanización se podrá iniciar la construcción de las parcelas incluidas en las distintas fases, de tal forma que éstas no puedan ser utilizadas hasta la conclusión de las obras de urbanización que las afecten, es decir hasta que no alcancen la condición de solar.

Se ejecutarán por fases de la siguiente manera (ver plano Pro.7. Plan de etapas).

### Primera fase

Comprenderá el replanteo sobre el terreno, inicio de las conexiones generales de abastecimiento de agua, preparación del colector general de saneamiento, energía eléctrica y del alumbrado público.

Se realizará la pavimentación y redes de todos los servicios del viario principal desde el acceso de la carretera en dirección Norte-Sur (calle T1) hasta el final, y por el Oeste las calles L1, L3 y L4. Se incluyen los accesos al E.L.U.P.1 y al Dotacional-1 y Dotacional-2, con la implantación de la depuradora y del transformador.

Dará servicio a 22 parcelas.

El saneamiento de esta primera fase se repartirá para su desagüe hacia el colector general y la depuradora. Vendrá condicionado por tanto a la construcción del colector general que promoverá la Junta de Castilla y León.

Las obras de esta primera fase tendrán una duración aproximada de 10 meses y un coste aproximado de 38.000.000 Pts (treinta y ocho millones de pesetas), lo que representa un 42% del total.



### Segunda fase

Comprenderá toda la zona Sur-Este de la urbanización y afectará a 16 parcelas en esta zona y a otras 2 en la zona Oeste. Se realizará el viario y la infraestructura y las calles secundarias de esta zona paralelas a la carretera. zona Este de las calle L3 y L4, y zona Oeste de la calle L2.

La duración de esta fase será de siete meses y su coste de 28.000.000 Pts, (veintiocho millones de pesetas), lo que representa un 31% del total.

La mayor parte del saneamiento de esta fase irá conectado a la depuradora.

En esta fase se completarán los servicios interiores (infraestructura) del E.L.U.P.1 y el suelo libre del Suelo Dotacional-1.

### Tercera fase

Esta fase incluye la urbanización de las calles secundarias situadas en la zona Norte (zona Este de las calles L1 y L2), incluido el viario de servicio paralelo a la carretera.

Afecta a 15 parcelas y al Suelo Dotacional-2, si es que éste no está afectado por ningún servicio fundamental (depósitos de agua, por ejemplo) por lo que en este caso se construirá el elemento de servicio y las conducciones hasta su conexión con el viario principal, cuando sea necesario.

Se incluirán las obras de remates, señalización completa y tratamiento superficial del E.L.U.P.2.

Se estima su coste en 24.140.000 Pts (veinticuatro millones ciento cuarenta mil pesetas) lo que representa un 27%, y su duración se estima en siete meses.

VISADO  
A SEÑAL DE CALIFICACIÓN  
PROYECTO DE COMUNICACIÓN  
COMUNICACIÓN DE LAS OBRAS DE SOLUCIÓN

*[Handwritten signature]*

APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 30 de abril de 2003.

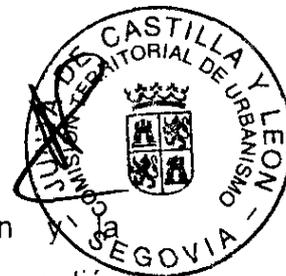




PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 7

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



## 7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Los costes estimados para las obras de urbanización y correspondiente implantación de servicios, así como los derivados de la gestión (honorarios, licencias, etc.), de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 de la Ley del Suelo 5/99, son los siguientes:

### 1.- EJECUCION DE VIAS PUBLICAS

1a) Movimiento de tierras, i/replanteo, explanación, relleno, etc.	3.500.000
1b) Pavimentación de calzada con hormigón o mezcla bituminosa sobre zahorra	25.000.000
1c) Pavimentación de aceros, i/ soleras y bordillos	9.000.000
1d) Plantación de arbolado	600.000
<b>Suman.....</b>	<b>38.100.000</b>

### 2.- EJECUCION DE LOS SERVICIOS URBANOS

2a) Abastecimiento de agua	
2a1) Movimiento de tierras, apertura de zanjas p.p.	1.370.000
2a2) Conducciones, conexiones red, arquetas, conexiones parcelas, etc	6.900.000
2a3) Bocas de riego e hidrantes	680.000
2b) Red de saneamiento	
2b1) Movimiento de tierras p.p.	1.800.000
2b2) Conducciones, conexiones red, sumideros, imbornales, conexiones parcelas	5.250.000
2b3) Instalaciones de depuración	4.100.000
2b4) Conexión y conducción exterior	3.200.000
2c) Red de energía eléctrica	
2c1) Movimiento de tierras p.p.	820.000
2c2) Conducciones, conexiones red, distribución, conexiones parcelas	3.700.000
2c3) Instalación transformador, i/conexión exterior	4.800.000
2d) Red de alumbrado público	
2d1) Movimiento de tierras p.p.	400.000
2d2) Conducciones, arquetas y conexión	800.000
2d3) Puntos de alumbrado, farolas, etc.	5.100.000
2e) Red de telefonía	
2e1) Movimiento de tierras p.p.	400.000
2e2) Conducciones, arquetas y conexiones	2.700.000
<b>Suman.....</b>	<b>42.020.000</b>

### 3.- EJECUCION DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DE USO PUBLICO

3a) Movimiento de tierras, explanaciones, rellenos, etc	1.800.000
3b) Redes de servicios	2.200.000
3c) Jardines, arbolado	2.900.000
3d) Mobiliario urbano	1.900.000
<b>Suman.....</b>	<b>8.800.000</b>



4.- EJECUCION DE ESPACIOS DOTACIONALES-EQUIPAMIENTO

- 4a) Movimiento de tierras, explanaciones, rellenos, etc
- 4b) Jardines, arbolado

Suman..... 1.220.000

5.-ELABORACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

- 5a) Honorarios profesionales, estudios previos, plan parcial, proyecto actuación  
Proyecto urbanización, proyecto reparcelación, proyectos instalaciones.

8.500.000

- 5b) Tasa, licencias, gestión

3.800.000

Suman..... 12.300.000

6.- INDEMNIZACIONES Y GASTOS

No existen edificaciones ni datos en cuanto a servidumbre, derechos de arrendamientos, etc.

No se considera

0

**Total..... 102.440.000**

Estos costes representan una repercusión sobre la superficie total de la

Unidad: 102.440.000 Pts = 1.278 Pts/m<sup>2</sup>

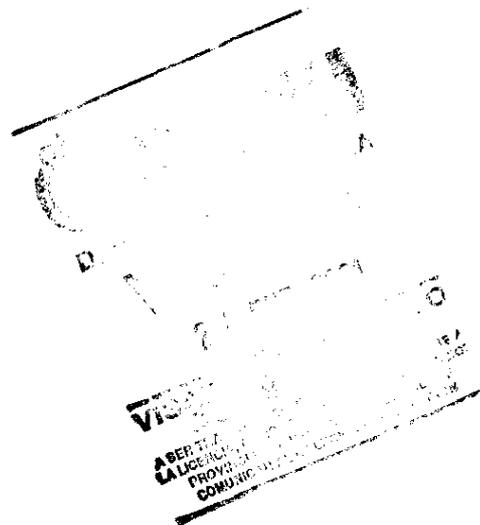
80.170 m<sup>2</sup>

y sobre el Suelo Residencial Privado:

102.440.000 Pts = 2.057 Pts/m<sup>2</sup>

49.797 m<sup>2</sup>

*Manuel Fernández*

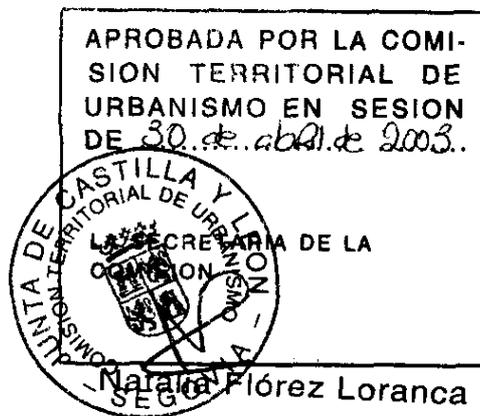


APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 29 de abril de 2003.

COMI-  
SION TERRITORIAL DE URBANISMO  
SECRETARIA DE LA  
COMISION

*Natalia Flórez Loranca*

Natalia Flórez Loranca



PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 8

GESTION

## 8.- GESTION



Cumplimiento del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

### MODO DE EJECUCION. SISTEMA DE ACTUACION

Se realizará según la Ley del Suelo de Castilla y León y los artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/78.

Se adoptará el Sistema de Compensación. La Junta de Compensación estará formada por todos los Propietarios y por la representación del Ayuntamiento, y tomará los acuerdos necesarios para la correcta gestión del polígono.

Según la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la Gestión Urbanística se realizará a través de la correspondiente actuación integrada (Proyecto de Actuación) con objeto de urbanizar los terrenos hasta que alcancen la condición de solar.

La gestión será privada y se desarrollará sobre una única Unidad de Actuación, coincidente con el área total del Sector.

Los urbanizadores están obligados a elaborar el Proyecto de Urbanización y a financiar los gastos que procedan y en todo caso los especificados en el art. 68 de la Ley.

Las cesiones se formalizarán mediante la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

### COMPROMISOS

#### Plazos de ejecución

Se estima que la duración de las obras de urbanización se prolongará durante dos años, una vez obtenida la licencia del proyecto, y se desarrollará según se especifica en el Plan de Etapas.



### Edificios dotacionales

La construcción del edificio o edificios situados en el Suelo Dotacional-1 se realizará una vez concluidas las obras completas de urbanización y estando edificadas al menos el 50% de las parcelas de Uso Residencial.

Las construcciones de los espacios D-1 y D-2 que afectan a servicios fundamentales de la Urbanización deberán estar finalizadas antes de la terminación de la construcción de las parcelas de Uso Residencial.

### Mantenimiento y conservación

Una vez realizadas las obras de urbanización y tras la recepción provisional, se establecerá un periodo máximo de garantía de dos años, durante el cual la entidad urbanística vendrá obligada a reparar cuantos daños se deriven de posibles defectos de construcción. Transcurrido el plazo se formalizará el Acta de Recepción Definitiva de las obras entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento. La primera transmitirá libre de cargas y en pleno dominio todos los terrenos de cesión obligatoria, así como las instalaciones ejecutadas. Desde este momento la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones públicas e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia.

Se podrá realizar la recepción provisional de las obras de urbanización según se vayan ejecutando de acuerdo con el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

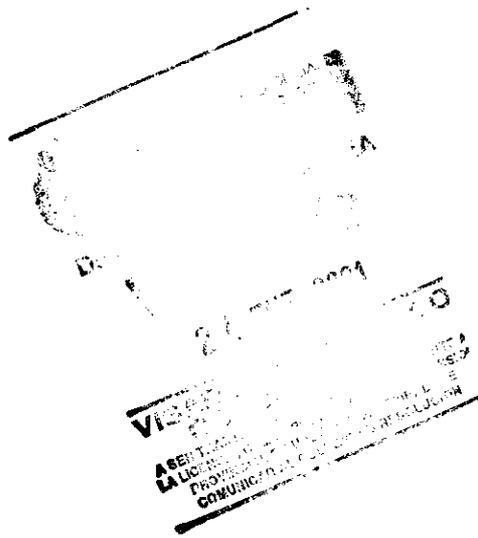
### GARANTIAS

Con antelación a la aprobación definitiva de este Plan Parcial, se constituirá un aval bancario por importe del 6% del coste total de la implantación de servicios y las obras de urbanización. Este coste viene estimado en la Evaluación Económica con un importe total de 102.440.000 Pts. (ciento dos millones cuatrocientas cuarenta mil pesetas).

MEDIOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS

Tal y como se acredita por el certificado adjunto expedido por el Banco de Santander, el promotor dispone de suficientes medios económicos para acometer la urbanización. Estos medios se verán reforzados con la venta de las parcelas.

*[Handwritten signature]*



APROBADA POR LA COMI-  
SION TERRITORIAL DE  
URBANISMO EN SESION  
DE 30 de abril de 2003..

JUNTA DE CASTILLA  
COMISION TERRITORIAL DE  
LA SECRETARIA DE LA  
COMISION  
URBANISMO  
Natalia Flórez Loranca



PLAN PARCIAL DE MONTECORREDORES  
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

DOCUMENTO Nº 9a

ANEXO DE MEMORIA. SINTESIS

## 9a.- ANEXO DE MEMORIA. SINTESIS



### SITUACION Y AMBITO

En el punto kilométrico 1,300 de la carretera de Segovia a San Cristóbal de Segovia, en este término municipal.

El ámbito de actuación coincide con la Delimitación de la Unidad de Actuación, y su superficie total es de 80.170 m2 (plano Inf.2).

### PROMOTOR

Es Promotor del Plan Parcial la Sociedad "HERMANOS CARDIEL ISABEL S.A.", con domicilio social en Madrid, C/ Virtudes nº 3 – 28010 Madrid, y a efectos de notificación en Segovia, Pº. Ezequiel González nº 10, y con NIF A80087885. Son propietarios de terrenos sitos en el Sector, con un porcentaje superior al 50%.

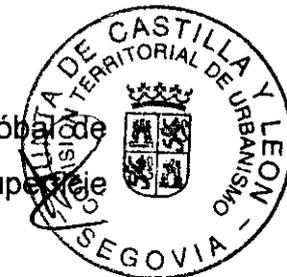
### PROPIETARIOS (plano Inf.3)

<u>Propietario</u>	<u>Superficie</u>	<u>Coficiente</u>
D. Ricardo Velasco de Andrés	2.801	3,49
D. Hilario Pastor Plaza	4.812	6,00
D. Lucio Alonso	7.900	9,85
D. Emiliano Pastor Plaza	1.082	1,35
D. Juan de Lucas y hermanos	4.635	5,79
Hermanos Cardiel Isabel S.A.	<u>58.940</u>	<u>73,52</u>
Totales.....	80.170	100,00

### DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Tal y como se expresa gráficamente en el plano de información nº 2, que se acompaña, el conjunto de las fincas que constituye el Ambito de Actuación, tienen las siguientes características.

Ocupan una franja entre la carretera de Segovia a San Cristóbal de Segovia, al Norte, y los baldíos junto al río Eresma, al Sur, con una superficie total de 80.170 m<sup>2</sup>.



Ofrece una fachada a la carretera de 270 m y la longitud de su límite con la zona del río es de 330,00 m. La máxima dimensión en la dirección Norte-Sur es de 300 m aproximadamente.

La forma es irregular, asimilándose a un trapecio, con una franja adosada al S.O., cuya forma es asimilable a un rectángulo. Presenta una pendiente variable en dirección Norte-Sur y Este-Oeste hacia las laderas del río Eresma, con porcentajes alrededor del 7% - 8%, siendo más acusadas en las proximidades del río, en donde en algunas zonas la pendiente es del 28%. La distancia del límite Sur con el río es de 100 m aproximadamente.

Los linderos son los siguientes:

- Por el Norte con la carretera de Segovia.
- Por el Sur con baldíos y laderas próximas al río Eresma.
- Por el Este con fincas propiedad de D<sup>a</sup>. Lucía Velasco Velasco; D. Manuel Garrido Egido, D. José Antonio Fresnillo García, D. Gregorio de Andrés Plaza, D. Máximo Plaza, D. Lucio Alonso, D. Santiago de Andrés, D. Demetrio Alvaro, Hnos. Cardiel Isabel S.A., y otros propietarios desconocidos.
- Por el Oeste con propiedades del Marqués del Arco, Hros. De D. Nemesio de Andrés, Hnos. Peñalver y D. José Antonio Garrido.

Las fincas se encuentran delimitadas y amojonadas. Carecen de aprovechamiento actual, habiéndose utilizado hace mucho tiempo como pastos. Su aspecto es de eriales degradados. Carece de vegetación y el subsuelo es de apariencia granítica con alguna emergencia superficial. En su interior no existe edificación alguna.

## ZONIFICACION. CUADRO DE SUPERFICIES (plano Pro.1)



### Cuadro de superficies

De la Ordenación que se propone resultan las siguientes superficies

	M2	%
<u>Suelo de Uso Residencial</u>	55.330,06	69,02
<u>Viario</u>		
Calle	13.042,51	
Aparcamiento	1.998,12	
Suma el viario.....	15.040,63	18,76
<u>E.L.U.P.</u>		
E.L.U.P.2 (junto a carretera)	3.407,62	
E.L.U.P.1 (manzana nº 6)	2.956,15	
Suma E.L.U.P.....	6.363,77	7,94
<u>Dotacional – Equipamiento</u>		
D-1	2.954,52	
D-2 (depuradora)	309,13	
D-3	171,89	
Suma Dotacional-Equipamiento.....	3.435,54	4,28
Totales.....	80.170,00	100,00

Por lo tanto será de cesión para el Ayuntamiento:

	M2	%
<u>Suelo de Cesión. Propiedad Pública</u>		
Viario y aparcamiento	15.040,63	
E.L.U.P.1	2.956,15	
D-2 (depuradora)	309,13	
D-3	171,89	
Suman.....	18.477,80	23,05

La edificabilidad total según las Normas Subsidiarias, aplicando los parámetros del las N.N.S.S. 0,8 m3/m2, será:



Suelo de Uso Residencial	44.264,60 m3
Suelo Dotacional- Equipamiento	
D-1	2.363,63 m3
D-2	247,30 m3
D-3	137,50 m3
Total	47.013,03 m3

El 10% del Aprovechamiento será objeto de cesión al Ayuntamiento en Suelo Edificable de Uso Residencial o mediante una compensación económica sustitutiva.

### REDES DE SERVICIOS

Las obras de urbanización contemplarán la realización de la red de distribución de agua, energía eléctrica, alumbrado público, saneamiento, telefonía y en su caso las de gas y telecomunicaciones (planos Pro.8a al Pro.12).

### ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Los costes estimados para las obras de urbanización, implantación de servicios y los derivados de la gestión, representan una cantidad total de 102.440.000 Pts (ciento dos millones cuatrocientas cuarenta mil pesetas).

### GESTION

Se adoptará el Sistema de Compensación.

La gestión se realizará a través del correspondiente Proyecto de Actuación, cuyo promotor será la Junta de Compensación.

Segovia, Enero de 2001

El Promotor,

Los Arquitectos,

*10.*