

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

# Normas Urbanísticas Municipales de SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA



**TOMO III**

ORDENACIÓN DETALLADA

**ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U2-UD2**



## Aprobación Provisional



## od Ordenación Detallada U2-UD2 "Los Barreros" San Cristóbal de Segovia, Segovia. CyL.

**Asociación propietarios "Los Barreros" San Cristóbal de Segovia.**  
Plaza Guevara, 4  
40001 Segovia  
921 443 258

**Carlos Olmos de Frutos**  
Arquitecto Urbanista.



T 915322845 M 652842988  
Velázquez 53, 5ªdcha San Valentín 16  
28001 madrid 40003 Segovia  
e [co@oco-urbancomplex.com](mailto:co@oco-urbancomplex.com)  
w [www.oco-urbancomplex.com](http://www.oco-urbancomplex.com)

El sector "Los Barreros" perteneciente al plano de clasificación del suelo de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia. La comisión Gestora los Barreros, presenta escrito con fecha 21 de junio del 2006, en solicitud de información sobre propuesta de Modificación Puntual con Ordenación Detallada. Con nº de salida 1793 y fecha de salida 11 de octubre de 2006 se recibe informe técnico firmado por D Pedro Rodríguez Minguela, Arquitecto Municipal (Informe firmado el 7 de septiembre del 2006), al que se contesta con las modificaciones e información requerida.

Este nuevo documento de Ordenación Detallada U2-UD2 "Los Barreros", San Cristóbal de Segovia, adapta la Ordenación Detallada del 04 de diciembre del 2006 a las modificaciones posteriores de normativa de rango superior, en particular la modificación del RUCyL en el Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 jul. 2009); así como se adapta formalmente para su tramitación conjunta con las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal a las que acompaña.

El proceso proyectivo de esta Ordenación Detallada se asienta sobre la base de las determinaciones del planeamiento general, desarrolladas tras debate con el equipo técnico redactor de las nuevas NNUUMM y la corporación municipal.

La introducción de tipologías y estructura de la propiedad, así como su articulación con la trama urbana, son derivados del estudio del núcleo urbano actual así como la incorporación de medidas de **sostenibilidad urbana**.





## ÍNDICE

<b>MI. MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>5</b>
<b>TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....</b>	<b>5</b>
SECCIÓN 1. SITUACIÓN.....	5
SECCIÓN 2. MEDIO AMBIENTE.....	5
1. Topografía.....	5
2. Geotecnia.....	5
3. Aprovechamiento del terreno.....	5
4. Vegetación.....	5
<b>CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES.....</b>	<b>7</b>
SECCIÓN 1. ESTRUCTURA URBANA.....	7
1. Delimitación y Superficie.....	7
2. Construcciones y usos existentes.....	7
SECCIÓN 2. INFRAESTRUCTURAS GENERALES.....	7
1. Red viaria.....	7
1.1. Accesos.....	7
1.2. Articulación con el núcleo.....	8
2. Dotaciones urbanísticas existentes.....	8
SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE SUELO URBANO.....	9
<b>CAPÍTULO 3. AGENTES INTERVINIENTES.....</b>	<b>11</b>
<b>TÍTULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.....</b>	<b>12</b>
SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	12
1. Legislación aplicable.....	12
<b>CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES.....</b>	<b>14</b>
<b>TÍTULO III. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>15</b>

<b>MV. MEMORIA VINCULANTE.....</b>	<b>16</b>
<b>TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 1. FUNDAMENTOS REALES.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 2. FUNDAMENTOS LEGALES.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b>TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA. 18</b>	
1. Memoria informativa.....	18
2. Memoria vinculante.....	18
3. Planos de información y ordenación.....	18
3.1. Planos de información.....	18
3.2. Planos de ordenación.....	18
4. Ejecución y gestión.....	19
5. Estudio económico-financiero.....	19
6. Normativa Urbanística.....	19
7. ANEXOS.....	19
<b>TÍTULO III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO 2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>20</b>
SECCIÓN 1. DESCRIPCIÓN.....	20
SECCIÓN 2. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.....	20
<b>CAPÍTULO 3. COMPROMISO DE ACUERDOS CON EL AYUNTAMIENTO. ....</b>	<b>21</b>
<b>TÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL SECTOR.....</b>	<b>22</b>
SECCIÓN 1. USOS PORMENORIZADOS DE LA ORDENACIÓN.....	22
SECCIÓN 2. DENSIDAD E INTENSIDAD.....	22
<b>CAPÍTULO 2. APROVECHAMIENTO MEDIO.....</b>	<b>23</b>



SECCIÓN 1.	DEFINICIÓN Y CRITERIOS.....	23
SECCIÓN 2.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	24
1.	Cálculo de los Coeficientes de Ponderación entre el uso predominante y los demás usos permitidos	
	24	
SECCIÓN 3.	CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO.....	25
SECCIÓN 4.	CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN.....	25

**CAPÍTULO 3. RESERVAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....26**

**CAPÍTULO 4. DOTACIONES URBANÍSTICAS.....26**

SECCIÓN 1.	SISTEMAS LOCALES.....	26
1.	DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS.....	26
SECCIÓN 2.	RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	27
1.	Trazado y características.....	27
2.	Cumplimiento Normativa PLANEAMIENTO GENERAL.....	28
3.	Cumplimiento Ley Accesibilidad Castilla y León.....	28
4.	Reserva de aparcamientos.....	30

**CAPÍTULO 5. SERVICIOS URBANOS.....31**

SECCIÓN 1.	CAPTACIÓN, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RIEGO E HIDRATANTES.....	31
SECCIÓN 2.	SANEAMIENTO. COMPOSICIÓN Y CAUDAL DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.....	32
SECCIÓN 3.	RECOGIDA, DEPÓSITO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.....	33
SECCIÓN 4.	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. FUENTE DE LA MISMA. CAPACIDAD DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y DE LAS LÍNEAS DE ABASTECIMIENTO.....	33
SECCIÓN 5.	SUMINISTRO DE TELECOMUNICACIONES.....	34

**TÍTULO V. CUADROS DE SÍNTESIS.....35**

1.	Propiedades aportadas.....	35
2.	Cuadro densidad e intensidad de uso.....	36
3.	Cuadro sistemas locales.....	37
4.	Red viaria.....	38
5.	Aprovechamiento.....	39

**EG. EJECUCIÓN Y GESTIÓN.....40**

**CAPÍTULO 1. PROMOTOR DEL PLAN Y PROPIETARIOS.....40**

**CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SECTOR.....40**

SECCIÓN 1.	NORMAS COMUNES A LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	41
SECCIÓN 2.	ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	42
SECCIÓN 3.	SISTEMA DE COMPENSACIÓN.....	42
1.	Tramitación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.....	42
2.	Junta de Compensación.....	42

**CAPÍTULO 3. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.....43**

SECCIÓN 1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN. UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	43
SECCIÓN 2.	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	43

**CAPÍTULO 4. PLAN DE ETAPAS.....44**

SECCIÓN 1.	PREVISIÓN DE ALTERNATIVAS AL SISTEMA DE GESTIÓN.	44
SECCIÓN 2.	PREVISIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS.....	44
SECCIÓN 3.	CONDICIONES DE SIMULTANEIDAD DE EDIFICACIÓN.....	45

**EE. ESTUDIO ECONÓMICO.....45**

**CAPÍTULO 1. PREVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.....46**

SECCIÓN 1.	SUELO.....	46
SECCIÓN 2.	INDEMNIZACIONES Y OTROS.....	46
SECCIÓN 3.	OBRAS.....	47
SECCIÓN 4.	PROYECTOS.....	48

**CAPÍTULO 2. ESTUDIO DE REPERCUSIONES.....48**

**CAPÍTULO 3. GARANTÍAS ECONÓMICAS.....49**

**CAPÍTULO 4. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....50**

SECCIÓN 1.	IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.....	50
------------	----------------------------------------	----





**NU. NORMATIVA URBANÍSTICA..... 51**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....51**

**CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.....51**

A. 1	Objeto y ámbito de aplicación.....	51
A. 2	Normas de rango superior.....	51
A. 3	Contenido.....	51
A. 4	Competencia y publicación.....	51
A. 5	Vinculación.....	51
A. 6	Desarrollo.....	51
A. 7	Gestión.....	52

**CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....52**

A. 8	Régimen urbanístico del Suelo.....	52
A. 9	Calificación del suelo.....	52
A. 10	Edificios o instalaciones fuera de ordenación.....	52

**TÍTULO II. CONDICIONES DE PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN..... 53**

A. 11	Objeto del Proyecto de Urbanización.....	53
A. 12	Requerimientos técnicos de Urbanización.....	53
A. 13	Obras mínimas de Urbanización.....	53

**TÍTULO III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....54**

**CAPÍTULO 1. APLICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS..... 54**

A. 14	Coficiente de edificabilidad y nº de viviendas.....	54
-------	-----------------------------------------------------	----

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO..... 54**

A. 15	Condiciones de uso.....	54
A. 16	Usos terrenos públicos.....	54

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....54**

A. 17	Licencia Municipal.....	54
A. 18	Adaptación de rasantes.....	55
A. 19	Cubos de basura.....	55
A. 20	Servicio de cartería.....	55
A. 21	Señalización de fincas.....	55

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE USO RESIDENCIAL.....55**

A. 22	Ámbito de aplicación.....	55
A. 23	Alineaciones y retraqueos.....	55
A. 24	Ocupación máxima.....	55
A. 25	Altura máxima.....	55
A. 26	Aparcamientos obligatorios.....	55

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES USO EQUIPAMIENTO.....56**

A. 27	Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados.....	56
A. 28	Alineaciones exteriores.....	56

**TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN..... 57**

A. 29	Desarrollo.....	57
A. 30	ED para completar definiciones.....	57
A. 31	Aparcamientos.....	57
A. 32	Determinaciones básicas sobre Reparcelación.....	57
A. 33	Determinaciones completas sobre Reparcelación.....	57
A. 34	Parcelaciones, agrupaciones, agregaciones y segregaciones.....	58
A. 35	Determinaciones sobre urbanización.....	58
A. 36	Determinaciones completas sobre urbanización.....	58
A. 37	Normas para los Proyectos de Urbanización.....	59
A. 38	Conservación de las obras.....	59

**ANEJOS 60**

1.	DEMANDA ELÉCTRICA.....	60
2.	FICHAS CATASTRALES.....	60



# MI. MEMORIA INFORMATIVA.

## TÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

### CAPÍTULO 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

#### SECCIÓN 1. SITUACIÓN

La UE2 perteneciente al plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia el día 12 de junio de 2002, siendo la Normativa Urbanística de aplicación en dicho ámbito en todas las intervenciones de uso urbanístico del suelo, urbanización o edificación. Dicho sector queda igualmente limitado en la nueva redacción de las Normas Urbanísticas Municipales a las que este documento acompaña.

#### SECCIÓN 2. MEDIO AMBIENTE.

##### 1. TOPOGRAFÍA.

La base topográfica de referencia en todos los planos que integran esta ordenación, es la realizada por el técnico Javier Herrero.

El sector se asienta sobre superficie más bien plana, sin desniveles relevantes. El desnivel medio del terreno es de 2 m en 82.75 m de longitud diagonal a la Unidad de Ejecución, siendo la pendiente de 2.42 % aprox.

##### 2. GEOTECNIA.

Los terrenos que nos ocupan tienen una base sólida. Su uso histórico ha consolidado aún más la resistencia de este sustrato por debajo del metro de profundidad.

De igual forma, en la justificación de cálculos de firmes perteneciente al Proyecto de Urbanización futuro, deberá integrarse el estudio geotécnico del terreno firmado por técnico competente.

##### 3. APROVECHAMIENTO DEL TERRENO.

Estas superficies han tenido uso tradicional agrícola, de regadío principalmente. Destacan los muros de mampuesto que separan las plantaciones con la calle Barreros, así como la vegetación que delimita el Sector en gran parte de su perímetro.

##### 4. VEGETACIÓN.

Debido al uso tradicional agrícola, la vegetación existente se limita a algunas zonas colindantes a los muros de cerramiento de parcelas.





## CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

### SECCIÓN 1. ESTRUCTURA URBANA.

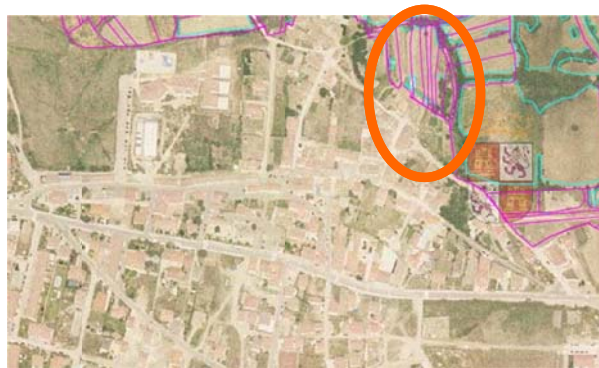
#### 1. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

La superficie a ordenar limita al NORESTE con Suelo Rústico; al ESTE con camino borrachera; SUEOESTE con calle Barrero según plano de alineación vigente en NNSS San Cristóbal dentro del Suelo Urbano del núcleo de población de San Cristóbal; y NOR OESTE con parcelas en Suelo Urbano Consolidado.

La superficie ordenada en el Sector es de 2560 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie total de las fincas privadas incluidas en dicho sector es de 2195 m<sup>2</sup>.

#### 2. CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES.

No existen construcciones ni resto de éstas en la superficie a estudio.



Ortofoto SIGPAC

### SECCIÓN 2. INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

#### 1. Red viaria.

##### 1.1. Accesos.

La parcela comunica por su lado ESTE con camino borrachera y SUEOESTE con calle Barrero. Los accesos a la superficie en desarrollo son:

- **Lado SUROESTE con calle Barreros.**



- **Lado ESTE con camino borrachera.**

Conexión del camino de la borrachera con calle barreros.  
Encuentro entre maleza.





### 1.2. Articulación con el núcleo.

Dicha articulación se realiza a través de la calle Barreros.

### 2. Dotaciones urbanísticas existentes.

La superficie a estudio posee en su límite SUROESTE acceso no pavimentado. En dicho acceso se encuentra el punto más apropiado, según la ordenación propuesta, para la conexión de abastecimiento, el saneamiento y demás servicios urbanos. En el mismo extremo se realizará la conexión eléctrica. Todo el desarrollo de estas justificaciones, así como su desarrollo técnico tendrán lugar en el Proyecto de Urbanización.

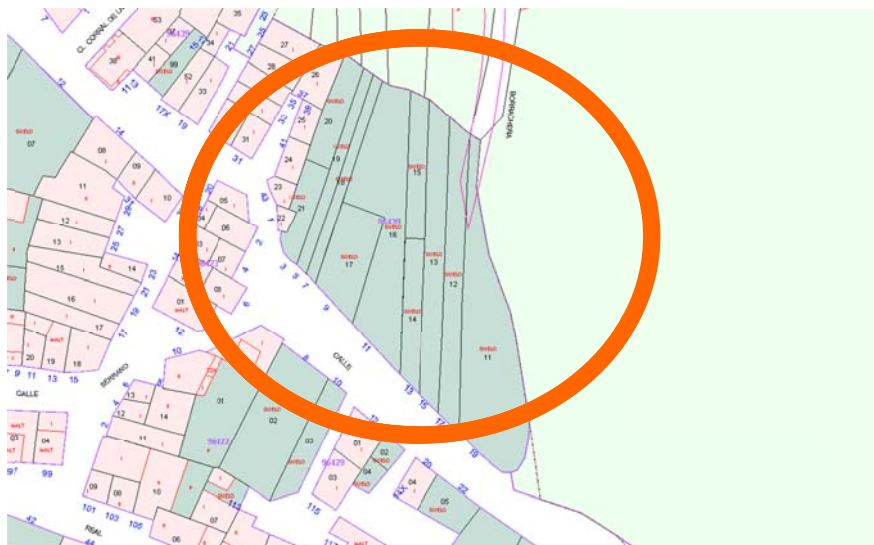
- **Lado SUROESTE con núcleo urbano en continuidad con calle Barreros.**





### SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE SUELO URBANO.

Las fincas privadas que integran esta ordenación quedan descritas en la documentación gráfica que integra este documento, siendo las diferentes relaciones de superficies catastrales y según el levantamiento topográfico realizado las expresadas en la tabla de la página siguiente.



Plano catastral 04/2013



TITULAR	Rte Comuni	REGISTRO		CATASTRO					LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y SUPERFICIAL					OBS
		finca reg	superficie título	Localización	Ref catastral	Poligono	Parcela	superficies catastral ( superficie de parcela completa, dentro y fuera del sector )	finca	superficie total de finca	superficie dentro del sector	porcentaje parcela respecto del total del sector %	% propiedad	
ASCENSION SANZ				Calle Barreros 19. Suelo	9643911VL0394S0001AB	SU	SU	500,00	P11	425,00	425,00	16,60%	19,36%	
				Calle Barreros 17. Suelo	9643912VL0394S0001BB	SU	SU	235,00	P12					
JOSE LUIS PASTOR PLAZA				Calle Barreros 15. Suelo	9643913VL0394S0001YB	SU	SU	240,00	P13	563,00	563,00	21,99%	25,65%	
HERMANOS PLAZA PRIETO				Calle Barreros 13. Suelo	9643914VL0394S0001GB	SU	SU	114,00	P14	139,00	139,00	5,43%	6,33%	
				Calle Barreros 13. Suelo	9643915VL0394S0001QB	SU	SU	118,00	P15	94,00	94,00	3,67%	4,28%	
ANDRES VELASCO PLAZA				Calle Barreros 11. Suelo	9643916VL0394S0001PB	SU	SU	437,00	P16	444,00	444,00	17,34%	20,23%	
ROBERTO DOCANDO				Calle Barreros 9. Suelo	9643917VL0394S0001LB	SU	SU	174,00	P17	151,00	151,00	5,90%	6,88%	
ROBERTO DOCANDO				Calle Barreros 7. Suelo	9643918VL0394S0001TB	SU	SU	94,00	P18					
AURORA DE ANDRES PLAZA				Calle Barreros 5. Suelo	9643919VL0394S0001FB	SU	SU	94,00	P19	194,00	194,00	7,58%	8,84%	
				Calle Barreros 3. Suelo	9643920VL0394S0001LB	SU	SU	108,00	P20	81,00	81,00	3,16%	3,69%	
ENCARNACION DE ANDRES PASTOR				Calle Barreros 3. Suelo	9643921VL0394S0001TB	SU	SU	83,00	P21	104,00	104,00	4,06%	4,74%	
<b>TOTAL SUPERFICIES</b>			<b>0,00</b>					<b>2.197,00</b>		2.195,00	2.195,00	85,74%	100%	
<b>TOTAL SECTOR</b>											<b>2.560,00</b>			
<b>SUPERFICIE ORDENADA TOTAL</b>											<b>2.560,00</b>			



## CAPÍTULO 3. AGENTES INTERVINIENTES.

### Promotor

Asociación Propietarios Los Barreros, San Cristóbal de Segovia.

Plaza Guevara 4  
40001 Segovia  
T 921443258

### Equipo técnico:

D. Carlos Olmos de Frutos. Arquitecto Urbanista.  
Colegiado nº 14210 Colegio Oficial Arquitectos Madrid.

**OCO** urbancomplex  
Carlos Olmos de Frutos  
Arquitecto Urbanista



Velázquez 53, 5º d san valentín 16  
28001 madrid 40003 segovia  
T 915322845 M 652842988  
e [oco@oco-urbancomplex.com](mailto:oco@oco-urbancomplex.com)  
w [www.OCO-urbancomplex.com](http://www.OCO-urbancomplex.com)

### Arquitectos Colaboradores:

María Monzón

### Otros técnicos:

Javier Herrero Levantamiento topográfico.

Natalia Olmos de Frutos. Ingeniero Caminos  
Canales y Puertos.



## TÍTULO II. DETERMINACIONES VIGENTES.

### CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

#### SECCIÓN 1. PLANEAMIENTO ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Y

##### 1. Legislación aplicable

La legislación de carácter internacional tiene el carácter de directrices y recomendaciones, habiendo sido firmadas casi todas ellas por el gobierno nacional. A marzo de 2013 es la siguiente:

- o Convención sobre conservación y protección de vida silvestre y el medio natural, Berna, 1979.
- o Carta Europea de ordenación del Territorio, Torremolinos 1983.
- o Convención para la protección del patrimonio arquitectónico de Europa, Granada, 1985.
- o Declaración de Estambul.
- o Programa Hábitat.
- o Libro Verde del Medio Ambiente Urbano (CEE, 1990).
- o Agenda 21. Declaración sobre el medio ambiente y el desarrollo. Río de Janeiro 1992.
- o Carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad. La carta de Aalborg.
- o Estrategia Territorial Europea: Hacia un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio de la UE. Postdam. 1999.

- o Principios directores para el desarrollo territorial sostenible del continente europeo. Hanover 2000.
- o Convenio Europeo del Paisaje-CEP- Consejo de Europa, octubre 2000.

La legislación de carácter estatal tiene el carácter de legislación básica. A marzo de 2013 es la siguiente:

- o Ley del Suelo 8/2007 de 28 de mayo del 2007.
- o Ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras.
- o Reglamento General de Carreteras. R.D. 1.812/1.994 de 2 de septiembre.
- o Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

La legislación de carácter regional en materia del suelo y/o del territorio aprobada por las Comunidades Autónomas, continuarán con lo regulado en la legislación estatal en cuanto a tramitación, determinaciones y contenido documental. A marzo de 2013, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, consideramos las siguientes:

- o Ley 10/1998, de las Cortes de Castilla y León. Ordenación del Territorio. *BOCyL, de 10 de diciembre de 1998.*
  - Corrección de errores, *BOCyL, de 18 de noviembre de 1999.*
- o Ley 5/1999, de las Cortes de Castilla y León. Normas Regulatorias del Urbanismo. *BOCyL, de 15 de abril de 1999.*
  - Modificaciones de la Ley de Urbanismo introducidas por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre y 13/2003, de 23 de diciembre.
  - LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.





- o **DECRETO 22/2004**, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**.
  - Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26 dic. 2005)
  - Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11 oct. 2006)
  - Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25 ene. 2008)
  - **Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 jul. 2009)**
- o Carreteras de la Comunidad de Castilla León. LEY 2/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León B.O.C y L.: 4-4-90
- o Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- o Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León.
- o Ley 11/2006, de 26 de octubre de Patrimonio de Castilla y León.
- o Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- o Accesibilidad y supresión de barreras. LEY 3/1998, de 24-JUN, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 1-7-98
- o Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. BOCy L 4 de septiembre de 2001
- o Decreto 55/2003, de 8 de mayo de 2003, por el que se aprueba el Plan Cartográfico de Castilla y León 2003-2008, y se crea el Sistema de Información Territorial de Castilla y León.
- o ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- o ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la

Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

- o ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

La legislación de planeamiento provincial vigente en el Municipio se corresponde con las siguientes:

- o Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Segovia, redactadas al amparo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D.L. 1/1992 de 26 de junio y el reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por R.D 2159/1978 de 23 de junio.

Las cuales establece en su artículo 2.º el ámbito de aplicación de estas NSP en los siguientes aspectos:

d) *Carácter orientativo para la redacción de PDSU, NSM o PGOU.*

- Modificación puntual de Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Segovia, Decreto 39/2003.

La legislación de planeamiento municipal vigente en el Municipio, se corresponde con:

Por Decreto numero 298/1999 de 25 de Noviembre, se constituye el Municipio de Segovia, por segregación del de Palazuelos de Eresma.

El nuevo municipio queda dotado de las mismas Normas Reglamentarias que eran de aplicación en su territorio antes de la segregación, entre las que se encuentra las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palazuelos de Eresma.

Constituida la Corporación Municipal el día 11 de febrero de 2000, por el Sr. Alcalde se plantea la necesidad de una urgente reforma de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, procedentes de Palazuelos de Eresma, que sin perjuicio de una revisión integral de las mismas (adaptando esta reglamentación municipal a los criterios de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), se limita a una modificación parcial sobre los elementos, aunque básicos puntuales.





- o MODIFICACIÓN PUNTUAL EN REDACCIÓN DE ORDENANZAS PARA EL CASCO URBANO, con fecha de aprobación 26/06/2002, y fecha de publicación 18/07/2002
- o PLAN PARCIAL "MONTECORREDORES", con fecha de aprobación 30/04/2003, y fecha de publicación 26/06/2003
- o 8 modificaciones puntuales Normas Subsidiarias de San Cristóbal, con fecha de aprobación el 7 de abril del 2006; y fecha de publicación en el BOCYL 15/10/2006.

## CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES.

La comisión Gestora los Barreros, representada por D. Carlos Martín Merino, presenta escrito con fecha 21 de junio del 2006, en solicitud de información sobre propuesta de Modificación Puntual con Ordenación Detallada redactada por el arquitecto D Carlos Olmos de Frutos.

Con nº de salida 1793 y fecha de salida 11 de octubre de 2006 se recibe informe técnico firmado por D Pedro Rodríguez Minguela, Arquitecto Municipal. Informe firmado el 7 de septiembre del 2006.

Dicho informe dice:

..... Se cumplen las determinaciones recogidas en los art. 135 y el art. 128 del RUCyL.  
 Se señala que la calle de nuevo trazado propuesta finaliza en una rotonda con una calzada de un ancho de 4.00 m y sin aceras. El técnico que suscribe considera que debe plantearse una rotonda final con la misma sección que el resto de la calle, es decir de 5.00 m de calzada y aceras de 1.50 m de ancho.  
 Este técnico antes de informar favorablemente esta propuesta presentada, deberá requerirse al interesado para que proponga un fon de de calle de las mismas dimensiones que el resto de la misma o se proponga continuar la calle de nuevo trazado hasta conectarla con la calle Barreros.

El documento de Modificación Puntual con Ordenación Detallada U2-UD2, revisado con fecha 04 de Diciembre de 2006, modifica el trazado

propuesto eliminando por completo la boca calle perpendicular a la calle borrachera. Por tanto eliminando cualquier problema de trazado.



Ordenación 16 de Mayo 2006



Ordenación 04 de Diciembre 2006



A fecha de hoy, este nuevo documento de Ordenación Detallada U2-UD2 "Los Barreros", San Cristóbal de Segovia, adapta la Ordenación Detallada del 04 de diciembre del 2006 a las modificaciones posteriores de normativa de rango superior, en particular la modificación del RUCyL en el Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 jul. 2009); así como se adapta formalmente para su tramitación conjunta con las NNUUMM.

## TÍTULO III. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO.

Las parcelas a estudio se encuentran anexas al casco histórico. Quedan limitados por caminos o veredas que reflejan la continuidad con la trama urbana, por lo que su ordenación, desarrollo y ejecución representan la evolución natural de la continuidad de la trama urbana consolidada del municipio.





## MV. MEMORIA VINCULANTE.

### TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

#### CAPÍTULO 1. FUNDAMENTOS REALES.

Los terrenos que conforman este Sector, tal y como se ha indicado, poseen servicios urbanos como saneamiento y red eléctrica en los límites del ámbito, y están ubicados anexos a un vial integrante de la trama urbana del Suelo Urbano Consolidado. Son, por tanto, idóneos para la ampliación del núcleo, prolongando y desarrollando la red urbana y suministros de servicios pertinentes.

En referencia a la inclusión del camino de Borrachera en este Sector: tal y como se ha descrito en este documento, queda delimitado en su parte Este por camino público llamado Borrachera; dicho vial tiene las condiciones formales y topográficas idóneas para su incorporación al Suelo Urbano del municipio.

El desarrollo lógico de todos los caminos o travesías históricas que circunvalan el núcleo urbano, es su incorporación al Suelo Urbano de éste, configurando la trama viaria. Sirva como hecho significativo que la denominación que se da a este camino en los planos de ordenación actuales del municipio es el de Calle de Borrachera.

#### CAPÍTULO 2. FUNDAMENTOS LEGALES.

Tal y como prevé DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 117.2, el objeto principal de las NNUUMM es establecer la ordenación general del término municipal, así como establecer la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Es por ello por lo que este documento se anexa y tramita conjuntamente con las NNUUMM de acuerdo al artículo 164<sup>1</sup> del propio RUCyL.

Así mismo, esta Ordenación Detallada es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con el planeamiento sectorial que lo afecta.

Como toda propiedad en Suelo Urbano No Consolidado tiene los derechos de urbanizar y edificar descritos en el Art. 42 del RUCyL; y los deberes de Urbanización, cesión, equidistribución y edificación, especificados en el Art. 43 del RUCyL.

#### CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN.

La tramitación de esta Ordenación Detallada, se ajusta a lo señalado en el artículo 164 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

<sup>1</sup> Artículo 164 RUCyL.– Tramitación simultánea con el planeamiento general.

*Los instrumentos de planeamiento de desarrollo pueden tramitarse y aprobarse de forma conjunta con el instrumento de planeamiento general. No obstante, cuando el órgano competente para la aprobación definitiva sea diferente, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo debe ser posterior a la publicación del acuerdo correspondiente al instrumento de planeamiento general.*



Concretamente, se seguirá el procedimiento establecido en los Art. 149 a 162 del RUCyL, y 174 a 178 para los actos posteriores a la aprobación del planeamiento urbanístico debiéndose publicar el anuncio de exposición al público en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, correspondiendo esta obligación a la Administración competente.

Esta Ordenación Detallada no debe recabar dictamen medioambiental de evaluación estratégica del órgano ambiental competente, al no englobarse entre las situaciones expuestas en el artículo 157 del RUCyL y estar tramitada junto con las Normas Urbanísticas del Municipio.

## CAPÍTULO 4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN.

Los artículos 60 y siguientes de la Ley Urbanismo Castilla y León, así como los artículos 182 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, determinan los efectos en ejecutividad, publicidad, vinculación, obligatoriedad y legitimación expropiatoria que implican la aprobación de esta Ordenación Detallada tramitado junto con las Normas Municipales del Municipio.



## TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

La documentación que debe integrar el presente documento viene dispuesta en el Artículo 128 del RUCyL, Ordenación detallada en Suelo Urbano No Consolidado, 2º punto del RUCyL, y queda englobada en los siguientes documentos:

### 1. Memoria informativa.

Aproximación al sector objeto de ordenación, es la base de estudio a la hora de tomar decisiones de desarrollo.

### 2. Memoria vinculante.

Se ha tenido especial preocupación por el desarrollo y redacción de una Memoria que explique todas las intenciones, criterios sociales, económicos y legales asimilados, que ayuden a gestionar y desarrollar el concepto que se propone. Por ello, y de acuerdo con el articulado del RUCyL, esta memoria tiene carácter vinculante con el mismo grado aplicación que la Normativa. Comprende los objetivos y propuestas generales del proyecto así como la información de sus antecedentes, premisas, legalidad vigente y determinaciones, justifica también la conveniencia de desarrollar el sector, definiendo las dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluyendo las obras de conexión con las existentes para asegurar su correcto funcionamiento y las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno de forma compatible con el medio ambiente.

### 3. Planos de información y ordenación.

Como planos de información se incorporan los planos de situación, delimitación y calificación conforme a los antecedentes urbanísticos de las NNSS y la propuesta de desarrollo urbanístico. Son los siguientes:

#### 3.1. Planos de información

**PI - 0.1. Plano de Situación. Levantamiento Topográfico. Normativa Vigente. Afecciones.**

#### 3.2. Planos de ordenación.

En los planos de ordenación se incorporan los planos indicativos de los parámetros urbanísticos desarrollados en esta Memoria Vinculante, así como el trazado y diseño de viales y servicios urbanos.

PO - 1.1 Ordenación Detallada (Mínimo e: 1.500 ó e: 1.1000).

PO - 1.11 Alineaciones y rasantes. Ocupación (Zonas de movimiento de la edificación).

PO - 1.12 Superposición ordenación y topográfico con propiedades.

PO 1.2 Calificación urbanística. Usos e intensidades. Sistemas Locales.

PO - 1.3 Sistema Viario. Tipología viaria. Secciones y Perfiles.

PO - 1.4 Servicios Urbanos.



#### 4. Ejecución y gestión

Plan de Etapas que establece las etapas y fases de desarrollo de la actuación, en lo referido a su gestión urbanística, proceso de urbanización y de edificación.

#### 5. Estudio económico-financiero.

Garantiza la viabilidad económica y financiera de la actuación, temporizando los ingresos y gastos que asumirán los propietarios. Incluye el estudio y desarrollo de los medios económicos con que cuenta el promotor para llevar a cabo la actuación, garantías según las exigencias reglamentarias, etc

#### 6. Normativa Urbanística.

La Normativa Urbanística establece el régimen de edificación, parcelación y urbanización en el ámbito del Sector según normativa superior vigente. Incluye las ordenanzas reguladoras de los diferentes usos.

#### 7. ANEXOS



## TÍTULO III. OBJETIVOS Y DE PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

### CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA ORDENACIÓN.

Los objetivos planteados a la hora de abordar el proyecto de ordenación son los siguientes:

- Conseguir el número máximo de viviendas permitido por la legalidad vigente, de tal forma que 7 de los 9 propietarios adquieran un solar donde poder desarrollar su vivienda. La parcela mínima permitida, así como la difícil geometría de este Sector, son obstáculos para alcanzar estos objetivos.
- Completar la trama urbana en el borde Este.
- Articular con viales de calidad la nueva extensión con el núcleo tradicional.
- Crear un barrio residencial urbano con buena calidad de vida, donde se favorezcan los recorridos peatonales.
- Controlar y definir una calidad mínima en la urbanización.

## CAPÍTULO 2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

### SECCIÓN 1. DESCRIPCIÓN.

Se ordena el borde colindante con la calle Barreros, así como el camino borrachera con los anchos mínimos descritos en la normativa municipal vigente.

Se designa la parcela de equipamientos que aglutina todas las cesiones correspondientes a los sistemas locales determinados en el RUCyL, la de carácter más urbano, de tal forma que ayude a configurar la esquina de acceso a la calle borrachera.

La propuesta ajusta el tamaño de parcelas resultantes de manera que se posibiliten futuras intervenciones arquitectónicas a pequeña escala y donde se favorezcan la diversidad y la variedad en las soluciones edificatorias.

### SECCIÓN 2. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS.

Se desarrollan diferentes opciones para dar acceso a todas las parcelas resultantes. Debido a tener que cumplir la parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, más la superficie de equipamientos a ceder, nos lleva a elegir la opción donde los viales ocupen la menor superficie y nos permita alcanzar 7 parcelas de 200 m<sup>2</sup> mínimo.



## CAPÍTULO 3. COMPROMISO DE ACUERDOS CON EL AYUNTAMIENTO.

Los propietarios del Sector que este documento desarrolla se comprometen a:

- Costear la totalidad de las obras de urbanización del sector y los gastos complementarios correspondientes.
- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoya el sector. Calle Barreros principalmente.
- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes las cesiones reglamentariamente vigentes, totalmente urbanizadas; las dotaciones para servicios públicos necesarios; y los sistemas locales de uso y dominio público. Dichas cesiones quedan desarrolladas y justificadas reglamentariamente en este documento.



## TÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

### CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL SECTOR.

#### SECCIÓN 1. USOS PORMENORIZADOS DE LA ORDENACIÓN.

Se considera como uso predominante el de Vivienda Libre en hilera o fila, introduciéndose en la ordenación la compatibilidad con usos de servicios y comerciales. Se delimita una superficie de Equipamientos Públicos cuyo uso específico se determinará según las necesidades futuras de este ayuntamiento.

#### SECCIÓN 2. DENSIDAD E INTENSIDAD.

Unas de las configuraciones más determinantes a la hora de concretar el modelo urbano de una ordenación son la densidad y la intensidad. Sobre estos valores penden gran cantidad de los valores urbanos que aporta una ciudad o municipio.

El RUCyL<sup>2</sup> no da mucho margen o flexibilidad para proyectar con estos valores, por lo que determina en su redacción un tipo de modelo urbano según la dimensión del núcleo urbano en el que nos encontremos.

<sup>2</sup> **Artículo 128 RUCyL.– Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.**  
2.– En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, la ordenación detallada comprende al menos las siguientes determinaciones:

La densidad propuesta<sup>3</sup> en esta ordenación alcanza los valores máximos reglamentarios, buscando un equilibrio entre urbanidad y salubridad, una

a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.

**Artículo 103 RUCyL.– Criterios para la calificación urbanística.**

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben aplicarse las siguientes reglas:

- a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.
- b) Además de los parámetros de ordenación general aplicables, deben respetarse también los siguientes límites:

1º. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

2º. En los sectores con uso predominante no residencial, la ocupación del terreno por las construcciones no puede exceder de dos tercios de la superficie del sector, excluidos los terrenos reservados para sistemas generales.

3º. En los sectores de suelo urbanizable, la altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate

**Artículo 106 bis RUCyL. Garantía de dotaciones**

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y urbanizable mantendrán sus estándares dotacionales incluso tras convertirse en suelo urbano consolidado.

2. No obstante, transcurridos ocho años desde la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamiento privado los terrenos clasificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso, hasta un máximo del 50 por ciento de la reserva original, y aplicando las siguientes reglas:

- a) Previamente el Ayuntamiento deberá ofrecer los terrenos a la Junta de Castilla y León, que dispondrá de un plazo de 3 meses para resolver sobre la conveniencia de destinarlos a la ubicación de un equipamiento público de su competencia.
- b) El uso de equipamiento privado sobre parcelas reservadas para equipamiento público se materializará mediante procedimientos que aseguren el mantenimiento de la titularidad pública de los terrenos.

**Artículo 127 RUCyL.– Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.**

1.– .... La calificación urbanística comprende:

- b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos

3.– La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población

<sup>3</sup> **Artículo 122 RUCyL.– Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.**

2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, las Normas deben fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general

- c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector. Este parámetro no puede superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 86 bis



densidad urbana que favorezca los contactos personales y culturales, al mismo tiempo que integre vacíos de cierta relevancia.

El gran número de propietarios y lo pequeño de las parcelas fomenta de la misma forma alcanzar las 30 viv/ha.

### DENSIDAD E INTENSIDAD DE USO

	Edificabilidad en uso privado	Densidad
RUCyL	0.50 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv/ m <sup>2</sup> s	30 Viv./Ha
	1182 .50 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv	7.10 Viv.
Ordenación	0.4999 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv/ m <sup>2</sup> s	7 Viv.
	1182 .49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv	30 Viv./Ha

## CAPÍTULO 2. APROVECHAMIENTO MEDIO.

### SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CRITERIOS.

La actividad urbanística pública, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, debe orientarse a garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.

El aprovechamiento relaciona tanto el uso como su intensidad. Al utilizarse en el plan diversos usos de referencia es preciso establecer mecanismos para establecer comparaciones entre las edificabilidades de diferentes usos. Los coeficientes de ponderación permiten expresar en edificabilidad de uso residencial libre en hilera (uso predominante) la edificabilidad de cualquier otro uso de referencia (aprovechamiento).

Este planeamiento de desarrollo ordenará el sector estableciendo usos y edificabilidades de tal forma que se agote el aprovechamiento lucrativo en cada zona.

Atendiendo al principio de equidistribución y a la normativa de rango superior vigente, los criterios que regirán en la adjudicación a cada propietario de una parcela, según su derecho, son los siguientes:

- El aprovechamiento urbanístico objetivo, o real, que materializará cada uno de los propietarios en su parcela adjudicada será proporcional al aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación, a que tengan derecho en atención a la superficie de su parcela originaria aportada.
- En relación con la superficie, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalece ésta última.





## SECCIÓN 2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 107 RUCyL<sup>4</sup>, se fijan unos coeficientes de ponderación entre el uso predominante y los demás usos permitidos.

El uso predominante en esta ordenación corresponde al residencial unifamiliar adosado o en hilera, al que corresponde el coeficiente 1,00.

### 1. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE EL USO PREDOMINANTE Y LOS DEMÁS USOS PERMITIDOS

De acuerdo con lo establecido en el RUCyL, se fijan unos coeficientes de ponderación entre el uso predominante y los demás usos permitidos.

Dado que en el presente proyecto de ordenación el uso predominante es el de vivienda adosada o en hilera libre, corresponde a este uso el coeficiente 1,00, no existiendo otros usos lucrativos.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN				
USOS	Residencial unifam. En hilera	R-P	EQ Público	Espacio Libre
<b>Coef de Ponderación Relativo</b>	1	0.8	0	0

<sup>4</sup> Artículo 128 RUCYL. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.  
 2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:  
 f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.

Artículo 107 RUCYL. Determinación del aprovechamiento medio.  
 1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:  
 a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.  
 b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.  
 c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.  
 c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.  
 d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.



### SECCIÓN 3. CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO.

Una vez determinados los usos y los coeficientes de ponderación de estos y queda determinada la edificabilidad de cada parcela y uso, se procede a calcular el aprovechamiento total del sector, expresado este, en metros cuadrados construibles del uso característico o predominante.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR					
USOS	Residencial	Equipamiento Privado	Equipamiento Público	Espacio Libre	Viarío
Superficie m <sup>2</sup> suelo	1713,75 m <sup>2</sup>		236.50 m <sup>2</sup>		
Coef Edificabilidad	0.69		1	-	
Superficie m <sup>2</sup> c	1182,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>		236.50 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>		
Coef de Ponderación	1		0	-	
PARCIAL	1182,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> u. p.		0	-	

$$A.M.Sector = \frac{\text{Aprovechamientos lucrativos (m}^2\text{ u. p.)}}{\text{Superficie de Suelo m}^2}$$

$$A.M.Sector = 0.4619$$

### SECCIÓN 4. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN

Se entregarán al Ayuntamiento<sup>5</sup>, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

<sup>5</sup> Sección 2ª. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

Artículo 42 RUCyL. Derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada tienen los siguientes derechos:

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1ª. En municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, donde se aplica íntegramente el aprovechamiento medio del sector.

2ª. En los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

3ª. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 43 RUCyL. Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48.

Asimismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.

b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.



## CAPÍTULO 3. RESERVAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

La decisión de no inclusión de Viviendas de Protección Pública (RP), se toma teniendo en cuenta las determinaciones y ordenaciones que conforman las Normas Urbanísticas Municipales, el escaso volumen del ámbito, lo que hace que su relevancia a nivel municipal es escasa.

Esta decisión se basa en la normativa de rango superior aplicable, en especial las nuevas modificaciones al RUCyL derivadas de la aprobación de la ley estatal Ley 8/2007 del Suelo. Dicho RUCyL modificado y adaptado, dice en su artículo 122<sup>6</sup>, que las Normas Urbanísticas Municipales deben fijar el índice de integración social (reserva de viviendas con protección pública); pudiendo, de forma justificada, en determinados sectores de Suelo Urbano No Consolidado, excusar dicha reserva.

### Artículo 122 RUCyL. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

2. Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, las Normas deben fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. No obstante, de forma excepcional y justificada las Normas podrán:

1º En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

2º. En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

3º. La aplicación de lo previsto en los apartados anteriores exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.

## CAPÍTULO 4. DOTACIONES URBANÍSTICAS.

### SECCIÓN 1. SISTEMAS LOCALES.

En atención a los artículos 128 y artículo 105<sup>7</sup>.3a del RUCyL en base a la excepcional dimensión y características del Sector, todas las cesiones correspondientes a los sistemas locales se concretan en equipamientos públicos.

#### 1. DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS.

La superficie correspondiente a Equipamiento público se localiza en el cruce de los dos viales que se proyectan, de esta forma adquiere un papel determinante en la configuración de las viviendas.

Los parámetros se ajustan a lo indicado por el RUCyL<sup>8</sup>:

#### <sup>7</sup> Artículo 105 RUCyL. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

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

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

3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.

b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados.

4. En los sectores de suelo urbanizable con uso predominante no residencial puede admitirse de forma excepcional que hasta un 50 por ciento de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, en los términos dispuestos en la letra a) del apartado anterior.

#### <sup>8</sup> Artículo 128 RUCyL. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En otro caso debe aprobarse posteriormente un instrumento de planeamiento de desarrollo.



RESERVA DE SISTEMAS LOCALES		
	Equipamientos	Espacios libres
<b>Mínimo RUCyL</b>	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c. pv.	10 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> c.pv.
<b>RUCyL</b>	118,25 m <sup>2</sup>	118,25 m <sup>2</sup>
<b>Ordenación</b>	236.50 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

## SECCIÓN 2. RED VIARIA. PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

### 1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS.

Se ha buscado la integración en la trama viaria existente buscando las conexiones naturales e históricas de la superficie a desarrollo. Estas conexiones generales configuran el viario tipo I, que transcurre a lo largo del camino borrachera y parte de las propiedades integrantes del Sector. Todos los viales tienen una sección mínima de 8 m, con 1.50 m de acera, 5 m de calzada y 1.5 m de acera, según determinaciones de las fichas urbanísticas que desarrollan el sector, y que se adjuntan en el anexo de este documento.

El tipo II estaría constituido por el vial de la calle barreros, el cual se ordena en su límite con la unidad.

Los viales tipo I y II se dividen en tres texturas:

- Calzadas: Su destino es servir de cauce al tráfico rodado.
- Aceras: Son elementos contiguos o no a las calzadas cuyo destino es servir de paso a las personas o bicicletas.
- Aparcamientos.

Los firmes y pavimentos a exigir son como mínimo el doble tratamiento superficial y el empleo de aglomerado asfáltico. En las calzadas se tolerará el pavimento rígido de hormigón con terminación de vibrado. Las aceras deberán situarse a distinto nivel de calzadas, siendo la diferencia de cota entre ambas la mínima permitida por normativa

El desarrollo superficial según uso de estas es el siguiente:





TABLA DE SUPERFICIES TIPOLOGÍA DE VIALES			
	M <sup>2</sup> PARCIAL	UNIDAD ES	M <sup>2</sup> TOTALES
<b>Total viales tráfico rodado (5.00 m tráfico rodado)</b>		1	1048
<b>Total aceras</b>		1	252.75
<b>Plazas totales aparcamiento en viales</b>		6	60
<b>Plazas minusválidos</b>		1	10
<b>M<sup>2</sup> totales aparcamiento en viales</b>		7	70
<b>M<sup>2</sup> totales pavimentaciones</b>			1370.75

En el diseño de la red viaria se ha tenido en cuenta la topografía del terreno, realizándose los perfiles necesarios para ajustar su trazado y evitar movimientos de tierra innecesarios. El firme de las calzadas y aparcamientos quedará mejor justificado y calculado en el Proyecto de Urbanización, si bien se recomienda:

- o Calzada formada por cajeado y compactado del terreno, base de 25 cm de zahorra artificial, riego de imprimación: emulsión asfáltica y árido, pavimento de 8 cm de aglomerado asfáltico, tipo 5-20 con betún tipo B 80/100.
- o Las aceras serán de hormigón vibrado de 10 cm, de espesor HM-20, con bordillos de hormigón vibro prensado con una altura de aceras del orden de 12 cm y acabado con loseta o adoquín de hormigón prefabricado.

## 2. CUMPLIMIENTO NORMATIVA PLANEAMIENTO GENERAL.

En la ordenación de esta unidad se ha tenido en cuenta las disposiciones desarrolladas la Normativa Vigente en cuanto a criterios de diseño. Será igualmente de aplicación en el proyecto de urbanización.

## 3. CUMPLIMIENTO LEY ACCESIBILIDAD CASTILLA Y LEÓN.

A continuación se desarrollan las medidas tomadas para el cumplimiento de la ley 3/98 de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Existen otros documentos que sin ser normativa, pueden ser de gran utilidad, recogen y explican las medidas mínimas de accesibilidad en edificios y espacios públicos: el "Manual de accesibilidad" redactado por el Centro estatal de autonomía personal y ayudas técnicas y editado por el Ministerio de trabajo y Asuntos Sociales, y que contiene: Legislación comparada; Catálogo de empresas fabricantes de ayudas técnicas; Recorridos accesibles interactivos. Este manual permite dotar a cualquier obra de los elementos necesarios, atendiendo todos los aspectos relacionados con su accesibilidad.

Los artículos más significativos que han guiado el diseño del viario público y su trazado en la ordenación de este Sector se refieren a las "Barreras urbanísticas"<sup>9</sup> y a los "Itinerarios peatonales"<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Artículo 16. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. Principios Generales. (Capítulo II. Barreras Urbanísticas)

1.- A los efectos de la aplicación del presente capítulo se deberá entender por espacio de paso libre mínimo aquel que estando destinado al uso de peatones presenta una anchura de paso libre de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presente una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

2.- Con carácter general se consideraran convertibles los elementos del mobiliario urbano, los vados, los pasos de peatones, los aparcamientos reservados, y las rejas y rejillas en los pavimentos.

3.- Se entenderá que no se afecta a la configuración esencial de un elemento, cuando en su transformación no pierde su significado histórico, artístico, paisajístico y/o de otro tipo análogo o un uso que por motivos de interés público conviene preservar.



Esta ordenación cumple ampliamente con las determinaciones señaladas en el punto 4 del artículo 18 referenciado, así como lo especificado en el artículo 16. Si bien la dirección técnica redactora de este documento entiende que el cumplimiento estricto de estas medidas, quedan, en su mayor parte, por debajo de los estándares mínimos aconsejables para la relación de funciones de las dotaciones públicas, quedando por tanto ampliadas en esta ordenación.

4.- Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario. Cuando por graves dificultades físicas o técnicas no se pueda cumplir con las exigencias de accesibilidad, deberá justificarse. El documento que lo contemple, deberá ser presentado ante la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, que deberá emitir informe en el plazo máximo de tres meses, proponiendo las medidas correctoras si fuera preciso, que tendrán carácter vinculante.

#### **10 Artículo 18. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. Itinerarios peatonales.**

1.- Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito exclusivo de peatones o mixto de peatones y vehículos.  
2.- Cuando el itinerario peatonal tenga carácter exclusivo para peatones, la zona de tránsito peatonal deberá estar protegida del tránsito rodado.  
3.- Los itinerarios peatonales mixtos son aquellos en los que, por la baja densidad del tráfico rodado, es compatible su utilización sin conflictos por los vehículos y por las personas. En estos itinerarios se podrá medir el espacio de paso libre mínimo en la propia calzada. También se considerará que un itinerario es mixto cuando forma parte de un núcleo urbano inferior a 500 habitantes, a excepción de las travесías si las hubiere, y en aquellos con población superior, cuando debido a medidas administrativas o físicas, se pueda considerar la ausencia de conflictos. En los núcleos con población superior a 500 habitantes, tendrán acceso exclusivo a estas áreas, los vehículos de transporte y servicio público de personas, los de los residentes, y los de carga y descarga en las horas que se les permita, estando limitada la velocidad máxima a todos ellos a 20 Km./h. En las travесías de los núcleos de población inferior a 500 habitantes, se deberá garantizar la separación entre el tráfico peatonal y el rodado.

4.- Los itinerarios peatonales deberán reunir al menos las siguientes características:  
a) Garantizarán el espacio de paso libre mínimo, que se medirá desde la línea de la edificación. Cuando no se pueda garantizar el mismo por la acera, se deberá establecer un itinerario mixto.  
b) La pendiente transversal máxima será del 2%, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 23 y 25 de este Reglamento cuando aparezcan vados.  
c) La pendiente longitudinal, en la medida en la que la topografía lo permita será inferior o igual al 6%. Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas con las exigencias establecidas en los artículos 29, 30 y 31 del presente Reglamento.  
d) Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, estos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15 metros, salvo lo previsto en las zonas de vados.  
e) En toda vía pública del núcleo urbano, se deberá garantizar el paso del tránsito peatonal.  
5.- En el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización o análogos cuando no se puedan garantizar las características de los itinerarios peatonales, se deberá justificar tal imposibilidad y establecer las medidas alternativas para mejorar la accesibilidad.

El cumplimiento de las determinaciones designadas en los artículos 19, 20, 21 y 22<sup>11</sup> de la citada ley han sido tenidas en cuenta a la hora de redactar el proyecto del que forma parte este documento, si bien su concreción corresponde a la fase de Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras.

#### **11 Artículo 19. Reglamento de Accesibilidad V Supresión de Barreras en Castilla y León. Aceras.**

1.- Son los elementos del itinerario peatonal que específicamente están concebidos para el tránsito peatonal. Formarán parte de la red de los itinerarios peatonales.  
2.- Las características que deben reunir son las mismas que las exigidas para los itinerarios peatonales.  
3.- En los itinerarios peatonales mixtos, si hay acera y esta no permite el espacio de paso Libre mínimo, deberá tener vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas.  
4.- Deberán establecerse aceras, o en su defecto, espacios peatonales mixtos, en toda línea de edificación en la que haya o se prevea algún acceso a los edificios.  
5.- Si la acera lindara con un jardín o espacio público, dispondrá en ese linde de un bordillo entre 0,10 y 0,15 metros elevado sobre la misma. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector, con una altura mínima de 1,00 metros, que incluso podrá ser vegetación densa.

#### **Artículo 20. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. Pavimentos de los itinerarios peatonales. (Anexo).**

1.- Serán no deslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros.  
2.- Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización, será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entenderá que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil este bordeado por una franja perimetral de entre 0,30 y 0,40 metros de color claramente contrastado.  
3.- Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 metros ni superior a 1,20 metros. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima, y se colocaran en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.  
4.- Se evitara la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.  
5.- Cada Ayuntamiento acordara un único criterio respecto a la simbología, color y textura del pavimento táctil, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas.

#### **Artículo 21. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. Rejas, rejillas registros dentro de los itinerarios peatonales.**

Las rejas, rejillas y tapas de registro de las redes de instalaciones, tragaluces de sótanos e instalaciones similares, deberán estar enrasadas con el pavimento adyacente y carecerán de cualquier encuentro que sobresalga. La abertura máxima de las rejas y rejillas en la dirección de la marcha será igual o inferior a 0,02 metros.

#### **Artículo 22. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. Árboles y Alcorques en los itinerarios peatonales.**

Las plantaciones de árboles y similares, no invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados en más de 15 grados, en la altura que garantiza el espacio de Paso libre mínimo. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento adyacente, que no serán deformables de forma perceptible bajo la acción de pisadas o rodadura de vehículos. En estos elementos de cobertura no se permitirán aberturas de más de 0,02 metros en la dirección de la marcha.



#### 4. RESERVA DE APARCAMIENTOS.

Dada la complejidad formal así como las limitaciones de superficie derivadas de la escasa entidad del Sector, la reserva de plazas de aparcamiento atiende al artículo 128 del RUCyL punto 2 y artículo 104.3b<sup>12</sup>. Se referencia el resto de normativa aplicable para dicha reserva, la cual queda sintetizada en el cuadro que se adjunta. De la misma forma estas determinaciones quedan expresadas gráficamente en los planos que acompañan este documento.

La justificación de la distribución de los aparcamientos de esta forma, viene dada por los anchos de la calle barreros y por las limitaciones de superficies finales de solares, así como las posibilidades de aparcamiento en el entorno del Sector.

Igualmente se ha reservado un número de plazas para los aparcamientos de vehículos de personas con movilidad reducida. Estos estarán situados preferentemente en situaciones de cercanía con plazas de equipamientos<sup>13</sup>.

RESERVA DE APARCAMIENTOS		
		Aparcamientos
RUCyL	1 plaza/100 m <sup>2</sup> c	Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.
	(1/40 de uso público para minusválidos)	Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.
Ordenación	12 plazas	12 sobre terrenos de titularidad privada
	(1 para minusválidos)	7 en uso y dominio público (>25 % Art 104.3 RUCyL)

<sup>12</sup>

**Artículo 128 RUCYL. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.

**Artículo 104 RUCyL. Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos**

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

3. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector.

<sup>13</sup>

**Artículo 5 Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León. Aparcamientos**

2.- El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.

3. – Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento (Anexo III).

3.1. Área de plaza: Es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 metros de largo por 2,20 metros de ancho. Se señalará el perímetro en el suelo mediante banda de color contrastado, se incorporará el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y contará con una señal vertical con el mismo símbolo en lugar visible, que no represente obstáculo.

3.2. Área de acercamiento: Es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos plazas de estacionamiento. Deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Ser contigua a uno de los lados mayores y a uno de los lados menores del área de plaza, debiendo estar libre de obstáculos.

b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de plaza, y de 1,50 metros cuando lo sea a uno de los lados menores.

c) El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15 metros, por encima del área de plaza, en el caso de las aceras.

d) El desnivel entre el área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el Artículo 23.

e) El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contrastado de anchura entre 0,50 y 0,60 metros separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo igual o cercano a los 45º al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento.



## CAPÍTULO 5. SERVICIOS URBANOS.

Se adjuntan los criterios y determinaciones tenidos en cuenta en el diseño de los servicios urbanos de la ordenación del Sector, así como las determinaciones reglamentarias<sup>14</sup> a la hora de desarrollar el Proyecto de Urbanización.

### SECCIÓN 1. CAPTACIÓN, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RIEGO E HIDRATANTES.

El suministro deberá ser autónomo por captación propia o derivarse de una red establecida. El primer caso deberá poseer justificación de la posibilidad de suministro de caudal suficiente mediante documento oficial. En el segundo caso se tendrá en cuenta las disposiciones vigentes en la materia.

1. Dotaciones: La dotación mínima por habitante y día será de 300 litros para uso residencial. Para otras se justificara convenientemente. La velocidad más adecuada estará comprendida entre 1 m/sg, hasta el máximo de 3m/sg, y la mínima, para evitar sedimentos no debe bajar de 0,5 m/sg.
2. Calidad: se deberá aportar certificado de potabilidad expedido por organismo oficial para el caso de suministro autónomo o

TABLA RESUMEN DE APARCAMIENTOS						
	M2 EDI. USO PRED.	1 DE CADA 100	25%	50%		TOTAL
Plazas aparcamiento	1182,5	12	6	12		
Plazas para minusválidos						1
			Uso y dominio publico	Titularidad privada		
Titularidad			7	12	5	24

<sup>14</sup>

**Artículo 128 RUCYL. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:

b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.

**Artículo 104 RUCYL. Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos**

5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca. b) El suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

DN M od\_31.





privado, pues en el caso de red, corresponde al Ayuntamiento velar por la correcta potabilidad, ya con aditivos debidamente controlados oficialmente, ya por instalaciones de depuración.

3. Depósitos: La capacidad mínima aconsejable de almacenamiento en depósito será la correspondiente a 3 días de consumo, depósito que deberá poseer dos cámaras independientes en previsión de averías o interrupciones por limpieza.

La red estará constituida por arteria general de suministro a la red. Es la línea que parte de los depósitos y que ha de tener diámetro suficiente para el caudal instantáneo de máximo consumo, es decir, 4 veces el medio.

Características de la red: La red será con distribución acoplada al núcleo, siendo el sistema normal el ramificado, y con diámetros para su consumo instantáneo mínimo de 4 veces el medio. Como norma general se expone, que el diámetro mínimo de la red general no podrá ser inferior a 80 mm.

El suministro de agua potable al sector es competencia del ayuntamiento. Se realizará desde los depósitos municipales.

La presión de la red municipal se obtiene mediante gravedad, instalando válvulas reductoras de presión si fuera preciso.

El cálculo de la red se efectuará y justificará adecuadamente en el Proyecto de Urbanización, sirviendo de esquema el indicado a continuación: estimándose un diámetro de 80 mm, con tuberías de Polietileno (P-E), con junta AVK.

Las tuberías deberán trazarse de manera que puedan ser reparadas fácilmente, con este objeto deberán discurrir en zanjas bajo aceras, con protecciones en cruce de calzadas.

Las uniones se realizarán con juntas tipo AVK, colocándose en todos los entronques, llaves de Paso a continuación de las "t" de la derivación, con su correspondiente arqueta, situadas en aceras o paseos peatonales, colocándose así mismo en los puntos altos de la red, las correspondientes ventosas, con cuerpo y tapa de fundición modular, conectadas a la red mediante bridas y con una llave de compuerta intermedia entre la tubería y la evacuación.

Si es necesario, se colocará en zonas bajas de la red, válvulas de desagüe.

Las acometidas a las parcelas, distribuidas a lo largo de toda la red, se dispondrán en arquetas de derivación con su correspondiente llave de paso.

Todas las arquetas serán de dimensiones adecuadas, diseñadas de acuerdo con las normas de la buena construcción y la tapa será de fundición y en modelo circular o rectangular dependiendo del uso o destino.

## SECCIÓN 2. SANEAMIENTO. COMPOSICIÓN Y CAUDAL DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Es la red que conduce las aguas residuales y pluviales.

1. **Red general.** Dado el escaso desarrollo superficial y de habitantes de la localidad que nos ocupa, se considera como red de Saneamiento normal la que corresponde al sistema unitario.
2. **Características.** Los conductos serán circulares con diámetros variables hasta un máximo de 60 cm, pues de requerir mayor diámetro es conveniente pasar a sección ovoidal. Se

DN M od\_32.



establecerán pozos de registro en todas las inflexiones o cambios de alineación, así como en todos los entronques a distancia máxima de 50 m.

Se instalarán cámaras de descarga automática en todas las cabeceras de la red.

3. **Cálculo.** La red de saneamiento se calculará para caudales iguales a los del suministro de agua para uso doméstico, considerando además el incremento de aguas pluviales atendiendo el régimen pluviométrico de la zona.
4. **Red separativa.** Con diámetros mínimos en aguas grises y negras de 300mm.

### SECCIÓN 3. RECOGIDA, DEPÓSITO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

1. **Recogida de basuras.** Se adoptará el plan de recogida domiciliaria de limpieza y conservación de vías aprobado por el ayuntamiento. Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado. La recogida de basuras correrá a cargo del Servicio de la Mancomunidad correspondiente.
2. **Eliminación de basuras.** Se hará a vertederos controlados, en los que se alternen capas de basura y tierra, Pero siempre a distancia no inferior a 2 km del núcleo y de las vías de acceso.

### SECCIÓN 4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. FUENTE DE LA MISMA. CAPACIDAD DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y DE LAS LÍNEAS DE ABASTECIMIENTO.

#### 1. Suministro de energía eléctrica.

**Conexión y línea.** Se acredita con documentación de la Compañía suministradora la posibilidad de disposición de energía.

**Redes y centros de transformación.** Las líneas para alumbrado, distribución y uso doméstico serán subterráneas. Las casetas-centros de transformación que no sean subterráneos deberán cuidar su tratamiento exterior.

#### 2. Alumbrado público.

Se consideran como niveles óptimos de iluminación los indicados en la Normativa vigente, al mismo tiempo que se tendrá en cuenta lo señalado en el Reglamento de Accesibilidad de CyL<sup>15</sup> y recomendaciones y criterios sobre la contaminación lumínica publicados por diferentes organismos estatales y regionales (EREN).

Será independiente de la distribución de la Red de energía eléctrica, en canalización en baja subterránea a una profundidad mínima de 40 cm del pavimento de acera, con conductores de Cu, con aislamiento de 1 Kv. Alojados en tubos exclusivos para este tipo, con las correspondientes arquetas en pasos de calzadas. Conforme refleja la información gráfica.

<sup>15</sup> **Artículo 33. Reglamento de Accesibilidad v Supresión de Barreras en Castilla v León. Iluminación Exterior en el espacio urbano.**

1.- Las fuentes de luz se colocaran evitando que produzcan deslumbramientos. En esquinas e intersecciones se colocaran luminarias, de modo que sirvan de guía de dirección. En el resto del itinerario se colocaran alineadas.  
2.- Se deberán dotar a los itinerarios peatonales mas transitados de niveles de iluminación adecuados, compatibles con el ahorro energético.  
3.- Los pasos elevados y subterráneos, en su horario de utilización, si to hubiere, deberán estar dotados de óptimos niveles de iluminación, y en servicio cuando por falta de iluminación natural así se precise.



Las luminarias serán modelo de alto rendimiento lumínico, modelo Québec.

El encendido y apagado se realizará mediante células fotoeléctricas. El tipo de luminarias se designarán en el proyecto de urbanización.

## SECCIÓN 5. SUMINISTRO DE TELECOMUNICACIONES.

En el caso de servicios no contemplados como teléfono u otros, deberán fijarse en el oportuno proyecto de urbanización redactado por técnico superior, las condiciones a las que haya que ajustarse de acuerdo con la compañía suministradora. En todos los casos será subterránea.



## TÍTULO V. CUADROS DE SÍNTESIS.

### 1. Propiedades aportadas

TITULAR	Rte Comuni	REGISTRO		CATASTRO					LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y SUPERFICIAL					OBS
		finca reg	superficie título	Localización	Ref catastral	Polígono	Parcela	superficies catastral ( superficie de parcela completa, dentro y fuera del sector )	finca	superficie total de finca	superficie dentro del sector	porcentaje parcela respecto del total del sector %	% propiedad	
ASCENSION SANZ				Calle Barreros 19. Suelo	9643911VL0394S0001AB	SU	SU	500,00	P11	425,00	425,00	16,60%	19,36%	
				Calle Barreros 17. Suelo	9643912VL0394S0001BB	SU	SU	235,00	P12	563,00	563,00	21,99%	25,65%	
JOSE LUIS PASTOR PLAZA				Calle Barreros 15. Suelo	9643913VL0394S0001YB	SU	SU	240,00	P13					
HERMANOS PLAZA PRIETO				Calle Barreros 13. Suelo	9643914VL0394S0001GB	SU	SU	114,00	P14	139,00	139,00	5,43%	6,33%	
				Calle Barreros 13. Suelo	9643915VL0394S0001GB	SU	SU	118,00	P15	94,00	94,00	3,67%	4,28%	
ANDRES VELASCO PLAZA				Calle Barreros 11. Suelo	9643916VL0394S0001PB	SU	SU	437,00	P16	444,00	444,00	17,34%	20,23%	
ROBERTO DOCANDO				Calle Barreros 9. Suelo	9643917VL0394S0001LB	SU	SU	174,00	P17	151,00	151,00	5,90%	6,88%	
ROBERTO DOCANDO				Calle Barreros 7. Suelo	9643918VL0394S0001TB	SU	SU	94,00	P18	194,00	194,00	7,58%	8,84%	
AURORA DE ANDRES PLAZA				Calle Barreros 5. Suelo	9643919VL0394S0001FB	SU	SU	94,00	P19					
				Calle Barreros 3. Suelo	9643920VL0394S0001LB	SU	SU	108,00	P20	81,00	81,00	3,16%	3,69%	
ENCARNACION DE ANDRES PASTOR				Calle Barreros 3. Suelo	9643921VL0394S0001TB	SU	SU	83,00	P21	104,00	104,00	4,06%	4,74%	
<b>TOTAL SUPERFICIES</b>			<b>0,00</b>					<b>2.197,00</b>		2.195,00	2.195,00	85,74%	100%	
<b>TOTAL SECTOR</b>											<b>2.560,00</b>			
<b>SUPERFICIE ORDENADA TOTAL</b>											<b>2.560,00</b>			



## 2. Cuadro densidad e intensidad de uso.

<b>DENSIDAD E INTENSIDAD DE USO</b>		
	<b>Edificabilidad en uso privado</b>	<b>Densidad</b>
<b>RUCyL</b>	0.50 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv/ m <sup>2</sup> s	30 Viv./Ha
	1182 .50 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv.	7.10 Viv.
<b>Ordenación</b>	0.4999 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv/ m <sup>2</sup> s	<b>7 Viv.</b>
	1182 .49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> pv.	30 Viv./Ha



### 3. Cuadro sistemas locales

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES		
	Equipamientos	Espacios libres
<b>Mínimo RUCyL</b>	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c.pv.	10 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> c.pv.
<b>RUCyL</b>	118, 25 m <sup>2</sup> .	118 ,25 m <sup>2</sup>
<b>Ordenación</b>	236.50 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

PARCELA	PO1	PO2	PO3	PO4	PO5	PO6	PO7	TOTALES	EQPB	TOTALES
<b>Superficie m<sup>2</sup>suelo (a)</b>	213,00	201,50	202,75	275,50	308,00	271,00	242,00	1713,75	236,50	1950,25
<b>Coef Edificabilidad (b)</b>	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,690	1,000	
<b>Superficie m<sup>2</sup>c (a*b)</b>	146,97	139,04	139,90	190,10	212,52	186,99	166,98	1182,49	236,50	1418,99
<b>Coef de Ponderación Relativo (c)</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
<b>PARCIALES (a*b*c)</b>	146,97	139,04	139,90	190,10	212,52	186,99	166,98	1182,49	0,00	1182,49



## 4. Red viaria.

RESERVA DE APARCAMIENTOS		
		Aparcamientos
RUCyL	2 plaza/100 m <sup>2</sup> c .u.p	<i>Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.</i>
	(1/40 de uso público para minusválidos)	<i>Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.</i>
Ordenación	24 plazas (1 para minusválidos)	12 sobre terrenos de titularidad privada
		7 en uso y dominio público (>25 % Art 104.3 RUCyL)

TABLA DE SUPERFICIES TIPOLOGÍA DE VIALES			
	M <sup>2</sup> PARCIAL	UNIDAD ES	M <sup>2</sup> TOTALES
Total viales tráfico rodado (5.00 m tráfico rodado)		1	1048
Total aceras		1	252.75
Plazas totales aparcamiento en viales		6	60
Plazas minusválidos		1	10
M <sup>2</sup> totales aparcamiento en viales		7	70
M <sup>2</sup> totales pavimentaciones			1370.75

TABLA RESUMEN DE APARCAMIENTOS						
	M2 EDI. USO PRED.	2 DE CADA 100	25%	50%		TOTAL
Plazas aparcamiento	1182,5	24	6	12		
Plazas para minusválidos						1
			Uso y dominio publico	Titularidad privada		
Titularidad			7	12	5	24



## 5. Aprovechamiento

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN				
USOS	Residencial unifam. En hilera	R-P	EQ Público	Espacio Libre
<b>Coef de Ponderación Relativo</b>	1	0.8	0	0

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR					
USOS	Residencial	Equipamiento Privado	Equipamiento Público	Espacio Libre	Viario
<b>Superficie m2suelo</b>	1713,75 m <sup>2</sup>		236.50 m <sup>2</sup>		
<b>Coef Edificabilidad</b>	0.69		1	-	
<b>Superficie m2c</b>	1182,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>		236.50 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>		
<b>Coef de Ponderación</b>	1		0	-	
<b>PARCIAL</b>	1182,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> u. p.		0	-	
<b>A.M.Sector = 0.4619</b>					





## EG. EJECUCIÓN Y GESTIÓN.

La ejecución del planeamiento debe garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y de urbanización en concordancia con el artículo 43 RUCyL<sup>16</sup>.

### CAPÍTULO 1. PROMOTOR DEL PLAN Y PROPIETARIOS.

Esta Ordenación Detallada se realiza promovido por Asociación de propietarios de dicho Sector previo acuerdo del conjunto mayoritario de los mismos<sup>17</sup>.

La configuración parcelaria ha quedado grafiada en el plano catastral aportado, donde quedan representados todas las parcelas y propietarios.

16

#### Artículo 43. Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

1. Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48.

Asimismo deben:

- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
- Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

17

#### Artículo 191 RUCyL.- Sujetos intervinientes en la gestión urbanística.

Son sujetos intervinientes en la gestión urbanística:

- Las Administraciones públicas y las entidades dependientes de las mismas, así como las mancomunidades, consorcios, gerencias y sociedades mercantiles que incluyan entre sus fines la gestión urbanística.
- Los propietarios de terrenos afectados por actuaciones urbanísticas, sea individualmente o asociados en una entidad urbanística colaboradora.
- Los urbanizadores, conforme se definen en la disposición adicional única. La habilitación a particulares para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse en las formas previstas en la normativa urbanística.
- Los constructores, conforme se definen en la disposición adicional única.

## CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL SECTOR.

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico<sup>18</sup>.

A fin de garantizar una adecuada programación de la gestión urbanística en el ámbito del Sector y de conformidad con lo dispuesto en el RUCyL:

- Una vez aprobada la Ordenación Detallada deberá presentarse el Proyecto de Actuación antes de seis meses desde la aprobación.
- La presentación del Proyecto de Urbanización no superará el plazo máximo de tres meses desde la notificación de la aprobación del Proyecto de Actuación por la Administración, sin perjuicio de poder tramitarse conjuntamente con éste o anticipadamente, en su caso.
- La presentación del Proyecto de Reparcelación, cuando no se contuviera en el Proyecto de Actuación podrá llevarse a cabo en el plazo máximo de tres meses desde la notificación a la Junta de la aprobación del Proyecto de Actuación.
- Las obras de urbanización se ejecutarán en los plazos y fases que en su caso establezca el Proyecto de Urbanización, siempre dentro de los órdenes indicados en esta memoria.

18

#### Artículo 187 RUCyL.- Concepto de gestión urbanística.

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.



5. En cuanto a la edificación, sin perjuicio de la posible ejecución simultánea con la urbanización; cuando se solicite, y siempre y cuando se cumplan los requisitos legales y vigentes.

## SECCIÓN 1. NORMAS COMUNES A LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Los gastos de urbanización serán sufragados por los propietarios y demás implicados<sup>19</sup>. La Administración queda eximida de participar en dichos gastos por razón del aprovechamiento que, en virtud de cesión obligatoria y gratuita les corresponda.

En los gastos de urbanización se comprenden los siguientes conceptos de acuerdo con la ley vigente<sup>20</sup>:

### 19 Artículo 199 RUCyL. Atribución de los gastos de urbanización.

La atribución de los gastos de urbanización se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48, y por remisión al mismo, en los artículos 41, 43 o 45, con las siguientes particularidades:

- Las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtengan por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector, y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública
- Los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se atribuyen conforme a las siguientes reglas:

1º. Los gastos deben repartirse entre los propietarios y la entidad prestadora de cada servicio, conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.

2º. En defecto de legislación sectorial, los gastos corresponden íntegramente a la entidad prestadora.

3º. La entidad prestadora de un servicio urbano puede repercutir los gastos sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.

4º. Los gastos que, correspondiendo a la entidad prestadora de un servicio, hayan sido anticipados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el urbanizador, deben serles reintegrados por la entidad prestadora; a tal efecto dichos gastos pueden ser acreditados mediante certificación del Ayuntamiento.

### 20 Sección 3ª. Ejecución y garantía de la urbanización Artículo 198 RUCyL. Determinación de los gastos de urbanización

1. Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.

2. Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:

- La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:

1º. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.

2º. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.

3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.

- La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:

1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.

- o El coste de las obras de red viaria, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, suministro de gas, arbolado, jardinería y mobiliario urbano.
- o Las indemnizaciones procedentes por el derribo, la destrucción de obras e instalaciones exigidas por el plan.
- o Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos, derechos, cese de actividades etc.
- o El coste de los planes, proyectos de urbanización, reparcelaciones etc.

2º. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.

3º. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.

4º. Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.

5º. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

6º. Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales

- La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2º. La jardinería.

3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4º. El mobiliario urbano.

- Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:

- La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:

1º. Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

2º. Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3º. Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4º. Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5º. En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

- Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

1º. La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

2º. La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.

3º. El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

4º. El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

- La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.



## SECCIÓN 2. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

El planeamiento general determina el sistema de compensación, al desarrollarse dicha unidad con acuerdo de todos los propietarios excepto uno.

## SECCIÓN 3. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Dicho sistema de actuación tiene carácter de orientativo, debiéndose concretarse en el Proyecto de Actuación.

En el sistema de compensación, los propietarios aportarán los terrenos de cesión obligatoria, y realizarán a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el plan. Deben además, constituirse en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenecieran a un solo titular, que no es el caso.

### 1. TRAMITACIÓN DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la Unidad de Ejecución, presentarán en el plazo establecido por el planeamiento, los proyectos de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación ante la Administración actuante<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> **Artículo 260 RUCyL. Propuesta del sistema.**

1. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:

a) Por la Junta de Compensación si estuviera ya constituida, presentando en el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación.

b) En otro caso, por el propietario o los propietarios citados en el artículo anterior, presentando en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, previa o simultáneamente a la presentación del Proyecto de Actuación. En el primer caso los estatutos se tramitan conforme al artículo 193, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos. En el segundo caso los estatutos se tramitan de forma conjunta con el Proyecto de Actuación.

### 2. JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Los cargos del órgano rector recaerán necesariamente en personas físicas.

Un representante de la Administración actuante formará parte, en todo caso, del órgano rector de la Junta.

Los acuerdos de la Junta de Compensación se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación, salvo el de aprobación del proyecto de compensación, que requerirá la mayoría absoluta de cuotas, y aquellos otros para los cuales los Estatutos exijan una mayoría calificada.

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso ordinario ante la Administración actuante<sup>22</sup>.

2. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación para su tramitación conjunta. Si la Junta de Compensación aún no está constituida, previa o simultáneamente se presentará también la propuesta de estatutos.

<sup>22</sup> **Artículo 261. Participación de los propietarios**

1. En el sistema de compensación los propietarios participan en la actuación integrándose en la Junta de Compensación, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197 y por las siguientes reglas complementarias:

a) Publicado el acuerdo de aprobación de los estatutos de la Junta, todos los terrenos de la unidad quedan vinculados a la actuación, y los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en la unidad o de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la misma, quedan obligados a constituir la Junta de Compensación dentro del mes siguiente a dicha publicación.

b) Una vez constituida la Junta, pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad así como empresas urbanizadoras, en las condiciones establecidas al respecto en los estatutos.

c) El Ayuntamiento debe estar representado en el órgano de gobierno de la Junta.

2. Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, a instancia de la Junta, debe expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. El Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación.



## CAPÍTULO 3. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

Se desarrolla en este capítulo los apartados de ámbitos de ordenación<sup>23</sup> y ámbitos de suspensión de licencias y tramitación de otros instrumentos urbanísticos mencionados en la Ley del Suelo 8/2007 del Suelo.

### SECCIÓN 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Dada la entidad de la superficie a desarrollar y de las obras a ejecutar, el sector queda delimitado en una sola Unidad de Actuación<sup>24</sup>.

<sup>23</sup>

**Artículo 128 RUCYL. Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

2. La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y urbanizable comprende al menos las siguientes determinaciones:
- g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

**Artículo 108 RUCYL. Delimitación de unidades de actuación.**

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.
2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:
- a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.
- b) En suelo urbanizable las unidades de actuación pueden ser discontinuas, tan sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.
- d) El aprovechamiento total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por ciento del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

<sup>24</sup>

**Sección 2ª. Unidades de actuación; Artículo 236 RUCYL. Concepto de unidad de actuación**

1. Las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.
2. Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas deben ser considerados como parte integrante de las unidades de actuación en las que

Por tanto, la ejecución se realizará de modo conjunto de acuerdo al plan de obra incluido en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las obras.

Ver documentación gráfica para detalles del ámbito.

### SECCIÓN 2. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Con la aprobación inicial de este documento quedan en suspensión el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, así como edificación o modificaciones y/o ampliaciones de las existentes en el ámbito del Sector.

han sido incluidos, y sus propietarios deben ser tenidos como propietarios de la unidad de actuación, a todos los efectos.

3. Cuando alguna de las fincas incluidas en una unidad de actuación pertenezca a una comunidad pro indiviso, cada comunero puede disponer libremente de su parte sin necesidad de consentimiento de los demás comuneros, a los solos efectos de la gestión urbanística, incluido el cómputo de la mayoría exigida para proponer determinados sistemas de actuación.

**Artículo 237 RUCYL. Delimitación y modificación**

1. Las unidades de actuación se delimitan, si procede, en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, conforme al artículo 108. En defecto de delimitación se entiende que la unidad de actuación coincide con el sector.
2. Las unidades de actuación pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular, las modificaciones cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes o la alteración de límites entre varias unidades, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento vigente, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171.
3. Asimismo las unidades de actuación pueden modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación



## CAPÍTULO 4. PLAN DE ETAPAS.

Única Unidad por lo que la ejecución se realizará de modo conjunto de acuerdo al plan de obra incluido en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las obras. Única superficie correspondiente a las parcelas ordenadas.

Se prevé una duración de UN AÑO hasta su recepción a partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales con Ordenación Detallada.

Las cesiones reales, tanto de equipamientos previstos, se efectuarán con la recepción definitiva de las obras de Urbanización.

Los niveles correlativos a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica, etc se determinarán para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

## SECCIÓN 1. PREVISIÓN DE ALTERNATIVAS AL SISTEMA DE GESTIÓN.

Si bien se dará preferencia al SISTEMA DE COMPENSACIÓN, como alternativa, en caso de no constitución de la Junta de Compensación en el plazo indicado desde la aprobación definitiva de este documento, se podrá iniciar los trámites para el cambio de sistema de actuación tal y como desarrolla el RUCyL y ley del suelo estatal.

Por lo que pasado el plazo estipulado se abrirá la gestión a otros sistemas de actuación exteriores a los propietarios<sup>25</sup>.

<sup>25</sup> Sección 6.ª- Cambio del sistema y derogación del Proyecto de Actuación

Artículo 284 RUCyL.- Motivación.

## SECCIÓN 2. PREVISIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

El Proyecto de Urbanización, determinará concretando, e incluso modificando, algunas de las determinaciones técnicas de las obras a ejecutar si, justificadamente, fuesen más adecuadas las soluciones propuestas que las aquí previstas, y el ayuntamiento lo considerase oportuno.

Así mismo, podrá segmentar temporalmente la ejecución definitiva de la pavimentación de los viales como garantía de mantenimiento de su integridad durante el periodo de construcción de la edificación, debiendo

*El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede acordar el cambio del sistema de actuación o la derogación del Proyecto de Actuación aprobado para desarrollar una actuación integrada, en los siguientes casos:*

- a) Cuando se incumplan los plazos señalados en el Proyecto de Actuación o en los demás instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.
- b) Cuando el urbanizador pierda las condiciones que le habilitaban para serlo.
- c) Cuando el propio urbanizador solicite el cambio por haber adquirido las condiciones necesarias para desarrollar la actuación mediante otro sistema.

### Artículo 6 Ley del Suelo 8/2007. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:

a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.

### Artículo 8 Ley del Suelo 8/2007. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

- c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.



señalarse un plazo máximo de inicio de la pavimentación definitiva, en todo caso, inferior a 12 meses desde la aprobación del proyecto.

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE SIMULTANEIDAD DE EDIFICACIÓN.

Se acomodarán a la urbanización de viales y a dotaciones. El urbanizador deberá presentar un proyecto de simultaneidad en el que definirá las condiciones y los plazos en los que puede darse dicha simultaneidad. Debe indicar en un encargado de la supervisión del proyecto y protocolo a seguir en caso de complicaciones y daños en las obras de urbanización, así como designación de responsabilidades.

En la concesión de Licencias de construcción simultaneas con las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir del promotor o del urbanizador en su caso la presentación de avales o garantías suficientes para asegurar la ejecución de las obras de urbanización.



## EE. ESTUDIO ECONÓMICO.

Se procede a realizar la Justificación del coste aproximado del desarrollo urbanístico objeto de este documento: obras de urbanización y de implantación de los servicios, etc señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento de la ejecución, según el plan de etapas.

Esta justificación se ha realizado de acuerdo con lo descrito en el artículo 198 y el 199 del RUCyL<sup>26</sup>.

### CAPÍTULO 1. PREVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.

Dado el carácter técnico del estudio, este se realiza basado en las siguientes hipótesis:

- Se utiliza como unidad monetaria el euro de marzo del 2013, y los precios del terreno, mano de obra y materiales que rigen en esa fecha en la zona de San Cristóbal.
- La valoración de los viales, aparcamientos y zonas peatonales y de estancia, se ha realizado incluyendo en los mismos la parte proporcional del pavimento de calzada y pavimento de acera. Las infraestructuras (Red de Abastecimiento de Agua, Red de Saneamiento, Red de Energía Eléctrica, Red de Alumbrado Público) son valoradas de forma independiente.

- La Red Viaria se ha dividido, según su anchura y características, en calles de diversas tipologías según el uso y función que la ordenación estima. Aparecen descritas en la documentación gráfica de este documento.
- Los precios utilizados son precios reales y contrastados a la fecha actual. Para la realización de la "Honorarios Profesionales" se han aplicado los honorarios profesionales de acuerdo con las tarifas orientativas vigentes en el Colegio Oficial de Arquitectos Castilla y León Este, y con la evaluación económica que acompaña esta Ordenación Detallada.

#### SECCIÓN 1. SUELO.

VALOR DEL SUELO		
Medición	Precio unitario	Importe
2195 m <sup>2</sup>	12 €/m <sup>2</sup>	26340 €

#### SECCIÓN 2. INDEMNIZACIONES Y OTROS

En el Proyecto de Actuación y Reparcelación se procederá a la valoración de posibles compensaciones por derechos adquiridos de las diferentes fincas, si bien no existen edificaciones actuales.

<sup>26</sup> Ver notas a pie de página 19 y 20.



## SECCIÓN 3. OBRAS.

### Calzadas viario.

Las calzadas proyectadas en el Área se ejecutarán de acuerdo con las prescripciones técnicas del Ayuntamiento de San Cristóbal y técnicos consultores de estos, se resumen a continuación:

- Base de zahorra artificial de 25 cm. de espesor, con árido de machaqueo tipo Z-1 o Z-2, extendida y compactada.
- Capa de rodadura hormigón en masa de 20 cm. Todas las calzadas dispondrán de bordillos prefabricados de hormigón, bicapa de 28x17, con rigola de 30 cm.
- La separación entre calzadas y aparcamientos se realizarán con bordillos enterrados.

### Aparcamientos en viario.

El pavimento de los aparcamientos se realizará con adoquín de hormigón u hormigón en masa como alternativa.

### Aceras e Itinerarios Peatonales en viario.

Las aceras proyectadas tendrán las siguientes características:

- Sub-base de zahorra artificial de 25 cm. de espesor, con árido de machaqueo tipo Z-1 ó Z-2, extendida y machacada.
- Base de hormigón en masa vibrado de resistencia característica 175 Kg/cm<sup>2</sup>, de 15 cm. de espesor, incluso juntas de dilatación.
- Pavimento de losa de hidráulica de Hormigón tipo San Cristóbal, recibida con mortero de cemento II-Z/35 A y arena de río 1/6, incluso juntas de dilatación, enlechado y limpieza.

COSTES URBANIZACIÓN				
Partida	Descripción	Medición	Precio unitario	Importe €
PAVIMENTACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	CALZADAS	1048	18.75 €/m <sup>2</sup>	19650
	APARCAMIENTO	70	18.75 €/m <sup>2</sup>	1312,5
	PAVIMENTADO	252.75	22 €/m <sup>2</sup>	5560,5
SANEAMIENTO	RED DE SANEAMIENTO	130 m	90€/ml	11700
ABASTECIMIENTO Y RIEGO	ABASTECIMIENTO	130 m	57 €/ml	7410
RED ELECTRICA	RED ENTERRADA, M/L UNIONES Y ACOMETIDAS.	130 m	60 €/ml	7800
	TRANSFORMADOR.	1	28 890 €/Ud	28890
ALUMBRADO PÚBLICO	PUNTOS DE LUZ	800	7 €/m <sup>2</sup>	5600
AJARDINAMIENTO ZONAS VERDES	ADECUACIÓN DE TERRENO Y PLANTAS VARIAS.	0	18 €/m <sup>2</sup>	0
<b>TOTAL</b>				<b>87923</b>

\* La divergencia entre el presupuesto y el coste real de las obras no generará responsabilidad alguna por parte del Arquitecto por depender de los acuerdos que alcance el Cliente con terceras personas.

\*Estos precios no contienen IVA ni otros impuestos aplicables.





## SECCIÓN 4. PROYECTOS

## CAPÍTULO 2. ESTUDIO REPERCUSIONES.

DE

REDACCIÓN DE PROYECTOS Y GASTOS DE GESTIÓN		
Trabajos previos	Topógrafo	1000
Redacción de Proyectos	Modificación Puntual y Ordenación Detallada	1500 +
	Proyecto de Actuación. Abogados y Arquitectos.	3000 2000 +
	Proyecto de Urbanización	4500 2400
	Dirección de obras	1100 + 1100
Gastos de gestión	Notaria, Impresos...	2000
<b>TOTAL</b>		<b>20600 €</b>

REPERCUSIÓN DEL SUELO 26340 €		
Ámbito Repercusión	Superficie	Repercusión (€)
Superficie de la Unidad	2 560 m <sup>2</sup>	10.28 €/ m <sup>2</sup>
Lucrativo construible	1 182,49 m <sup>2</sup> c. u. p..	22.27 €/ m <sup>2</sup>

REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN 87923 €		
Ámbito Repercusión	Superficie	Repercusión (€)
Parcelas primitivas	2 560 m <sup>2</sup>	34.35 €/ m <sup>2</sup>
Lucrativo construible	1 182,49 m <sup>2</sup> c. u. p.	74.35 €/ m <sup>2</sup>

\*Estos precios no contienen IVA ni otros impuestos aplicables.

DN M od\_48.



REPERCUSIÓN PROYECTOS Y GESTIÓN 20600 €		
Ámbito Repercusión	Superficie	Repercusión (€)
Parcelas primitivas	2 560 m <sup>2</sup>	8.04 €/ m <sup>2</sup>
Lucrativo construible	1 182,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> u. p.	17.42 €/ m <sup>2</sup>

REPERCUSIÓN TOTAL 134863 €		
Ámbito Repercusión	Superficie	Repercusión (€)
Parcelas primitivas	2 560 m <sup>2</sup>	52.68 €/ m <sup>2</sup>
Lucrativo construible	1 182,49 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> u. p.	114.05 €/ m <sup>2</sup>

### CAPÍTULO 3. GARANTÍAS ECONÓMICAS.

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la administración pública la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación, de acuerdo con el Artículo 202<sup>27</sup> RUCyL.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN	
Presupuesto de Urbanización	6% Presupuesto
87923 €	5275,38 €

<sup>27</sup> Artículo 202 RUCyL.– Garantía de urbanización.

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.
2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación sobre contratación administrativa.
3. La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
4. La garantía de urbanización debe constituirse en el plazo de un mes:
  - a) En las actuaciones integradas, desde la aprobación del Proyecto de Actuación.
  - b) En las actuaciones integradas, desde la aprobación del Proyecto de Actuación.
5. Transcurridos los plazos señalados en el apartado anterior, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya constituido la garantía, el mismo puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística o declarar la ineficacia de la licencia urbanística, en su caso.

.....



## CAPÍTULO 4. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se desarrolla este capítulo en cumplimiento del Art. 15 Ley 8/2007 del Suelo<sup>28</sup>.

### SECCIÓN 1. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

El impacto económico de esta Ordenación Detallada para el Ayuntamiento de San Cristóbal es derivado de:

#### 1. Corporación Municipal.

Como administración actuante, al ayuntamiento de San Cristóbal obtiene:

- Sistemas locales de equipamientos por **236.50 m<sup>2</sup>**.

De la misma forma, el conjunto del municipio se verá favorecido por la incorporación a sus arcas de la cantidad aportada por todas las licencias y trámites urbanísticos legales necesarios para el desarrollo de este Sector.

---

<sup>28</sup> **Artículo 15 LS. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.**

*4 La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*



# NU. NORMATIVA URBANÍSTICA.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.

#### A. 1 Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas tienen como objeto la regulación del uso del suelo y definición de los elementos necesarios para la urbanización, construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en el ámbito territorial del Sector descrito en la memoria informativa.

#### A. 2 Normas de rango superior.

Con carácter complementario a estas ordenanzas, estarán vigentes la Normativa Urbanística del planeamiento general del municipio, en lo que sea de aplicación general, y en particular las generales de suelo Residencial y/o Dotacional, según sea el uso característico. Igualmente y con carácter complementario y subsidiario de ambas Ordenanzas y Normas habrán de tenerse en cuenta la Normativa Urbanística vigente de rango superior.

#### A. 3 Contenido.

La presente Ordenación Detallada comprende los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Vinculante.

3. Normativa Urbanística.
4. Plan de Etapas.
5. Estudio Económico y Financiero.
6. Planos de Información y Ordenación.
7. Anexos.

La interpretación de las determinaciones de los distintos documentos se realizará de acuerdo con la Legislación vigente, en caso de contradicción real o aparente, el orden de prioridad será el siguiente: Normativa Urbanística, Planos de Ordenación, Plan de Etapas y Memoria Vinculante.

#### A. 4 Competencia y publicación.

El Ayuntamiento de San Cristóbal, asumirá las competencias de esta Normativa Urbanística, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación de aprobación definitiva en el BOP, y tendrán vigencia plena en tanto su ejecución se realice en tiempo y forma, e indefinida, en tanto no se modifique por un Instrumento Urbanístico con capacidad jurídica para ello.

#### A. 5 Vinculación.

Tanto la administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de estas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre la superficie de la Ordenación detallada, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

#### A. 6 Desarrollo.

El desarrollo de las previsiones contenidas en esta Ordenación Detallada, se llevará a cabo mediante la correspondiente redacción del Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización, Estudios de Detalle si procede, y cualquier otro instrumento que legalmente fuera de aplicación.



## A. 7 Gestión.

El sistema de actuación elegido para la ejecución de las obras de Urbanización será el Sistema de Compensación, cuyas características quedan descritas en el Art. 259 y siguientes del RUCyL.

Los propietarios procederán a la elaboración del Proyecto de Actuación y en el mismo determinarán, si se considera oportuno la constitución y estatutos de una Entidad Urbanística Colaboradora y la delegación a la misma de la ejecución de la Urbanización.

No se prevé la edificación conjuntamente con el levantamiento de las parcelas Equipamientos.

La conservación de la urbanización correrá por cuenta del propietario hasta la recepción definitiva de las obras e infraestructuras por el Ayuntamiento, pudiendo desde ese momento delegar en todo o en parte a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora, de estar ésta constituida.

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### A. 8 Régimen urbanístico del Suelo.

El ámbito del presente Sector queda clasificado, por las Normas Urbanísticas Municipales, como Suelo Urbano No Consolidado.

Los terrenos incluidos sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

El sector, una vez desarrollado el Proyecto de Urbanización, y disponer de los elementos descritos en el artículo 68 del RUCyL, pasará a integrar el Suelo Urbano del municipio.

### A. 9 Calificación del suelo.

En la Ordenación de la Unidad queda desarrollada la Ordenación Detallada, se ha calificado el suelo como:

- Suelo de uso Residencial.
- Equipamiento público.
- Red viaria y aparcamientos.

### A. 10 Edificios o instalaciones fuera de ordenación

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de este documento, que resultaren disconformes con el mismo, salvo que la ordenanza particular especifique taxativamente lo contrario.



## TÍTULO II. CONDICIONES DE PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### A. 11 Objeto del Proyecto de Urbanización

El presente Sector se ejecutará, en la práctica, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que detallará las nuevas obras y servicios urbanos previstos en este mismo Planeamiento, sin que sean permisibles otras modificaciones que aquéllas que constituyan meros ajustes motivados por el superior nivel de desarrollo en detalle que ostenta el Proyecto de Urbanización en relación con la ordenación detallada y en tanto dichos ajustes no introduzcan alteraciones sustanciales en éstos.

### A. 12 Requerimientos técnicos de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización del sector, dará cumplimiento a lo establecido por las Normas Urbanísticas vigentes específicas para los requerimientos de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa o legislación sectorial le sea de aplicación en el momento de su aprobación.

### A. 13 Obras mínimas de Urbanización.

1. Cualesquiera que fueren las previsiones de los diferentes proyectos de desarrollo, desarrollarán en el Proyecto de Urbanización con carácter de mínimas las obras relacionadas a continuación:

- Explanación y pavimentación, definiendo explanaciones generales y viarias, pavimentación en todas las situaciones,

señalización viaria y pequeña jardinería correspondiente a isletas y patabandas sustitutivas de aceras.

- Abastecimiento y distribución de agua, definiendo las obras de traída de agua hasta la urbanización, tratamiento previo, depósitos reguladores, redes arteriales, de distribución, de riegos e hidrantes.

- Saneamiento, comprendiendo redes generales de pluviales y residuales, colectores generales, emisarios y estaciones depuradoras si procede.

- Energía eléctrica, incluyendo alimentación en alta y media tensión, subestaciones, transformadores y distribución en baja tensión.

- Alumbrado público, incluyendo redes distribuidoras para alumbrado viario y espacios públicos, unidades luminosas, protección y centros de mando.

- Plantaciones y jardinería, comprendiendo arbolado viario, arbolado y ajardinamiento de espacios libres públicos de cesión obligatoria, ajardinamiento y ornato de urbanizaciones, servicios e instalaciones.

- Redes de telecomunicaciones.

- Gestión de residuos urbanos.

Todas aquellas que determinaciones supramunicipales de carácter sectorial puedan exigir en un futuro con análogo grado de complejidad y que afecten a ámbitos territoriales sujetos a la elaboración de proyectos de urbanización.



## TÍTULO III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

### CAPÍTULO 1. APLICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

#### A. 14 Coeficiente de edificabilidad y nº de viviendas.

En el presente documento, la edificabilidad se especifica para cada parcela, por la cifra absoluta expresada en m<sup>2</sup>c.

Queda establecido de la forma siguiente:

PARCELA	PO1	PO2	PO3	PO4	PO5	PO6	PO7	TOTAL	EPB	TOTAL
Superficie m <sup>2</sup> suelo (a) Coef Edificabilidad (b)	213,00	201,50	202,75	275,50	308,00	271,00	242,00	1713,75	236,50	1950,25
Superficie m <sup>2</sup> <sub>c</sub> (a*b) Coef de Ponderación Relativo (c)	146,97	139,04	139,90	190,10	212,52	186,99	166,98	1182,49	236,50	1418,99
PARCIALES (a*b*c)	146,97	139,04	139,90	190,10	212,52	186,99	166,98	1182,49	0,00	1182,49

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO.

#### A. 15 Condiciones de uso

El uso predominante es del residencial libre adosado o en hilera, permitiéndose las categorías que se describen en la ficha que desarrolla el sector.

Se prohíbe de la misma forma la vivienda colectiva en bloque.

#### A. 16 Usos terrenos públicos.

Los terrenos de dominio y uso público, no podrán destinarse a otro uso que el establecido en esta ordenación, salvo aplicación del régimen legal de compatibilidades, no pudiéndose realizar en ellos obras ni instalaciones ni explotaciones que no sean de utilidad pública o interés nacional, prohibiéndose igualmente la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras fuera de las obras de urbanización, formación de vertederos, cortas de arbolado, o cualquier otra actividad o uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto a lo regulado en las Normas Urbanísticas de Planeamiento.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### A. 17 Licencia Municipal.

Para ejecutar cualquier obra de edificación dentro del sector, se precisará licencia municipal, rigiendo subsidiariamente y complementariamente a esta Normativa Urbanística las contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.



### A. 18 Adaptación de rasantes.

Las obras de edificación se adaptarán a las rasantes resultantes del proyecto y obras de urbanización, de modo que quede garantizada la accesibilidad a los usos establecidos.

### A. 19 Cubos de basura

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

### A. 20 Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

### A. 21 Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE USO RESIDENCIAL

### A. 22 Ámbito de aplicación.

Su ámbito viene determinado en la documentación gráfica.

### A. 23 Alineaciones y retranqueos.

Vendrán marcadas por la delimitación de ocupación o área de movimiento representada en la documentación gráfica.

### A. 24 Ocupación máxima.

La superficie ocupable de la parcela se determina por las condiciones de posición del edificio señaladas o el 55 %.

### A. 25 Altura máxima.

Será de 2 plantas (PB + 1) o 7 m.

### A. 26 Aparcamientos obligatorios

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>c.





## CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES USO EQUIPAMIENTO.

### **A. 27** **Ámbito de aplicación, características y clasificación en grados**

Corresponde a parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento, señaladas como equipamiento EQ. Las condiciones establecidas por las normativas sectoriales correspondientes a cada tipo de equipamiento serán en todo caso de aplicación.

El único grado en este sector es el de titularidad pública.

### **A. 28** **Alineaciones exteriores.**

Serán de tipología edificatoria aislada y de composición libre si bien no deben perder su carácter urbano.



## TÍTULO IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.

### A. 29 Desarrollo.

El desarrollo de las previsiones contenidas en la Memoria Vinculante, se llevará a cabo mediante la correspondiente redacción de Proyectos de: Actuación, Reparcelación, Urbanización, Estudios de Detalle si procede, y cualquier otro instrumento que legalmente fuera de aplicación.

### A. 30 ED para completar definiciones.

Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario (para toda o para parte de la misma) completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en estas NNUUMM con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable, en todo caso, cuando de la envergadura de la intervención o de las características de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que, por sus características, afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso, el ED abarcará la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

Igualmente se podrán desarrollar Estudios de Detalle para la modificación de alineaciones y áreas de movimiento de la edificación de la manzana que integra la ordenación. Estos Estudios de Detalle necesitarán la aprobación por parte del 100 % de los propietarios y tendrán como objeto la adecuación de dichos parámetros urbanísticos para el mejor desarrollo de las tipologías edificatorias propuestas.

### A. 31 Aparcamientos.

Simultáneamente a la redacción y presentación para licencia de proyectos de edificación se justificará la solución establecida para el cumplimiento de los estándares de aparcamientos privados.

### A. 32 Determinaciones básicas sobre Reparcelación.

Sobre las determinaciones sobre Reparcelación, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la Reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, señalando al menos:

1. El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Reparcelación que incluya las determinaciones completas sobre Reparcelación.
2. Los criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la Reparcelación, así como para la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y para la determinación de las compensaciones a indemnizaciones que procedan.

### A. 33 Determinaciones completas sobre Reparcelación.

Si el Proyecto de Actuación no se limita sólo a incluir las bases para la Reparcelación de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, deben incluir las siguientes determinaciones completas sobre Reparcelación, conforme a la legislación vigente:

1. Determinación de los terrenos que deben ser objeto de cesión al Municipio.
2. Definición de los derechos de los afectados por la Reparcelación.



3. Valoración de las parcelas resultantes de la Reparcelación.
4. Adjudicación de las parcelas resultantes de la Reparcelación.
5. Compensaciones a indemnizaciones que resulten de la Reparcelación.

#### **A. 34 Parcelaciones, agrupaciones, agregaciones y segregaciones.**

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se trata de actos con trascendencia física del terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a licencia municipal, de conformidad con el Art. 97.f) de la LUCyL.

Las segregaciones lo podrán ser sólo y exclusivamente cuando la finca matriz y segregada respete la parcela mínima y frente mínimo marcados por la Normativa Urbanística vigente. La capacidad edificatoria de cada parcela resultante habrá de cumplir las variables urbanísticas, en especial el número de viviendas asignadas para cada una en este documento. Por tanto, toda segregación deberá justificar el no incremento de número de viviendas en el Sector.

Podrán agregarse cualquier finca y número de estas.

#### **A. 35 Determinaciones sobre urbanización**

Los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la urbanización de la Unidad de Actuación, señalando al menos:

1. El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización señaladas en el artículo siguiente.
2. Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización.
3. La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización.
4. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

#### **A. 36 Determinaciones completas sobre urbanización.**

Si los Proyectos de Actuación no se limitan solo a incluir las bases para la urbanización de la Unidad de Actuación, deben incluir todas las determinaciones precisas para definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de la urbanización, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización necesarios, de forma que pueda estimarse su coste y su distribución entre los propietarios afectados, y respetando las siguientes reglas:

1. La distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados se efectúa en proporción al aprovechamiento que les corresponda. No obstante, si aun no está aprobado el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre Reparcelación, el reparto debe efectuarse en proporción a la superficie de sus fincas de origen.
2. Las determinaciones sobre urbanización deben redactarse con la precisión suficiente para poder ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos diferentes de sus redactores.



### **A. 37 Normas para los Proyectos de Urbanización.**

Se desarrollarán en los términos y amplitud recogidos en el Art.95 LUCyL y Art. 242 y siguientes y 253 y siguientes del RUCyL, además de seguir las indicaciones de diseño y ejecución apuntadas en este documento así como en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

### **A. 38 Conservación de las obras.**

La conservación de la urbanización correrá por cuenta del propietario hasta la recepción definitiva de las obras e infraestructuras por el Ayuntamiento, pudiendo desde ese momento delegar en todo o en parte a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora, de estar ésta constituida.

---

Segovia 14 de Marzo del 2014

Asociación Propietarios los Barreros.

Arquitecto Urbanista. Carlos Olmos

DN M od\_59.



## ANEJOS

1. DEMANDA ELÉCTRICA

2. FICHAS CATASTRALES



# ACREDITACIÓN DE ABASTECIMIENTO ENERGÍA ELÉCTRICA.



## FICHAS CATASTRALES



## od Ordenación Detallada U2-UD2 “Los Barreros” San Cristóbal de Segovia, Segovia. CyL.

**Asociación propietarios “Los Barreros” San Cristóbal de Segovia**  
Plaza Guevara, 4  
40001 Segovia  
921 443 258

**Carlos Olmos de Frutos**  
Arquitecto Urbanista.

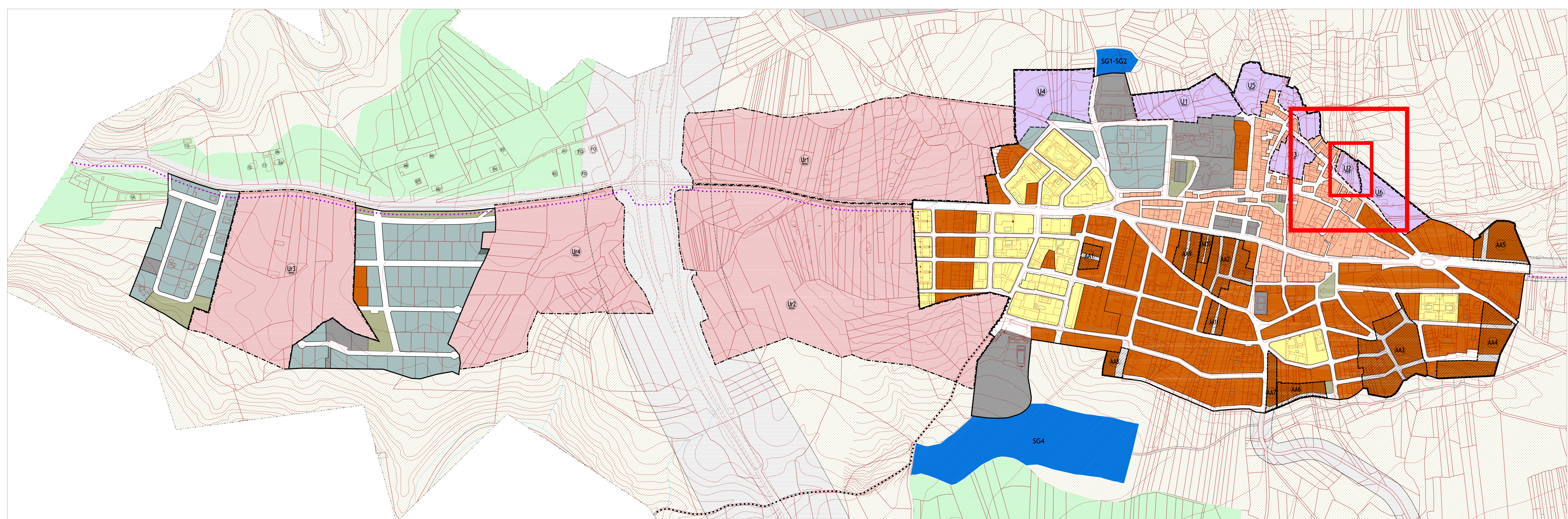
Velázquez 53, 5º dcha san valentín 16  
28001 madrid 40003 segovia  
T 915322845 M 652842988  
e [co@oco-urbancomplex.com](mailto:co@oco-urbancomplex.com)  
w [www.oco-urbancomplex.com](http://www.oco-urbancomplex.com)



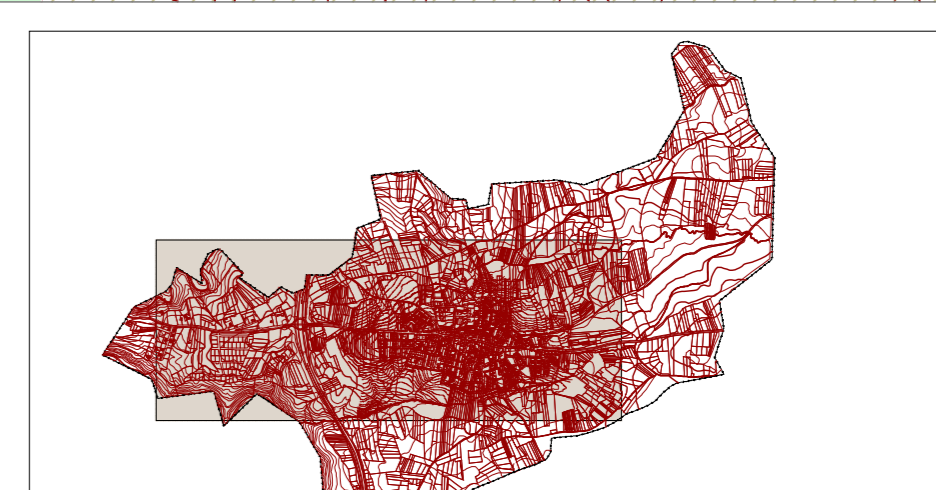
DN M od\_63.

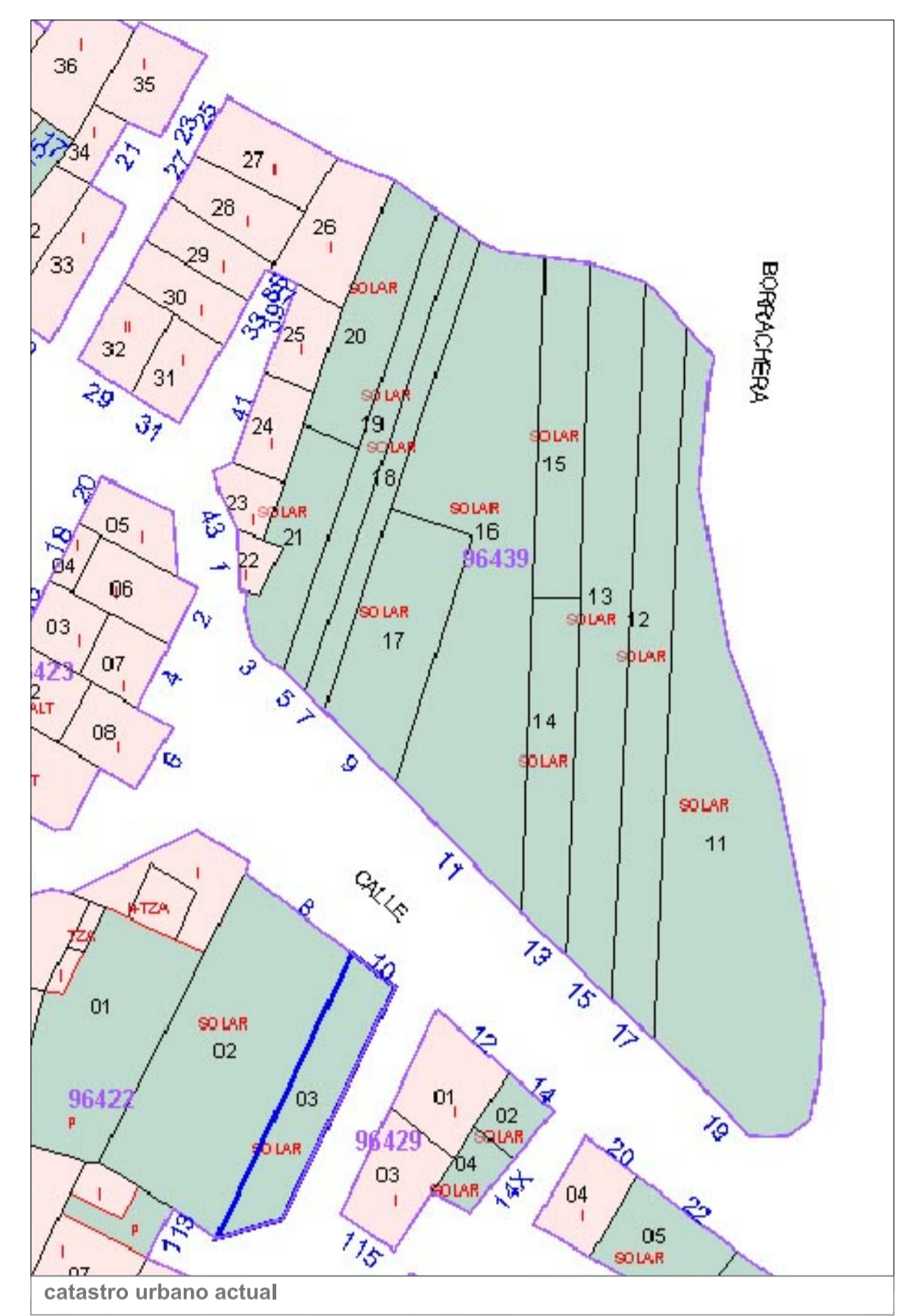
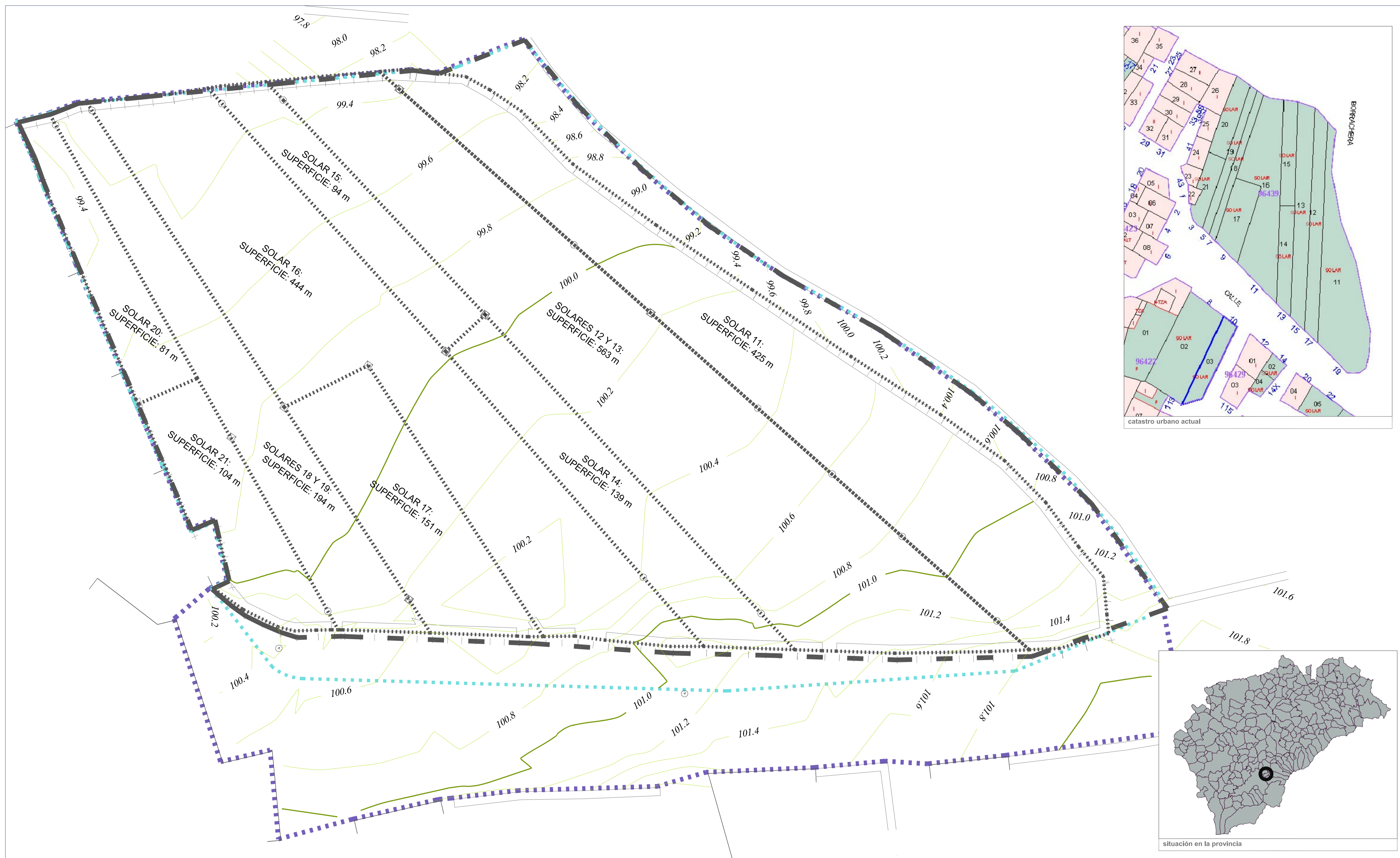






SUELO URBANO		LEYENDA	
SR-PN (NATURAS)	SR-C (COMUN)	BASE EXISTENTE	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
SR-PC (CULTURAL)	SR-PI (INFRAES)	PARCELARIO GENERAL (URBANO/RODIO)	EQUIPAMIENTO
SUELO CRÍTICO CON PROTECCIÓN NATURAL	SUELO CRÍTICO CON INFRAESTRUCTURAS	LÍMITE DE SUELO URBANO	S. URBANO NO CONSOLIDADO
		DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	S.U.: CASCO TRADICIONAL
		DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	S.U.: CASCO 2
		ALIANZAS Y LÍMITE DE ZONAS	S.U.: BLOQUE
		LÍMITE DE ZONAS	
		LÍMITE DE COMPETENCIA (LÍMITE DE ESPESOR)	
		RED Y SERVICIOS	
		LEY DE AGUAS (ZONA DE PROLÍNGA)	
		LEY DE AGUAS (ZONA DE PROLÍNGA)	
		LEY DE AGUAS (ZONA DE PROLÍNGA)	
		LEY DE AGUAS (ZONA DE PROLÍNGA)	
		LEY DE AGUAS (ZONA DE PROLÍNGA)	
		LEY DE AGUAS (ZONA DE PROLÍNGA)	

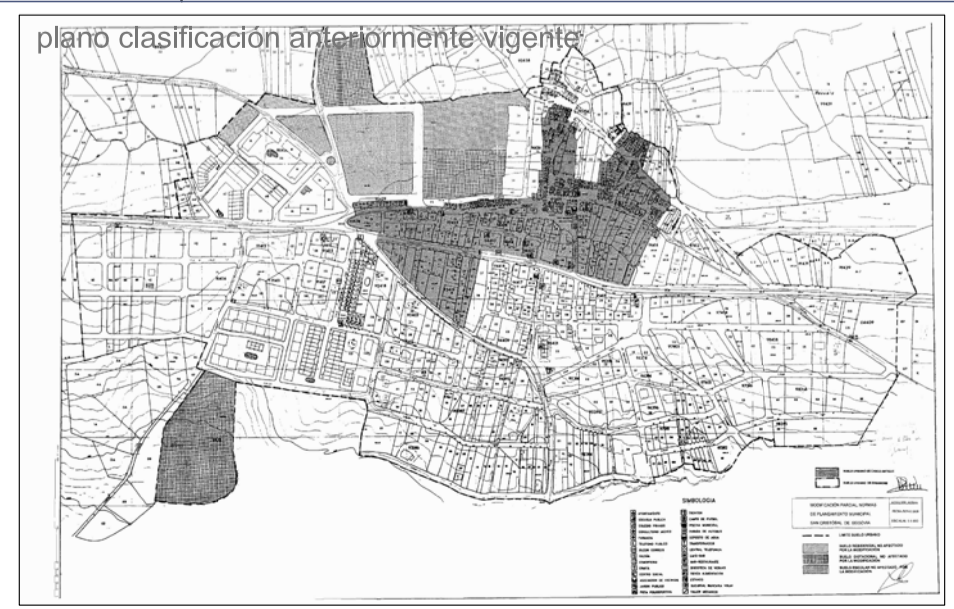




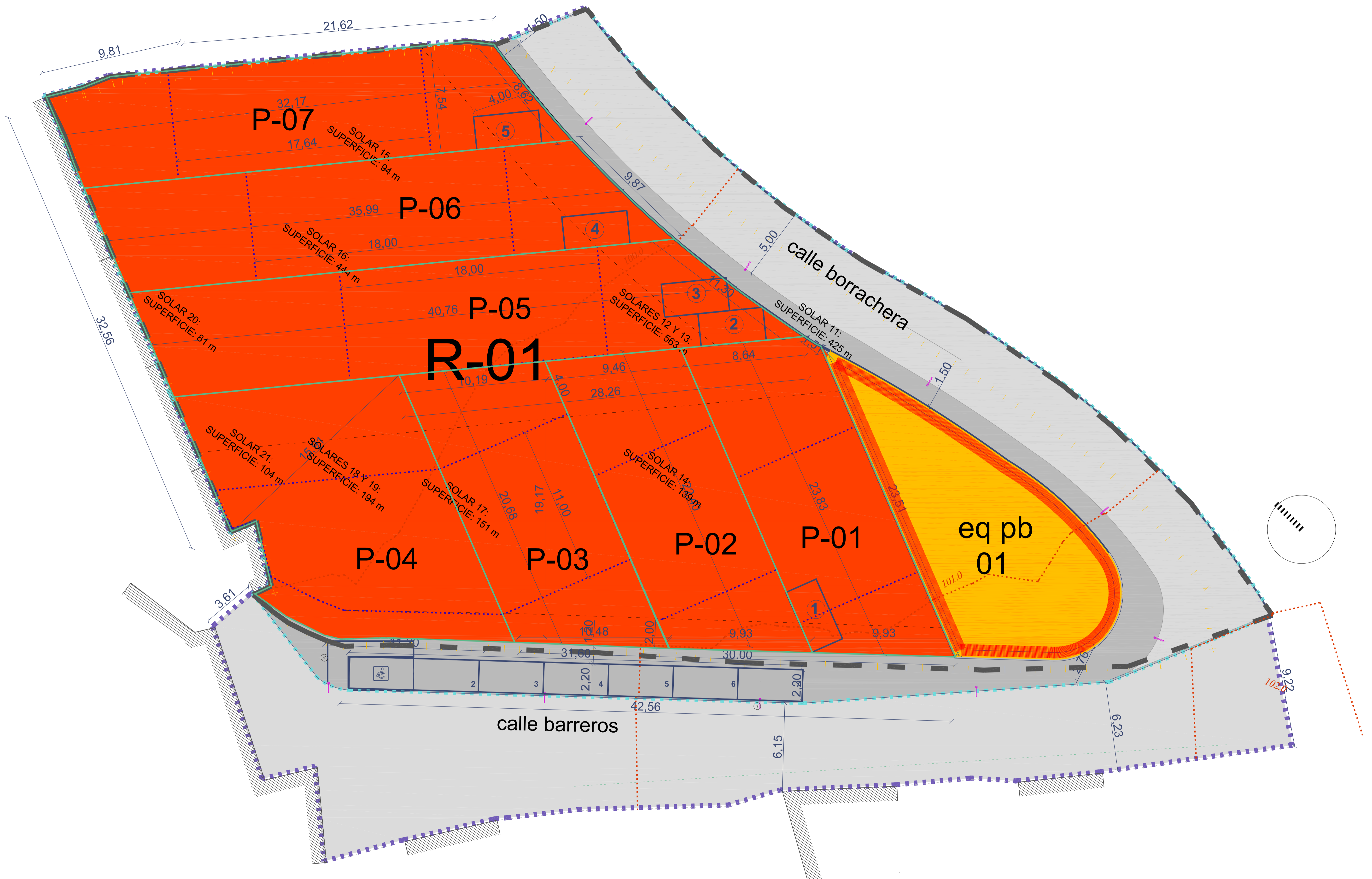
Superficies totales			
propietarios privados	2195		
superficie computable	2365		
superficie ordenada	2560		
Superficies privadas			
Nº SOLAR	SUPERFICIE	Nº SOLAR	SUPERFICIE
11	425 m <sup>2</sup>	17	151 m <sup>2</sup>
12 Y 13	563 m <sup>2</sup>	18 Y 19	194 m <sup>2</sup>
14	139 m <sup>2</sup>	20	81 m <sup>2</sup>
15	94 m <sup>2</sup>	21	104 m <sup>2</sup>
16	444 m <sup>2</sup>	TOTAL	2195 m <sup>2</sup>

leyenda base	
límite superficial fincas en origen	
cerramiento de muro	
construcción	
tocho	
coto	
pozo de registro	
curva de nivel	
curva de nivel	

delimitaciones generales	
superficie a ordenar - urbanizar	
delimitación sector vigente	
delimitación sector modificado	



O C O - URBAN COMPLEX		
ARQUITECTO DIRECTOR CARLOS OLMOS	COLABORADOR JOSE MARIA BLANCO	
ASOCIACION GESTORA PLAZA DE GUEVARA, 4 - TF. 921 44 32 58		CONFORME EL PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL CARRERA DE TRES CASAS, 39 - TF. 921406174		40001 - SEGOVIA
MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION DETALLADA DE LA UE 2 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA.		40 197 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA - SEGOVIA
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA		marzo 2014
PLANOS DE ORDENACION		PO_0.1
SITUACION, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, NORMATIVA VIGENTE Y AFEECCIONES.		
		1/800

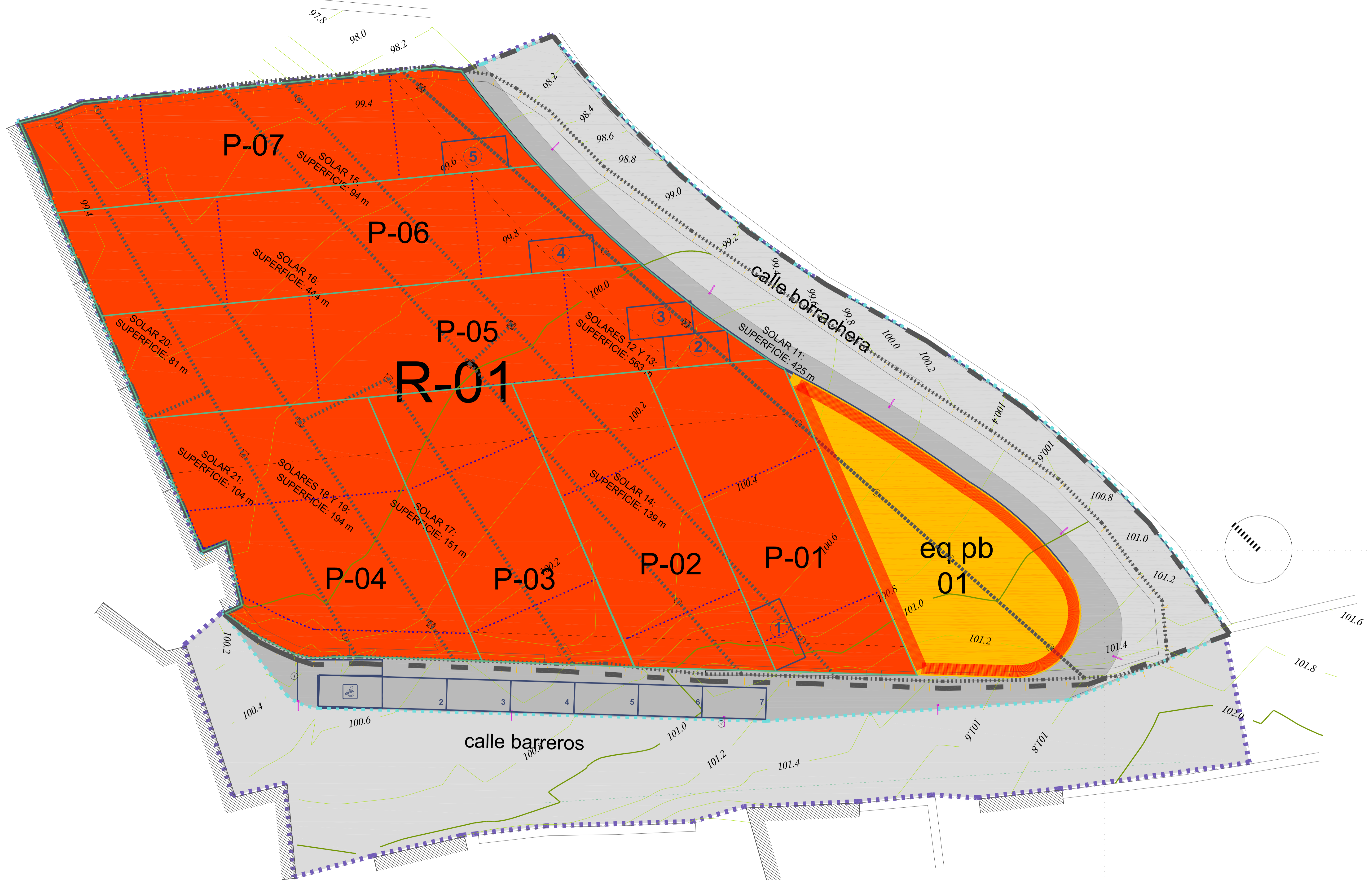


Superficies totales	
<b>Superficies</b>	
Propietarios Privados	2195
Calle Borrachera	170
Superficie computable	2365
Superficie Ordenada	2560
<b>Superficie viales a urbanizar</b>	
Urbanizacion dentro de la Ordenación	195
Urbanizacion Calle Barreros	721,5

leyenda base	
límite superficial fincas en origen	
cerramiento de muro	
construcción	
tocho	
coto	
pozo de registro	
curva de nivel	
curva de nivel	
	Plazas de uso pu'blico en dominio privado
	Plazas de uso pu'blico en dominio pu'blico

delimitaciones generales	
superficie a ordenar - urbanizar	
delimitación sector vigente	
delimitación sector modificado	
superficies resultantes	
ocupación	
superficie a ordenar - urbanizar	
usos pomenorizados	
vivienda unifamiliar	
espacios libres	
equipamientos	

<b>O C O - URBAN COMPLEX</b> ARQUITECTO DIRECTOR CARLOS OLMOS COLABORADOR JOSE MARIA BLANCO		
ASOCIACION GESTORA PLAZA DE GUEVARA, 4 - TF. 921 44 32 58 AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL CARRERA DE TRES CASAS, 39 - TF. 921 40 61 74	LOS BARREROS 40001 - SEGOVIA SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA 40 197 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA - SEGOVIA	CONFORME ELEVACION
PLANOS DE INFORMACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES. OCUPACIÓN. zonas de movimiento de la edificación.		PI_1.11R 1/800



Superficies totales

<b>Superficies Propietarios Privados</b>	<b>2195</b>
<b>Calle Borrachera</b>	<b>170</b>
<b>Superficie computable</b>	<b>2365</b>
<b>Superficie Ordenada</b>	<b>2560</b>
<b>Superficie viales a urbanizar</b>	
Urbanizacion dentro de la Ordenación	<b>195</b>
Urbanizacion Calle Barreros	<b>721,5</b>

leyenda base

límite superficial fincas en origen	
cerramiento de muro	
construcción	
tocho	
coto	
pozo de registro	
curva de nivel	
curva de nivel	

delimitaciones generales

superficie a ordenar - urbanizar	
delimitacion sector vigente	
delimitacion sector modificado	
superficies resultantes	
ocupación	
superficie a ordenar - urbanizar	

usos pormenorizados

vivienda unifamiliar	
espacios libres	
equipamientos	

Aprovechamiento medio del sector

PARCELA	PO1	PO2	PO3	PO4	PO5	PO6	PO7	TOTALES	EQP8	TOTALES
Superficie m <sup>2</sup>	213,00	201,50	202,75	275,50	308,00	271,00	242,50	1713,75	294,50	1990,25
Coeff. edificabilidad (B)	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	0,6900	1,0000	1,0000
Superficie m <sup>2</sup> (S <sub>u</sub> )	146,97	139,04	139,90	190,10	212,52	186,99	166,96	1182,49	236,50	1418,99
Inf. de Ponderación (S <sub>u</sub> /S <sub>u</sub> )	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Parcelas (S <sub>u</sub> *C)	146,97	139,04	139,90	190,10	212,52	186,99	166,96	1182,49	0,00	1182,49
APROVECHAMIENTO MEDIO (S <sub>u</sub> /S <sub>u</sub> )	1182,49									
(E)1	2365									
APROVECHAMIENTO (E)E	0,6999421									
Superficie del sector (S <sub>u</sub> )	2365	1182,50	118,25	236,5						
PO1	PO2	PO3	PO4	PO5	PO6	PO7	TOTAL			
Ocupación (S <sub>u</sub> /S <sub>u</sub> )	99,00	99,00	106,36	135,77	135,70	135,70	132,98	844,51		
Porcentaje de ocupación (%)	46,3	49,1	52,5	49,3	44,1	50,1	55,0	0,36		
PLAZAS APARCAMIENTO	2 DE CADA 100		25%	50%			TOTAL			
PLAZAS PARA MINUSVALIDOS	1	6	12				7			

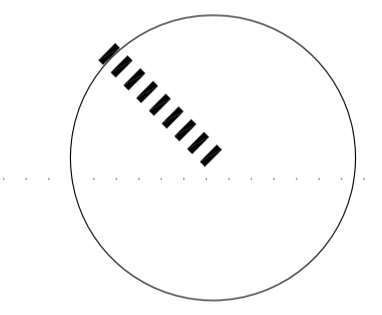
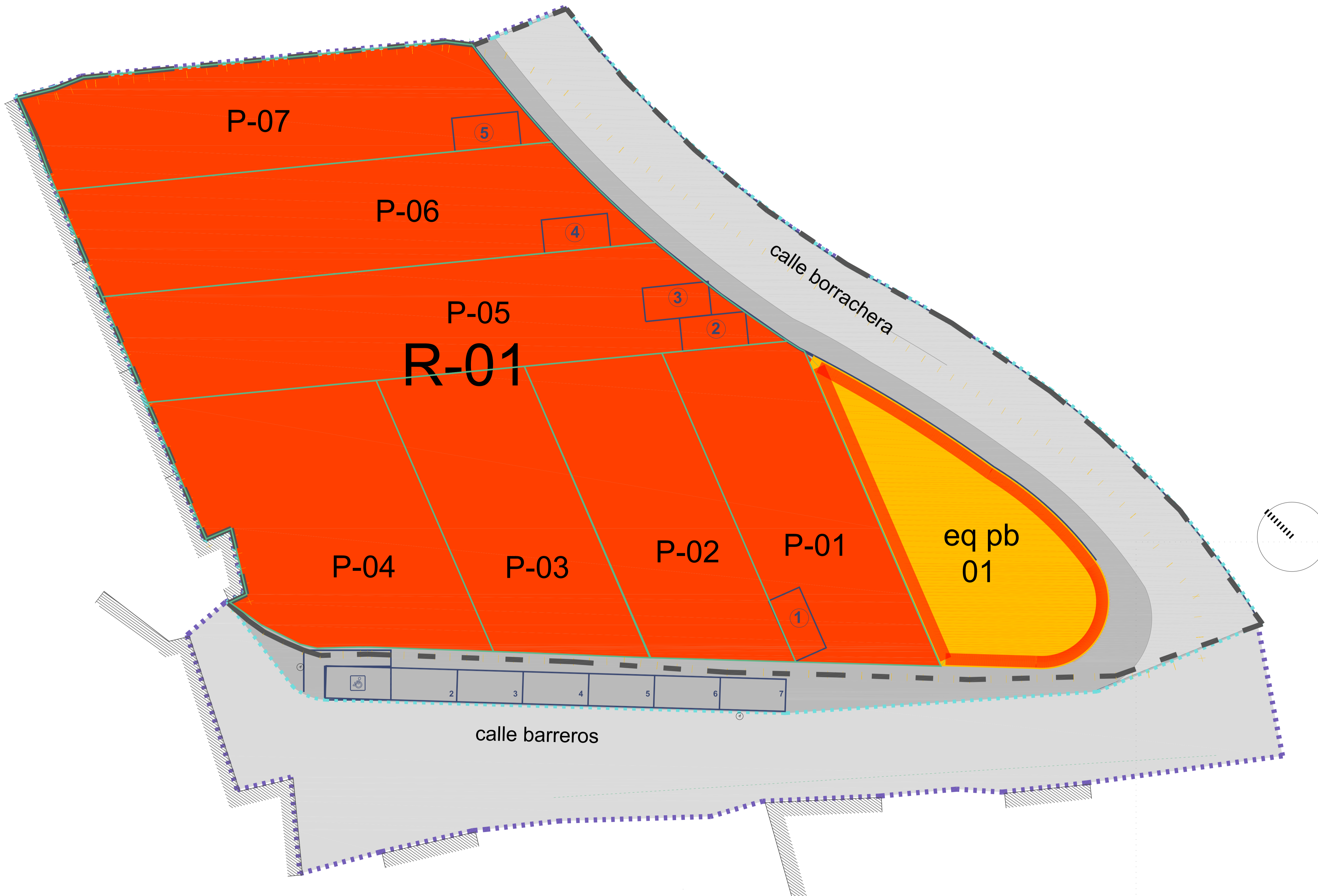
O C O - URBAN COMPLEX  
 ARQUITECTO DIRECTOR CARLOS OLMOS  
 COLABORADOR JOSE MARIA BLANCO

ASOCIACION GESTORA LOS BARREROS  
 PLAZA DE GUEVARA, 4 - TF. 921 44 32 58 40001 - SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL  
 CARRETERA DE TRES CASAS, 39 - TF. 921406174 40197 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA - SEGOVIA

MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION DETALLADA DE LA UE 2 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA. marzo 2014

PLANOS DE ORDENACION SUPERPOSICION ORDENACION Y LEVANTAMIENTO SUPERFICIAL Y TOPOGRAFICO. PO\_1.12.R 1/800



leyenda base	
límite superficial fincas en origen	
cerramiento de muro	
construcción	
tocho	
coto	
pozo de registro	
curva de nivel	
curva de nivel	

	Plazas de uso pu'blico en dominio privado
	Plazas de uso pu'blico en dominio pu'blico

delimitaciones generales	
superficie a ordenar - urbanizar	
delimitación sector vigente	
delimitación sector modificado	
superficies resultantes	
ocupación	
superficie a ordenar - urbanizar	

usos pormenorizados	
vivienda unifamiliar	
espacios libres	
equipamientos	

sistemas locales	
espacios libres	
equipamientos	

<b>O C O - URBAN COMPLEX</b> <small>ARQUITECTO DIRECTOR CARLOS OLMOS COLABORADOR JOSÉ MARÍA BLANCO</small>		
<small>ASOCIACION GESTORA PLAZA DE GUEVARA, 4 - TF. 921 44 32 58</small> <b>AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL</b> <small>CARRITERA DE TRES CASAS, 39 - TF. 921406174</small>	<small>LOS BARREROS 40001 - SEGOVIA</small> <b>SAN CRISTOBAL</b> <small>40 197 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA - SEGOVIA</small>	<small>CONFORME EL PROMOTOR</small>  <small>MARZO 2014</small>
<small>PLANOS DE ORDENACION CALIFICACION URBANISTICA. USOS E INTENSIDADES. sistemas locales.</small>		<b>PO_1.2.R</b> / 1/800

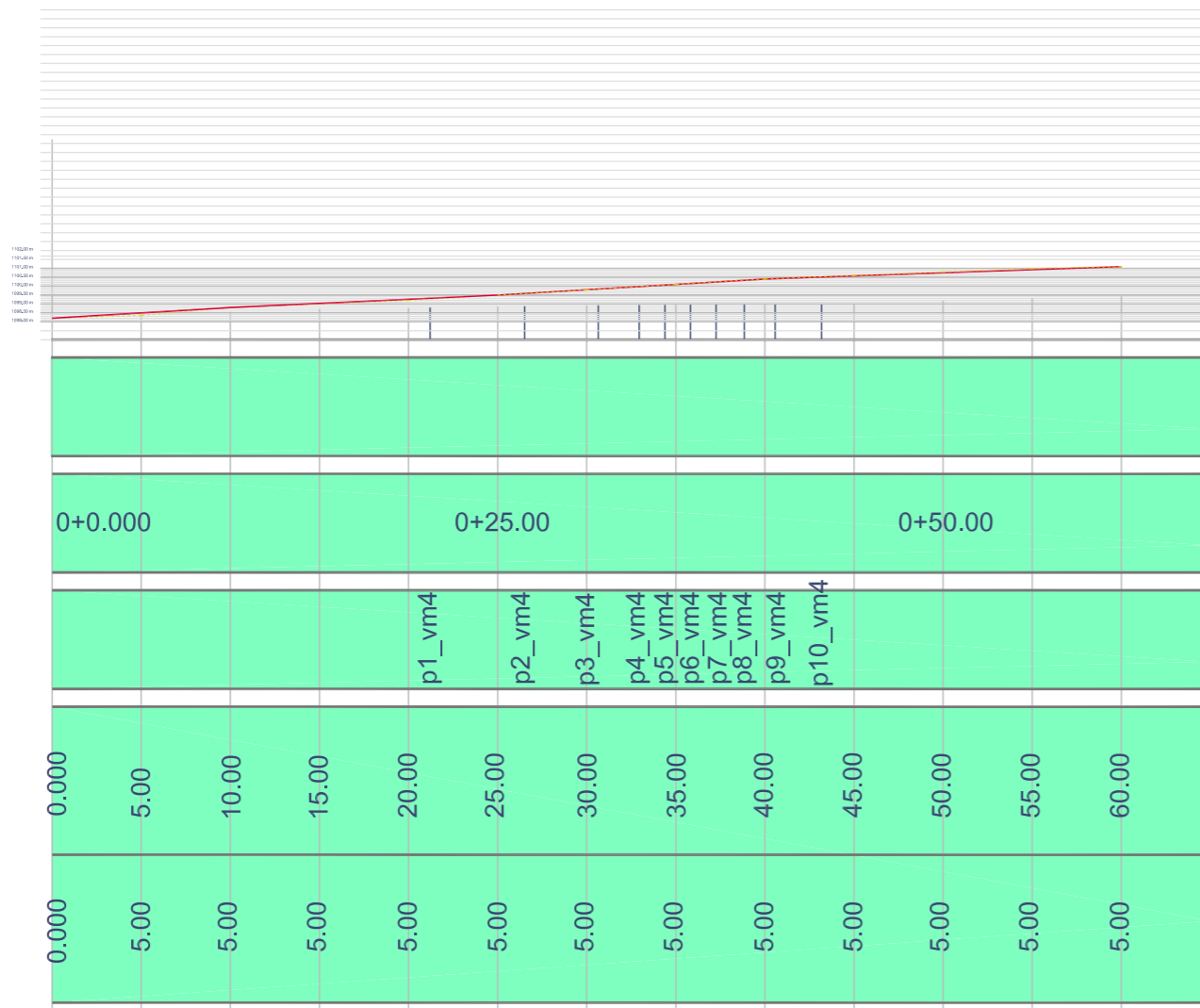
# seccion por eje del vial

plano de comparacion

p.k.

designacion

distancias  
al origen  
parciales



vial tipo 02

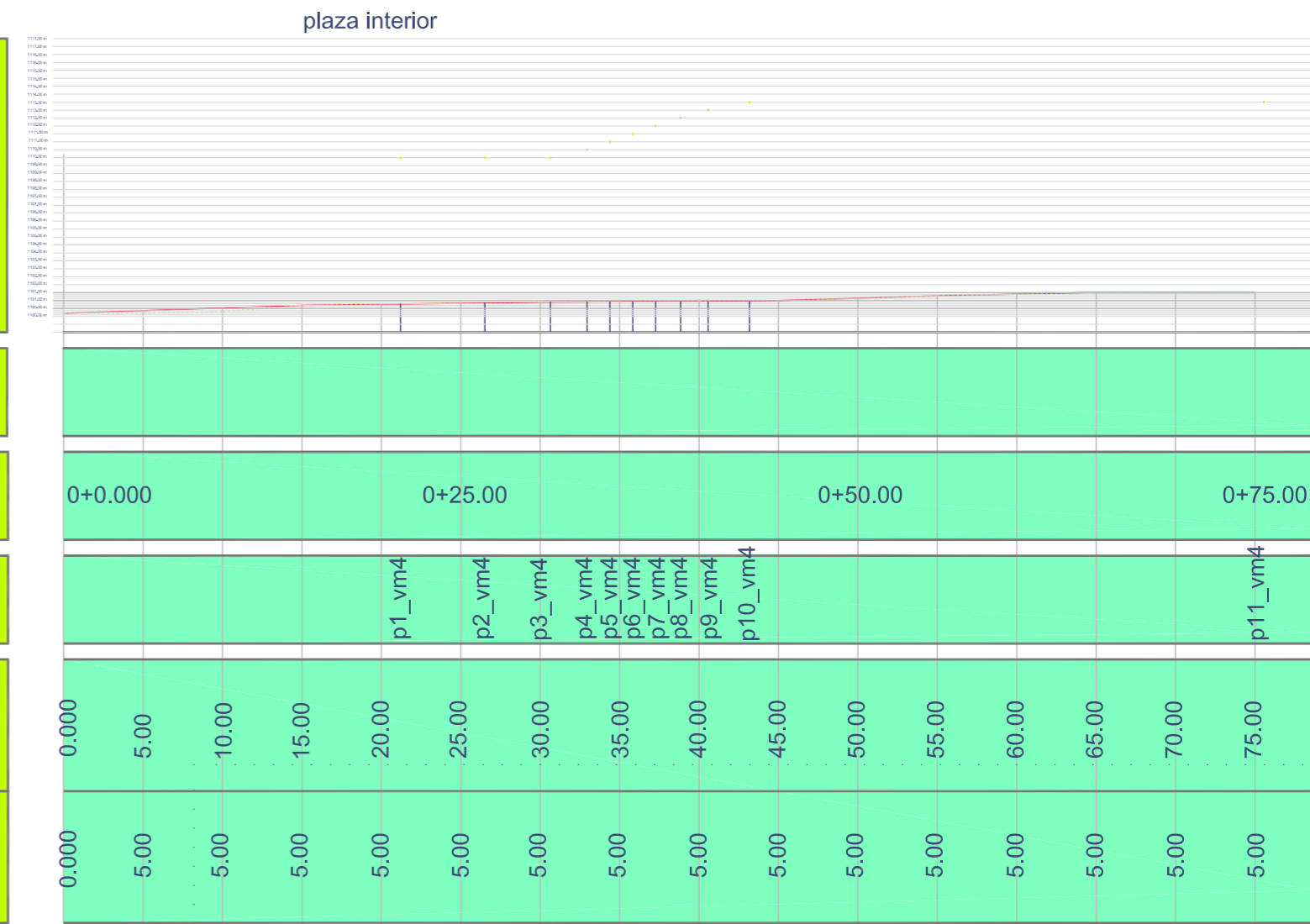
# seccion por eje del vial

plano de comparacion

p.k.

designacion

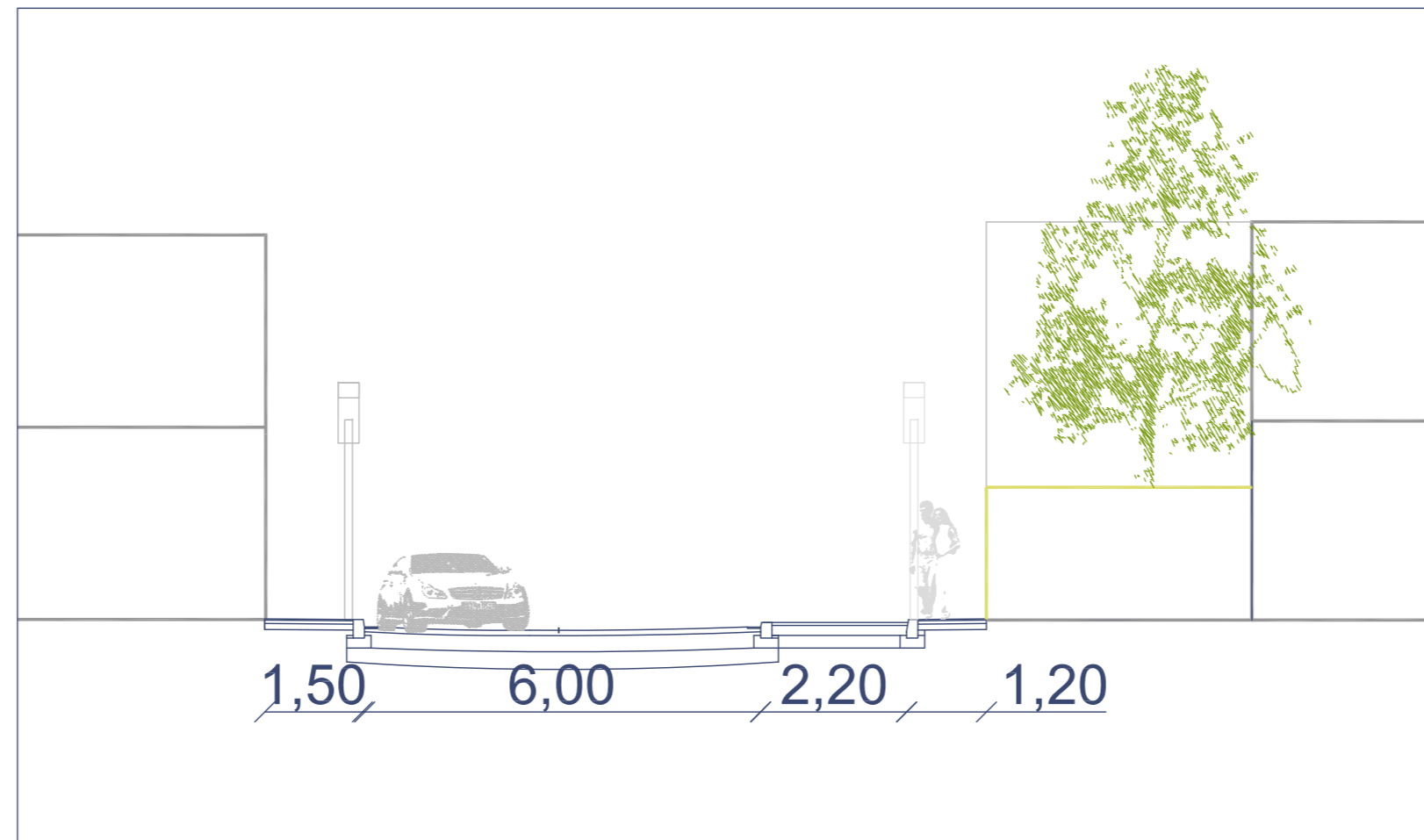
distancias  
al origen  
parciales



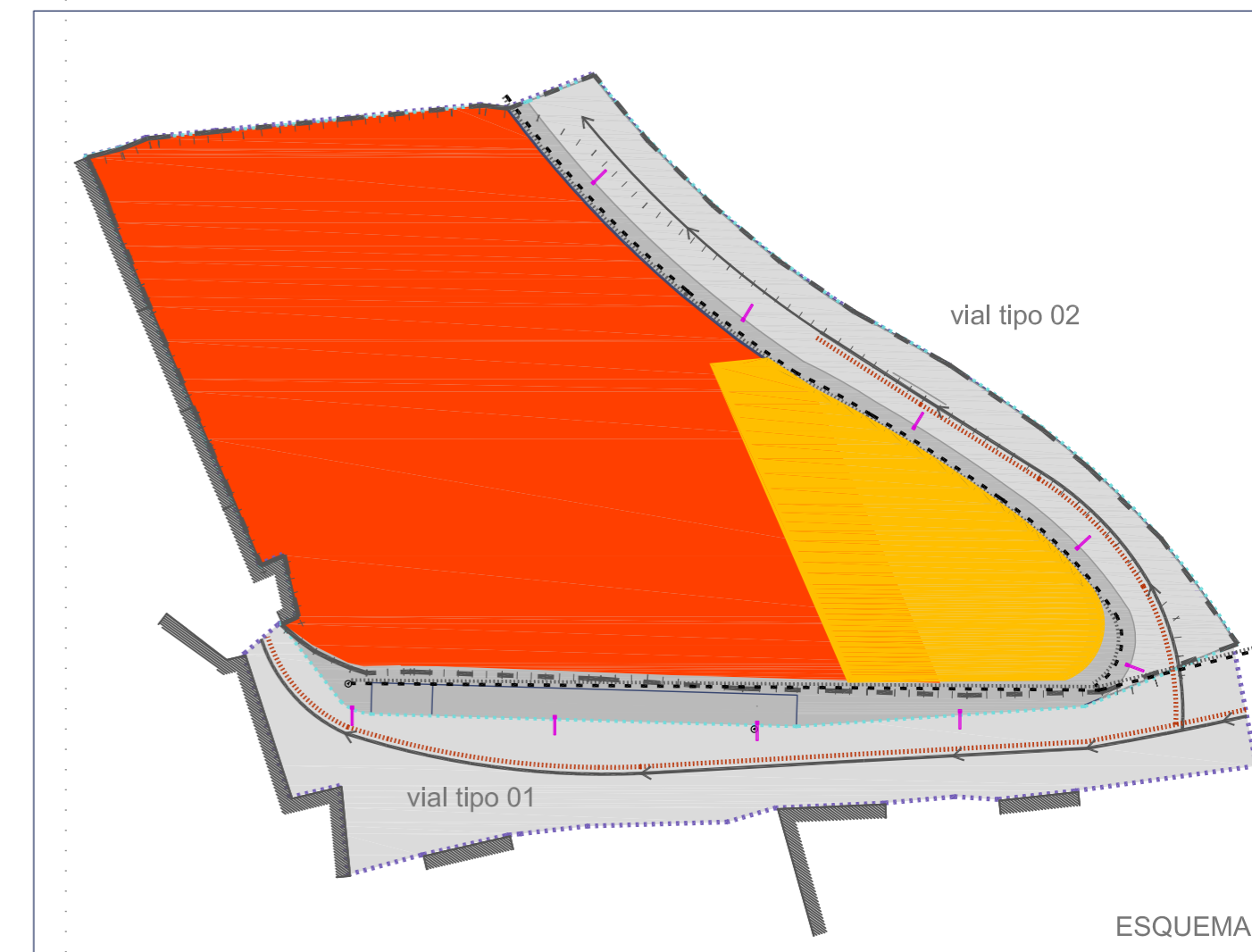
vial tipo 01



vial tipo 02



vial tipo 01



ESQUEMA

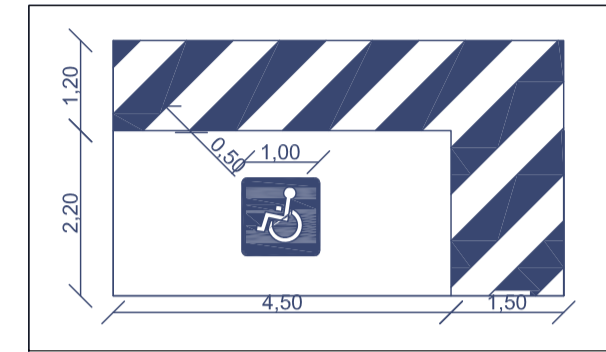
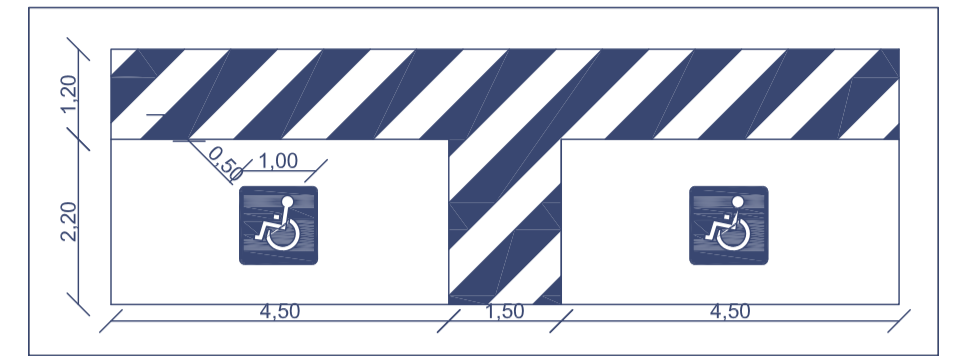
delimitaciones generales	
superficie a ordenar - urbanizar	■■■■■■■■
delimitacion sector vigente	■■■■■■■■
delimitacion sector modificado	■■■■■■■■
superficies resultantes	■■■■■■■■
ocupación	■■■■■■■■
superficie a ordenar - urbanizar	■■■■■■■■

usos pormenorizados	
vivienda unifamiliar	■
espacios libres	■ equipamientos

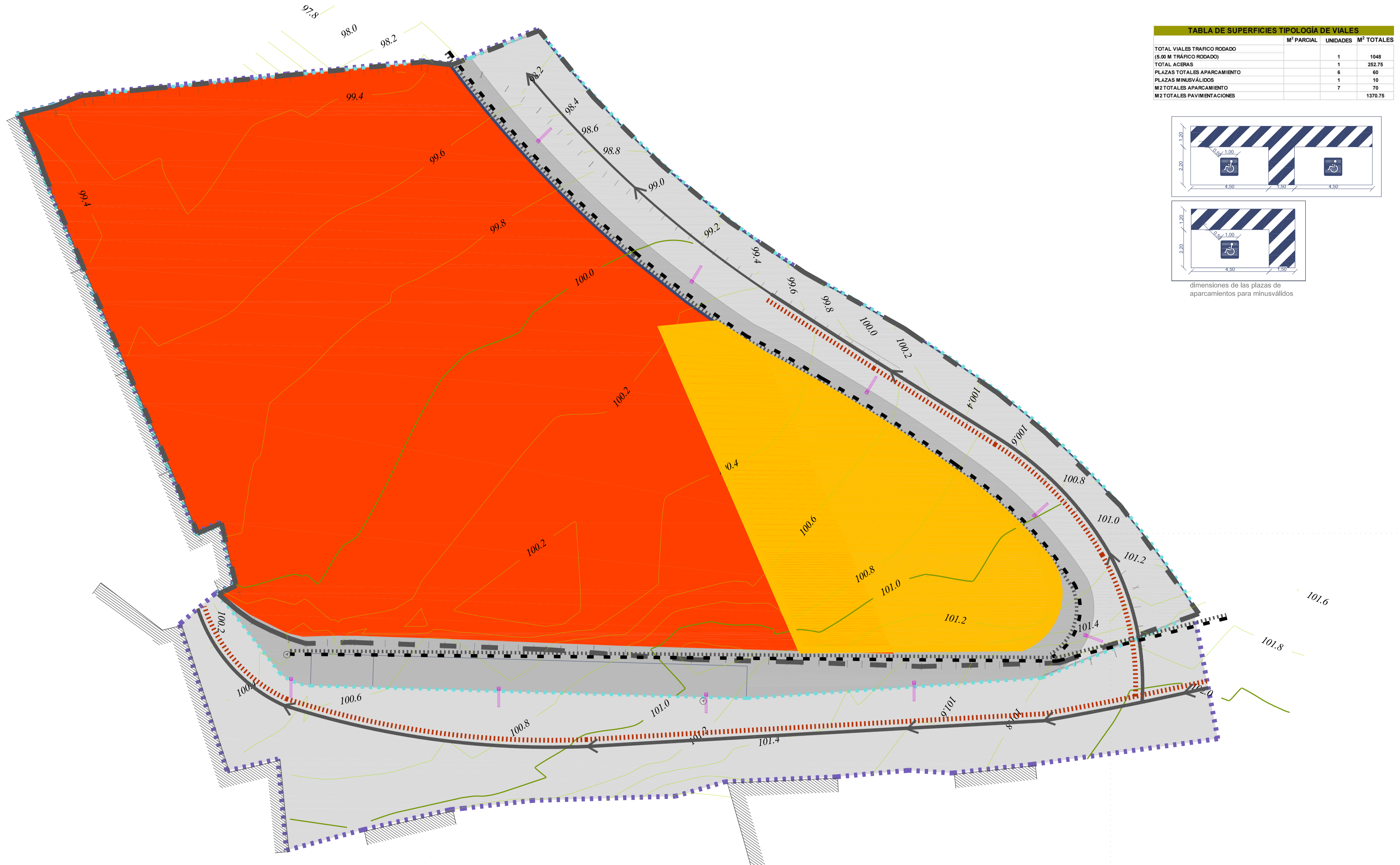
TABLA DE SUPERFICIES TIPOLOGÍA DE VIALES			
	M <sup>2</sup> PARCIAL	UNIDADES	M <sup>2</sup> TOTALES
<b>TOTAL VIALES TRAFICO RODADO</b>			
<b>(5.00 M TRÁFICO RODADO)</b>		<b>1</b>	<b>1048</b>
<b>TOTAL ACERAS</b>		<b>1</b>	<b>252.75</b>
<b>PLAZAS TOTALES APARCAMIENTO</b>		<b>6</b>	<b>60</b>
<b>PLAZAS MINUSVÁLIDOS</b>		<b>1</b>	<b>10</b>
<b>M2 TOTALES APARCAMIENTO</b>		<b>7</b>	<b>70</b>
<b>M2 TOTALES PAVIMENTACIONES</b>			<b>1370.75</b>

O C O - U R B A N C O M P L E X		ARQUITECTO DIRECTOR CARLOS OLMOS		CONFORME EL PROMOTOR	
COLABORADOR JOSÉ MARIA BLANCO		40001 - SEGOVIA			
A S O C I A C I O N G E S T O R A		L O S B A R R E R O S		marzo 2014	
PLAZA DE GUEVARA, 4 - TF. 921 44 32 58		40001 - SEGOVIA			
A Y U N T A M I E N T O D E		S A N C R I S T O B A L		marzo 2014	
CARRERA DE TRES CASAS, 39 - TF. 921406174		40 197 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA - SEGOVIA			
MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION DETALLADA DE LA UE 2 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA.					
S A N C R I S T O B A L D E S E G O V I A		S E G O V I A			
PLANOS DE ORDENACION SISTEMA VIARIO. Perfiles y tipología viaria.				PO_1.3	1/100 1/500

TABLA DE SUPERFICIES TIPOLOGÍA DE VIALES			
	M <sup>2</sup> PARCIAL	UNIDADES	M <sup>2</sup> TOTALES
TOTAL VIALES TRÁFICO RODADO (5.00 M TRÁFICO RODADO)		1	1048
TOTAL ACERAS		1	252.75
PLAZAS TOTALES APARCAMIENTO		6	60
PLAZAS MINUSVÁLIDOS		1	10
M <sup>2</sup> TOTALES APARCAMIENTO		7	70
M <sup>2</sup> TOTALES PAVIMENTACIONES			1370.75



dimensiones de las plazas de aparcamientos para minusválidos



leyenda base	
límite superficial fincas en origen	
cerramiento de muro	
construcción	
tocho	
coto	
pozo de registro	
curva de nivel	
curva de nivel	

delimitaciones generales	
superficie a ordenar - urbanizar	
delimitación sector vigente	
delimitación sector modificado	
superficies resultantes	
ocupación	
superficie a ordenar - urbanizar	

usos pormenorizados	
vivienda unifamiliar	
espacios libres	
equipamientos	

SERVICIOS URBANOS			
PLANO DE RED DE SANEAMIENTO		ALUMBRADO PUBLICO	
EMISARIO		LUMINARIA DE 7 M DE ALTURA	
COLECTOR		LUMINARIA DE 4.5 M DE ALTURA	
RED DE SANEAMIENTO		LUMINARIA DE 3.5 M DE ALTURA	
POZO DE REGISTRO			
RED SEPARATIVA DE PLUVIALES		RED DE ENERGIA ELECTRICA (BAJA TENSION)	
CAMARA DE DESCARGA		CENTRO DE TRANSFORMACION	
FOSA SEPTICA		RED DE BAJA TENSION AEREA	
		RED DE BAJA TENSION SUBTERRANEA	
		PLANO DE RED DE DISTRIBUCION DE AGUA	
		RED DE DISTRIBUCION	
		BOCA DE RIEGO	
		LLAVE DE CORTE	
		HIDRANTE	

O C O - URBAN COMPLEX		CONFORME EL PROMOTOR	
ARQUITECTO DIRECTOR CARLOS OLMOS COLABORADOR JOSE MARIA BLANCO			
ASOCIACION GESTORA LOS BARREROS 40001 - SEGOVIA			
AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL CARRITERA DE TRES CASAS, 39 - TF. 921406174			
MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION DETALLADA DE LA UE 2 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA.			
SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA SEGOVIA			
PLANOS DE ORDENACION SERVICIOS URBANOS		PO_1.4 1/800	