PLAN PARCIAL
UR. SIETE FUENTES III

DOCUMENTACIÓN:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS JUSTIFICACIONES.

- ORDENANZAS REGULADORAS

DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en la sesión celebrada el día 7 de julio de 1988.

LA SECRETARIA DE LA COMISION,

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL PRESENTE PLAN PARCIAL

1) - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.
(DE INFORMACION)

2) - PLANOS
(DE PROYECTO)

3) - ORDENANZAS REGULADORAS.

4) - PLAN DE ETAPAS.

5) - ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan Parcial de Ordenación de la finca "Siete fuentes" y todos los documentos son los aprobados inicialmente por la Corporación

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

OTRA: Para hacer constar que el presente Plan Parcial de Ordenación de la finca "Siete fuentes" y todos los documentos son los aprobados provisionalmente por la Corporación el día 7 de Octubre de 1.98[illegible]

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

INTRODUCCION — 0 - JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO I - INFORMACION URBANISTICA.

1.1.- SITUACION, DESCRIPCION DE LOS TERRENOS, LIMITES, SUPERFICIE GEOLOGICA, TOPOGRAFIA, VEGETACION EXISTENTE Y SU CONSERVACION.

1.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.

1.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPITULO II - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

CAPITULO III - JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

3.1.- DENSIDAD Y POBLACION.

3.2.- ZONIFICACION.

3.3.- PARCELACION.

3.4.- VIALES.

3.5.- ABASTECIMIENTO Y RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

3.6.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO Y SUMINISTRO A PARCELAS.

3.7.- RECOGIDA DE BASURAS.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

ANEXO I - CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

ANEXO II - DOCUMENTACION DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO.

2.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

2.2.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

2.3.- EJECUCION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS DE LA URBANIZACION.

2.4.- COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO, EL PROMOTOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

2.5.- GARANTIAS DE EXACTO CUMPLIMIENTO.

2.6.- MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

INTRODUCCION

O.- Justificación de su conveniencia y oportunidad.

El Plan Parcial de Ordenación, de cuyos documentos forma parte la presente Memoria, tiene como objeto la ordenación de los terrenos conocidos como Los Majadales, Cañada de los Lecheros y del Uno, situados en el Término Municipal de MARUGAN, calificados como URBANIZABLES, zona apta para urbanizar, de BAJA - DENSIDAD, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento General - del Término Municipal de MARUGAN (Segovia), de los que es --- propietaria la Sociedad FOMENTO DEL OCIO, S.A. , y de la que es Consejero-Delegado Don Julián Sánchez Campos, con domicilio social en la calle D. Ramón de la Cruz, 36 - 1º izda., MADRID. Dicho Plan Parcial se presenta para preceptiva aprobación inicial - y provisional municipal, así como la definitiva

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

O.1.- Posibilidad de desarrollo.

La idea de la creación de una zona urbanizada, donde en un futuro se asentarán un determinado número de viviendas (destinadas - fundamentalmente a 2a. vivienda), para fin de semana o vacaciones viene avalado por la existencia de una demanda real a la que dá - respuesta la promoción privada creando suelo urbanizado, en zonas donde los atractivos naturales son suficientes y donde la Naturaleza se halla virgen, a fin de poder disfrutar de todo aquello que el individuo se ve privado en la gran ciudad y cada día más, es una -- necesidad primaria.

El aumento del nivel de vida, hecho indiscutible en nuestros días, así como los problemas de congestión, alejamiento de la Naturaleza, contaminación, agotamiento y, todos los problemas psicológicos, resultado del divorcio existente entre la forma y el ser del hombre urbano, crean la necesidad de que en los días de ocio existentes semanalmente o anualmente, se busque el contacto con la Naturaleza, en áreas próximas, no contaminadas por la problemática urbana. Así mismo, se necesita un mínimo de confort urbano.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

La búsqueda del equilibrio entre la forma urbana y rural, el equilibrio entre la ecología y la urbanización, gozando de las ventajas de ambas, hacen necesario la organización de estas áreas de viviendas jardín, próximas a la residencia definitiva y bien comunicadas, en lugares donde el clima, altitud y paisaje avalen el éxito de la urbanización.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial, como hemos visto, gozan de las cualidades necesarias para asentar una urbanización residencias-jardín de fin de semana y vacaciones, debido al pintoresquismo de su paisaje, la bondad de su entorno natural, sus vistas, el excelente clima, su altitud y su proximidad y buena comunicación con Madrid y Segovia, y, su calificación administrativa.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

Por otro lado, se hace necesaria la ordenación de los terrenos para salvar dentro de los fines que se les destina, todo aquello que los hace apetecibles, desde el punto de vista residencial, su estructura ecológica no contaminada y los paisajes pintorescos, a fin de obtener unos resultados dignos de acuerdo con las necesidades de confort que plantean los sistemas de vida urbana.

Dichos terrenos están calificados como Aptos para Urbanizar por las Normas de Planteamiento General de MARUGAN, Su comunicación tanto con Madrid a través de la autopista Madrid-La Coruña, o la N-VI, hasta Villacastín siguiendo por la N-110, con -- desviación en le cruce de Zarzuela del Monte hasta Marugán, como con Segovia a través de Abades, Valverde del Majano y su comunicación con la carretera comarcal 605 hasta Segovia. Su proximidad con ambas capitales, en cuanto a distancia horaria, 60 minutos a Madrid y 20 minutos a Segovia.

Así mismo, garantiza el éxito las anteriores experiencias - en este sentido, con el desarrollo de las otras urbanizaciones y, hacen ser optimistas en cuanto al cómputo de posibilidades y el cálculo de tiempos de promoción y, edificaciones futuras que darían un asentamiento de población estacionaria beneficioso para el pueblo y la provincia de Segovia.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA

1.1.- SITUACION Y DESCRIPCION DE LOS TERRENOS, LIMITES, SUPERFICIE, GEOLOGIA, TOPOGRAFIA Y VEGETACION EXISTENTE.

Los terrenos conocidos como Los Majadales, Cañada de los Lecheros y del Uno, se hallan situados próximos al casco urbano en la zona sur del Término Municipal.

Dichos terrenos tienen una forma rectangular, encontrándose el punto más próximo al casco urbano a unos 3.500 metros, y el más distante es el lindero con el Término Municipal de Monterrubio.

Limitan al NORTE con terrenos propiedad de FOMENTO DEL OCIO, S.A. Al SUR con terrenos de la finca Matriz Párraces, al OESTE con terrenos propiedad de FOMENTO DEL OCIO, S.A.- al ESTE con terrenos del Término Municipal de Monterrubio.

La superficie total es de 608.029 m/2. = a 60,8 Ha.

Geología.-

En el presente capítulo se hace una descripción no sólo de los materiales aflorantes en la zona de estudio, sino también de la serie estratigráfica del borde de cuenca con objeto de conocer en superficie las características hidrogeológicas de la posible columna litológica que se encontraría en el centro de la cuenca hasta alcanzar el núcleo paleozócio.

Estratigrafía.-

Paleozóico.- El núcleo paleozóico no aflora en la zona del estudio aunque en las zonas próximas al límite Sur de la cartografía realizada, los materiales graníticos y metamórficos se encuentran en superficie constituyendo el macizo resistente y rígido de la Sierra de Guadarrama.

Cretácico.- El cretácico de la zona pertenece a la franja mesozóica, que adosada al borde Norte de las sierras de Guadarrama y Somosierra hace de unión entre granitos y las aureolas metamórficas que les rodean y los materiales terciarios.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA
AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

Los materiales cretácicos hacen de zócalo de los materiales terciarios en el centro de la cuenca a la vez que se apoyan discordantemente, sobre el zócalo paleozóico metamorfizado, aflorante en superficie fuera también de la zona de estudio.

Unidad detrítica.- Se le ha denominado tradicionalmente facies -- " Utrillas ", de edad albense generalmente, caracterizándose por sus tonos vivos y facias mixta (continental-marina), aflora en la - zona NW del estudio y se hace un estudio de la misma, dada su existencia en profundidad en el centro de la cuenca.

Esta unidad detrítica está muy bien representada en zonas - próximas como Vegas de Matute y alrededores de Segovia capital, ya fuera del presente estudio cartográfico y en Bernuy de Porreros, con una potencia de unos 50 m., aunque probablemente su espesor sea muy variable pues puede quedar muy reducido en zonas de -- accidentes tectónicos, donde, actuando como lubricante, puede sufrir estiramientos.

COMISION PROVINCIAL DE SEGOVIA

La litología predominante es la de arenas y gravas de cuarcita y cuarzo de grano fino o grueso existiendo también pequeños episodios arcillosos de lutitas con el cuarzo de tamaño limo. Los - granos de cuarzo son angulosos lo que indica un corto transporte- y apareciendo con frecuencia estructuras de estratificación cruzada.

También integran esta litología detrítica, granos de óxido - de hierro y mica, especialmente sericita, que aparece concentrada en determinados niveles o planos de estratificación.

Los colores son muy variados (blanco, rojo, amarillento , marrón).

Aunque en la unidad descrita no se han encontrado fósiles sin embargo, se le ha datado siempre como Albense, aunque esta - facies arenosas pasan lateralmente a Cenomanense, dado que las - facias litológicas del Cretácico no corresponden a isocronas.

Son sedimentos de playa o al menos exclusivamente terrígenos, cuya parte más baja son arenas gruesas y la parte superior está integrada por arena fina.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

Unidad calizo-dolomítico.- Se encuentra sobre la unidad detrítica, descrita anteriormente, constituyendo escarpes morfológicos, fácilmente identificados en el terreno, como en las zonas de Monterrubio y Lastras del Pozo fuera de la zona de estudio.

Sus características litológicas son muy constantes, presentando un aspecto masivo. Son materiales muy duros y compactos e intensamente karstificados. En esta zona de estudio que no afloran -- dichos materiales distinguimos no obstante, subdivisiones de la unidad calizo-dolomítica, separadas por intercalaciones de calizas margosas tableadas amarillentas, como sucede en áreas próximas al -- área estudiada.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

Estas calizas dolomíticas, tiene aspecto arenoso pero no contienen cuarzo. Su aspecto se debe a la recristalización en granos - romboédricos con la talla de arena fina a muy fina (entre 0,66 y - 0.25 mm.).

En su origen estos sedimentos deben haber sido intraesparitas y bioesparuditas y por un proceso de dolomitización secundario se convirtieron en estas calizas dolomíticas y dolomias, en las que todavía se pueden reconocer, reducidos a " sombras " difusas, los elementos originarios: intracastos-fósiles. Se han identificado Lamelibranquios (entre ellos Rudistas), Gasterópodos y algún Foraminífero (Textularia).

Los Moluscos se conservan en calcita y están muy alterados, pero forman parte fundamental de esta unidad calcarea-dolomítica, que deben interpretarse como biestromas, sedimentos de tipo arrecifal.

La sedimentación de estos materiales ocurrió a escasa pro-- fundidad (máxima de 40 m.) pero, a juzgar por la falta de cuarzo en todas las muestras analizadas microscópicamente, la costa debía estar lejana.

La potencia de esta unidad calizo-dolomítica oscila entre 50-60 m. y se le atribuye edad Cenomanense-Turonense, aunque repetimos, probablemente los tramos inferiores pueden incluirse dentro del Albense.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

Descansan estos materiales sobre el arenal Albense de una forma neta, siendo a veces el contacto brusco y tajante, pues no existen los sedimentos calcosamíticos, pero esta variación en la sedimentación no parce que pueda relacionarse con la variación de la cuenca de sedimentación por efectos bruscos tectónicos, pues no existe discordancia angular que así lo atestigüe ni tampoco existe discordancia erosiva o materiales tipo suelo que demuestran que la cuenca estuvo emergida.

Unidad calizo-margosa.- Representa los tramos más altos del Cretácico y está constituida por una serie claramente transgresiva de margas con bancos y niveles de calizas margosas blanquecinas.

Esta formación presenta características litológicas constantes en toda la zona como en las proximidades de Segovia y Madrona.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

Su estudio al microscopio revela que son también de naturaleza dolomítica y entra en la denominación de dolomicritas arcillosas. Contiene también " sombras " de la estructura original, intraclastos, peletes y fósiles; espículas pequeños textularios, ostracodos, gasterópodos y sobre todo, lameliobranquios de talla pequeña, que suelen presentarse en la forma de moldes huecos.

Al microscopio se identifican como micritas o dolomicritas y son sedimentos más profundos que los descritos en la unidad calizo-dolomítica, depositándose en aguas tranquilas y también alejados de la costa. Se le atribuye edad Senonense y su potencia oscila entre los 45-65 m.

Terciario.- Atribuimos indistintamente al Terciario la formación que recubre los materiales mesozóicos. Está compuesta por arcillas rojizas con pequeñas intercalaciones de niveles detríticos de arena, conglomerados y arenas, que son los únicos aparte de los materiales cuaternarios, aflorantes en el Término Municipal de Marugán.

La potencia de los niveles detríticos difílmente superan los 8-10 m. y la de las arcillas rojizas pueden alcanzar valores mayores dependiendo de su posición en la cuenca.

AYUNTAMIENTO DE MARUGÁN (Segovia)

En general, la potencia de la serie estratigráfica terciaria depende de su ubicación en la cuenca, aunque fácilmente puede alcanzar los 400-500 m.

Cuaternario.- La mayor extensión de estos materiales se encuentra en las proximidades del arroyo de Marugán de dirección Norte-Sur.

Tienen una potencia máxima de 5-10 m. y está compuesta de arenas, gravas, y arcillas.

Topografía.-

La topografía es suave con pendiente E-O del 4 al 5% que partiendo de C + 1.030 cercana al límite del T.M. de Monterrubio, llega a la C + 936 próxima al límite de la finca, en su zona Oeste.

COMISION PROVINCIAL DE SEGOVIA

Vegetación existente y su conservación.-

La vegetación está compuesta pricipalmente por monte alto (pinar) y praderas, situadas a lo largo de la zona baja de la finca.

Fundamentalmente estaba destinada a la explotación de los pinos para obtención de resina y una vez agotados, proceder a su tala para el aprovechamiento de la madera, obteniéndose por estos conceptos una rentabilidad muy pequeña y únicamente para la propiedad. Por este motivo se le puede preveer un abandono paulatino y el riesgo de que desaparezca el monte como tal.

La decisión tomada de urbanizarlo, a base de grandes parcelas y con unas Ordenanzas estrictas que, prácticamente los pinos a talar son exclusivamente los que afectan a viales, ya que en las parcelas únicamente habría que talar los imprescindibles para la construcción de las futuras viviendas unifamiliares y que calculándose una ocupación media en planta del orden de 100-125 m/2, nos daría un porcentaje del 3,45 que sumando al porcentaje de ocupación viaria supondría una conservación total del orden del 20%.

MARUGAN (Segovia)

1.2.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Los terrenos estaban dedicados a explotación resinera y maderera.

En los terrenos no existe ninguna edificación

1.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos objeto de este Plan Parcial son propiedad única de FOMENTO DEL OCIO, S.A., adquiridos para estos fines de promoción urbano-residencial de segunda vivienda o vacaciones.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

CAPITULO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Son objetivos prioritarios de este Plan Parcial, el desarrollo de las directrices de ordenación territorial especificados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento General a nivel Municipal,- de forma que de una manera planificada se ordenan dichos terrenos para los fines que son calificados en la Normativa Municipal.

La adecuación de dichas directrices comporta el respecto - de unas máximas admisibles en cuanto a unidades y población del núcleo urbano a diseñar y de unas nuevas dotaciones y servicios a implantar de forma que estableciendo unas aceptables dotaciones - urbanas, se crea un equilibrio entre la capacidad del asentamiento y la propia naturaleza, con el fin de organizar un núcleo de ocio y esparcimiento que asegura el disfrute de sus habitantes, con mínimo de interferencias. La creación de amplias zonas verdes de uso público y cesión municipal, los diferentes equipamientos necesarios para el funcionamiento del asentamiento, sin perder de vista su escala estacionaria, donde el uso alternado confiere unas especiales características. La cesión de zonas verdes es del 10% del suelo objeto del Plan.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

Se pretende organizar y planificar unas funciones de ocio semanal, intermitente y estacionarios en óptimas condiciones de costo y servicios, controlando la escala de usos, de forma que se obtengan márgenes de utilización admisibles en el tiempo y en el dimensionamiento y utilización de las distintas zonas que comparten - la estructura del Plan.

El establecimiento de la parcela tipo, siendo la mínima admisible de 2.500 m/2.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

CAPITULO III.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

3.1.- Densidad y Población

Por el carácter de la zona se asentará la futura urbanización, y por el programa de usos de su desarrollo, hace que sea fundamentalmente la limitación de la población asentada, con el fin de permitir el disfrute de extensas zonas por habitante. Debido también al carácter de la futura edificación, que será de vivienda unifamiliar aislada, con su correspondiente parcela ajardinada y amplias zonas de arbolado y vegetación abundante para el esparcimiento comunitario.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

Con el tipo de densidad baja, estaremos dentro de los límites de la densidad rural, pero debido a otros condicionantes de la población, como sería su procedencia de zonas urbanizadas, su nivel cultural y las características de los servicios de que estaría dotada la urbanización, en cuanto a servicios, tanto materiales como sociales, que elevarían el confort aproximándolo a los grados de disfrute que los usuarios estarían acostumbrados en los lugares de procedencia y así mismo dotándoles de las ventajas indudables del medio rural, tan añorado como sería el mayor contacto con la naturaleza, con los espacios libres, libres de contaminación y tan propicios para el descanso y el desarrollo de funciones de ocio.

Con esta densidad aproximada de 3 viviendas Ha. , la población máxima del área, sería del orden de 643 habitantes, lo que permitiría el desarrollo de una pequeña zona comercial social y de las zonas deportivas y recreativas.

3.2.- Zonificación

De los 608.029 m/2 que supone el total del área objeto de este Plan Parical de Ordenación, se han destinado a Zona Residencial, donde en el futuro se asentarán las viviendas 481.358 m/2 que corresponden a 189 parcelas de diferentes superficies estando la media superficial de las parcelas en 2.547 m/2

AYUNTAMIENTO MARUGAN (Segovia)

Este área calificada en el Plan como zona Residencial, - de vivienda unifamiliar aislada, supone el 79,16% de la superficie total de la finca.

La zona verde de usos públicos, tiene una superficie de- 69.897 m/2 que supone el 11,49% del total, con lo cual se cumple con la reglamentación que para esta zona se dispone en las - Normas Subsidiarias a nivel municipal y, esta zona así calificada será cedida al Ayuntamiento de MARUGAN, según dispone la Ley, el cual podrá llegar a acuerdos con los propietarios y promotores a fin de que se usen de acuerdo con los usos establecidos - por la Ley para la creación de zonas deportivas y libres de recreo, parques, jardinería, etc.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

Los viales ocupan 44 .139 m/2 que supone un 7,26% del - total.

La zona especial tiene 12.182 m/2, que supone un 2,00% del total, y sus usos serán de equipamiento socio-comercial, público, cultural y de servicios, por encima de los exigidos por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

También se han reservado unas parcelas, que se califican como servicios de la Urbanización, con una superficie de 455 m/2 Esta zona de servicios se utiliza para la colocación de los elementos y dotaciones de la urbanización, como depósitos de agua y centros de transformación de energía.

Según las Ordenanzas, limitamos el volúmen de construcción en zona residencial a 0,4 m^3/m^2 .

En la zona especial se le ha asignado un volúmen de 2 $m^3/-/m^2$, por su especial uso y mayor necesidad de construcción.

. El volúmen de la zona de servicios, con computable debido a los especiales usos que se determinan, como son centros de- transformación de energía y depósitos de agua.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

3.3.- Parcelación

El número de parcelas resultantes del Planeamiento son 189.

La diversidad de tipos, en cuanto a dimensión y topografía, representan las variaciones de los condicionantes del terreno se ha intentado la normalización de las dimensiones de parcela- que según el mercado y las características de la finca, sería el ideal para este tipo de urbanización, con población y densidades bajas. Estas parcelas tiene dimensiones aproximadas de 35 ml. de fachada por 72 ml. de fondo, con forma rectangular, lo que nos da superficies normalizadas de 2.520 m/2. la repercusión de los costos de urbanización se presenta muy repartida en su superficie por la proporcionalidad y el especial diseño.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

Así mismo y con el fin de no caer en la excesiva normalización de cirterios, que sería monótono, existen parcelas de -- mayores dimensiones y diferentes formas.

Un factor importante a la hora de parcelar, ha sido el - condicionante climatológico, (como lo será también a la hora de edificar) ya que la orientación de las futuras construcciones deben efectuarse de tal forma que dispongan de dos orientaciones de soleamiento, una de fuerte soleamiento en los meses invernales y -- otra de poco soleamiento para los meses de estío. Todo esto beneficioso a la vivienda en cuanto al aprovechamiento del calor solar en invierno, con el correspondiente ahorro de energía.

3.4.- Viales

Los viales se dividen en dos grupos, uno vial principal - que dá entrada y salida a la urbanización y recoge la circula-- ción de los anillos secundarios.

Tiene una anchura de calzada para circulación rodada de 9 m. y dos paseos laterales de peatones de 1,50m. de anchura.

De esta vía principal parten los anillos de circulación que sirven a parcelas. Estas vías secundarias tiene un ancho de calzada de 6 m. y dos paseos laterales peatonales de 1,50 m.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

Las pendientes transversales de calzada serán de 2% y las longitudinales, se adaptarán al terreno, evitando desmontes excesivos que dificulten las entradas y salidas de las parcelas y no sobrepasando ninguna vía la pendiente máxima del 14%.

3.5.- Abastecimiento y Red de Distribución de Agua Potable

El agua potable de la urbanización, se obtendrá a través de un depósito situado en la cota más alta de la finca, con capacidad suficiente para el abastecimiento de al menos un día de duración, que le alimentará de un sondeo efectuado en la finca y propiedad de la promotora.

De este depósito parte la red general de distribución. las tuberías recorren las calles de la urbanización por las aceras o espacios libres fuera de las calzadas, procurando que formen circuitos cerrados.

Se han dispuesto válvulas para aislamiento de tramos en los puntos más aconsejables.

La tubería será de fibrocemento en las redes generales con codos, tes, piezas especiales, etc., de fundición y tubetía de P.V.C. en los ramales secundarios, puesta en obra sobre un lecho de arean que permita un asiento perfecto de la red y una mejor conservación futura, evitándose de esta manera posibles roturas.

Los cruces de calles de la tubería de distribución llevan otra tubería que protege a la red en estos puntos singulares.

Se pondrán válvulas de retención, de desagüe, de compuerta, con sus arquetas de registro correspondiente en los lugares que así lo aconsejen con objeto de obtener el mayor aprovechamiento de la solución adoptada.

Con un caudal de 2,53 L/seg hay suficiente agua para el gasto de la urbanización que calculamos de la siguiente forma:

Población máxima: 643 habitantes.

Consumo doméstico, riego, etc. 340 L./hab. X día.

643 x 340 = 218.620 : 3.600 x 24 = 2.53 L/seg

3.6.- Red de Alumbrado Público y Suministros a Parcelas. Características y Trazado.

Servicio Eléctrico.-

Supone la realización de los elementos imprescindibles para disponer en la urbanización de la potencia eléctrica necesaria a la tensión -- normal de distribución en baja tensión.

Esto dá lugar a tres capítulos que son los siguientes:

a) Redes de media tensión.

b) Centros de Transformación.

c) Redes de baja tensión.

Red de Media Tensión.-

En el interior de la parcelación, la red será subterránea y dadas las - características particulares de esta urbanización, formando una red abierta.

La red subterránea de la urbanización será de conductor de aluminio de las siguientes características:

Naturales	Aluminio
Cable	Unipolar
Sección	95 mm/2
Intensidad aproximada enterrado y a 25º c	250 A.
Tensión de servicio	Hasta 20 KV.
Aislamiento	Polistileno.

Centros de Transformación.-

El número de centros elegidos para la urbanización es de 1 cuya situación queda indicada en el plano nº 17.

Potencia de Centros.-

El centro de Transformación tendrá una potencia suficiente para alimentar a todas las parcelas.

Red de Baja Tensión.-

Tipo adaptado.- Para esta clase de urbanización, se ha elegido una red de distribución de baja tensión del tipo subterráneo que parece el más idóneo.

COMISION PROVINCIAL DE SERVICIOS TECNICOS SEGOVIA

La tensión de servicio será 380/220 V. que es el impuesto por la Compañía Distribuidora.

El trazado de la red, puede verse en el plano nº 17. De la observación del mismo, puede verse que la red proyectada es en anillos. La red irá directamente enterrada en terrenos de dominio público y evitándose todo ángulo pronunciado.

Conductores.-

Las características de los conductores, serán las siguientes:

Naturaleza	Cobre
Cables	Unipolares
Secciones	100-95-60 mm^2
Intensidad aproximada enterrados y a 25º C.	320-250-170 A.
Tensión de servicio	Hasta 1.000 v.
Aislamiento	Polietileno.

Potencias previstas.-

La potencia prevista para las parcelas son las siguientes:
5.000 W por parcela.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

Alumbrado Público.-

Los factores que determinan las características mínimas que debe satisfacer el alumbrado nocturno de las vías públicas de una urbanización, son fundamentalmente las exigencias visuales del tráfico y los motivos estéticos. Para alcanzar los niveles de iluminación media requeridos para el alumbrado público medido a 1 m. t., 1, 50 m. del pavimento, de 8 y 12 Lux en vías secundarias y principales, respectivamente.

Lámparas elegidas.-

Se ha optado por lámparas del tipo de vapor de mercurio, color corregido, de gran vida con las siguientes características que nos han inclinado por su uso:

Deslumbramiento	Reducido
Consumo	Menos que las del tipo incandescente.
Vida media de la lámpara. . . .	Elevada.
Tonalidad de la luz.	Blanco y con máxima agudeza visual.
Rendimiento	Elevado.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

El fujo luminoso en las luminarias, se obtendrán por medio de lámparas de este tipo, de las características siguientes:

Potencia nominal	125 W
Tensión	220 V
Intensidad	1,15 A.
Potencia consumida con reactancia	1,37 W
Fujo	5,600 lm.
Casquillo	Normal
Forma	Elipsoidal
Tono de luz	Blanca
Rendimiento luminoso	Tres veces el de una lámpara incandescente de la misma potencia.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

3.7.- Recogida de basuras.-

La Sociedad Promotora FOMENTO DEL OCIO, S.A., se responsabiliza de la recogida de basuras y su posterior incineración. Dicho servicio será organizado por la Sociedad cuando la situación de ocupación lo requiera, trasmitiendo dicha organización de recogida e incineración a la Comunidad de Propietarios en su constitución.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

ANULADO

ANEXO 1 : CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES

			EN EL PLAN PROYECTADO m.²	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
RESIDENCIAL 189			481.356	
VIALES	VEHICULOS		28.755	
	PEATONALES		13.359	
ZONA VERDE			69.897	60.803
SERVICIOS DE URBANIZACION			455	
ESPACIOS LIBRES	P. Y JARDINES		3.090	2.835
	AREAS DE JUEGO		620	567
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR		2.096	1.890
	E. G. B.	——	——	
	B. U. P.	——	——	
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	DEPORTIVO PARTIC.		2.730	——
	COMERCIAL		2.554	378 m.²/Const.
	SOCIAL		1.092	
APARCAMIENTO			2.026	1.871
SUPERFICIE TOTAL			608.029	

UNIDAD ELEMENTAL

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

RELACION DE SUPERFICIES

Nº PARCELA	M/2 SUPERFICIE
1	2.902,-
2	2.700,-
3	2.700,-
4	2.520,-
5	2.520,-
6	2.520,-
7	2.520,-
8	2.520,-
9	2.520,-
10	2.520,-
11	2.520,-
12	2.520,-
13	2.520,-
14	2.520,-
15	2.520,-
16	2.520,-
17	2.520,-
18	2.520,-
19	2.520,-
20	3.148,-
21	2.998,-
22	2.553,-
23	2.520,-
24	2.560,-
25	2.520,-
26	2.520,-
27	2.520,-
28	2,520,-
29	2.520,-
30	2.520,-
31	2.520,-
32	2.520,-
33	2.520,-

Nº PARCELA	M/2 SUPERFICIE
34	2.520,-
35	2.520,-
36	2.520,-
37	3.520,-
38	2.520,-
39	2.520,-
40	2.520,-
41	2.520,-
42	2.520,-
43	2.520,-
44	2.520,-
45	2.520,-
46	2.520,-
47	2.520,-
48	2.520,-
49	2.520,-
50	2.520,-
51	2.520,-
52	2.520,-
53	2.520,-
54	2.520,-
55	2.520,-
56	2.520,-
57	2.520,-
58	2.600,-
59	2.660,-
60	2.520,-
61	2.520,-
62	2.520,-
63	2.520,-
64	2.520,-
65	2.520,-
66	2.520,-

Nº PARCELA	M/2 SUPERFICIE
67	2.520,-
68	2.520,-
69	2.520,-
70	2.520,-
71	2.520,-
72	2.500,-
73	2.520,-
74	2.520,-
75	2,520,-
76	2.520,-
77	2.520,-
78	2.520,-
79	2.520,-
80	2.520,-
81	2.520,-
82	2.520,-
83	2.520,-
84	2.520,-
85	2.644,-
86	3.160,-
87	2.520,-
88	2.520,-
89	2.520,-
90	2.520,-
91	2.520,-
92	2.520,-
93	2.520,-
94	2.520,-
95	2.520,-
96	2.520,-
97	2.520,-
98	2.520,-
99	2.500,-

ANULADO

AYUNTAMIENTO DE MARUCHA (Málaga)

Nº PARCELA	M/2 SUPERFICIE
100	2.500,-
101	2.520,-
102	2.520,-
103	2.520,-
104	2.520,-
105	2.520,-
106	2.520,-
107	2.520,-
108	2.520,-
109	2.520,-
110	2.520,-
111	2.520,-
112	2.520,-
113	2.630,-
114	2.676,-
115	2.627,-
116	2.520,-
117	2.520,-
118	2.520,-
19	2.520,-
120	2.520,-
121	2.520,-
122	2.520,-
123	2.520,-
124	2.520,-
125	2.520,-
126	2.520,-
127	2.520,-
128	2.500,-
129	2.600,-
130	2.520,-
131	2.520,-
132	2.520,-
133	2.520,-
134	2.520,-
135	2.520,-
136	2.520,-
137	2.520,-
138	2.520,-
139	2.520,-
140	2.520,-
141	2.520,-
142	2.520,-
143	2.500,-
144	2.500,-
145	2.520,-
146	2.520,-
147	2.520,-
148	2.520,-
149	2.520,-
150	2.520,-
151	2.520,-
152	2.520,-
153	2.520,-
154	2.520,-
155	2.520,-
156	2.520,-
157	2.520,-
158	2.716,-
159	2.716,-
160	2.520,-
161	2.520,-
162	2.520,-
163	2.520.-
164	2.520,-
165	2.520,-
166	2.520,-
167	2.520,-
168	2.520,-
169	2.520,-
170	2.520,-
171	2.520,-
172	2.520,-
173	2.620,-
174	2.640,-
175	2.550,-
176	2.520,-
177	2.520,-
178	2.520,-
179	2.520.-
180	2.520,-
181	2.520,-
182	2.520,-
183	2.520,-
184	2.520,-
185	2.520,-
186	2.520,-
187	2.520,-
188	2.520,-
189	2.716,-

2.546 m/2 SUPERFICIE MEDIA DE PARCELA.

ANULADO

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

N0155

ANEXO I : CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES

			EN EL PLAN PROYECTADO m²	REGLAMENTO PLANEAMIENTO
RESIDENCIAL 10% APROVECHAMIENTO MEDIO			480.440	49.130
VIALES	VEHICULOS		28.755	
	PEATONALES		13.359	
ZONA VERDE			61.037	60.803
ZONA VERDE NO COMPUTABLE			9.776	
SERVICIOS DE URBANIZACION			455	
ESPACIOS LIBRES	P. Y JARDINES		3.090	2.835
	AREAS DE JUEGO		620	567
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR		2.096	1.890
	E. G. B.	—	—	
	B. U. P.	—	—	
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	DEPORTIVO PARTIC.		2.730	—
	COMERCIAL		2.554	378 m²/Const.
	SOCIAL		1.092	
APARCAMIENTO			2.025	1.871
SUPERFICIE TOTAL			608.029	

UNIDAD ELEMENTAL

Aportado en contestación al acuerdo de la C.P. de 24 de marzo de 1988.

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID SEGOVIA
A los EFECTOS REGLAMENTARIOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

RELACION DE SUPERFICIES

PARCELA	M² SUPERFICIE	Nº PARCELA	M² SUPERFICIE	Nº PARCELA	M² SUPERFICIE
1	2.902,-	34	2.520,-	67	2.520,-
2	2.700,-	35	2.520,-	68	2.520,-
3	2.700,-	36	2.520,-	69	2.520,-
4	2.520,-	37	2.520,-	70	2.520,-
5	2.520,-	38	2.520,-	71	2.520,-
6	2.520,-	39	2.520,-	72	2.500,-
7	2.520,-	40	2.520,-	73	2.520,-
8	2.520,-	41	2.520,-	74	2.520,-
9	2.520,-	42	2.520,-	75	2.520,-
10	2.520,-	43	2.520,-	76	2.520,-
11	2.520,-	44	2.520,-	77	2.520,-
12	2.520,-	45	2.520,-	78	2.520,-
13	2.520,-	46	2.520,-	79	2.520,-
14	2.520,-	47	2.520,-	80	2.520,-
15	2.520,-	48	2.520,-	81	2.520,-
16	2.520,-	49	2.520,-	82	2.520,-
17	2.520,-	50	2.520,-	83	2.520,-
18	2.520,-	51	2.520,-	84	2.520,-
19	2.520,-	52	2.520,-	85	2.644,-
20	3.148,-	53	2.520,-	86	3.160,-
21	2.552,-	54	2.520,-	87	2.520,-
22	2.598,-	55	2.520,-	88	2.520,-
23	2.580,-	56	2.520,-	89	2.520,-
24	2.724,-	57	2.520,-	90	2.520,-
25	2.680,-	58	2.600,-	91	2.520,-
26	2.641,-	59	2.660,-	92	2.520,-
27	2.500,-	60	2.520,-	93	2.520,-
28	2.520,-	61	2.520,-	94	2.520,-
29	2.520,-	62	2.520,-	95	2.520,-
30	2.520,-	63	2.520,-	96	2.520,-
31	2.520,-	64	2.520,-	97	2.520,-
32	2.520,-	65	2.520,-	98	2.520,-
33	2.520,-	66	2.520,-	99	2.500,-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
DELEGACION DE SEGOVIA
2273
VISADO
A los EFECTOS REGLAMENTARIOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
SEGOVIA

Aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.U. de SEGOVIA de 24 de marzo de 1988.

Nº PARCELA	M² SUPERFICIE	Nº PARCELA	M² SUPERFICIE	Nº PARCELA	M² SUPERFICI
100	2.500,-	132	2.520,-	164	2.520,-
101	2.520,-	133	2.520,-	165	2.520,-
102	2.520,-	134	2.520,-	166	2.520,-
103	2.520,-	135	2.520,-	167	2.520,-
104	2.520,-	136	2.520,-	168	2.520,-
105	2.520,-	137	2.520,-	169	2.520,-
106	2.520,-	138	2.520,-	170	2.520,-
107	2.520,-	139	2.520,-	171	2.520,-
108	2.520,-	140	2.520,-	172	2.520,-
109	2.520,-	141	2.520,-	173	2.620,-
110	2.520,-	142	2.520,-	174	2.640,-
111	2.520,-	143	2.500,-	175	2.550,-
112	2.520,-	144	2.500,-	176	2.520,-
113	2.630,-	145	2.520,-	177	2.520,-
114	2.676,-	146	2.520,-	178	2.520,-
115	2.627,-	147	2.520,-	179	2.520,-
116	2.520,-	148	2.520,-	180	2.520,-
117	2.520,-	149	2.520,-	181	2.520,-
118	2.520,-	150	2.520,-	182	2.520,-
119	2.520,-	151	2.520,-	183	2.520,-
120	2.520,-	152	2.520,-	184	2.520,-
121	2.520,-	153	2.520,-	185	2.520,-
122	2.520,-	154	2.520,-	186	2.520,-
123	2.520,-	155	2.520,-	187	2.520,-
124	2.520,-	156	2.520,-	188	2.520,-
125	2.520,-	157	2.520,-	189	2.716,-
126	2.520,-	158	2.716,-		
127	2.520,-	159	2.716,-	2.542,- m² SUPERFICI	
128	2.500,-	160	2.520,-	MEDIA DE PARCELA/	
129	2.600,-	161	2.520,-		
130	2.520,-	162	2.520,-		
131	2.520,-	163	2.520,-		

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID DELEGACION DE SEGOVIA VISADO EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aportada contestación alcalde de la P.U. de 24 de marzo de 1988

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

ANEXO II.- DOCUMENTACION DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

Para cumplimentar lo dispuesto por el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana de 29 de Junio de 1.978, se concretan a continuación los datos figurados en dichos precepto.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

2.1.- Memoria Justificativa.-

Según se expresa en la memoria que se acompaña al Plan Parcial, está justificada la Urbanización residencial por los motivos que en ella se exponen y fundamentalmente la proximidad a la capital de España, su paisaje, condiciones higiénicas, clima, etc., etc., que posibilitan y brindan a un número potencial de futuros usuarios un lugar de reposo y residencia habitual para fines de semana y veraneos.

Una vez ejecutada la urbanización totalmente y creados los adecuados servicios, puede llegar a ser un lugar de uso permanente en el caso de que así se desee. Este proceso de asentamiento viene avalado, según la expresada memoria indica, por un hecho sociológico, que el desarrollo ha permitido convertir en un hecho socioeconomico en íntima vinculación de causa claramente incuestionable del fenómeno producido por la elevación del nivel de vida y el enorme crecimiento demográfico de la capital, en cuanto a que se determina una necesidad casi vital de expansión hacia zonas libres de aquellos problemas, que gráficamente se vinculan, y se sintetizan como --- " Problemas de asfalto " y "Problemas de polución " , si bien la modernidad del término, no elimina en absoluto del mismo, el hecho cierto de la presencia de reales problemas de contaminación, que incidan sobre el habitante de la gran aglomeración urbana, física y psíquicamente, impidiéndoles el encuentro con zonas no afectadas, donde, en fin, puede estar más en contaco direco con la naturaleza, asi mismo, sin modificar.

Y es precisamente el hecho de esta necesidad de expansión hacia zonas libres lo que indefectiblemente constituye la justificación y la garantía de las obras urbanas.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

Efectivamente, en el transcurso de los últimos cinco años han sido muchas las empresas particulares que con visión económica del presente expansivo y aún de un futuro en que inevitablemente tal expansión se acentúa, han desarrollado urbanizaciones y complejos residenciales en las proximidades de Madrid. El Promotor al que atiende el presente Plan Parcial, no aspira a que se desarrolle una urbanización más, esperando encontrar la mejor acogida en los Organismos Urbanísticos de quienes solicita colaboración.

Estas condiciones hacen que el área del Plan Parcial, ofrezca en la actualidad, escelentes perspectivas para un asentamiento urbano, con carácter de fin de semana, recreo, y vacaciones, detallando a continuación en exposición esquemática numeral, las razones que aconsejan el mismo, al que en principio hacíamos referencia ha saber:

1) Paisaje privilegiado.
2) Carácter apacible dela zona.
3) Cercanía de Madrid, como foco principal de atracción para demanda que el desarrollo demográfico y la elevación del nivel de vida determina.
4) Fáciles accesos y perfectas comunicaciones.
5) Cota de nivel muy favorable para el asentamiento de una urbanización, acompañada de buenas condiciones de clima al mismo objeto.
6) Posibilidades de conversión en urbanización con costos asequibles.
7) Su calificación administrativa en las N.S. de Planeamiento General de Marugán, donde dichos terrenos se hayan calificados como aptos para este tipo de urbanización. Así mismo, la urbanización proporcionaría puestos de trabajo de mano de obra de la zona durante el período de su ejecución y construcción de las viviendas. El Ayuntamiento de MARUGAN vería aumentados sus ingresos debido al pago de licencias municipales y arbitrios y los habitantes de la zona tendrían nuevos puestos de trabajo en el futuro, proporcionado por el asentamiento en la zona de una nueva población, así como contaría con los nuevos servicios creados de carácter público que serían disfrutados por un amplio sector de habitantes de la región.

2.2. - Propietarios afectados. -

Afecta la Urbanización prevista a la finca descrita en la Memoria del Plan Parcial de Ordenación conocida como SIETEFUENTES, sita en el Término Municipal de MARUGAN, provincia de Segovia con una superficie aproximada

de 60,8 Ha. y de Propiedad de FOMENTO DEL OCIO, S.A., cuyo consejero delegado es D. Julián Sánchez Campos, con domicilio en la calle Don Ramón de la Cruz, 36 - 1º izda. de Madrid.

2.3.- Ejecución y conservación de las obras de urbanización.-

Entre los sistemas de actuación urbanística enumerados en artículo 106 de la - Ley del Suelo se ha optado por el de compensación como únicos propietarios por entender es el más adecuado a los propósitos de los promotores.

Las obras de Urbanización a realizar por el promotor, son las que se describen en la Memoria que se acompaña al Proyecto y que son citados nuevamente:

- Explanación
- Construcción de la Red Viaria
- Construcción de la Red de Abastecimiento y Distribución de Agua
- Energía Eléctrica en Alta
- Red de Suministros a parcelas
- Red de Alumbrado Público
- Plantaciones de arbolado y jardinería, elementos decorativos, etc., etc.

Las superficies de viales y zonas verdes de uso público previstas en el Planeamiento serán cedidas al Ayuntamiento de Marugán.

Por lo que respecta a la conservación de las obras de urbanización, correrán a cargo de los futuros propietarios de parcelas y, en la medida en que estos faltaren, al Promotor.

La cesión que se verifique a favor de la Corporación Municipal, no entrañará obligación alguna para ésta en orden al mantenimiento idóneo de las instalaciones, una Asociación Administrativa en la que se integrarán todos los propietarios afectados, será la encargada de dicha tarea con cargo a los fondos sociales mediante la creación de un cánon de urbanización.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

2.4.- Compromisos entre el Ayuntamiento, el Promotor y los Propietarios.-

a) - Ayuntamiento y Promotor. El Promotor, formalmente y ante el Ayuntamiento de MARUGAN a la ejecución íntegra y a su costa, de las obras de urbanización, a la cesión gratuita de las superficies viales y de parques y jardines públicos y a la conservación de las obras ejecutadas sin que el Ayuntamiento haya de realizar obra o inversión alguna.

Las obligaciones derivadas del compromiso de conservación, serán transmitibles por subrogación a los futuros adquirientes de las parcelas resultantes de la urbanización.

b) - Promotor y Futuros Propietarios. La obligación de los futuros propietarios a que alude el anterior párrafo, es la de conservar a su costa la urbanización, haciéndose constar expresamente en cuantos documentos públicos se otorguen entre la Sociedad Promotora y aquellos. Se constituirá una Asociación Administrativa, cuyos estatutos serán sometidos a la aprobación del Ayuntamiento y de los Organismos Urbanísticos competentes, a la que pertenecen obligatoriamente " porpterren " los titulares de dominio y otros derechos reales sobre parcelas u otras porciones de terreno de la urbanización. Para atender a los gastos de conservación, se fijará un cánon en los Estatutos, proporcional al derecho de cada uno de los miembros. (Ver Estatutos, Capítulo IV de la Ordenanza).

2.5.- Garantías de Exacto Cumplimiento.-

De conformidad con lo dispuesto por la Ley, los Promotores deberán constituir garantía para la buena realización de las obras que comprenden el Plan Parcial de Ordenación. Las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos serán por un importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización., según la evalucación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

2.6.- Medios Económicos de Toda Indole.

En el estudio económico-financiero contenido en la Memoria del Plan, se indican los medios económicos con que se cuenta para llevar a cabo la obra urbanizadora procedentes en principio del capital privado y - de una adecuada programación de inversiones.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

LA PROMOTORA

FOMENTO DEL OCIO, S.A.

EL ARQUITECTO

JULIAN LOPEZ PARRAS

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

INDICE DE PLANOS

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
SEGOVIA

INFORMACION URBANISTICA

1.- SITUACION

2.- ORDENACION (Según Normas Subsidiarias)

INFORMACION ESTADO DE LOS TERRENOS

3.- TOPOGRAFICO DEL TERRENO

4.- EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURA Y VEGETACION EXISTENTE

PROYECTO

5.- ZONIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

6.- RED VIARIA

7.- ALINEACIONES

8.- EXPLANACION Y PAVIMENTACION . PLANTA DE PERFILES

9.- " " . PERFILES LONGITUDINALES

10.- " " " "

11.- " " " "

12.- " " " "

13.- PERFILES TRANSVERSALES. SECCION TIPO

14.- PLANTA GENERAL DE PARCELACION

15.- ESQUEMA DE LA RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

16.- " " " " " " " ALUMBRADO PUBLICO

17.- " " " " " " " MEDIA Y BAJA TENSION

18.- EQUIPO DEPURADOR DE AGUAS RESIDUALES

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

III .- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

CAPITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 2.1 - CALIFICACION DEL SUELO
- 2.2 - ESTUDIOS DE DETALLE
- 2.3 - PARCELACIONES
- 2.4 - PROYECTOS DE URBANIZACION NORMATIVA

CAPITULO III- NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO IV - ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD

- 1 - DEL REGIMEN DE COMUNIDAD
- 2 - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS
- 3 - DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD
- 4 - DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD
- 5 - DE LA COMISION RECTORA
- 6 - EL ADMINISTRADOR
- 7 - DISPOSICIONES FINALES

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I .- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

1.1- AMBITO DE APLICACION

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en los terrenos objeto del presente Plan Parcial de Ordenación de la Finca Sietefuentes de Párraces, y que resulta delimitado en los correspondientes Planos de Parcelación y Zonificación.

1.2.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

a).- Definiciones. A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se emplean los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa.

- Zona de Ordenanzas. Superficie continua o discontínua en la que se aplica una ordenanza determinada.
- Parcelas. Unidades individuales definidas en el correspondiente Plano de Parcelación.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
S E G O V I A

CAPITULO II .- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

A efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el territorio del presente Plan Parcial se clasifica en residencial, especial, verde de uso público y viales.

a) Residencial. Se define como suelo residencial de de segunda vivienda o vacaciones con carácter unifamiliar de edificación aislada, aquel señalado como tal en el plano de zonificación y calificación del suelo del presente Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

b) Especial. Es el suelo calificado en el presente Plan Parcial, y que se halla delimitado en el correspondiente plano de zonificación del suelo. A su vez dicho suelo se clasifica en :

- Servicios de Urbanización : es aquel suelo acotado para situar los elementos necesarios para las dotaciones de los correspondientes servicios urbanos, como depósitos de agua, equipos de transforma-- ción de energía, etc., etc.

- Reservas y dotaciones : son aquellos terrenos delimitados en el Plan que desarrollan las especificaciones en cuanto a dotaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y que a su vez se dividen en centros docentes y servicios de interés público y social.

Los centros docentes se clasifican en reserva de preescolar y E.G.B. y los servicios de interés público y social en deportivo, comercial, y social: parques, jardines y aparcamientos.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

c) Verde de uso público. Calificado y delimitado en el plano de zonificación y calificación del suelo y reglamentado por la Ley del Suelo, es un terreno de cesión municipal.

d) Viales. Que a su vez se divieden en circulación rodada o vehículos y peatonales.

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

a) Los estudios de Detalle podrán formularse con la exculsiva finalidad de :

1 - Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en este - Plan Parcial.

2 - Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de los Planes Parciales y completar en su caso, la red de comunicaciones

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

definida en los mismos con aquellas vias interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en propio Estudio de Detalle.

b) La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a traves de Estudios de Detalle se limitará a las vias de la red de comunicaciones definidas en el Plan cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel

c) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan Parcial, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicarlas ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

d) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado a aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

e) En ningún caso podrá ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

f) Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en el mismo.

g) Los estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos :

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

1.- Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2.- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtiene en el Estudio Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el punto c).

3.- Planos a escala adecuada y como mínimo 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajusten con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2.3.- PARCELACIONES.

Definición. Se considera parcelación urbanística la división del terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos haya de dar frente a alguna vía púbica o privada existente, o en proyectos, o esté situado en distancia inferior de 100 metros del borde de la misma.

Legislación aplicable. Será de aplicación todo lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, Capítulo III Artículo 94, 95 y 96.

La parcelación será la que resulte en la aprobación del Presente Plan Parcial, definida en el correspondiente Plano de Parcelación.

Parcelas indivisibles. Se atendrán a los dispuesto en la vigente -- Ley del Suelo. A los efectos de este Plan Parcial se considera como parcela mínima e indivisible en zona residencial y especial - 2.500 m/2 con excepción de las destinadas a servicios de urbanización que podrán ser menores, ajustándose a los fines que cumplen.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA
AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

En las células urbanísticas que expida el Ayuntamiento se hara constar la condición de indivisible de las parcelas. El - Ayuntamiento simultáneamente al otorgamiento de la Licencia de Edificación sobre una parcela indivisible comunicará este calificación al Registro de la Propiedad para su constancia en el asiento de inscripción de la finca.

2.4. - PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las propias de los Planes Parciales.

Los Proyectos de Urbanización constituirán en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obra de urbanización, tales como viabilidad, - abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otra análogas.

En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordenarias podrán contener determinaciones sobre ordenación régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las -- obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas - por técnicos distintos del autor del proyecto.

Los proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos :

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado a) del capítulo anterior serán las siguientes:

- pavimentación de las calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- red de distribución de agua potable de riego y de hidrantes contra incendios.
- red de distribuciónde energía eléctrica.
- red de alumbrado público.
- jardinería en el sistema de espacios libres.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos del pueblo.

a) El ancho de las vias o calles. y demás condicionantes queda fijado en función de su categoría, distinguiéndose tres únicas categorías.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

	Vías principales de circulación rodada	Vías secundarias de circulación rodada	Sendas o acesos peatonales
Ancho mínimo de la calzada	9 ml.	6 ml.	1,50 ml.
Radio mínimo	12 m	12 m	6 m
Pendiente máxima	12%	14%	12%

b) Abastecimiento. La dotación mínima de agua potable no será inferior a 340 l. por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y el tipo de construcción autorizado.

Se entenderá por agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la jefatura provincial de Sanidad.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

c) Alumbrado Público y Suministros a Parcelas.-

Supone la realización de los elementos imprescindibles para disponer en la urbanización de la potencia eléctrica necesaria a la tensión normal de distribución en baja tensión. Tanto las características de la red de baja y media tensión y centros de transformación serán los normalizados por la compañia suministradora.

Las potencias previstas por vivienda son de 5.000 W.

En cuanto al alumbrado público, el nivel de iluminación de las vías, se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. La iluminación media requerida para el alumbrado público, medida a un metro + 1,50 metros, del pavimento será de 12 Lux en vías principales, 8 Lux en vías secundarios y 5 Lux en peatonales.

La disposición normal de los báculos, farolas, etc., será unilateral, puediéndose disponer de cualquier otra forma siempre que se justifique su idoneidad, técnica.

CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- GENERALIDADES

En las parcelas no podrá llevarse a cabo construcción alguna, ya sea de nueva planta, ampliación, reforma o consolidación, si no ha sido presentado previamente el Proyecto ante el Ayuntamiento de Marugán para su aprobación y obtención de la correspondiente Licencia Municipal de Construcción y mediante la redacción del Proyecto por el Facultativo superior autorizado.

3.2.- La Tramitación de los proyectos de construcción sobre las parcelas de la Urbanización, deberá realizarse a través del Ayuntamiento de MARUGAN (Segovia), debiendo dar conocimientos a la Promotora o en su efecto a la Comunidad de Propietarios.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

3.3.- Todo propietario, una vez que haya obtenido la Licencia de Construcción del Ayuntamiento y vaya a proceder a la realización de la correspondiente obra, deberá primero hacer el paso de entrada prohibiéndose dejar materiales de cualquier género fuera de los límites de la parcela de su propiedad.

3.4.- Las viviendas a edificar serán exclusivamente del tipo unifamiliar, aisladas, rodeadas de vegetación (en la zona residencial).

A los efectos de parcela mínima y condiciones de volúmen, se señalan los siguientes límites:

	ZONA RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL
PARCELA MINIMA	2.500 m^2	
VOLUMEN MAXIMO	0,40 m^3/m^2	2 m^3/m^2
OCUPACION MAXIMA (En planta edificada)	10%	40%
ALTURA MAX. EDIFICACION (Medida desde el terreno en en contacto con la edificación hasta el alero de cubierta o la cara inferior del forjado de cubierta)	5,75 m. dos plantas	9,50 m. tres plantas
RETRANQUEO MINIMO A CALLES	7 m.	7 m.
RETRANQUEO MINIMO A FONDOS Y LATERALES.	4 m.	4 m.

Las diferentes zonas calificadas en el presente Plan Parcial se ajustarán, en cuanto a sus usos, al siguiente cuadro:

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

	Z. RESIDENCIAL	ZONA ESPECIAL (1)	ZONA VERD
VIVIENDA	permitido viv. unif. aislada	prohibido	prohibido
INDUSTRIAL EN GENERAL	prohibido	prohibido	prohibido
TALLERES ARTESANOS AL SERVICIO DE LA URBANIZACION	prohibido	permitido	prohibido
ADMINISTRATIVO	prohibido	permitido	prohibido
HOTELERO	prohibido	permitido	prohibido
OFICINAS	prohibido	permitido	prohibido
ESPECTACULOS	prohibido	permitido	(2) prohibido
RELIGIOSOS	prohibido	permitido	prohibido
SANITARIO ASISTENTE SOCIAL	prohibido	permitido	prohibido
DEPORTIVO PUBLICO	prohibido	permitido	permitido
CULTURAL DOCENTE	prohibido	permitido	prohibido

(1) - Excepto viviendas anexas a negocios.

(2) - Excepto espectáculos públicos comunitarios, como romerías, etc., etc.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

3.5.- La superficie no edificable se considera afectada de modo permanente por el uso del espacio libre privado y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada. Las parcelas tendrán la cualidad de indivisbles. En caso de que un mismo propietario adquiriese dos o más parcelas colindantes, podrá unirlas como única parcela, correspondiendo a esta en su caso el volumen que proceda.

3.6.- No se permite el vallado de la parcela con cerramiento de fábrica más de 1 m. de altura. El metro de altura se medirá sobre el rasante del bordillo de la calle, y las medianerías sobre el nivel del terreno de parcela.

En los frentes correspondientes a calles, la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas, celosías, o elementos vegetales.

3.7.- El propietario de una parcela, tiene la obligación de abonar el importe del 50% del costo de la cerca de medianería que estuviere ya construida. En su consecuencia, y recíprocamente, tendrá asimismo derecho a cobrar el 50% de la cerca que construya en su parcela, al propietario colindante.

3.8.- No se admitirán las construcciones que pretendan ejecutarse con materiales pobres o mal ponderados. Asimismo no se permitirán :

a) - La instalación de cubiertas de fibrocemento, chapa, cinc ondulados o materiales análogos, como materiales vistos, tanto en los chalets como en las construcciones auxiliares permanentes.

b) - La imitación de materiales de fachada.

c) - La tala de pinos a excepción del espacio ocupado por la construcción.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

d) - Construir con carácter permanente, almacenes o depósitos de materiales que en todo caso tendrán de duración, el tiempo necesario indicado en cada proyecto para realizar la obra de construcción propiamente dicha.

3.9.- En caso de construcción de piscinas se debe tramitar, con el Proyecto del Facultativo Superior autorizado la correspondiente Licencia Municipal y estará sujeta a las condiciones y normas que el Municipio tenta para aquel servicio.

3.10.- Queda totalmente prohibido, en la zona calificada como residencial.

a) - El establecimiento de sanatorios, clínicas, hoteles, pensiones, etc. etc.

b) - El establecimiento de industrias, comercios o almacenes.

c)- El establecimiento de centros de recreo o diversión pública ni espectáculos de cualquier naturaleza.

d) - El establecimiento o construcción de conventos.

e) - Destinar las viviendas o edificios a fines vedados por la moral o la ley.

3.11.- En la zona verde se atendrá a los dispuesto en la ordenación de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE MARUGAN, en cuanto a usos y edificaciones permitidos ya que dichas zonas son de cesión al Ayuntamiento.

3.12.- Los propietarios se someten a todas las disposiciones a que en su momento se dicten por las Entidades Oficiales y en especial a las que dicte el Ayuntamiento de MARUGAN (Segovia), por tanto las presentes Disposiciones Generales serán de aplicación en tanto no se opongan a aquellas normas de rango superior.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO SEGOVIA

CAPITULO IV .- ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD

1.- La Comunidad de Propietarios de la Urbanización Sietefuentes de Párraces a la que se integrarán los futuros propietarios de este Plan Parcial, está integrada por todos los propietarios de parcelas, que por sólo este hecho lleva inherente la obligación de contribuir a los gastos comunes sobre elementos determinantes de la propia Urbanización. A dicho fin, a cada propietario le corresponde una cuota de participación, como módulo regulador en las cosas comunes.

1.2.- Corresponde a la Comunidad fijar los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios comunes y concretamente cumplir los siguientes fines :

a) Atender a los servicios comunes de Urbanización, sufragando sus sus gastos en forma estatutaria. Crear en su caso, otros nuevos servicios.

b) Establecer instalaciones deportivas, culturales o de recreo para los propietarios y sus familiares.

c) Cuidar del cumplimiento de las Normas y Ordenanzas aplicables a la Urbanización, manteniendolas dentro del carácter para el que fue concebida.

e) Armonizar las diferencias que surjan entre los distintos propietarios.

Se consideran servicios comunes, a efectos de conservación los siguientes :

a) Las calles, avenidas, plazas, paseos, arbolado de todas las clases, aceras y jardines.

b) La red de baja tensión de energía eléctrica, postes de sustentación red de alumbrado de calles, apliques, lámparas, etc., etc.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

c) Limpieza de calles y paseos de la Urbanización.

d) Consumo de energía eléctrica en alumbrado público.

e) Consumo de agua en contadores de boca de riego.

f) Servicios de guarderías, organización y funcionamiento de los servicios, atención a sus guardeses, uniformes, calzado, armamento, banda, licencias y accesorios.

Los transformadores de energía y redes de alta tensión, serán de propiedad de la Compañía, correspondiendo a tal Compañía la atención y conservación de los mismos.

1.3.- Los derechos y obligaciones de los propietarios vendrán determinados por la superficie que posean dentro de la Urbanización. A cada parcela corresponde por tanto una cuota de participación en relación con la superficie total de todas las parcelas que componen la Urbanización referida a centésimas de la misma. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la Comunidad.

CAPITULO II .- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

2.1.- Corresponde al dueño de cada parcela el derecho singular y exclusivo de propiedad del terreno segregado y suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente que está comprendido en sus límites y sirva exclusivamente al propietario.

2.2.- La canalización y conducciones de todos los servicios pertenecerá al propietario desde su acometida en las conducciones generales hasta su punto terminal en la instalación privativa de cada edificio.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

2.3.- Serán obligaciones de cada propietario :

a) Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su parcela.

b) Mantener en buen estado la conservación de edificios o instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo de los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Permitir la entrada en su propiedad para efectuar las reparaciones - que exija el servicio y las servidumbres requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, teniendo derecho a que la Comunidad le resarza de los daños y perjuicios.

d) Contribuir con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a los gastos comunes que no sean susceptibles de individualización.

e) Observar la diligencia debida en el uso de su propiedad y en sus - relaciones con los demás propietarios y responder ante estos de las infracciones cometidas de las acciones directas que procedan.

2.4. Cuando la cuota de instalación de los nuevos servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación de las instalaciones, - según el rango de la Urbanización exceda el importe de una mensualidad de gastos comunales, el propietario disconforme disidente del acuerdo creador de las mismas no resultará obligado ni se modificará su cuota por dicha causa.

Si en cualquier momento deseara participar en las ventajas de la innovación habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

2.5.- El importe de los arbitrios, contribuciones o impuestos que graven independientemente cada propiedad, serán sufragados directamente por sus titulares. Aquellos cargos o librados sobre la totalidad de la finca y que no sea posible su determinación exacta sobre cada propietario, serán repartidos en proporción a la participación en las cosas comunes.

2.6.- El pago de la participación de cada propietario, deberá hacerse por trimestres adelantados dentro de la primera quincena y sobre la la base de presupuesto aprobado. La demora en el pago motivará un recargo de 7% anual, a contar del día 16 del primer mes del trimestre, sin necesidad de requerimiento alguno. Trasncurridos 6 meses sin efectura el pago, el interés se elevará al 10% anual. Serán además al cargo del moroso todos los gastos y costes judiciales que se pudieran producir.

2.7.- El pago de los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anulidad correspondiente estará afecto a la parcela cualquiera que fuese su propietario actual y el título de adquisición, siendo este crédito a favor de la Comunidad de Propietarios, preferente a cualquier otro sin perjuicio de las responsabilidades procedentes.

CAPITULO III .- DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

3.1.- La Comunidad se regirá por la Junta General, una Comisión Rectora y un Administrador.

3.2.- La Junta General estará formada por todos los propietarios que integran la Comunidad y es el órgano supremo para la gestión de los elementos comunes de la Organización y la coordinación de los individuales. Sus acuerdos, que no vayan contra la Ley o el presente Reglamento son obligatorios para todos los partícipes, aún para los ausentes o distantes.

AYUNTAMIENTO DE MIJAS (MALAGA)

3.3.- La asistencia a la junta de propietarios, podrá ser personal o mediante representación legal o voluntaria bastando para acreditar esta última, un simple escrito por el propietario y dirigido al Presidente.

Los propietarios proindiviso de una parcela deberán nombrar un representante para asistir y votar en las Juntas.

De existir usufructo, la asistencia a la junta y al votar, corresponderá al nulo propietario, pero de no manifestarse nada en contrario, se entenderá que aquel está representando por el usufructuario. No obstante, para los acuerdos sobre aprobación o modificación de los estatutos, o los que versan sobre obras extraordinarias o de mejoras, dichas delegaciones en favor del usufructuario deberán ser expresadas.

CAPITULO 4 .- DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

4.1.- La Junta se unirá preceptivamente una vez al año en sesión ordinaria, dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que se convenga el cierre del ejercicio. En dicha reunión y sin perjuicio de resolver cualquier otra materia, la Junta examinará las cuentas de administración correspondientes al año anterior, aprobará el presupuesto del año corriente que proponga la Comisión Ejecutiva y deisgnará los miembros de dicha Comisión y el Presidente y el Secretario para el nuevo Ejercicio. Tanto los miembros de la Comisión como el Presidente y Secretario podrán ser reelegidos.

Con carácter extraordinario también se reunirán en los siguientes casos:

a) Cuando lo convoque la Junta Rectora.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

b) A petición de la cuarta parte de los propietarios.

c) Cuando lo pidan un número de propietarios que representen al menos, el 25% de las cuotas de participación.

d) La Junta de Propietarios podrá reunirse validamente aun sin convocatoria del Presidente, siempre que concurra la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

e) A solicitud del 25% de los propietarios de parcelas.

4.2.- El Presidente hará la convocatoria y, en su defecto los promotores de la reunión, indicándoles en ella los asuntos a tratar, con señalamiento del día, lugar y hora de la Junat. Las citaciones serán cursadas por correro certificado al domicilio que hubiere designado cada propietario.

La citación para la Junta Ordianria anual se hará cuando menos, con 6 días de antelación y para la extraordinaria con lo que sea previsible, para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

4.3.- La Junta de propietarios sujetará sus acuerdos a las siguientes normas:

1º Necesitará los dos tercios más uno para la validez de los que impliquen aprobación de modificación de reglas contenidas en los presentes Estatutos.

Los propietarios que debidamente citados no hubiesen asistido a la Junta, serán notificados de modo fehaciente y detallado, del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar dicha notificación no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo aue antes manifestaren su disconformidad.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

2º Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría total de los propietarios que, a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiere, por falta de asistencia de los propietarios, se -- procederá a una segunda convocatoria, en que serán validos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes siempre que éste represente, a su vez, más de la mitad de las cuotas de los presentes.

De no lograrse mayoría por los procedimientos anteriormente establecidos, el Juez, requerido a instancia de parte, dentro del mes diguiente a la fecha de la segunda Junta y oyendo en comparecencia a los contradicotres, previamente citados, resolverá en equidad lo procedente en un plazo de - 20 días, contantdo desde la petición, haciendo pronunciamientos sobre el pago de las costas.

4.4.- Los propietarios que representen, por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación y que estimaran gravemente perfudicial para los mismos el acuerdo de la mayoría, podrán recurrir ante el Juez Municipal, quien decidirá sobre la procedencia de dicho acuerdo por los mismo trámites establecidos en el párrafo anterior.

Será inapelable y ejecutiva la decisción de dicho Juez, reservándose a las partes su derecho a promver la acción que, en justicia, pudiera corresponderles.

4.5.- Los acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos serán impugnables ante la autoridad judicial, por cualquiera de los propietarios disidentes, pero el acuerdo será provisionalmente ejecutivo, salvo que el Juez ordene la suspensión.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

Será el Juez competente para conocer, de las cuestiones que se susciten por la aplicación de los Estatutos el Municipal que en turno corresponda a los de Segovia.

6.6.- Los acuerdos de la Junta de Propietarios, se reflejarán en un libro de actas, foliado y sellado.

CAPITULO 5.- DE LA COMISION RECTORA

5.1.- La Comisión Rectora está compuesta por cinco propietarios. La presidirá el Propio de la Junta General actuando como Secretario el que lo fuera de la Junta.

5.2.- Los cargos serán irrenunciables y su duración será de un año, pudiendo ser reelegido, aunque en este caso sin obligación de aceptar.

5.3.- La Comisión se reunirá necesariamente una vez dentro de cada uno de los cuatro trimestres del año y siempre que los solicite uno de sus miembros.

5.4.- Son facultativos de la Comisión Rectora.:

a) - Ordenar la ejecución de las obras dentro del presupuesto, y aquellas otras de carácter urgente y necesario aún en el caso de que no estuvieran presupuestadas.

b) - Llevar a ejecución todos los acuerdos de la Junta : Ordenar los gastos de Comunidad. Ordenar los ingresos que correspondan a cada comunero, pudiendo determinar la constitución de un fondo común en la forma y cuantía que prudencialmente disponga.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

c) - Nombrar y separar libremente al Administrador, fijándole el sueldo, dentro del presupuesto, y delegando en él las facultades que tenga conveniente.

d) - Llevar la dirección de las cuentas y formular el presupuesto normal de la Junta de Propietarios.

e) Obtener la representación jurídica de la Comunidad ejerciendo en nombre de ésta las acciones que le correspondan a través de su Presidente, quien en todo momento representará a la Comunidad ante el Estado, Provincia o Municipio.
Asimismo, podrá comparecer ante Notario público, cediendo en nombre de la Comunidad, poder general para pleitos a favor de Procuradores de los Tribunales.

f) - Resolver sobre los asuntos no expresados en los apartados anteriores que tengan el carácter de urgente, sometiendo en tal caso su resolución a la Junta General Extraordinaria, que habrá de ser convocada dentro de los 30 días siguientes.

5.5.- Los anteriores acuerdos se tomarán por mayoría y se harán constar en un libro de actas, firmadas por todos los miembros de la Comisión Rectora. Cada componente de la Comisión tendrá derecho a estos, a un voto cualquiera que sea la cuota de la Comunidad.

5.6.- Los acuerdos de la Comisión Rectora en mayoría de su competencia serán ejecutivos en cuanto no les revoque la Junta General. Si se produjera empate, el asunto será sometido a la Junta General. Si la Comisión Rectora hubiera de resolver sobre cualquier cuestión, entre los propietarios y uno de ellos perteneciera a la Comisión, éste será sustituido, exclusivamente para la resolución de este problema por otro propietario, a designar por el resto de los componentes de la Comisión.

AYUNTAMIENTO DE MARUGAN (Segovia)

CAPITULO 6 .- EL ADMINISTRADOR

6.1.- El Administrador tendrá las facultades inherentes a su cargo, para hacer cobros y pagos normales dentro del presupuesto, ordenar las reparaciones y obras generales, preocupándose de estar al día en el pago de todas la obligaciones de la Comunidad y realizando todo aquello que sea necesario para la conservación y buen estado de las cosas y servicios.

La Comisión Rectora podrá ampliar o reducir estas facultades, en la forma que estime más conveniente.

CAPITULO 7 .- DISPOSICIONES FINALES

7.1.- La Comunidad tiene carácter privado. No obstante ello, podrá constituirse en asociación con personalidad jurídica, siempre que esta transformación sea aprobada por la Junta en la forma prevenida en estos Estatutos. La adopción de este acuerdo facultará a la Comisión Rectora para modificar a los Estatutos en la forma estrictamente prevista para constituirse en Asociación, sea al amparo de la Ley de Asociaciones de la Ley del Suelo o de cualquier otra.

7.2.- La Comunidad podrá disolverse de acuerdo a la forma prevenida en estos Estatutos. A tal efecto, la Junta dictará las normas precisas para llevar a cabo la disolución. En todo caso, los fondos que resten después de su liquidación serán repartidos entre los distintos propietarios en función de sus respectivas aportaciones.

AYUNTAMIENTO DE NAVALONGUILLA (Segovia)

7.3.- Si cualquier propietario enajenase su parcela, vendrá obligado a comunicar a la Comunidad, la trasmisión de domicilio que realice.

7.4.- Las disposiciones de estos Estatutos, serán obligatorias para todos los propietarios actuales y futuros debiendo trascribirse en todos los actos de transmisión, bien sea público o privado.

7.5.- Los propietarios, que por sí, y por sus sucesores en el título de dominio objeto de los presentes Estatutos, se sometan expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Segovia con renuncia expresa de cualquier otro juero, si lo tuviere.

LA PROMOTORA :

FOMENTO DEL OCIO, S.A.

EL ARQUITECTO :

Fdo.: JULIAN LOPEZ PARRAS

AYUNTAMIENTO DE ARUGAN (Segovia)