

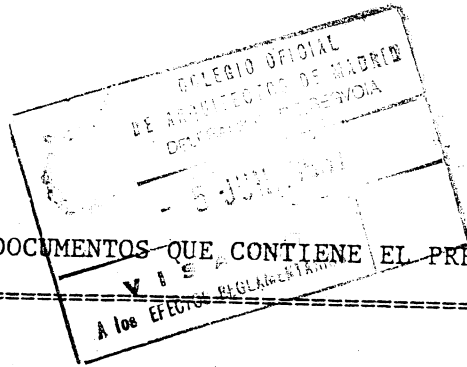
**PLAN PARCIAL  
“E.U.C.C. PINAR  
JARDIN PARRACES I “**

**DOCUMENTACIÓN:**

**- MEMORIA  
JUSTIFICATIVA DE  
LA ORDENACIÓN Y  
SUS  
JUSTIFICACIONES.**

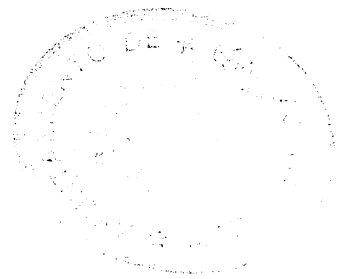
**- ORDENANZAS  
REGULADORAS**

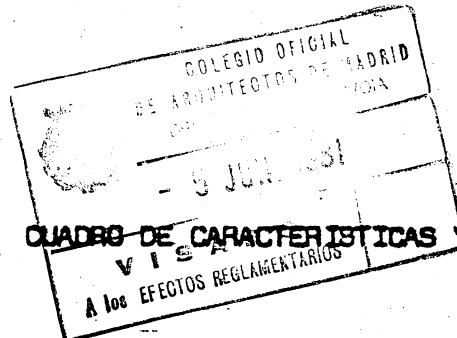




DOCUMENTOS QUE CONTIENE EL PRESENTE PLAN PARCIAL.

- 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.





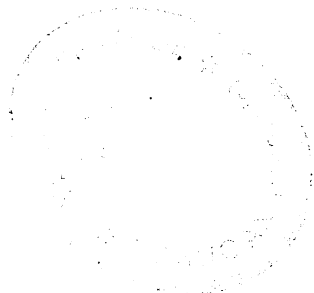
ANEXO I

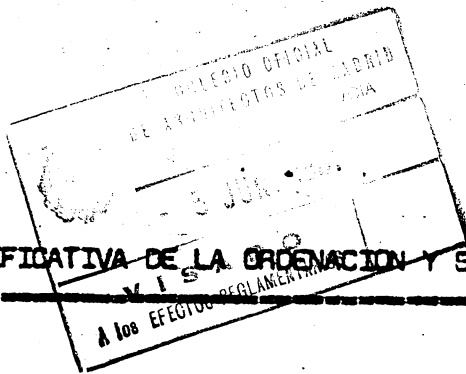
- CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES

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 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.





**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, GEOLOGIA, 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.**

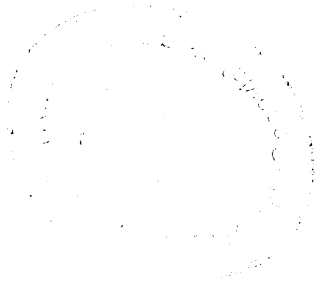
**3.4.- VIALES.**

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

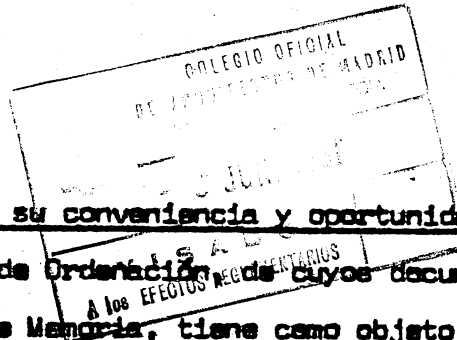
**3.6.- SANEAMIENTO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.**

**3.7.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO Y SUMINISTRO A PARCELAS.**

**3.8.- RECOGIDA DE BASURAS.**



## INTRODUCCION



### B.- Justificación de su conveniencia y oportunidad

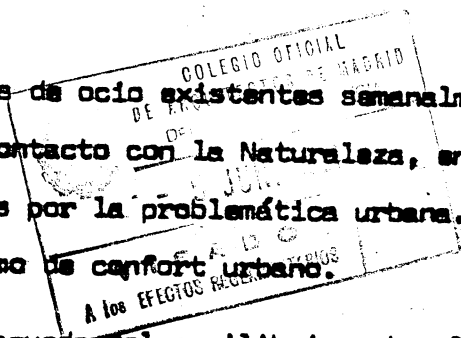
El Plan Parcial de Ordenación de cuyos documentos forma parte la presente Memoria, tiene como objeto la ordenación de los terrenos conocidos como Prado Millar, La Haya y Cañada de Santa Catalina, situados en el Término Municipal de MARUGAN, calificados como URBANIZABLES, zona apta para urbanizar, de BAJA DENSIDAD, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento General del Término Municipal de MARUGAN (Segovia), de los que es propietaria la Sociedad Promotora LAGOS, S.A., y de la que es Consejero-Delegado Don Francisco Alcalá Baras, con domicilio social en la calle Monte Esquinza, 28, MADRID. Dicho Plan Parcial se presenta para preceptiva aprobación inicial y provisional municipal, así como la definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia.

### G.1.- Posibilidad de desarrollo

La idea de la creación de una zona urbanizable 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 da 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 que origina la vida en la gran ciudad, 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

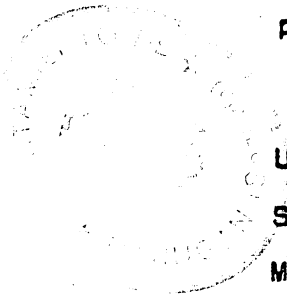
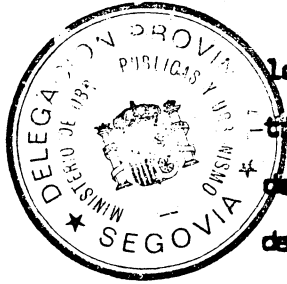
que en los días de ocio existentes semanalmente o anualmente, se busque el contacto con la Naturaleza, en áreas próximas, no contaminadas por la problemática urbana. Así mismo, se necesita un mínimo de confort urbano.



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 éstas áreas de viviendas jardín, próximas a la residencia definitiva y bien comunicadas, en lugares donde el clima, altitud y paisajes evalen el éxito de la urbanización.

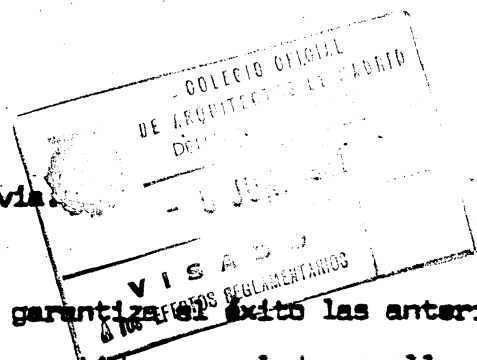
Los terrenos objeto de ésta Plan Parcial, como hemos visto, gozan de las cualidades necesarias para asentar una - urbanización residencias-jardín de fin de semana y vacaciones, debido al pintoresquismo de su paisaje, la bondad de su entorno natural, sus vistas, el excelente clima, su altitud y su proximidad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

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 Planeamiento 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 el 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

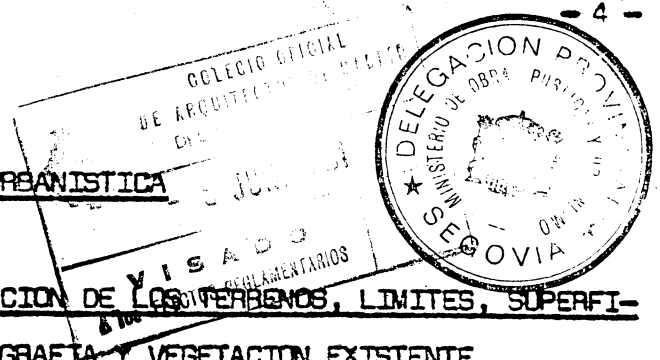
y 20 minutos a Segovia.



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



CAPITULO I.- INFORMACION URBANISTICA

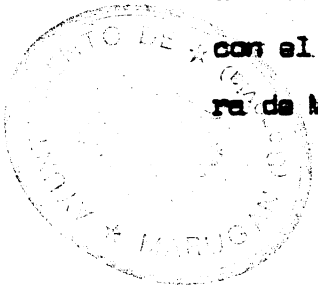


1.1.- SITUACION Y DESCRIPCION DE LOS TERRENOS, LIMITES, SUPERFICIE, GEOLOGIA, TOPOGRAFIA Y VEGETACION EXISTENTE.

Los terrenos conocidos como Prado Millar, La Hoya y Cañada de Santa Catalina, se hallan situados próximos al casco urbano en la zona central del Término Municipal.

Dichos terrenos tienen una forma rectangular, encontrándose el punto más próximo al casco urbano a unos 400 metros, y el más distante es el lindero con el Término Municipal de Lastras del Pozo.

Limitan al NORTE con terrenos de labor de propios del Término. Al SUR con terrenos propiedad de LAGOS, S.A.. al OESTE con terrenos de la Finca Matriz Párraces. Al ESTE con el Término Municipal de Lastras del Pozo y la carretera de Montarrubio a Muñopedro.

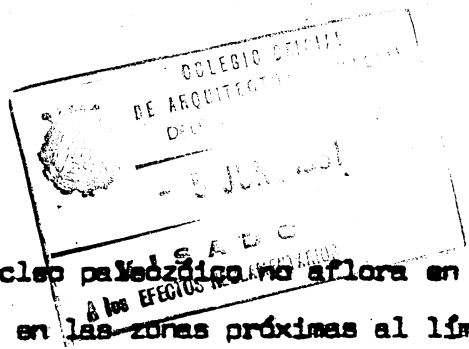


La superficie total es de 1.772.281 m.<sup>2</sup> = a 177 Ha.

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 paleozóico.





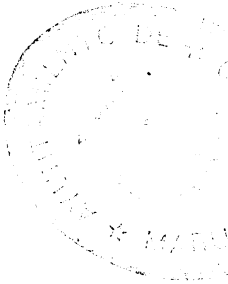
Estratigrafía.-

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 superficies constituyendo el macizo resistente y rígido de la Sierra de Guadarrama.

Cretácico.- El cretácico de la zona pertenece a la franja mesozóica, que abarca 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.

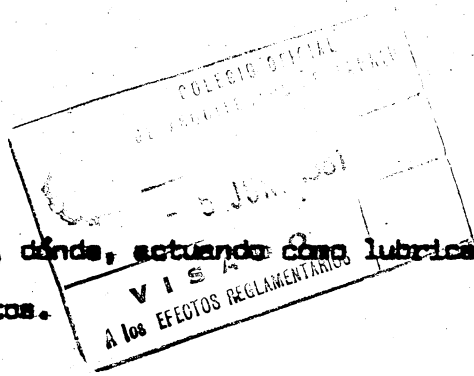


Los materiales cretácicos hacen de zócalo de los materiales terciarios en el centro de la cuenca a la vez que se apoyan discordantemente, sobre el zócalo paleozóico metamorfofinado, aflorante en superficie fuera también de la zona de estudio.



Unidad detrítica.- Se le ha denominado tradicionalmente facies "Utrillas", de edad albense generalmente, caracterizándose por sus tonos vivos y facies 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.

La litología predominante es la de arenas y gravas de cuarcita y cuarzo de grano fino a grueso existiendo — también pequeños episodios arcillosos de lutitas con el — cuarzo de tamaño fino. 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 serfita, que — aparece concentrada en determinados niveles o planos de — estratificación.



Los colores son muy variados (blancos, rojo, amarillos, marrón).

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

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

Unidad calizo-dolomítica. — Se encuentra sobre la unidad — detrítica, descrita anteriormente, constituyendo escarpes

7 -

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS DE BARRIO  
DE SEGOVIA

DELEGACION P. D. V.  
MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA  
SEGOVIA

V I  
A los EFECTOS REGLAMENTARIOS

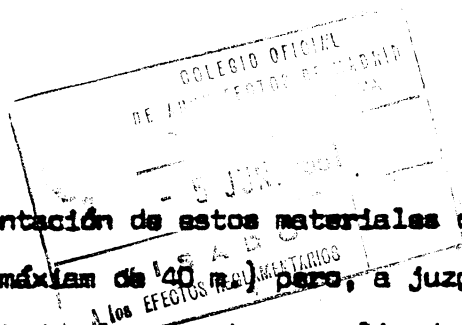
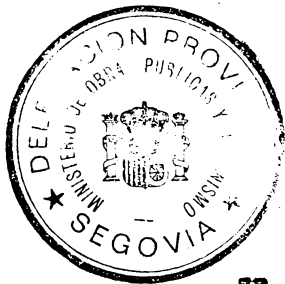
morfológicos, fácilmente identificados en el terreno, —  
como en las zonas de Montarrubio y Lastras del Pozo fuera  
de la zona de estudio.

Sus características litológicas son muy constantes, presentando un aspecto pasivo. 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 tablas amarillentas, como sucede en áreas próximas al área estudiada.

Estas calizas dolomíticas, tienen aspecto arenoso pero no contienen cuarzo. Su aspecto se debe a la recristalización en granos rombóicos con la talla de arena fina a muy fina (entre 0,66 y 0,25 mm.)

En su origen estos sedimentos deban haber sido intraesperitas y biosparuditas y por un proceso de dolomitización secundario se convirtieron en estas calizas dolomíticas y dolomías, en las que todavía se pueden reconocer, reducidos a "sombas" difusas, los elementos originarios: intracastoe-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 calcárea-dolomítica, que deben interpretarse como biestro mas, sedimentos de tipo arrecifal.



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

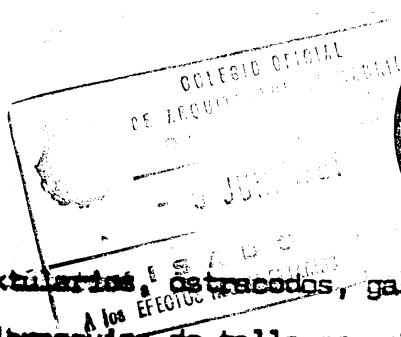
La potencia de esta unidad calizo-dolomítica oscila entre 50-60 m. y se le atribuye edad Cenomanense-Turonense, aunque repetidas, probablemente los tramos inferiores pueden incluirse dentro del Albense.

Descansan estos materiales sobre el arenal albense de una forma neta, siendo a veces el contacto brusco y tajante, pues no existen los sedimentos calcosanfíticos, pero esta variación en la sedimentación no parece 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.

Su estudio al microscopio revela que son también de naturaleza dolomítica y entra en la denominación de dolomitas arcillosas. Contiene también "sombros" de la estructura original, intraclastos, pellets y fósiles: espículas



pequeños textularios, ostracodos, gasteropodos y sobre todo, lamelibranquios de talla pequeña, que suelen presentarse en la forma de moldes huecos.

Al microscopio se identifican como micritas o dolomicitas 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.

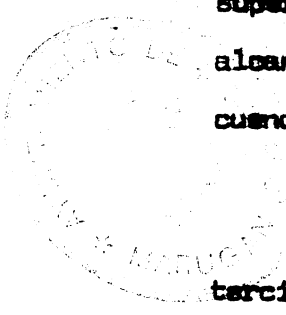
Terciario.- Atribuimos indistintamente al Terciario la formación que recubre los materiales mesozoicos (ver plano nº 2). Está compuesta por arcillas rojizas con pequeñas intercalaciones de niveles detríticos de arena, conglomerados y arenas, que son los únicos a parte de los materiales cuaternarios, aflorantes en el Término Municipal de Marugán.

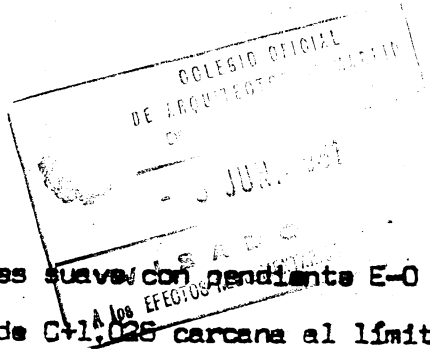
La potencia de los niveles detríticos difícilmente superan los 8-10 m. y la de las arcillas rojizas puede alcanzar valores mayores dependiendo de su posición en la cuenca.

En general, la potencia de la serie estratigráfica terciaria depende de su ubicación en la cuenca, aunque fácilmente puede alcanzar los 400-600 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.-

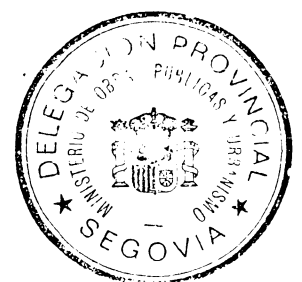
La topografía es suave con pendiente E-O del 4 al 5%, — que partiendo de C+1,025 carcana al límite del T.M. de — Lastras del Pozo, llega a la C+985 próxima a la Cañada — de Santa Catalina.

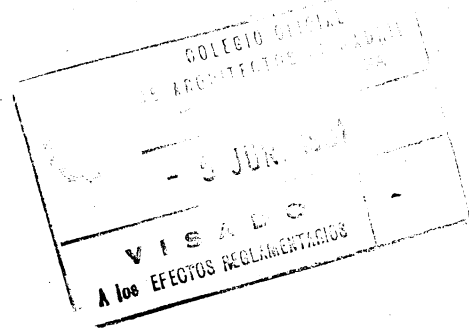
Vegetación existente y su conservación.-

La vegetación está compuesta principalmente por — monte alto (pinar) y praderas, situadas a lo largo de la Cañada de Santa Catalina, que de forma irregular y anchu — ra variable cruza la finca.

Dado que el uso actual de la finca, fundamental — mente está 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 éstos conceptos una rentabilidad muy pequeña y única — mente para la propiedad. Por ésta motivo y para la de — dedicación actual se le pueda preveer un abandono paulati — no y el riesgo de que desaparezca el monte como tal.

La decisión tomada de urbanizarlo, y a base — de grandes parcelasy con unas Ordenanzas tan estrictas que, parcticamnete los pinos a talar son exclusivamente los que afectan a viales, ya que en las parcelas unicamen — te habría que talar los imprescindibles para la construc — ción de lasffuturas viviendas unifamiliares y que calcue — lándose una ocupación media en planta del orden de 100 — 125 m<sup>2</sup>, nos daría un porcentaje del 3,45 que sumando al porcentaje de ocupación viaria supondría una conservación total del orden del 90%.





**1.2.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

Actualmente los terrenos están en explotación resinera y maderera.

En los terrenos no existe ninguna edificación.

En cuanto a la infraestructura existente, formando límite discurre la carretera local de Monterrubio a Muñopedro, que permite el acceso directamente a los terrenos.

**1.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SULO**

Son terrenos objeto de éste Plan Parcial son propiedad unida de LAGOS, S.A., adquiridos para éstos fines de promoción urbano-residencial de segunda vivienda o vacaciones.





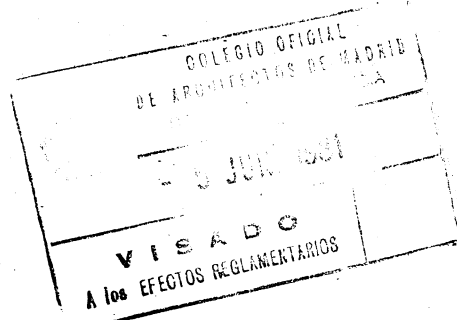
CAPITULO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

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

La adecuación de dichas directrices comporta el respeto 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 cree un equilibrio entre la capacidad del asentamiento y la propia naturaleza, con el fin de organizar un núcleo de ocio y esparcimiento que asegure el disfrute de sus habitantes, con mínima 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.

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





del Plan.

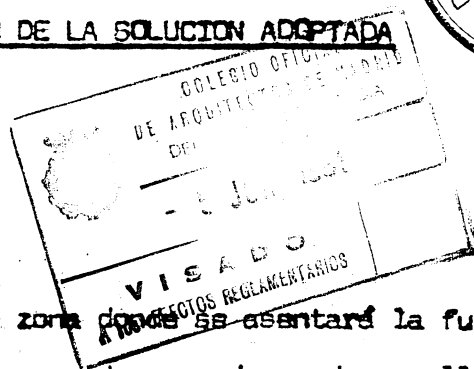
El establecimiento de la parcela tipo, siendo la mínima admisible de 2.500 m.<sup>2</sup>.





### CAPITULO III.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

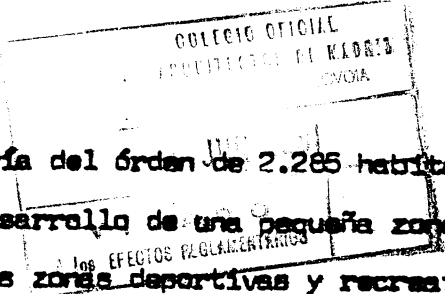
#### 3.1.- Densidad y Población



Por el carácter de la zona donde 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.

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, daría como resultado una zona urbana-rural con todas las ventajas que reporta 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 ésta densidad de 3 viviendas Ha., la población



máxima del área, sería del orden de 2.265 habitantes, lo que permitiría el desarrollo de una pequeña zona comercial, social y de las zonas deportivas y recreativas.

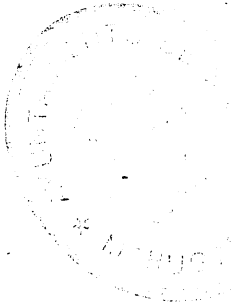
3.2.- Zonificación

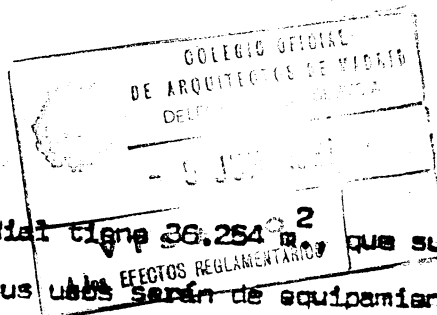
De los 1.772.281 m.<sup>2</sup> que supone el total de área objeto de este Plan Parcial de Ordenación, se han destinado a Zona Residencial, donde en el futuro se asentarán las viviendas 1.425.498 m.<sup>2</sup>, que corresponden a 544 parcelas de diferentes superficies, estando la media superficial de las parcelas en 2.622 m.<sup>2</sup>.

Este área calificada en el Plan como zona residencial, de vivienda unifamiliar aislada, supone el 80,48% de la superficie total de la finca.

La zona verde de usos públicos, tiene una superficie de 178.750 m.<sup>2</sup>, que supone el 10,06% del total, con lo cual se cumple con la reglamentación que para ésta zona se dispone en las Normas Subsidiarias a nivel municipal y, - ésta zona así calificada será cedida al Ayuntamiento de - MARUGAN, según dispone la Ley, al 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 y parques y jardinería.

Los viales ocupan 123.923 m.<sup>2</sup>, que supone un 6,99% del total.





La zona especial tiene 36.254 m.<sup>2</sup>, que supone un 2,04% 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 4.296 m.<sup>2</sup>. Esta zona de servicios, se utiliza para la colocación de los elementos y dotaciones de la urbanización, como depósitos de agua, centros de transformación de energía y estación de bombeo, todos ellos con acceso viario.

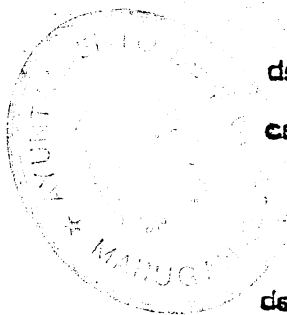
Sugún las Ordenanzas, limitamos el volumen de construcción en zona residencial a 0,4 m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup>.

En la zona especial se le ha asignado un volumen de 2 m.<sup>3</sup>/m.<sup>2</sup>, por su especial uso y mayor necesidad de concentración.

El volumen de la zona de servicios, no computable debido a los especiales usos que se determinan, como son centros de transformación de energía, y casetas para protección de grupos autobombas.

### 3.3.- Parcelación

El número de parcelas resultante del planeamiento son 544.





La diversidad de tipos, en cuanto a dimensión y topografía, representados por 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 poblaciones y densidades bajas. Estas parcelas tienen dimensiones aproximadas de 36 ml. de fachada por 72 ml. de fondo, con forma rectangular, lo que nos da superficies normalizadas de 2.520 m<sup>2</sup>. La repercusión de los costos de urbanización se presenta muy repartida en su superficie por la proporcionalidad y el especial diseño.

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

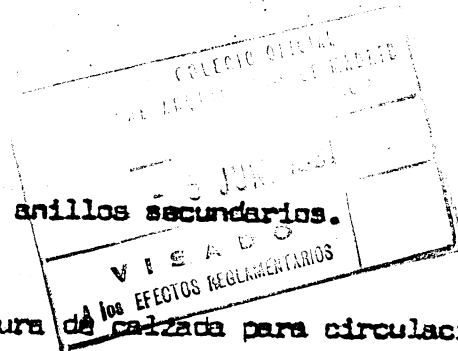
Un factor importante a la hora de parcelar, ha sido el condicionante climatológico, (como lo será también a la hora de edificar) ya que la orientación de las futuras construcciones deben efectuarse de tal forma que dispongan de dos orientaciones de soleamiento, una de fuerte soleamiento en los meses 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 da entrada y salida a la urbanización y recoge



la circulación de los anillos secundarios.



Tiene una anchura de calzada para circulación rodada de 9 m. y dos paseos laterales de peatones de 1,30 m. de anchura.

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

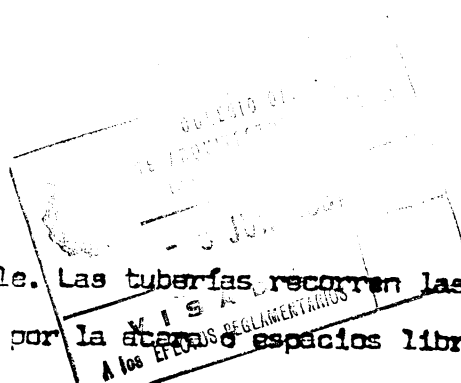
Las pendientes transversales de calzada serán de un 2% y las longitudinales, se adaptarán al terreno, evitando desmontes excesivos que dificulten las entradas y salidas de las parcelas y no sobrepasando ninguna vía la pendiente máxima del 14%.

### 3.5.- Abastecimiento y Red de Distribución de Agua Potable. Trazado y Características.

El agua necesaria para el abastecimiento de agua potable de la urbanización, se obtendrá por medio de un pozo de captación efectuado en el terreno.

El agua impulsada desde el subsuelo se eleva hasta un depósito situado en la zona más alta de una Finca donde se realizará el depósito con una capacidad suficiente para tener una reserva de al menos un día de duración en caso de avería.

De éste depósito parte la red general de distribu-



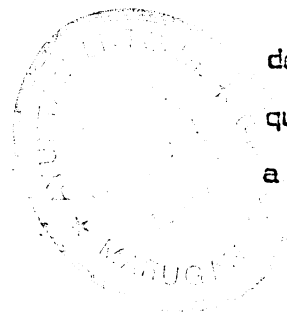
ción de agua potable. Las tuberías recorren las calles de la urbanización por la acera o espacios libres fuera de las calzadas, procurando que formen circuitos cerrados.

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

La tubería será de fobrocemento (con codos, tes, piezas especiales, etc., de fundición) puesta en obra sobre un lecho de arena que permita un asiento perfecto de la red y una mejor conservación futura, evitándose de ésta manera posibles roturas.

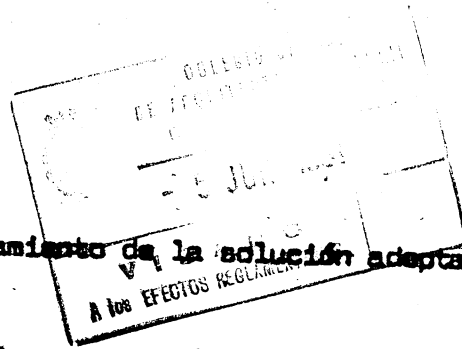
La zanja en la cuál ha de tenderse la tubería, se ha previsto con suficiente amplitud al objeto de que se pueda realizar la colocación de los tubos y juntas con perfecto desenvolvimiento.

Los cruces de calles de la tubería de distribución de agua y las acometidas a parcelas llevan otra tubería que protege a la red en estos puntos singulares expuestos a todo tipo de acciones y cargas.



Se ha tenido presente la construcción de unas arquetas de toma de agua potable para cada dos parcelas.

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 el volúmen 8,99 l./seg., hay más que suficiente agua para el gasto de la urbanización que calculamos de la siguiente forma:

Población máxima: 2.285 habitantes  
Consumo doméstico y riego: 340 l./habit. x día.  
 $2.285 \times 340 = 776.900$  ;  $3.600 \times 24 = 8,99$  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 da lugar a tres capítulos que son los siguientes:

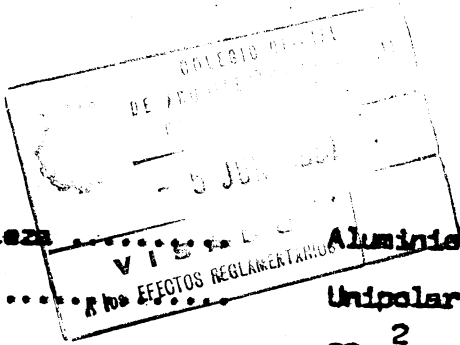
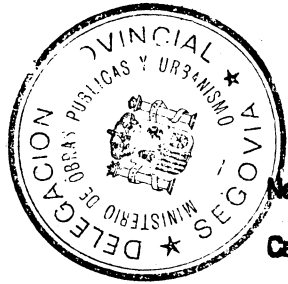
- a) Redes de media tensión.
- b) Centros de transformación.
- c) Redes de baja tensión.

#### Red de Media Tensión.-

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

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





Naturaleza ..... Aluminio  
 Cable ..... Unipolar  
 Sección ..... 95 m.<sup>2</sup>  
 Intensidad aproximada  
 enterrado y a 25° c. . . . . 250 A.  
 Tensión de servicio . . . . . Hasta 20 KV.  
 Aislamiento ..... Polistileno

Centros de Transformación.-

El número de centros elegidos para la urbanización es de 6, cuya situación queda indicada en el plano nº 23.

Potencia de Centros.-

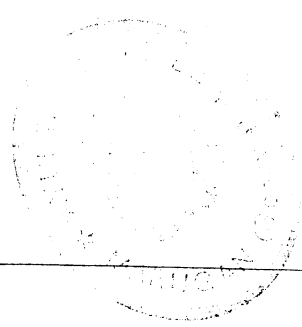
a los 6 centros se les ha asignado la alimentación de un determinado número de parcelas, lo cual nos dará el valor de la potencia demandada en cada uno de ellos.

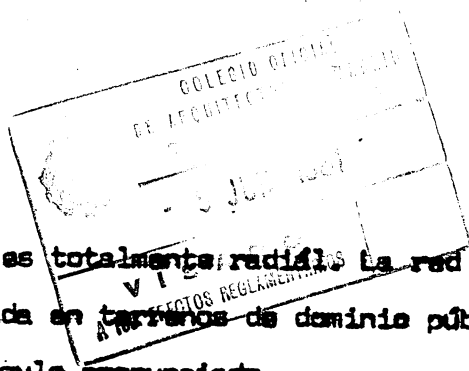
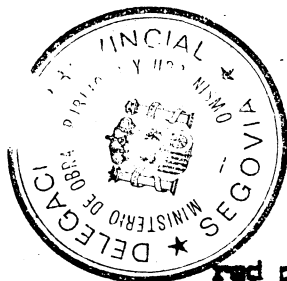
Red de Baja Tensión.-

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

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 23. De la observación del mismo, puede verse que la





red proyectada es totalmente radial; la red irá directamente enterrada en terrenos de dominio público y evitándose toda ángulo pronunciado.

Conductores.-

Las características de los conductores, serán las siguientes:

Naturaleza .....	Cobre
Cables .....	Unipolares
Secciones .....	100-65-60 mm. <sup>2</sup>
Intensidad aproximada enterrados y a 25° C.	320-250-170 A.
Tensión de servicio .	Hasta 1.000 v.
Aislamiento .....	Polietileno

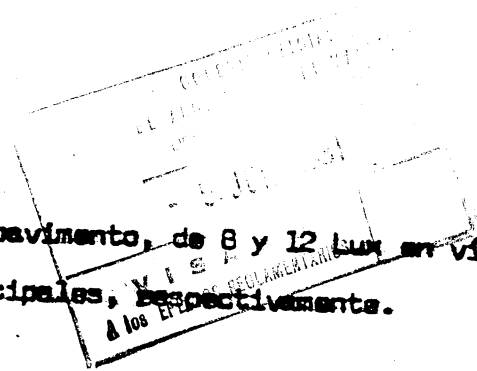
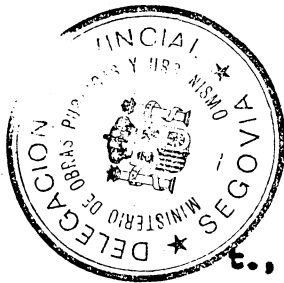
Potencias previstas.-

La potencia prevista para las parcelas son las siguientes:

5.000 W por parcela.

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.

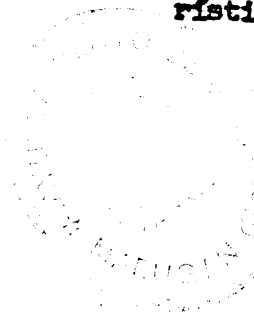
Lámparas elegidas.-

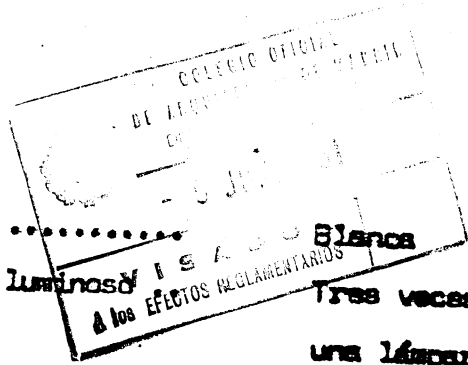
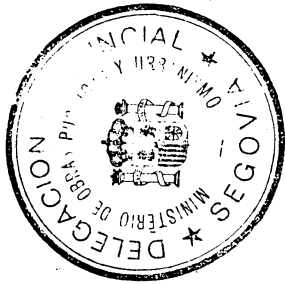
Se ha optado por lámparas del tipo de vapor de mercurio, color corregido, de gran vida con las siguientes características que nos han inclinado por su uso:

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

El flujo luminoso en las luminarias, se obtendrá por medio de lámparas de éste tipo, de las características eléctricas 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 .....

Rendimiento luminoso **15 A 30 Blancos**

à los EFECTOS REGLAMENTARIOS

Tres veces el de una lámpara incandescente de la misma potencia.

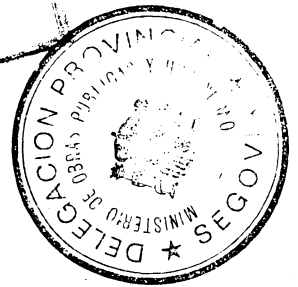
**3.7.- Recogida de basuras.-**

La Sociedad Promotora LAGOS, S.A., es responsable de la recogida de basuras y su posterior incineración. Dicho servicio será organizado por la Sociedad cuando la situación de ocupación lo requiera, transmitiendo dicha organización de recogida e incineración a la Comunidad de Propietarios en su constitución.



**ANEXO I.- CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES**

25 JUL 1968  
A los EFECTOS REGLAMENTARIOS



CUADRO DE SUPERFICIES			EN EL PLAN PROYECTADO m <sup>2</sup>	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO m <sup>2</sup>	
RESIDENCIAL 544 VIVIENDAS, UNIFAMILIARES AISLADAS			1.426.498,00		
VIALES	VEHICULOS		85.023,00		
	PEATONALES		38.910,00		
ZONA VERDE DE USO PUBLICO			178.750,00	177.228,10	
ZONA ESPECIAL	SERVICIOS DE URBANIZACION		4.296,00		
	RESERVAS Y DOTACIONES	CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR	2.500,00	1.088,00
			E. G. B.	5.560,00	5.440,00
	RESERVAS Y DOTACIONES	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	DEPORTIVO	5.350,00	3.264,00
			COMERCIAL	8.224,00	1.088,00
			SOCIAL	3.120,00	2.176,00
			P. Y JARDINES	8.200,00	8.160,00
			AREAS DE JUEGO	3.300,00	3.264,00
			APARCAMIENTOS	2.550,00	
	<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN</b>			<b>1.772.281,00</b>	



COLECCIÓN GENERAL  
DE ARCHIVOS  
DEL  
- 9 JUN -  
Nº PARCELA SUPERFICIE (m/2)  
VIS  
Efectos Reglamentarios

<u>Nº PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE (m/2)</u>	<u>Nº PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE (m/2)</u>
1	2.500	51	2.520
2	2.520	52	2.520
3	2.660	53	2.520
4	2.520	54	2.940
5	2.520	55	3.196
6	2.520	56	2.520
7	2.720	57	2.520
8	2.600	58	2.520
9	2.650	59	2.520
10	2.560	60	2.520
11	2.620	61	2.960
12	2.700	62	2.605
13	2.860	63	2.625
14	3.140	64	2.625
15	2.940	65	2.625
16	2.970	66	2.625
17	2.850	67	2.625
18	2.970	68	2.625
19	2.970	69	2.625
20	2.620	70	2.500
21	2.730	71	4.140
22	2.520	72	2.520
23	2.344	73	2.520
24	2.844	74	2.520
25	2.520	75	2.344
26	2.520	76	2.844
27	2.520	77	2.520
28	2.520	78	2.520
29	2.520	79	2.520
30	3.060	80	2.520
31	3.320	81	2.520
32	2.520	82	2.520
33	2.520	83	2.520
34	2.520	84	2.520
35	2.520	85	2.520
36	2.520	86	2.520
37	2.520	87	2.520
38	2.520	88	2.520
39	2.844	89	2.520
40	2.844	90	2.520
41	2.520	91	2.520
42	2.500	92	2.520
43	2.500	93	3.020
44	2.520	94	2.730
45	2.844	95	2.620
46	2.844	96	2.740
47	2.520	97	2.730
48	2.520	98	2.530
49	2.520		2.600

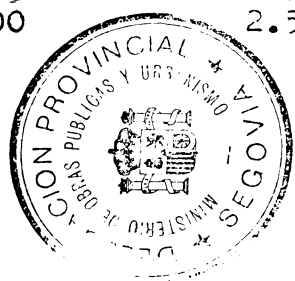
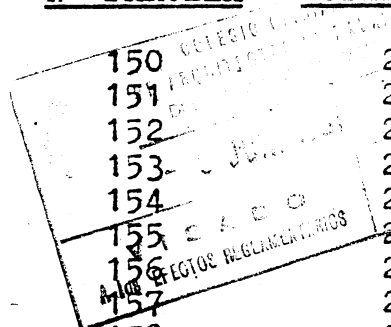


Nº PARCELA      SUPERFICIE(m/2)

99	2.870
100	2.700
101	2.760
102	3.660
103	3.405
104	3.405
105	3.405
106	3.405
107	3.405
108	3.405
109	3.405
110	3.405
111	3.405
112	3.405
113	3.405
114	3.405
115	3.405
116	2.692
117	2.808
118	3.045
119	3.045
120	3.045
121	3.045
122	3.045
123	2.850
124	3.480
125	2.600
126	2.760
127	2.940
128	2.860
129	2.700
130	2.580
131	2.520
132	2.550
133	2.550
134	2.720
135	3.630
136	2.390
137	2.350
138	2.670
139	2.530
140	2.780
141	2.720
142	2.560
143	2.560
144	2.680
145	2.730
156	2.740
147	3.220
148	2.520
149	2.520

Nº PARCELA      SUPERFICIE

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	2.520
159	2.520
160	2.660
161	2.780
162	2.520
163	2.844
164	2.844
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	2.520
174	2.520
175	3.220
176	3.220
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	2.344
188	2.344
189	2.520
190	2.520
191	4.320
192	2.520
193	2.520
194	2.520
195	2.520
196	2.520
197	2.344
198	2.344
199	2.520
200	2.520



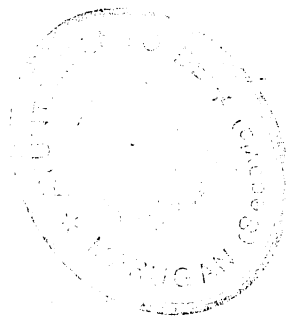
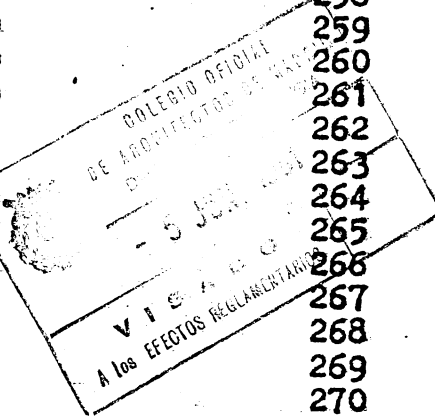
Nº PARCELA

SUPERFICIE(m/2)

Nº PARCELA

SUPERFICIE

201	2.520	256	2.520
202	2.520	257	2.520
203	2.520	258	2.520
204	2.520	259	2.520
205	2.520	260	2.520
206	2.520	261	2.520
207	2.520	262	2.520
208	2.520	263	2.520
209	3.220	264	2.500
210	2.500	265	2.500
211	2.520	266	2.520
212	2.520	267	2.520
213	2.520	268	2.520
214	2.520	269	2.520
215	2.520	270	2.520
216	2.520	271	2.520
217	2.520	272	2.520
218	2.520	273	2.520
219	2.520	274	2.520
220	2.520	275	2.520
221	2.520	276	2.500
222	2.500	277	2.500
223	2.500	278	2.520
224	2.520	279	2.520
225	2.520	280	2.520
226	2.520	281	2.520
227	2.520	282	2.520
228	2.520	283	2.520
229	2.520	284	2.520
230	2.520	285	2.520
231	2.520	286	2.520
232	2.520	287	2.520
233	2.520	288	2.500
234	2.520	289	2.500
235	2.520	290	2.520
236	2.500	291	2.520
237	2.500	292	2.520
238	2.520	293	2.520
239	2.520	294	2.520
240	2.520	295	2.520
241	2.520	296	2.520
242	2.520	297	2.520
243	2.520	298	2.520
244	2.520	299	2.520
245	2.520	300	2.520
246	2.520	301	2.500
247	2.520	302	3.220
248	2.520	303	2.520
249	2.520	304	2.520
250	2.760	305	2.520
251	2.800	306	2.520
252	2.520	307	2.520
253	2.520	308	2.520
254	2.520	309	2.520
255	2.520	310	2.520



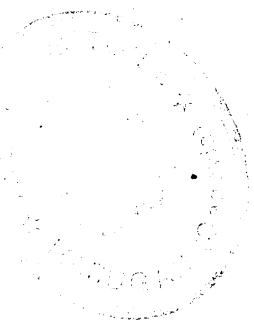
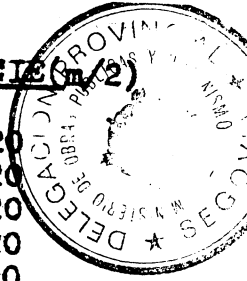
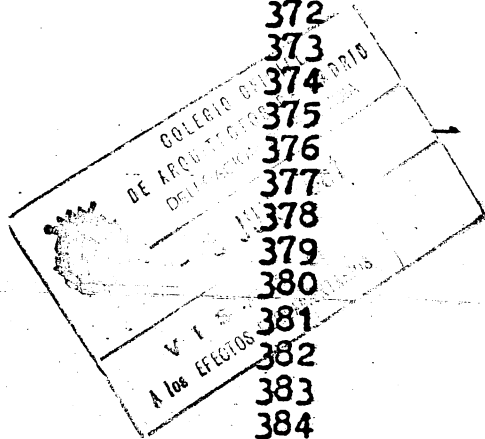


Nº PARCELA      SUPERFICIE(m/2)

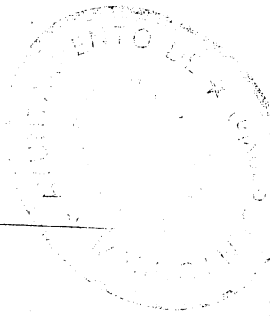
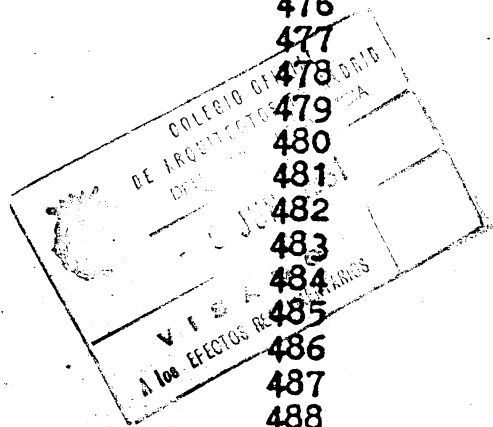
Nº PARCELA      SUPERFICIE(m/2)

311      2.520  
312      2.520  
313      2.794  
314      2.794  
315      2.520  
316      2.520  
317      2.520  
318      2.520  
319      2.520  
320      2.520  
321      2.520  
322      2.520  
323      2.520  
324      2.520  
325      2.500  
326      2.500  
327      2.500  
328      Comercial  
329      2.520  
330      2.520  
331      2.520  
332      2.520  
333      2.520  
334      2.520  
335      2.520  
336      2.520  
337      2.520  
338      2.520  
339      2.520  
340      2.520  
341      2.500  
342      2.500  
343      2.520  
344      2.520  
345      2.520  
346      2.520  
347      2.520  
348      2.520  
349      2.520  
350      2.520  
351      2.520  
352      2.520  
353      2.520  
354      2.520  
355      2.520  
356      2.500  
357      2.500  
358      2.520  
359      2.520  
360      2.520  
361      2.520  
362      2.520  
363      2.520  
364      2.520  
365      2.520

366      2.520  
367      2.520  
368      2.520  
369      2.520  
370      2.520  
371      2.500  
372      2.500  
373      2.520  
374      2.520  
375      2.520  
376      2.520  
377      2.520  
378      2.520  
379      2.520  
380      2.520  
381      2.520  
382      2.590  
383      2.640  
384      2.550  
385      2.620  
386      2.800  
387      2.750  
388      2.520  
389      2.520  
390      2.520  
391      2.520  
392      2.520  
393      2.500  
394      2.500  
395      2.520  
396      2.520  
397      2.520  
398      2.520  
399      2.520  
400      2.520  
401      2.520  
402      2.520  
403      2.520  
404      2.520  
405      2.520  
406      2.520  
407      3.820  
408      4.180  
409      2.520  
410      2.520  
411      2.520  
412      2.520  
413      2.520  
414      2.520  
415      2.520  
416      2.520  
417      2.520  
418      2.520  
419      2.520  
420      2.500

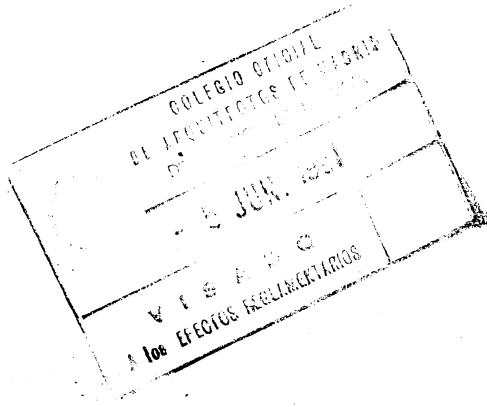


<u>Nº PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE(m/2)</u>	<u>Nº PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE(m/2)</u>
421	2.500	476	2.500
422	2.520	477	2.520
423	2.520	478	2.520
424	2.520	479	2.520
425	2.520	480	2.520
426	2.520	481	2.520
427	2.220	482	2.880
428	2.520	483	2.680
429	2.520	484	2.520
430	2.520	485	2.520
431	2.500	486	2.520
432	2.850	487	2.520
433	2.520	488	2.520
434	2.520	489	2.520
435	2.500	490	2.520
436	2.500	491	2.520
437	2.520	492	2.500
438	2.520	493	2.500
439	2.520	494	2.520
440	2.520	495	2.520
441	2.520	496	2.520
442	2.520	497	2.520
443	2.520	498	2.520
444	2.520	499	2.520
445	4.240	500	2.520
446	2.520	501	2.520
447	2.520	502	2.520
448	2.520	503	2.520
449	2.520	504	2.520
450	2.520	505	2.520
451	2.500	506	2.520
452	2.500	507	2.520
453	2.520	508	2.520
454	2.520	509	2.520
455	2.520	510	2.794
456	2.520	511	2.794
457	2.520	512	2.520
458	2.520	513	2.520
459	2.520	514	2.520
460	2.520	515	2.520
461	2.520	516	2.520
462	2.520	517	2.520
463	3.960	518	2.520
464	2.880	519	2.520
465	2.520	520	2.520
466	2.520	521	2.520
467	2.520	522	2.880
468	2.520	523	2.620
469	2.520	524	2.720
470	2.520	525	2.820
471	2.520	526	2.620
472	2.520	527	2.780
473	2.520	528	2.620
474	2.520	529	2.660
475	2.500	530	2.600

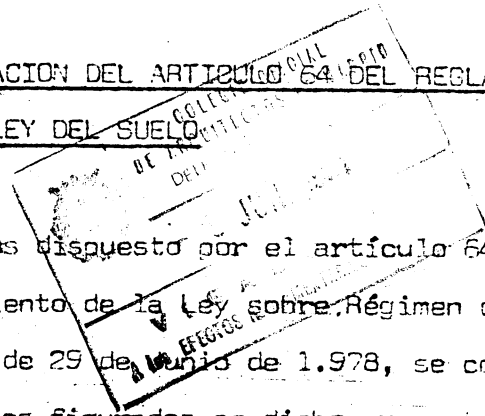


Nº PARCELA      SUPERFICIE(m/2)

531	2.600
532	2.020
533	2.620
534	2.680
535	2.620
536	2.620
537	2.620
538	2.680
539	2.820
540	3.120
541	2.620
542	2.770
543	3.390
544	2.880
545	2.520
546	Comercial
547	Comercial



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

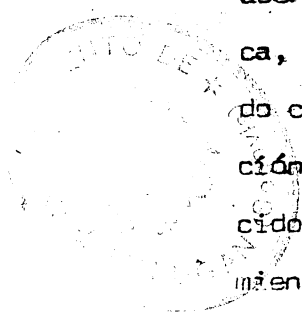


Para cumplimentar los dispuesto por el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo Ordenación Urbana de 29 de Junio de 1.978, se concretan a continuación los datos figurados en dicho precepto.

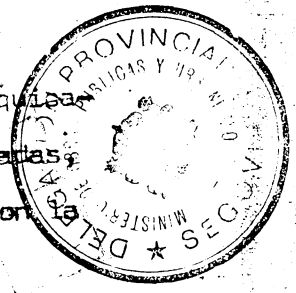
2.1.- Memoria Justificativa.-

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 finales 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 socioeconómico 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 bién la modernidad del término, no elimina el absoluto del mismo, el hecho cierto de la presencia de reales problemas de contaminación, que inciden sobre el ha-



bitante de la gran aglomeración urbana, física y psíquica, impidiéndoles el encuentro con zonas no afectadas, donde, en fin, pueda estar más en contacto directo con la naturaleza, asimismo sin modificar.

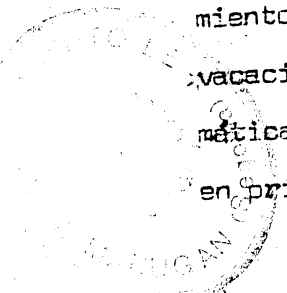


Y es precisamente el hecho de esta necesidad de expansión hacia zonas libres lo que indefectiblemente constituye la justificación y la garantía de las obras urbanas.

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, sino que quiere que sea modélica en su actuación, 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 excelentes 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 de la zona.
- 3) Cercanía de Madrid, como foco principal de atracción para la 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.

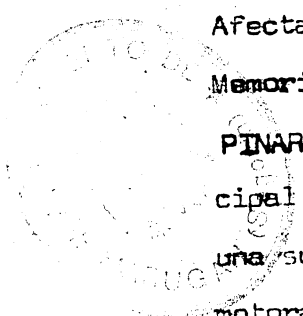
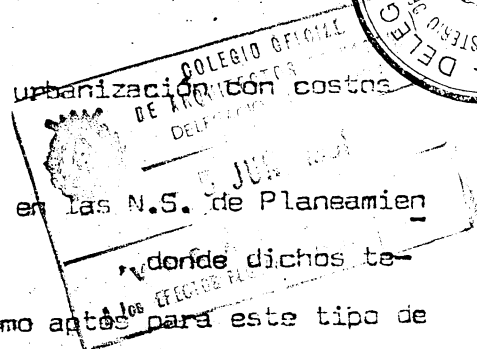
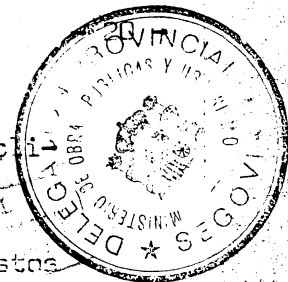
- 6) Posibilidades de conversión en urbanización con costes asequibles.
- 7) Su calificación administrativa en las N.S. de Planeamiento General de **MARUGAN**, donde dichos terrenos se hayan calificados como aptos para este tipo de urbanización. Asimismo la urbanización proporcionaría puestos de trabajo 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, proporcionados 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 **PINAR-JARDIN PARRACES**, sita en el Término Municipal de **MARUGAN**, provincia de **SEGOVIA** con una superficie aproximada de **177** Ha. y de Propiedad de Promotora **LAGOS, S.A.** cuyo consejero delegado es D. Francisco Alcalá Baras, con domicilio en la calle Monte Esquinza, 28 de Madrid.

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

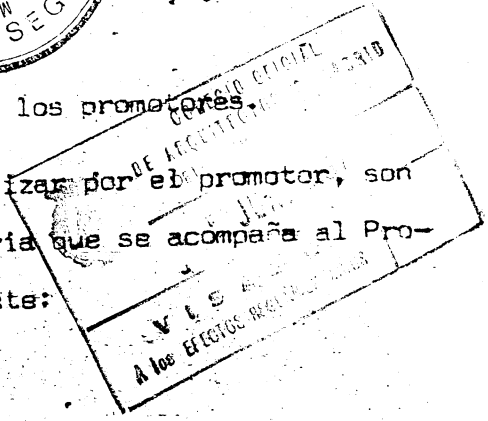
Entre los sistemas de actuación urbanística enumerados en el artículo 106 de la Ley del Suelo se ha optado por el de cooperación como únicos propietarios, por entender es el





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 citadas nuevamente:



- Explanación
- Construcción de la Red Vial
- 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 cánón de urbanización.



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS DE SEGOVIA

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

a) - Ayuntamiento y Promotor. El Promotor, formalmente y ante el Ayuntamiento de Marugán 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 adquirentes 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 "por terreno" 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 canon en los Estatutos, proporcional al derecho de cada uno de los miembros. (Ver Estatutos Capítulo IV de la Ordenanzas).

2.5.- Garantías de Exacto Cumplimiento.-

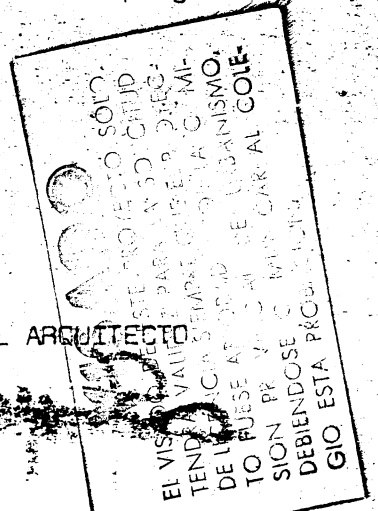
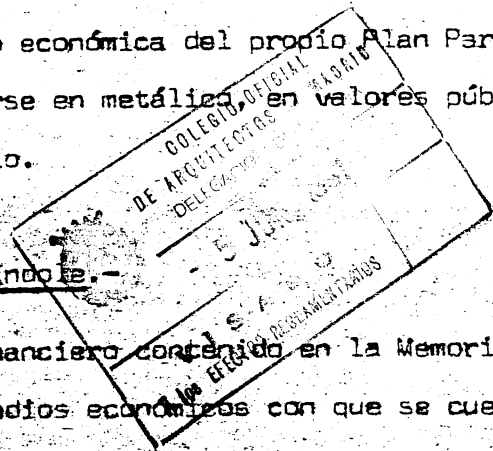
De conformidad con lo dispuesto por la Ley, los Promotores deberán constituir garantía para la buena realización de las obras que comprenden el Plan Parcial de Ordenación. Las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos serán:



por un importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálicas, en valores públicos o mediante aval bancario.

2.6.- Medios Económicos de Toda Índole.-

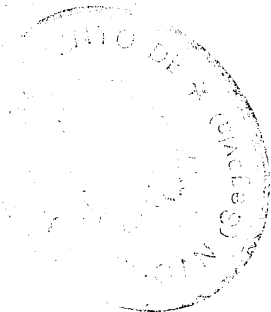
En el estudio económico-financiero contenido en la Memoria del Plan, se indican los medios económicos con que se cuenta para llevar a cabo la obra urbanizadora procedentes en principio del capital privado y de una adecuada programación de inversiones.

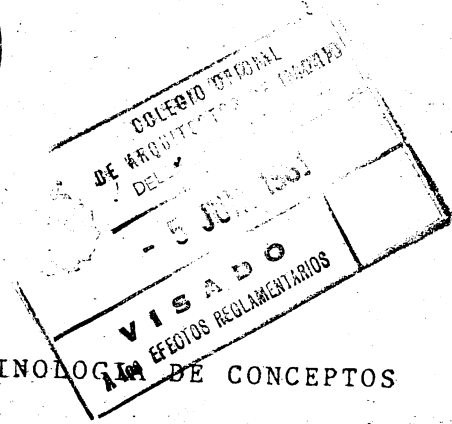
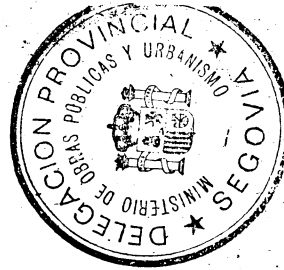


JULIAN LOPEZ BARRAS

LA PROMOTORA

LASOS, S.A.





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



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 Pinar Jardín Párracss y que resulta delimitada 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 discontinua en la que se aplica una ordenanza determinada.

- Parcelas. Unidades indivisibles definidas en el correspondiente Plano de Parcelación.

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

A efectos de aplicación de éstas Ordenanzas el territorio del presente Plan Parcial -



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS DE MADRID  
DELEGACIÓN DE SERVICIOS

Parcial se clasifica en residencial, verde de uso público y viales, especial,

3 JUN 1960  
VISTO  
A los EFECTOS DEL PLAN

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

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

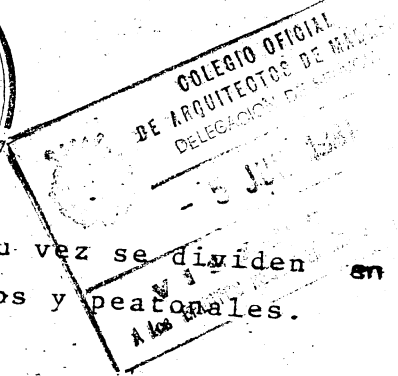
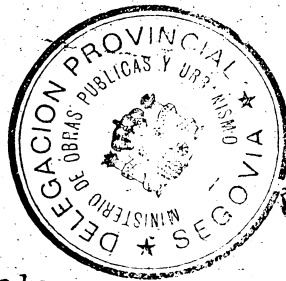
- Servicios de Urbanización : es aquel suelo acotado para situar los elementos necesarios para las dotaciones de los correspondientes servicios urbanos, como depositos de agua, equipos de transformación de energía, etc. etc.

- 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 interes público y social.

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

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 cesion municipal





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

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

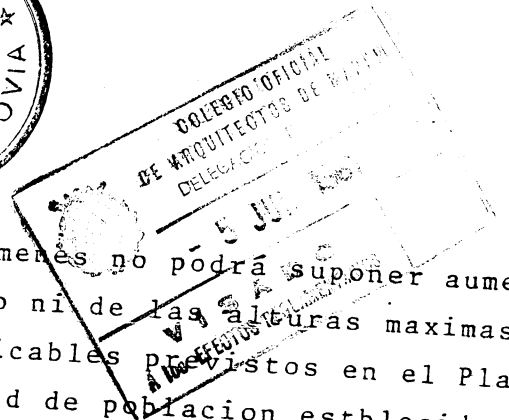
a) Los estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de :

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

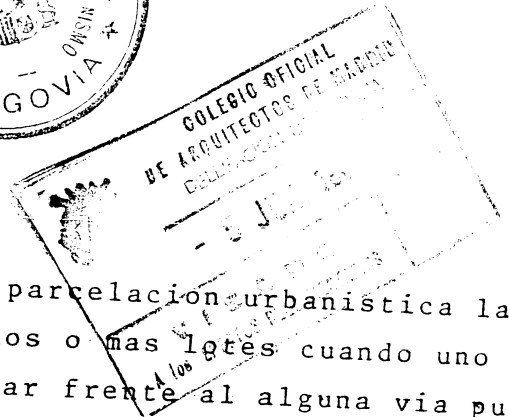
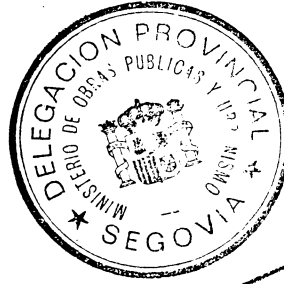
2- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de los Planes Parciales y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en propio Estudio de Detalle.

b) La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías 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 aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.



- 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
  - 1- Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
  - 2- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuara 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 pública o privada existente, o en proyectos, o esté situado en distancia inferior de 100 metros del borde de la misma

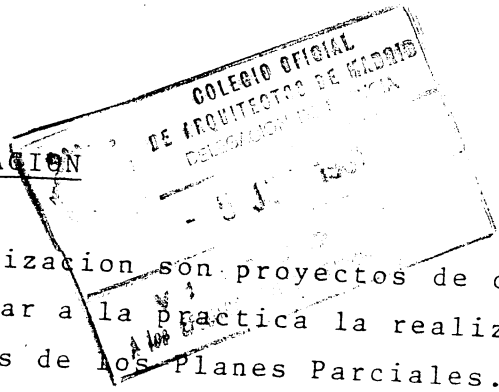
Legislación aplicable. Será de aplicación todo lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, Capítulo III Artículos 94, 95 y 96.

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

Parcelas indivisibles. Se atenderán a lo 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<sup>2</sup>** con excepción de las destinadas a servicios de urbanización que podrán ser menores, ajustándose a los fines que cumplen.

- En las células urbanísticas que expida el Ayuntamiento se hará constar la condición de indivisible de las parcelas. El Ayuntamiento simultáneamente al otorgamiento de la Licencia de Edificación sobre una parcela indivisible comunicará esta 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 obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias 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 de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

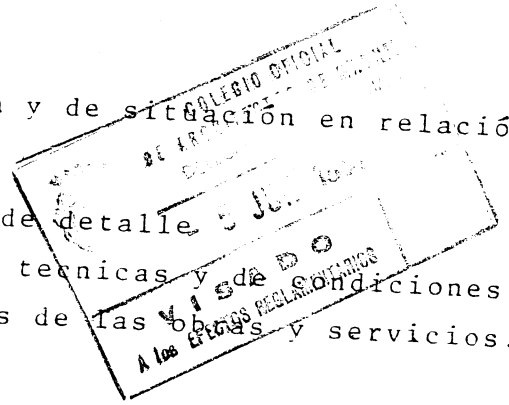
Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras





- Planos de información y de situación en relación con en conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle
- Pliego de condiciones técnicas y económicas-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.



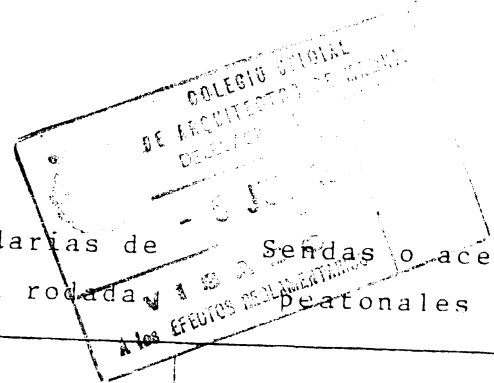
Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado a) del capítulo anterior serán las siguientes:

- pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- red de distribución de agua potable de riego y de hidrantes contra incendios.
- red de distribución de 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 vías o calles. y demás condicionantes, queda fijado en función de su categoría, distinguiéndose tres únicas categorías





Vias principales de  
circulacion rodada

Vias secundarias de  
circulacion rodada

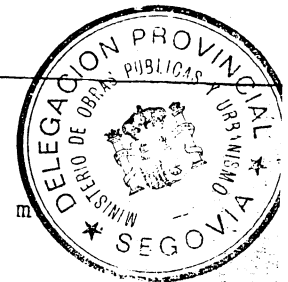
Sendas o accesos  
peatonales

Ancho mini-  
mo de la  
calzada.

Ancho mini-

Inclinacion  
maxima

9 ml	6 ml	1.50 ml
12 m	12m	6 m
12%	14%	12%



b) Abastecimiento. La dotacion minima de agua potable no será inferior a 340 l por habitante y dia, debiendo justificarse el numero de habitantes en función de los volumens edificables previstos y el tipo de construccion autorizado.

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

La capacidad minima de los depositos debe calcularse para el consumo total de un dia punta.



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 las normalizadas por la compañía 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 m. del pavimento será de 12 Lux en vías principales, 8 Lux en vías secundarias y 5 Lux en peatonales.

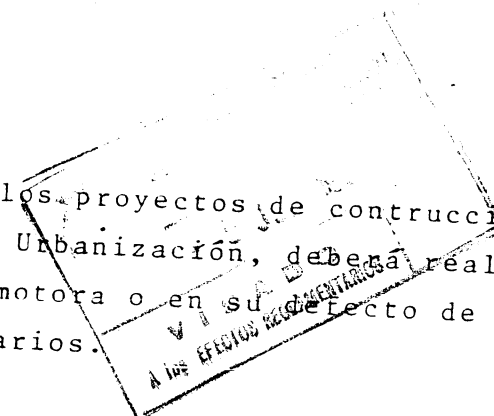
La disposición normal de los baculos, farolas, etc., será al tresbolillo, pudiéndose disponer de cualquier otra forma siempre que se justifique su idoneidad técnica.

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 de la Promotora o en su defecto de la Comunidad de Propietarios.



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.

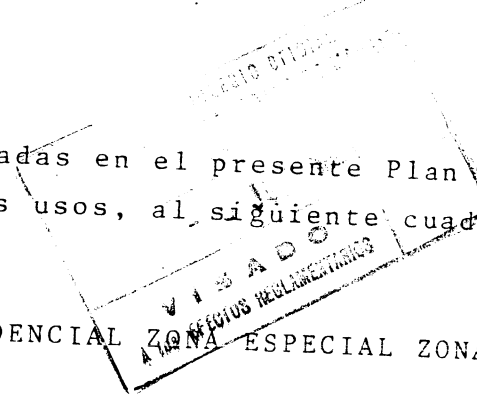
3.4.- Las viviendas a edificar serán exclusivamente del tipo unifamiliar, aisladas, rodeadas de vegetación ( en la zona de residencial).

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

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



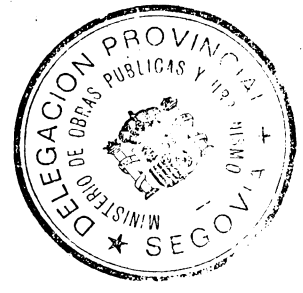
Las diferentes zonas calificadas en el presente Plan Parcial se adaptarán, en cuanto a sus usos, al siguiente cuadro:

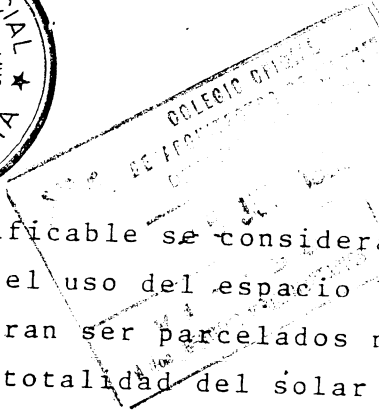
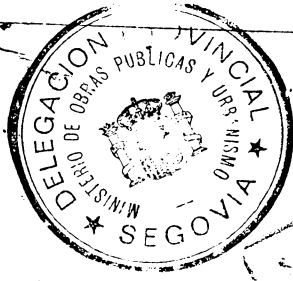


Z. RESIDENCIAL ESPECIAL ZONA VERDE

VIVIENDA	permitido viv. unif. aislad	(1)	
INDUSTRIA 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	prohibido <sup>2</sup>
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 espectaculos publicos comunitarios, como romerías, etc.etc.





- 3.5. La superficie no edificable se considera afectada de modo permanente por el uso del espacio libre privado y los predios no podran ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construccion levantada. Las parcelas tendrañ la cualidad de indivisibles. En caso que de un mismo propietario adquiriese dos o mas parcelas colindantes, podra - unirlas como unica parcela, correspondiendo a esta en su caso el volumen que preceda.
- 3.6. No se permite el vallado de la parcela con cerramiento de fabrica mas 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 diafanos, tales como verjas, celosías, o elementos vegetales.
- 3.7. El propietario de una parcela, tiene la obligacion de abonar el importe del 50% del costo de la cerca de medianeria que estuviere ya construida. En su consecuencia, y reciprocamente, tendra asimismo derecho a cobrar el 50% de la cerca que construya en su parcela, al propietario colindante.
- 3.8. No se admitiran las contrucciones que pretendan ejecutarse con materiales pobres o mal ponderados. Asimismo no se permitiran:
- a) - La instalacion de cubiertas de fibrocemento, chapa, cin ondulados o materiales analogos, como materiales vistos, tanto en los chalets como en las construcciones auxiliares permanentes.
  - b) - La imitacion de materiales en fachada.
  - c) - La tala de pinos, a excepcion del espacio ocupado por la construcción.

- d) - Construir con caracter 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 estara sujeta a las condiciones y normas que el Municipio tenga para aquel servicio..
- 3.10. Queda totalmente prohibido, en la zona calificada como residencial
- a) - El establecimiento de sanatorios, clinicas, hoteles, pensiones, etc. etc.
  - b) - El establecimiento de industrias, comercios o almacenes.
  - c) - EL establecimiento de centros de recreo o diversion publica ni espectaculos de cualquier naturaleza.
  - d) - El establecimiento o construccion de conventos, iglesias o edificios destinados a comunidades.
  - e) - Destinar las viviendas o edificios a fines vedados por la moral o la Ley.
- 3.11. En la zona verde se atenderá a lo dispuesto en la ordenacion 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 cesion al Ayuntamiento.



- 13 -
- 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 por tanto, las presentes Disposiciones Generales serán de aplicación en tanto no se opongan a aquellas normas de rango superior.

CAPITULO I .- ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD

- 1.- La Comunidad de Propietarios de la Urbanización Finca Pinar Jardín Párraces a la que se integraran los futuros propietarios de esta ampliación, esta integrada por todos los propietarios de parcelas, que por solo esta hecha lleva inherente la obligación de contribuir a los gastos comunes sobre elementos determinantes de la propia Urbanización. Adicho fin, a cada propietario le corresponde una cuota de participación, como modulo 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 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 caracter 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 tension de energia electrica, postes de sustentación, red de alumbrado de calles, apliques, lamparas, etc.etc.
- c) Limpieza de calles y paseos de la Urbanización.
- d) Consumo de energia electrica en alumbrado publico
- e) Consumo de agua en contadores de boca de riego.
- f) Servicios de guarderías, organizacion y funcionamiento de los servicios, atencion a sus guardeses, uniformes calzado, armamento, banda, licencias y accesorios.

Los transformadores de energia y redes de alta tension, seran de propiedad de la Compañia, correspondiendo a tal Compañia la atencion y conservacion de los mismos.

1.3. Los derechos y obligaciones de los propietarios vendrán determinados por la superficie que posean dentro de la Urbanizacion. A cada parcela corresponde por tanto una cuota de participacion en relacion con la superficie total de todas las parcelas que componen la Urbanización referida a centesimas de la misma. Dicha cuota servirá de modulo para determinar la participacion en las cargas y beneficios por razon de la Comunidad.



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS DE CASTILLA  
LEÓN

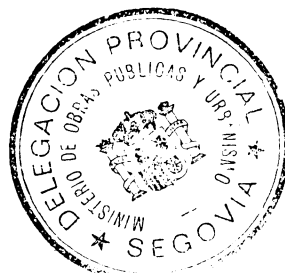
- 201 -

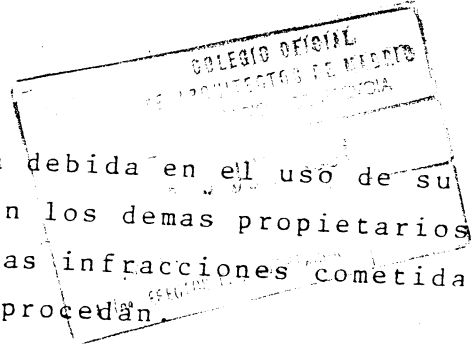
V I

↓ Los Registros de la Propiedad

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 pertenecen al propietario desde su acometida en las conducciones generales hasta su punto terminal en la instalación privativa de cada edificio.
- 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 demas propietarios y responder ante estos de las infracciones cometidas de las acciones directas que procedan.

2.4. Cuando la cuota de instalacion de los nuevos servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservacion de las instalaciones, segun el rango de la Urbanizacion 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 innovacion habrá de abonar su cuota en los gastos de realizacion y mantenimiento.

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

2.6. El pago de la participacion de cada propietario, deberá hacerse por trimestres adelantados dentro de la primera quincena y sobre la base de presupuesto aprobado. La demora en el pago motivará un recargo de 7% anual, a contar del dia 16 del primer mes del trimestre, sin necesidad de requerimiento alguno. Transcurridos 6 meses sin efectuar pago, el interes se elevará al 10% anual. Serán ademas al cargo del moroso todos los gastos y costas judiciales que se pudieran producir.





GOBIERNO DE ARQUITECTOS DELEGACIÓN

2.7. El pago de los intereses producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad correspondiente estará afecto a la parcela cualquiera que sea su propietario actual y el título de adquisición, siendo este credito 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 organo supremo para la gestion 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, aun ára los ausentes o distantes.
- 3.3. La asistencia a la junta de propietarios, podra ser personal o mediante representacion legal o voluntaria bastando para acreditar esta ultima, 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

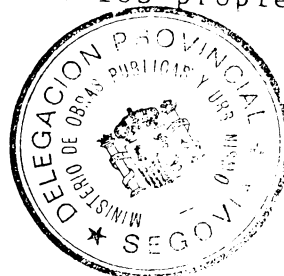
De existir usufructo, la asistencia a la junta y al voto correspondera al nulo propietario, pero de no manifestarse nada en contrario, se entenderá que aquel esta representando por el usufructuario. No obstante, para los acuerdos sobre aprobacion o modificación de los estatutos, o los que versan sobre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

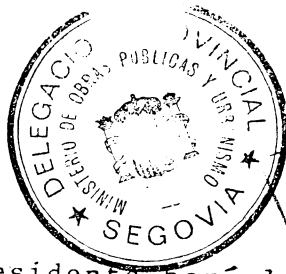
CAPITULO 4.- DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

- 4.1.- La Junta de uniré 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 designará 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 caracter extraordinario tambien se reuniran en los siguientes casos:

- a)- Cuando lo convoque la Junta Reçtora
- b)- A petición de la cuarta parte de los propietarios.
- c)- Cuando la pidan un numero de propietarios que representen al menos, el 25% de las cuotas de participación.
- d)- La Junta de Propietarios podra reunirse validamente aun sin convocatoria del Presidente, siempre que concorra la totalidad de los propietarios y asi 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 Junta. Las citaciones serán cursadas por correo certificado al domicilio que hubiere designado cada propietario.

La citación para la Junta Ordinaria 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 que antes manifestaren su disconformidad.

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 válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes siempre que éste represente, a su vez, más de la mitad del valor 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 siguiente a la fecha de la segunda Junta y oyendo en comparecencia a los contradictores, previamente citados, resolverá en equidad lo procedente en un plazo de 20 días, contando 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 perjudicial para los mismos el acuerdo de la mayoría, podrán recurrir ante el Juez Municipal, quien decidirá sobre la procedencia de dicho acuerdo por los mismos tramites establecidos en el parrafo anterior.

Será inapelable y ejecutiva la decisión de dicho Juez, reservandose a las partes su derecho a promover 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.

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

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



BOLETIN OFICIAL  
DE SEGOVIA

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 lo 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.
  - 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.
- Entidades y toda clase de personas físicas y Jurídicas.
- 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 tomaran 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.



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, preocupandose de estar al dia en el pago de todas las obligaciones de la Comunidad y realizando todo aquello que sea necesario para la conservación y buén estado de las cosas y servicios.

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

CAPITULO 7.- DISPOSICIONES FINALES

7.1.- La Comunidad tiene caracter privado. No obstante ello, podrá constituirse en asociación con personalidad juridica, 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.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SEGOVIA

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 diso-  
lución. En todo caso, los fondos que resten después de  
su liquidación serán repartidos entre los distintos -  
propietarios en función de sus respectivas aportaciones.

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

7.4.- Las disposiciones de estos Estatutos, serán obligato-  
rias para todos los propietarios actuales y futuros,  
debiendo transcribirse 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 fuero, si lo tuviere.

EL VIZCAINO DE SEGOVIA  
TENIENDO EN CUENTA  
DE LA DEPENDENCIA  
DE LOS AFILIADOS  
SIO PRÁCTICO DE TRÁFICO,  
DEPENDIENDO SE COMUNICAR AL COLE-  
GIO ESTA PROBABACION.

LA PROMOTORA:

LAGOS, S.A.

EL ARQUITECTO



Fdo.: JULIAN LOPEZ PARRAS