

ÍNDICE

1.- MEMORIA VINCULANTE.

- 1.1.- PROMOTOR Y OBJETO
- 1.2.- INFORMACIÓN PREVIA.
 - 1.2.1.- Antecedentes
 - 1.2.2.- Emplazamiento y Entorno Físico – Consideraciones de partida.
 - 1.2.3.- Marco Normativo
- 1.3.- APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.
 - 1.3.1.- Justificación de objetivos. Coherencia con el planeamiento general
 - 1.3.2.- Resumen y Justificación del cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General y Ordenación Detallada.
 - 1.3.3.- Determinaciones y Justificación pormenorizada de la Ordenación Detallada.
 - 1.3.4.- Ordenanzas Reguladoras de aplicación en el Sector
 - 1.3.5.- Fases de urbanización.
 - 1.3.6.- Estudio Económico
 - 1.3.7.- Justificación de la ausencia de riesgos
 - 1.3.8.- Resumen ejecutivo

2.- PLANOS

.- PLANOS DE INFORMACIÓN

1.- Plano de Información	1/1.000
2.- Plano de Medición	1/1.000
.- Bases de Información	s/e

.- PLANOS DE ORDENACIÓN

01.- Situación	1/2.000
02.- Calificación urbanística y Reservas	1/1.000
03.- Red Viaria: Alineaciones y Rasantes	1/1.000
03.a.- Red viaria: Rasantes c/ La Dehesa	1/1.000
03.b.- Red viaria: Rasantes Calle A	1/1.000
03.c.- Red viaria: Rasantes Calle B	1/1.000
03.d.- Red viaria: Rasantes Calle C	1/1.000
03.e.- Red viaria: Rasantes Calle D	1/1.000
04.a.- Servicios Urbanos: Abastecimiento de agua	1/1.000
04.b.- Servicios Urbanos: Saneamiento	1/1.000
04.c.- Servicios Urbanos: E. Eléctrica	1/1.000
04.d.- Servicios Urbanos: Alumbrado Público	1/1.000
04.e.- Servicios Urbanos: Telecomunicaciones	1/1.000
05.- Fases de urbanización	1/1.000
06.- Parcelación (orientativa)	1/1.000

1.- MEMORIA VINCULANTE

1.1.- PROMOTOR Y OBJETO

Se redacta el presente **Estudio de Detalle** del Sector correspondiente a la Unidad de Actuación N°3 en Suelo Urbano No Consolidado sita en el Término Municipal de Vegas de Matute, denominada “Camino de San Antonio”, por encargo del Exmo. Ayuntamiento de dicho Municipio, con C.I.F.: P4026100J y domicilio en Plaza Mayor nº 17, con el objeto de detallar y completar las determinaciones de la ordenación detallada del mismo en base a los criterios y demás condiciones que se señalan en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Vegas de Matute (Segovia).

1.2.- INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1.- Antecedentes.

En Vegas de Matute, son vigentes las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 30/07/2.003, las cuales clasifican los terrenos que nos ocupan como Suelo Urbano No Consolidado, delimitados en un Sector denominado UA N°3 “Camino de San Antonio”, en el cual se establecen las determinaciones de ordenación general de carácter orientativo que más adelante se detallan.

Dicho Sector, de propiedad íntegramente municipal, pretende ser desarrollado por el Ayuntamiento de Vegas de Matute en respuesta a la reciente demanda de solares que aun próximos al centro urbano, permita disfrutar de las ventajas de un entorno paisajístico singular. Con este fin se ha previsto un desarrollo urbanístico integrado con la trama urbana existente, en el que partiendo de los parámetros de ordenación general establecidos por el planeamiento vigente, resultan 47 parcelas residenciales de aproximadamente 500 m², además de las correspondientes reservas de suelo tanto para Equipamiento público como para Espacios Libres de Uso Público, viario y Aparcamiento, persiguiendo con ello la integración de la nueva población que aquí se asentará con la ya existente, favoreciendo así su integración en la vida del municipio que se desarrolla principalmente en su casco urbano, huyendo del aislamiento surgido en las urbanizaciones en los últimos años desarrolladas y que se encuentran más alejadas de dicho casco, las cuales se han constituido más bien como barrios satélites.

1.2.2.- Emplazamiento y Entorno Físico – Consideraciones de Partida.

La Unidad de Actuación N° 3 “Camino de San Antonio”, objeto del presente Estudio de Detalle se compone de una única parcela de propiedad municipal, abarcando una extensión con forma de triángulo irregular con una superficie según las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de 38.750 m², aunque el reciente levantamiento topográfico realizado sobre dichos terrenos y el cual se adjunta, ha determinado una superficie real de **34.962,12m²** (3,5Ha), lo que supone una diferencia a menores del 9,78% sobre la superficie reflejada por dichas Normas y un perímetro del sector, claramente delimitado por elementos existentes (acceso a camino, calle hacia Montevegas, conocida como av/ de san Antonio, SG-722, etc), que aunque similar a los señalados por el planeamiento general y sin afección a otras fincas colindantes, sí se muestra ligeramente distinto (como se aprecia

en la ortofoto adjunta), lo que antoja suponer una base planimétrica, la de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal, en cierta medida desvirtuada.

El Sector, situado en el límite Oeste del suelo urbano del Municipio, se encuentra delimitado al Norte por la carretera SG-722; al Sur, por la calle que conecta el casco urbano con el Sector A de Suelo Urbanizable "Montevegas" (Calle/ Salida a carretera o av/ de San Antonio) y camino vecinal; al Este, con parcelas en Suelo Urbano y donde el planeamiento vigente preestablece la continuación de la Calle de la Dehesa y al Oeste con terrenos de suelo Rústico (Común); presentando una topografía básicamente plana, en leve pendiente (5%) desde su punto más alto en el borde sur, junto a la Calle Salida a Carretera hasta el más bajo, al noreste del mismo, en el límite con la SG-722.

El conjunto de los referidos terrenos se encuentra libre de vegetación de cualquier tipo, destinándose en la actualidad a pastos de ganado. Se puede decir que se trata de una gran extensión, llana y sin características naturales relevantes que le confieran un carácter singular. Como único elemento a considerar en cuanto a aplicación de otras normas sectoriales, es la carretera SG-722, cuyo tramo colindante con el presente sector se encuentra incluido dentro del límite del suelo urbano y respecto de la cual se ha señalado una franja de 18m desde su arista exterior, libre de edificación.

Próximos al Sector, sí se pueden destacar algunos elementos o área de cierto interés, que aunque no quedan incluidos dentro del ámbito y por tanto afectados por el futuro desarrollo de éste, sí dotan de cierta singularidad e interés a la zona, como son el conjunto de antiguos hornos de cal junto a la Calle Salida a Carretera al sureste del sector o la zona Polideportiva ubicada frente al Sector, al otro lado de la SG-722, que permitirá la conexión o continuidad de las zonas destinadas a Equipamiento (público) y Espacios Libres, todas ellas conectadas por la Calle de la Dehesa ya marcada por el planeamiento general, la cual se prolonga hacia el Norte, más allá del sector.

1.2.3.- Marco Normativo

Normativa urbanística de aplicación

.- **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo**, modificado por la Ley 8/2.013 de 26 de Junio.

.- **Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León**, modificada por Ley 13/2.003 de 23 de diciembre, Ley 9/2.004, de 28 de diciembre, Ley 10/2005, de 27 de diciembre, Ley 14/2006, de 4 de diciembre, Ley 8/2010, de 26 de marzo y Ley 1/2013 de 28 de febrero.

.- **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)**, modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley 21/2002, de 27 de diciembre de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas, Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

.- **Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)**, modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, de promoción, adquisición y

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CAMINO DE SAN ANTONIO U.A.3 DE VEGAS DE MATUTE (Segovia)

arrendamiento de vivienda joven, Decreto 68/2006, de 5 de octubre, Decreto 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009, de 9 de julio .

.- **Normas Urbanísticas Municipales de Vegas de Matute**, aprobadas definitivamente por la C.T.U. en fecha 30 de julio de 2.003 (BOCyL 7/01/2.004).

Otras:

.- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León

Normativa Urbanística municipal de aplicación en el Sector (Ordenación General)

Las vigentes Normas Urbanísticas de Vegas de Matute, clasifican los terrenos que nos ocupan como Suelo Urbano No Consolidado, donde preestablecen los parámetros de ordenación general que a continuación se reflejan en la ficha adjunta:

UNIDAD DE GESTIÓN

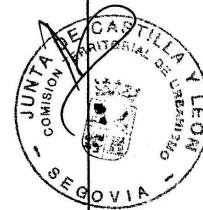
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DECLARACIÓN: Para hacer constar que los presentes planos y documentos de las normas subsidiarias de planeamiento municipal fueron aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 6 MAYO 2003
PL SECRETARIO

DENOMINACIÓN: Camino de San Antonio U.A.3

ORDENACIÓN ESTABLECIDA:

Superficie parcela aportada:	38.750 m2
Privado	---
Público	38.750 m2
Total	38.750 m2
Superficie parcela resultante:	38.750 m2
Densidad máxima	90 viv. < 30 Viv/Ha
Aprovechamiento lucrativo	17.437 m2ch < 5.000mch2/Ha
Aprovechamiento medio	0,45 m2ch
Residencial	28.137 m2
Equipamientos	1.744 m2 = 10m2\100m2ch
zona libre de uso público	1.744 m2 = 10m2\100m2ch
Aparcamientos	2.088 m2 = 174 plz = 1plz\100ch
Red Viaria	5.037 m2
Total	38.750 m2



DESCRIPCIÓN GRÁFICA:



No obstante y como anteriormente se señalaba, el reciente levantamiento topográfico ha a determinado una superficie real del sector muy inferior a la señalada por las vigentes Normas, resultando ésta de 34.962,12 m²s, por lo que aplicando los parámetros anteriores, resulta:

ORDENACIÓN ESTABLECIDA (conforme a Superficie Real del Sector):

- Superficie parcela aportada:.....	34.962,12m ²
- Privado:.....	(--)
- Público:.....	34.962,12 m ²
- Total:.....	34.962,12 m ²
- Superficie parcela resultante:.....	34.962,12 m ²
- Densidad máxima:.....	90 viv < 30 viv/Ha
- Edificabilidad máx. Lucrativa:.....	15.732,95 m ² c < 5.000 m ² c/Ha
- Aprovechamiento Medio:.....	0,45 m ² c
- Residencial*:.....	(Según Estudio de Detalle) 24.007,57 m ²
- Equipamiento Público:.....	1.573,29 m ² (10m ² /100m ² c)
- Espacio Libre de Uso Público:.....	1.573,29 m ² (10m ² /100m ² c)
- Aparcamientos:.....	1.570 m ² =157 plazas (1plz/100m ² c)
- Red viaria*:.....	(Según Estudio de Detalle) 8.038,52 m ²
- TOTAL:.....	34.962,12 m ²

1.3.- APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

El presente **Estudio de Detalle** se realiza de acuerdo con la Ley 5/1.999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por la Ley 10/2.002 de 10 de Julio, por la Ley 13/2.003 de 23 de Diciembre y por la Ley 4/2.008 de 15 de Septiembre) y siguiendo las directrices del Decreto 22/2.004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificado por el 68/2.006 de 5 de Octubre y por el 45/2.009 de 9 de Julio) en sus **artículos 131 y siguientes, referentes al Planeamiento de Desarrollo: “Estudios de Detalle”**.

1.3.1.- Justificación de objetivos. Coherencia con el planeamiento general.

Con el objeto de cumplir lo señalado, el presente Estudio de Detalle trata de establecer y completar las determinaciones de ordenación detallada del Sector N°3 de Suelo Urbano No Consolidado, “Camino de San Antonio” de forma coherente con el planeamiento municipal vigente, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones establecidas por éste, sin más modificaciones que las derivadas de la aplicación de las condiciones que se señalen en otras normativas con carácter vinculante así como las que resulten de la realidad física del terreno, que como ya se señalaba anteriormente, dichos terrenos, de propiedad enteramente municipal y estando claramente definidos por elementos delimitadores que no dan lugar a afección a otras parcelas, presentan una

superficie a menores distinta de la señalada por el planeamiento municipal vigente, consecuencia de su traslado desvirtuado a la planimetría del propio planeamiento municipal.

De esta manera, el Ayuntamiento, como propietario y promotor del presente desarrollo, pretende dar respuesta a la creciente demanda de solares para la construcción de viviendas, tanto por parte de vecinos del municipio como de aquellos vinculados al mismo por otras circunstancias, que buscando poder disponer de una residencia en un entorno rural, al tiempo puedan estar integrados y próximos al casco urbano, centro de la principal actividad en el Municipio. Por ello, y partiendo de las determinaciones de carácter orientativo ya establecidas por el planeamiento vigente, el cual, entre otras, señala cómo se habrá de prolongar la Calle de la Dehesa, se ha optado por un esquema que trata de dar continuidad a los viales existentes que desembocan en el sector, en un intento de ampliación o continuación de la trama urbana y donde el suelo residencial resultante se parcela y califica conforme a la demanda surgida en el municipio.

Se propone así un desarrollo en el que tras las correspondientes reservas de suelo para dotaciones públicas, espacios libres de uso público, aparcamientos y demás servicios urbanos, resulta una superficie de **23.754,56m²** de uso predominantemente residencial, en la que limitándose a la tipología demandada de Vivienda Unifamiliar Aislada, se mantienen las Ordenanzas Reguladoras o Condiciones Específicas fijadas por las vigentes Normas Urbanísticas Municipales para ésta: "Edificación Aislada" que se completan con otros parámetros, como la introducción de un coeficiente de edificabilidad máxima, a fin de cumplir también con las determinaciones de carácter general.

En base a lo expuesto, los objetivos de del presente Estudio de Detalle son:

- Potenciar la integración de las nuevas ampliaciones del suelo urbano en la trama urbana y actividad del casco.
- Considerar como tipología urbana única la Vivienda Unifamiliar Aislada que permita un entorno del casco más permeable y adaptado a su entorno natural.
- Ampliación de los espacios libres y el trazado urbano existente, sin perjuicio de adecuadas mejoras.
- Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos.

.- Justificación de la No modificación de las determinaciones de planeamiento general.

Aprovechamiento Medio.

El presente Estudio de Detalle no suprime ni altera ninguna de las determinaciones de ordenación general vigentes, salvo las derivadas de la aplicación de las condiciones que se señalen en otras normativas con carácter vinculante o como las que resulten de la realidad física del terreno, que como ya se señalaba anteriormente, dichos terrenos, de propiedad enteramente municipal, estando claramente definidos por elementos delimitadores que no dan lugar a afección de otras parcelas, presentan una superficie a menores distinta de la señalada por el planeamiento municipal vigente, consecuencia de su traslado desvirtuado a la planimetría que la compone. Es por ello que los parámetros de Ordenación General establecidos por el Planeamiento vigente

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CAMINO DE SAN ANTONIO U.A.3 DE VEGAS DE MATUTE (Segovia)

(Edificabilidad máxima, Reservas o densidad máxima) se aplican sobre la superficie real del Sector resultante del correspondiente Levantamiento Topográfico realizado con anterioridad a la redacción del presente documento, pasando a justificarse el cálculo del **Aprovechamiento Medio**:

USO	SUP. SUELO m2	e m2/m2	SUP. MÁX. EDIFICABLE	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO TOTAL m2up	APROVECHAMIENTO MEDIO
Residencial unifamiliar aislado privado	23.754,56	0,66	15.678,01	1	15.678,01	0,45
Equipamiento público	1.573,99	2,00	3.147,98	0	0,00	
ELUP	1.573,00	0	0,00	0	0,00	
SER. URB	22,05	0	0,00	0	0,00	
VIARIO	8.038,52	0	0,00	0	0,00	
TOTAL	34.962,12		18.825,99		15.678,01	

Por lo que en base a lo señalado no se considera de aplicación lo dispuesto en los Art. 169 y siguientes del vigente Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

1.3.2.- Resumen y Justificación del cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General y Detallada.

	PARÁMETROS	PLANEAMTº GNRAL. VIGENTE	ORDENACIÓN DETALLADA	
Determinaciones de Ordenación General conforme art. 122 RUCyL y N.U.M.	* Edificabilidad máxima Sector	15.732,95 m2c < 5.000m2c/Ha	4.500 m2c/Ha	
	Densidades	Máxima	30 viv/Ha (105 viv)	35 < 47 viv < 105
		Mínima	10 viv/Ha (35 viv)	
		Índice de Integración social	No se fija	_____
	Usos	Predominante	Residencial	Residencial
		Compatibles	Según Normativa	Según Normativa
Prohibidos		Según Normativa	Según Normativa	

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CAMINO DE SAN ANTONIO U.A.3 DE VEGAS DE MATUTE (Segovia)

Determinaciones de Ordenación Detallada conforme art. 128 RUCyL y N.U.M.	Calificación Urbanística		Residencial	Residencial
	Serv. Urbanos	Abast. Agua	Art. 104 del RUCyL	Se prevén redes de: .- Abastecimiento agua .- Saneamiento .- E. Eléctrica .- Alumbrado .- Telecomunicaciones
		Saneamiento		
		E. Eléctrica		
		Alumbrado Público		
		Telecomunicaciones		
	* E.L.U.P.		10 m2/100m2c	1.573,00 m2s
	* Equipamiento Público		10 m2/100m2c	1.573,99 m2s
* Superficie Aparcamientos		1 plz/100m2c	157 plz	
Aprovechamiento Medio		0,45	0,45	

*- Los parámetros de Ordenación General señalados se aplican a la Superficie Real del sector (34.962,12m2s) derivados del levantamiento topográfico (Ver pto. 1.2.3. Normativa Urbanística municipal de aplicación en el Sector (Ordenación General))

1.3.3.- Determinaciones y Justificación pormenorizada de la Ordenación Detallada

En respuesta a los objetivos municipales y a las determinaciones del planeamiento general, de la Ordenación Detallada resultan los siguientes parámetros que a continuación se relacionan:

Tabla 1.- Usos y superficies resultantes.

		USO	SUPERFICIE	SUBTOTAL
RESERVAS DE USO PÚBLICO	E.L.U.P.		1.573,00 m2s	3.146,99 m2s
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		1.573,99 m2s	
	SERV. URBANOS (C.T.)		22,05 m2s	22,05 m2s
	RED VIARIA	Viario	6.467,52 m2s	8.038,52 m2s
		Aparcamientos	1.571,00 m2s	
USO PRIVADO		RESIDENCIAL	23.754,56 m2s	23.754,56 m2s
TOTAL			34.962,12 m2s	34.962,12 m2s

Tabla 2.- Usos y superficies por manzanas.

MANZANA	SUP. RESIDENCIAL Nº PARC		E.L.U.P.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	SERV. URB. (C.T.)	SUBTOTAL
M-1	5.499,30m2	11p	1.573,00m2		22,05 m2	7.094,35 m2
M-2	1.947,98m2	4p		1.573,99 m2		3.521,97 m2
M-3	5.737,95m2	11p				5.737,95 m2
M-4	4.073,64m2	8p				4.073,64 m2
M-5	2.592,00m2	5p				2.592,00 m2
M-6	3.903,69m2	8p				3.903,69m2
TOTAL	23.754,56m2	47 p				26.923,60 m2

Tabla 3.- Red Viaria

	VIARIO	APARCAMIENTO	Nº PLAZAS	SUBTOTAL
C/ de la Dehesa	2.034,59 m2	370,00 m2	37 plz	2.404,59 m2
Calle A	1.248,31 m2	210,00 m2	21 plz	1.458,31 m2
Calle B	754,22 m2	240,00 m2	24 plz	994,22 m2
Calle C	659,88m2	280,00 m2	28 plz	939,88 m2
Calle D	1.630,31 m2	240,00 m2	24 plz	1.870,31 m2
“acera de borde”	140,21 m2 (acerado)	231,00 m2	23 plz	371,21 m2
TOTAL	6.467,52 m2	1.571,00 m2	157 plz	8.038,52 m2

1.3.4.- ORDENANZAS REGULADORAS de aplicación en el Sector.

En el presente Sector: UA-Nº3 “Camino de San Antonio”, será de aplicación **con Carácter General, todo lo dispuesto en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales en su Título I** y con carácter particular, quedando dentro del Título II, Capítulo IX:

Zona Residencial UA-Nº3: Camino de San Antonio

- Ámbito territorial: Comprende las áreas de suelo y edificación señalados en el plano de Calificación Urbanística y Reservas, como Suelo Urbano: Residencial (SU-R)

Condiciones Particulares

*.- Se recogen las condiciones ya establecidas por las vigentes N.U.M. a excepción de las tipologías edificatorias, donde únicamente se contemplará la Edificación Unifamiliar Aislada.

a) Tipología Edificatoria: Edificación (Unifamiliar) Aislada.

b) Altura de la Edificación: Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 7,5 metros.

c) Uso Característico: Residencial (unifamiliar)

d) Usos Permitidos:

- Oficinas y comercios en sus tres categorías.
- Uso de Almacenes en sus tres categorías.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso otacional.
- Uso Hotelero en sus tres categorías.
- Uso sanitario.
- Uso Agrario.
- Uso Industrial categorías 1ª y 2ª.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

e) Usos Prohibidos:

- Uso pecuario y ganadero.
- Uso Industrial categoría 3ª.
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado.

f) Sótanos: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No se computará como planta.

g) Semisótano: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a más de 0,90 metros de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. Computará como planta.

h) Condiciones Estéticas y de acabado: Se cumplirán las especificaciones recogidas en el Capítulo VII.

Condiciones Específicas para la tipología de Edificación Aislada de la UA-Nº3 “Camino de San Antonio”

- .- Parcela mínima: 250 m²
- .- Edificabilidad máxima: 0,66 m²/m²
- .- Ocupación máxima:
 - .- parcelas de 250m²: 45%
 - .- 250 m² a 350 m²: 40%
 - .- 350 m² a 500 m²: 35%
 - .- 500 m² a 700 m²: 30%
 - .- 700 m² a 1.000m²: 25%
 - .- más de 1.000m²: 20%

Con carácter general en cada tramo superior de dimensión de parcela, podrá ocuparse al menos, la misma superficie en metros totales que la ocupación máxima del tramo inmediatamente superior.

- .- Frente mínimo: 8m;
- .- Fondo máximo edificable: 20m. Sólo en los casos en los que las parcelas presentes un fondo mayor de 30m y la proporción entre fondo/ancho sea igual o superior al 200%, el fondo máximo edificable de 20m se podrá determinar desde la línea de fachada de la edificación y nunca pudiendo rebasarse la línea Límite de Edificación cuando sea el caso, fijada por la vigente normativa de Carreteras.

.- Retranqueos mínimos:

- a) A Fachada: El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial. En parcelas con menos de 15m de fondo, el retranqueo será optativo.
En parcelas con fondo superior a 15m, el retranqueo será 1/10 de la longitud desde el frente al fondo de parcela.
- b) A Linderos Laterales: En parcelas con ancho inferior a 13m, el retranqueo deberá ser como mínimo de 2m, o de lo contrario proceder al adosamiento previa aportación al

Ayuntamiento de documento de acuerdo suscrito por ambos colindantes. En parcelas con anchos entre 13 y 16m, los retranqueos a linderos deberán ser mínimo de 2m y en aquellas cuyo ancho sea mayor de 16m, el retranqueo a cada lindero lateral será 1/8 del ancho de la parcela.

c) A Fondo de parcela: En parcelas con fondo inferior a 9m el retranqueo es optativo. En parcelas con fondo superior a a 9m el retranqueo será de 1/5 de la longitud desde el frente al fondo de parcela.

d) En parcelas en esquina, el retranqueo a linderos laterales con frente a vía pública, será igual al del frente de parcela en metros lineales.

.- Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni balcones o miradores tradicionales, a una altura inferior a 3m y con una distancia inferior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.

Para aquellas áreas otacionales ubicadas en el sector, destinadas a actividades y equipamientos de uso público y derivadas de la propia existencia de los usos principales, será de aplicación la Ordenanza reguladora establecida en las vigentes N.U.M. como Zona E: Dotacional

Zona E. Dotacional

.- Ámbito territorial: Comprende las áreas y edificaciones señaladas en el plano de Calificación Urbanística y Reservas, como Suelo Urbano de Reserva (SUR-)

.- Clases:

.- Espacios Libres, Zonas Verdes:

a) Comprende los espacios libres de jardines, áreas de juego niños y zonas verdes señalados en los planos como E.L.U.P. (**SUR-ZV**) En ellos predominará el suelo destinado a esparcimiento, con plantación de especies vegetales. Estos espacios tiene carácter de dominio y uso público.

b) Condiciones de Uso: Esparcimiento y deportivo.

c) Condiciones de volumen: No se admitirán en los mismos ningún tipo de edificación que no sea un quiosco por cada zona verde o espacio libre, con una edificabilidad máxima de 0,02m²/m² y altura máxima de 3m.

.- Equipamientos:

a) Sociales, Educativos, Sanitarios, Administrativos, Deportivos, etc, e Infraestructuras Básicas: Comprende los terrenos señalados como tales en los planos para la ubicación de edificaciones y/o construcciones destinadas a equipamiento (**SUR-E**), e infraestructuras básicas derivadas de los servicios urbanos establecidos (**SUR-IF**). Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público.

b) Condiciones de la edificación: Además de las condiciones que le sean de aplicación por la legislación sectorial vigente correspondiente se deberá cumplir las condiciones de volumen que a continuación se señalan.

c) Condiciones de volumen: La superficie máxima edificable se fija en 2m²/m², con una altura máxima de tres plantas, equivalente a 7m.

d) Condiciones de Uso: El Uso predominante será el de Equipamiento público. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesario para la custodia y conservación del equipamiento. Igualmente se autorizará la construcción de los aparcamientos que sean necesarios para su correcto funcionamiento.

1.3.5.- Fases de urbanización.

Se prevé la ejecución del presente desarrollo urbanístico en tres Fases, correspondiendo la delimitación de cada uno de los ámbitos a los reflejados en el plano "05: Fases de urbanización".

La superficie abarcada por cada sector o Fase, así como la de los usos incluidos en cada uno de ellos, es la que se detalla en la tabla a continuación expuesta, abarcando la superficie total de 34.962,12 m²s:

		FASE I	FASE II	FASE III
RESIDENCIAL	SUPREF.	8.048,48 m2s	7.119,89 m2s	8.586,19 m2s
	Nº PAR.	16 parc.	14 parc.	17 parc.
RESERVAS	E.L.U.P.	1.573,00 m2s		
	EQUIPAM. PÚBLICO		1.573,99 m2s	
	INFRAEST.	22,05 m2s		
RED VIARIA		3.011,83 m2s	3.425,21 m2s	1.601,48 m2s
TOTAL		12.655,36 m2s	12.119,09 m2s	10.187,67 m2s

1.3.6.- Estudio Económico

Dada la configuración de la Ordenación y las características de las instalaciones a implantar, el coste de de urbanización se valora en las siguientes cantidades:

Costes de Ejecución Material por Fases:

FASE I

Partida	Descripción	Medición	€/ Unitario	Importe
Pavimentaciones y Movimientos de tierras	Viarío propio y conexión con existente	3.011,83 m2	25,00	75.295,75
Saneamiento	Red de saneamiento con tubo de PVC, i/pp de excavación pozos, etc	280 ml	70,50	19.740,00
Abastecimiento de agua y riego	Red de abastecimiento mediante conducto de PVC presión, i/pp de uniones y acometidas	390 ml	35,00	13.650,00

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CAMINO DE SAN ANTONIO U.A.3 DE VEGAS DE MATUTE (Segovia)

Red Eléctrica	Red enterrada, i/pp de uniones, acometidas, etc	390 ml	61,00	23.790,00
	Transformador 250/400 KVA	1 ud	35.500,00	35.500,00
	Soterramiento y/o desvío de líneas aéreas	225 ml	90,00	20.250,00
Alumbrado público	Red y puntos de luz sobre báculo de 3/9m, i/pp cableado y conexión	390 ml	90,00	35.100,00
Telecomunicaciones	Red de conductos de PVC, i/pp de arquetas de conexión	390 ml	17,70	6.903,00
Ajardinamiento	Adecuación del terreno y plantas varias	1.573,00 m2	12,00	18.876,00
TOTAL Ejecución Material FASE I				249.104,75 €

FASE II

Partida	Descripción	Medición	€/ Unitario	Importe
Pavimentaciones y Movimientos de tierras	Viaro propio y conexión con existente	3.425,21 m2	25,00	85.630,25
Saneamiento	Red de saneamiento con tubo de PVC, i/pp de excavación pozos, etc	350 ml	70,50	24.675,00
Abastecimiento de agua y riego	Red de abastecimiento mediante conducto de PVC presión, i/pp de uniones y acometidas	323 ml	35,00	11.305,00
Red Eléctrica	Red enterrada, i/pp de uniones, acometidas, etc	250 ml	61,00	15.250,00
	Transformador 250/400 KVA	0 ud	35.500,00	0,00
	Soterramiento y/o desvío de líneas aéreas	0,00 ml	90,00	0,00
Alumbrado público	Red y puntos de luz sobre báculo de 3/9m, i/pp cableado y conexión	358ml	90,00	32.220,00
Telecomunicaciones	Red de conductos de PVC, i/pp de arquetas de conexión	250 ml	17,70	4.425,00
Ajardinamiento	Adecuación del terreno y plantas varias	38,00 m2	12,00	456,00
TOTAL Ejecución Material FASE II				173.961,25 €

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
CAMINO DE SAN ANTONIO U.A.3 DE VEGAS DE MATUTE (Segovia)

FASE III

Partida	Descripción	Medición	€/ Unitario	Importe
Pavimentaciones y Movimientos de tierras	Viaro propio y conexión con existente	1.601,48 m2	25,00	40.037,00
Saneamiento	Red de saneamiento con tubo de PVC, i/pp de excavación pozos, etc	165 ml	70,50	11.632,50
Abastecimiento de agua y riego	Red de abastecimiento mediante conducto de PVC presión, i/pp de uniones y acometidas	205 ml	35,00	7.175,00
Red Eléctrica	Red enterrada, i/pp de uniones, acometidas, etc	205 ml	61,00	12.505,00
	Transformador 250/400 KVA	0 ud	35.500,00	0,00
	Soterramiento y/o desvío de líneas aéreas	240 ml	90,00	21.600,00
Alumbrado público	Red y puntos de luz sobre báculo de 3/9m, i/pp cableado y conexión	187ml	90,00	16.830,00
Telecomunicaciones	Red de conductos de PVC, i/pp de arquetas de conexión	205 ml	17,70	3.628,50
Ajardinamiento	Adecuación del terreno y plantas varias	0,00 m2	12,00	0,00
TOTAL Ejecución Material FASE III				113.408,00 €

Resumen Costes de Ejecución Material

FASE	COSTE	PORCENTAJE
FASE I	249.104,75 €	46,43 % del total
FASE II	173.961,25 €	32,43 % del total
FASE III	113.408,00 €	21,14 % del total
TOTAL	536.474,00 €	100 %

Gastos Totales derivados de la Ejecución Material y otros

Partida	Descripción	Medición	€/ Unitario	Importe
Urbanización	Ejecución Material	8.038,52 m2	66,74 €/m2	536.474,00 €
Redacción Proyectos	Ordenación detallada	1	7.000,00 €	7.000,00 €
	Proyecto Parcelación	1	4.600,00 €	4.600,00 €
	Proyecto Urbanización	1	18.776,59 €	18.776,59 €
	Ingenierías y otros	1	4.600,00 €	4.600,00 €
Dirección Obras	Arquitecto	1	8.040,00 €	8.040,00 €
	Aparejador	1	8.040,00 €	8.040,00 €
	Coord. Seguridad	1	2.010,00 €	2.010,00 €
Proyecto de Actuación	Letrado y otros	1	4.600,00 €	4.600,00 €
Gastos Financieros	Previsión	594.140,59	1,00 €	5.941,41 €
Revisión Precios obras	Previsión	536.474,00	5,00 %	26.823,70 €
Gestión	Gastos a justificar	626.905,70	0,50 %	3.134,53 €
			PARCIAL	630.040,23 €
			21% IVA	132.308,45
			SUMA	762.348,68
			TOTAL	762.348,68 €

1.3.7.- Justificación de ausencia de riesgos:

El presente Estudio de Detalle no afecta a las áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la Administración competente para la protección de cada riesgo, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, no es preceptivo solicitar informe a la Agencia de Protección Civil.

1.3.8.- “Resumen Ejecutivo”:

El ámbito en el que se realiza el presente Estudio de Detalle no altera la vigente ordenación del Municipio, limitándose a la propia parcela referenciada, cuyo Plano de Situación se incluye en la documentación gráfica (plano 01), debiendo quedar suspendido el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos en dicho ámbito en tanto no se haya procedido a la aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle así como de los correspondientes proyectos de gestión previstos para el desarrollo del mismo.

En Vegas de Matute (Segovia), mayo de 2.014

El Promotor

La Arquitecta

Exmo. Ayuntamiento de Vegas de Matute

Cristina Martínez Mollinedo