



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



TITULO I	INTRODUCCIÓN	4
CAP.1	ANTECEDENTES	4
CAP.2	AMBITO DE ACTUACIÓN	6
CAP.3	OBJETIVOS	6
CAP.4	CONTENIDO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	7
CAP.5	EQUIPO REDACTOR	7
CAP.6	BASE NORMATIVA SUPERIOR PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	7
TITULO II	DETERMINACIONES GENERALES	8
CAP.1	SISTEMA DE ACTUACIÓN	8
CAP.2	URBANIZADOR	9
CAP.3	IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS AFECTADAS	9
II.3.1	Parcelas incluidas en el sector	10
II.3.2	Parcelas fuera del sector	40
CAP.4	RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS	41
CAP.5	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y FUNCIONALES	43
II.5.1	Análisis del entorno	43
II.5.2	Unidades ambientales	43
II.5.3	Datos municipales	43
II.5.4	Geología y Geomorfología	43
II.5.5	Hidrogeología	45
II.5.6	Climatología	46
II.5.7	Vegetación	48
II.5.8	Fauna	48
II.5.9	Zonas de Interés	48
II.5.10	Características socioeconómicas y culturales	49
CAP.6	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	51
II.6.1	Red viaria	51
II.6.2	Red de abastecimiento de agua potable	52
II.6.3	Red de saneamiento	54
II.6.4	Red eléctrica	58
II.6.5	Red de alumbrado público	58
II.6.6	Red de telecomunicaciones	58
II.6.7	Red de gas	58
CAP.7	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR PREVIAS A LA URBANIZACIÓN	58



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



II.7.1	Documentación básica para el análisis del Sector	58
II.7.2	Topografía	59
II.7.3	Usos y edificaciones	60
II.7.4	Infraestructuras.....	60
CAP.8	ACREDITACIÓN DE GARANTÍA DE URBANIZACIÓN	60
CAP.9	FASES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	60
CAP.10	COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS DEL URBANIZADOR.....	60
TITULO III	DETERMINACIONES BASICAS SOBRE URBANIZACIÓN	61
CAP.1	OBJETO DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN	61
CAP.2	PLAZO PARA ELABORACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	61
CAP.3	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	61
CAP.4	CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	66
III.4.1	Movimiento de tierras y Red viaria	67
III.4.2	Firmes y Pavimentos	70
III.4.3	Calzadas ,acerados, aparcamientos y señalización	71
III.4.4	Red de abastecimiento	73
III.4.5	Red de fecales y depuración	79
III.4.6	Red de pluviales	83
III.4.7	Red de electricidad	85
III.4.8	Red de alumbrado público.....	85
III.4.9	Red de telecomunicaciones	86
III.4.10	Red de gas	87
III.4.11	Espacios verdes y mobiliario urbano.....	88
CAP.5	ESTIMACIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	91
CAP.6	CRITERIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	93
TITULO IV	DETERMINACIONES BASICAS SOBRE REPARCELACIÓN.....	94
CAP.1	OBJETO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE REPARCELACIÓN	94
CAP.2	PLAZO PARA ELABORACIÓN DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN	94
CAP.3	DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD	94
IV.3.1	Distribución de edificabilidad que otorga el Plan Parcial	94
IV.3.2	Coeficientes de Ponderación.....	95
IV.3.3	Aprovechamiento de la unidad	100
CAP.4	VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES	100
IV.4.1	Valor de venta sobre el Aprovechamiento Objetivo.....	100
IV.4.2	Ingresos de la actuación.....	101
IV.4.3	Costes de producción.....	101



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



IV.4.4	Cuotas de urbanización	102
IV.4.5	Porcentaje de permuta por costes de producción	102
CAP.5	CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE DERECHOS	103
IV.5.1	Titulares de aprovechamiento efectivo en la unidad de actuación	103
IV.5.2	Distribución del aprovechamiento y valor de venta entre agentes involucrados.....	103
IV.5.3	Construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes	104
CAP.6	CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS	104
IV.6.1	Criterios de adjudicación	106
CAP.7	COMPENSACIONES EN METÁLICO POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN E INDEMNIZACIONES	107
CAP.8	CONCLUSIÓN	108



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



TITULO I INTRODUCCIÓN

Cap.1 Antecedentes

Con fecha 12 de abril de 2.005 se suscribe Convenio de Colaboración para la Promoción, Ejecución y Gestión de un Polígono Industrial en Villacastín (Segovia), entre el Ayuntamiento de Villacastín y GESTURCAL SA (actual ADE PARQUES TECNOLÓGICOS Y EMPRESARIALES DE CASTILLA Y LEÓN, en adelante ADE PARQUES)

Con fecha 14 de junio de 2.006, mediante Decreto de Alcaldía N° 160/2.006, se Aprueba Inicialmente el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación por el Sistema de Expropiación.

Por acuerdo de 26 de septiembre de 2.007, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, se Aprueba Definitivamente el Plan Parcial del Polígono Industrial de Villacastín, promovido por GESTURCAL; siendo publicado dicho acuerdo en el BOCyL N° 214 del 5 de noviembre de 2.007.

Con fecha 4 de diciembre de 2.007, mediante Decreto de Alcaldía N° 392/2.007, publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Segovia N°10 del 23 de enero de 2.008, se Aprueba Definitivamente el Proyecto de Actuación por el Sistema de Expropiación.

Con fecha 28 de octubre de 2.008, mediante Decreto de Alcaldía N° 407/2008 se Aprueba Inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villacastín para el desarrollo por el Sistema de Expropiación.

Con fecha 1 de diciembre de 2.009, mediante Decreto de Alcaldía n° 419/2.009 y publicado en el BOCyl N° 242 del 18 de diciembre de 2.009, se Aprueba Definitivamente el Proyecto de Reparcelación para el Desarrollo Urbanístico del Polígono Industrial.

Paralelamente, ADE PARQUES, siendo legítimo titular de los terrenos en su momento expropiados, fue adoptando decisiones de cara a la ejecución de la obra de urbanización. De éste modo con fecha 29 de marzo de 2.008 (BOCYL N°8) se publica la licitación de las obras de urbanización del polígono industrial de Villacastín, así como la dirección de obra y el control de calidad.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



No obstante, una serie de propietarios impugnan el Convenio y por tanto la Aprobación del Proyecto de Actuación y el de Reparcelación, pero sin que ello suponga la suspensión de la ejecución de las obras de urbanización que siguieron su curso hasta su práctica total finalización.

Por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fecha 18 de diciembre de 2.009, queda anulado el Convenio Urbanístico entre GESTURCAL y el Ayuntamiento.

Por Sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo de Segovia N°1 del 22 de abril de 2.010, queda anulado el Decreto de Alcaldía de Aprobación del Proyecto de Actuación por el Sistema de Expropiación.

Por Sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo de Segovia N°1 del 11 de noviembre de 2.010, queda anulado el Decreto de Alcaldía de Aprobación del Proyecto de Reparcelación, sin que ello afecte a la vigencia del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villacastín, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo del 26 de septiembre de 2.007 y publicado en el BOCyL nº 214 del 5 de noviembre de 2.007.

Una vez anulados el Convenio entre Ayuntamiento de Villacastín y GESTURCAL, así como el Proyecto de Actuación por Expropiación, con fecha 14 de junio de 2.010, una serie de propietarios, cuya superficie de parcelas iniciales supera el 25%, solicitan al Ayuntamiento de Villacastín un Convenio Urbanístico de Gestión para el desarrollo del Polígono Industrial, reconociendo en dicha solicitud que las obras se encuentran prácticamente finalizadas y que a GESTURCAL se le abonarán las obras ejecutadas mediante entrega de solares.

Posteriormente con fecha 12 de enero de 2.011, dichos propietarios presentan en el Ayuntamiento, la Propuesta de Estatutos de la Asociación Administrativa de propietarios para el desarrollo urbanístico del Polígono Industrial, por el sistema de Cooperación.

Por Decreto de Alcaldía nº 48/2.011 de fecha 9 de febrero de 2.011, el Ayuntamiento Aprueba Inicialmente “la constitución de la Asociación Administrativa de Propietarios y la propuesta de Estatutos” para la constitución de la Asociación; solicitando del Registro la relación de propietarios y notificando su contenido a los propietarios afectados por la Actuación, dándoles un plazo de audiencia de 15 días.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



En el plazo establecido por la legislación, los propietarios deberían haber otorgado escritura pública y haberse inscrito en el Registro de Urbanismo de CyL, con el fin de poder elaborar el Proyecto de Actuación por Cooperación y no habiendo realizado dichas actuaciones ni presentado en el Ayuntamiento dicho proyecto, se elabora el presente Proyecto de Actuación con determinaciones generales y básicas de urbanización y de reparcelación, por iniciativa del Ayuntamiento de Villacastín.

Cap.2 Ambito de Actuación

El ámbito del Plan Parcial se encuentra dentro del Término Municipal de Villacastín al noroeste de su casco urbano, en la provincia de Segovia. La superficie de los terrenos destinados al sector es de 594.833,35 m² y se encuentra delimitada por las carreteras AP-6, N-VI, N-110 y por el camino rural 'Calleja de la Boneta'.

Cap.3 Objetivos

Este Proyecto de Actuación constituye el instrumento de gestión urbanística que programará técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas cuyo ámbito abarca la unidad de actuación.

Conforme a lo establecido en el artículo 73 de la Ley 5/99, de 8 de abril, se determina la existencia de una única Unidad de Actuación cuya delimitación coincide con la delimitación del sector, que se deberá gestionar como Actuación Integrada de acuerdo con las previsiones del presente Proyecto de Actuación.

Su finalidad será, por tanto, establecer las reglas técnicas y económicas dirigidas a la reparcelación de los terrenos y a la definición de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

La redacción del Presente Proyecto de Actuación supone un requisito imprescindible para el desarrollo de la unidad, según el artículo 72 de la Ley 5/99 y el artículo 234 de RUCy L.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Cap.4 Contenido del Proyecto de Actuación

La gestión del planeamiento se realizará por el sistema de COOPERACIÓN. El contenido del Proyecto de Actuación en este sistema debe cumplir además de lo establecido en los artículos 240 a 249 el específico estipulado en el 267 del RUCyL.

Cap.5 Equipo redactor

El equipo multidisciplinar autor del documento es:

UXAMA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA SL con domicilio en C/ Clemente Saenz nº 33- bajo 42002 Soria.

Al frente del equipo se encuentran los técnicos Luis Plaza Beltrán, ingeniero de Camino, Canales y Puertos, colegiado nº 12.830 y Sara Plaza Beltrán, arquitecta colegiada nº 12.476.

Cap.6 Base Normativa superior para el Desarrollo del Planeamiento Vigente

Como normativa para el desarrollo de los Instrumentos de Planeamiento en la Comunidad de Castilla y León, es de aplicación la siguiente:

ESTATAL

- Texto Refundido Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008 de 20 de junio
- Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por la ley 53/2002, de 30 de diciembre
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio.
- RD 1492/2011 de 24 de octubre de Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

AUTONÓMICA

- Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la ley 17/2008 de 23 de diciembre.
- Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Urbanístico de Castilla y León. Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



- Ley 10/1.998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León: publicada en el BOC y L. de 10 de diciembre de 1.998 y Corrección de errores (BOC y L. 18.11.99).
- Ley 11/2.003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.

MUNICIPAL

- Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Villacastín (Segovia): aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia el 2 de junio de 1.995 y publicadas en el Boletín Oficial de la provincia de Segovia el 21 de junio de 1.996.
- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Villacastín (Segovia) (en curso de aprobación)
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Villacastín. Polígono 21, aprobada el 12 de junio de 2005.
- Plan Parcial de Desarrollo urbanístico del Polígono Industrial, aprobado el 26 de septiembre de 2007 y publicado el 25 de octubre de 2007.

TITULO II DETERMINACIONES GENERALES

Cap.1 Sistema de Actuación

Se redacta el presente documento como base para una gestión de la actuación integrada por el sistema de COOPERACIÓN.

1. El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de cooperación puede realizarse:

- a) Por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.
- b) Por el propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



La elección del sistema de actuación por Cooperación, se fundamente en los tres aspectos siguientes:

- 1) El interés municipal, no sólo de asegurar en el municipio suelo para la actividad productiva en una ubicación adecuada, sino que dicha disponibilidad se produzca de una forma lo más ágil posible y con un resultado económico también lo más ajustado posible. Bajo la premisa, dado el destino productivo de la actuación, de permitir a los propietarios que lo deseen, de mantener titularidades en la actuación ejecutada.
- 2) El Sistema de Cooperación, ya ha sido propuesto por la iniciativa privada, si bien no se ha llevado a término su propuesta, lo que infiere la necesidad de la intervención pública más directa, sin que ello suponga la eliminación absoluta de la participación privada.
- 3) La particularidad de la actuación, con la obra prácticamente terminada y sin que la ordenación detallada haya sido anulada; hacen aplicar los principios de celeridad y economía, así como la proporcionalidad entre los medios y los fines últimos.

Cap.2 Urbanizador

De acuerdo con el apartado anterior, el URBANIZADOR será el Ayuntamiento de Villacastín, si bien, como expresa el art. 264 del RUCyL:

El Ayuntamiento puede delegar todas o algunas de las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador en una Asociación de Propietarios, así como encomendar su gestión a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, empresas públicas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

Cap.3 Identificación Registral y Catastral de las fincas afectadas

Con el fin de dar cumplimiento al Art.- 241 d) del RUCyL, es necesario puntualizar que debido a la Sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo de Segovia N°1 del 22 de abril de 2.010, queda



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



anulado el Decreto de Alcaldía de Aprobación del Proyecto de Actuación por el Sistema de Expropiación, y que también debido a la Sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo de Segovia N°1 del 11 de noviembre de 2.010, queda anulado el Decreto de Alcaldía de Aprobación del Proyecto de Reparcelación, y por tanto son nulas las inscripciones registrales que se hicieron después de la expropiación.

Por éste motivo, los titulares de las fincas originales que figuran en el presente Proyecto de Actuación, son los que figuraban con anterioridad a dicha expropiación.

Por otro lado, dado que los datos de superficies de las parcelas obtenidas a través del Registro de la Propiedad y de la Oficina Virtual de Catastro eran contradictorios, han sido objeto de una medición 'in situ' cuya superficie será la base para la posterior reparcelación, en virtud del artículo 246 del RUCyL .

Distinguiremos en la siguiente relación las parcelas afectadas pertenecientes al ámbito del polígono (de los polígonos 16 y 21 del Catastro) y las parcelas afectadas por los sistemas generales fuera del ámbito (de los polígonos 13 y 551).

II.3.1 Parcelas incluidas en el sector

Los datos registrales que se muestran a continuación coinciden con los de los propietarios primitivos en virtud de la anulación del Proyecto de Actuación por Expropiación a raíz del cual ADE PARQUES, fue beneficiaria de dicha expropiación.

Además se incluyen otros sujetos posibles interesados o titulares de derecho no inscrito.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 49 DEL POLIGONO 16

DATOS REGISTRALES:

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Canto de las Lagunas
Denominación: Tierra
Polígono: 16
Parcela: 49
Superficie: 1Ha 23 a 60Ca
Linderos:
Norte: Carretera
Sur: Autopista
Este: Pilar Pastor Torres y otros dos (Finca 50)
Oeste: Cañada

Titularidad:

Titular/es: Pilar Pastor Torres
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 17 1
Título: 100% de dominio público por título de concentración parcelaria con carácter privativo.

Cargas: Según registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A016000490000BX
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Canto de las Lagunas
Polígono: 16
Parcela: 49
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 1,2360 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANAMIENTO:

Superficie Real: 12.713,26 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 50 DEL POLIGONO 16

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Canto de las lagunas
Polígono: 16
Parcela: 50
Superficie: 4Ha 2a
Linderos:

Norte: Autopista y Pilar Pastor Torres (Finca 49)
Sur: Camino y Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 51)
Este: Balbina García Gonzalez (Finca 52)
Oeste: Camino y Pilar Pastor Torres (Finca 49)

Titularidad:

Titular/es: Pilar Pastor Torres, M^a Guadalupe Gordo Pastor y Antonio Gaspar Gordo Pastor

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
		2524	80	18	1

Título: 100% de dominio público por título de concentración parcelaria con carácter ganancial.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A016000500000BR
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Canto de las Lagunas
Polígono: 16
Parcela: 50
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 4,0200 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANAMIENTO

Superficie Real: 41.346,50 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 51 DEL POLIGONO 16

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Canto de las lagunas
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 16
Parcela: 51
Superficie: 93a 80Ca
Linderos:

Norte Pilar Pastor Torres y otros dos (Finca 50) y Balbina García Gonzalez (Finca 52)
Sur: Caminos
Este: Camino y Balbina García Gonzalez (Finca 52)
Oeste: Camino y Pilar Pastor Torres y otros dos (Finca 50)

Titularidad:

Titular/es: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
		2524	80	19	1

Título: 100% del pleno dominio por título de concentración parcelaria con carácter privativo.

Cargas: Según Registro de la Propiedad.

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A016000510000BD
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Canto de las Lagunas
Polígono: 16
Parcela: 51
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 0,9380 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANAMIENTO

Superficie Real: 9.253,87 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 52 DEL POLIGONO 16

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Canto de las lagunas
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 16
Parcela: 52
Superficie: 3Ha 32a 20Ca
Linderos: Norte: Carretera
Sur: Promociones Douglas 07 SL o Caixabank SA (Finca 51)
Este: Camino
Oeste: Pilar Pastor Torres y otros dos (Finca 50)

Titularidad:

Titular/es: Balbina García Gonzalez
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 19 1
Título: 100% del pleno dominio por título de concentración parcelaria con carácter privativo.

Cargas:

Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A016000520000BX
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Canto de las Lagunas
Polígono: 16
Parcela: 52
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 3,3220 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANAMIENTO

Superficie Real: 33.029,12 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 9008 DEL POLIGONO 16

DATOS REGISTRALES

No aparece registrada en el Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	40263A016090080000BD
Provincia:	Segovia
Municipio:	Villacastín
Paraje:	CM de Aldeavieja
Polígono:	16
Parcela:	9008
Subparcela:	0
Cultivo:	VT Vía de comunicación de dominio público
Intensidad:	00
Superficie:	0,2167 Ha

DATOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO

Superficie: 2.167,00 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE
POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 9 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 9
Superficie: 2Ha 31a 70Ca
Linderos: Norte: Carretera de la Coruña
Sur: José Antonio Jiménez Grande (Finca 23)
Este: Camino
Oeste: José Antonio Jiménez Grande (Finca 10)

Titularidad: Titular/es: María Ángeles Lozano Alvarez
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
3397746W 2524 80 172 3
Título: 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000090000BU
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 9
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 2,3170 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 23.815,15 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 10 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 10
Superficie: 90a 40Ca
Linderos: Norte: Carretera de la Coruña
Sur: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 22)
Este: María Angeles Lozano Alvarez (Finca 9)
Oeste: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 11)

Titularidad: Titular/es: Jose Antonio Jimenez Grande
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
3373534D 2692 92 37 2
Título: 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000100000BS
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 10
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 0,9040 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 9.291,94 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 11 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 11
Superficie: 2Ha 61a 40Ca
Linderos: Norte: Carretera de la Coruña
Sur: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 22) y Eusebio y Luis sacristán Maroto (Finca 21)
Este: José Antonio Jiménez Grande (Finca10)
Oeste: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 12)

Titularidad:

Titular/es: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
120880S 2704 93 128 3
Título: 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter para la sociedad de gananciales.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000110000BZ
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 11
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 2,6140 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 27.840,85 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 12 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 12
Superficie: 2 Ha 61a 40Ca
Linderos: Norte: Carretera de la Coruña
Sur: José Antonio Jiménez Grandes y otros (Finca 14); Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 20) y Eusebio y Luis Sacristán Maroto (Finca 21)
Este: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 11)
Oeste: María Pilar Pascual González (Finca 13)

Titularidad: Titular/es: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
		2524	80	175	2

Título: 100% del pleno dominio por título de consolidación con carácter privativo.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000120000BU
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 12
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 2,6140 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 23.428,30 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 13 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Tierra Secano
Polígono: 21
Parcela: 1 3
Superficie: 1Ha 28a 50Ca
Linderos: Norte: Carretera de la Coruña
Sur: Finca 14 de José Antonio Jiménez Grande y otros
Este: Finca 12 de Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA
Oeste: Cañada de San José

Titularidad:

Titular/es: María Pilar Pascual Gonzalez
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
6379161L 2671 91 28 2
Título: 50% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.

Cargas:

Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000130000BH
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 13
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 1,2850 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 9.743,49 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº14 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 14
Superficie: 4Ha 10a 20Ca
Linderos: Norte: Cañada de San José, Finca 12 de Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA y Finca 13 de María Pilar Pascual González.
Sur: Manuela Pascual García y otros (Fincas 17, 18 y 19)
Este: Luís Álvarez Aragoneses y Hermanos (Finca 20)
Oeste: Pilar Pastor Torres y dos más (Finca 15)

Titularidad:

Titular/es: María Josefa López Sánchez Ruiz.
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 177 1
Título: 5,8333% de la nuda propiedad por título de concentración parcelaria con carácter privativo
Titular/es: Luisa López Sánchez Ruiz
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 177 1
Título: 5,8333 % de la nuda propiedad por título de concentración parcelaria con carácter privativo.
Titular/es: Emilia López Sánchez Ruiz:
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 177 1
Título: 5,8333 % de la nuda propiedad por título de concentración parcelaria con carácter privativo.
Titular/es Francisco López Sánchez Diez
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 177 1
Título: 8,1410% de la nuda propiedad por título de concentración parcelaria con carácter privativo.
Titular/es: Federico López Sánchez González
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 177 1
Título: 5,8333% de la nuda propiedad por título de concentración parcelaria con carácter privativo.
Titular/es: María Eva López Sánchez Hernandez
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 177 1
Título: 2,9167 % de la nuda propiedad por título de concentración parcelaria con carácter privativo.
Titular/es: María Piedad López Sánchez Toda
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 177 1



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Título: 5,8333 % de la nuda propiedad por título de concentración parcelaria con carácter privativo.

Titular/es: María Carmen López Sánchez Hernández

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
		2524	80	177	1

Título: 2,9167% del pleno dominio por título de concentración parcelaria con carácter privativo.

Titular/es: Rafael Gómez Cordobés Salcedo y Maren Muller Madsen

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
	7380584E	2619	86	52	2

Título: 4,8717% del pleno dominio por título de compraventa con carácter para la sociedad de gananciales.

Titular/es: Rafael Gómez Cordobés Salcedo y Maren Muller Madsen

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
	7380584E	2619	86	52	3

Título: 0,6410% de la nuda propiedad por título de compraventa con carácter para la sociedad de gananciales.

Titular/es: Jose Antonio Jimenez Grande

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
	3373534D	2619	86	52	4

Título: 5,1923 % de la nuda propiedad por título de compraventa con carácter privativo.

Titular/es: Jose Antonio Jimenez Grande

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
	3373534D	2619	86	52	4

Título: 43,8461 % del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	40263A021000140000BW
Provincia:	Segovia
Municipio:	Villacastín
Paraje:	Valdeherrera
Polígono:	21
Parcela:	14
Subparcela:	0
Cultivo:	Labor Secano
Intensidad:	04
Superficie:	4,1287 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 41.477,56 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 15 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 15
Superficie: 5Ha 90a 70Ca
Linderos: Norte: Carretera de la Coruña
Sur: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 16)
Este: Cañada de San José, Jose Antonio Jiménez Grande y otros (Finca 14) y Manuela Pascual García (Finca 17)
Oeste: Camino de Aldeavieja

Titularidad: Titular/es: Pilar Pastor Torres, M^a Guadalupe Gordo Pastor, Antonio Gaspar Gordo Pastor

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
	3367384T	2524	80	178	2

Título: 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter para la sociedad de gananciales.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000150000BA
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 15
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 5,9070 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 57.919,00 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE
POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 16 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 1 6
Superficie: 1Ha 64a
Linderos: Norte: Pilar Pastor Torres y otros dos (Finca 15)
Sur: Camino
Este: Manuela Pascual Garcia (Finca 17)
Oeste: Camino De Aldeavieja

Titularidad:

Titular/es: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 179 1
Título: 100% de pleno dominio por título de concentración parcelaria con carácter privativo

Cargas:

Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000160000BB
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 16
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 1,6400 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 17.087,20 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 17 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 1 7
Superficie: 2Ha 22a 80Ca
Linderos: Norte: Jose Luis López Sánchez Toda y Otros (Finca 14)
Sur: Camino
Este: Donato Tabanera García (Finca 18)
Oeste: Finca 16 de Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA y la Finca 15 de Pilar Pastor Torres y otros dos.

Titularidad:

Titular/es: Manuela Pascual Garcia
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 180 1
Título: 100% de pleno dominio por título de concentración parcelaria con carácter privativo

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000170000BY
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 17
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 2,2280 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 14.087,20 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 18 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 1 8
Superficie: 1Ha 19a 60Ca
Linderos: Norte: José Antonio Jiménez Grandes y otros (Finca 14)
Sur: Camino
Este: Fernando Garcinuño Iglesias (Finca 19)
Oeste: Manuela Pascual Garcia (Finca 17)

Titularidad: Titular/es: Donato Tabanera Garcia, Concepción Rincón Maroto y Concepción Tabanera Rincón.

Inscripción:	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
		2524	80	181	1

Título: 100% de pleno dominio por título de concentración parcelaria con carácter privativo.

Cargas: Según Registro de las Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000180000BG
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 18
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 1,1960 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 11.844,81 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 19 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 19
Superficie: 2Ha 65a 80Ca
Linderos: Norte: José Antonio Jiménez Grande y otros (Finca 14)
Sur: Camino
Este: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 20)
Oeste: Donato Tabanera García (Finca 18)

Titularidad:

Titular/es: Fernando Garcinuño Iglesias
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
3453666D 2638 88 203 2
Título: 100% de pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo

Cargas:

Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000190000BQ
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 19
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 2,6580 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 27.202,63 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 20 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera (Huerta los Frailes-La Casona)
Denominación: Tierra
Polígono: 21
Parcela: 20
Superficie: 3Ha 26a 70Ca
Linderos: Norte: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 12)
Sur: Camino
Este: Eusebio y Luis Sacristán Maroto (Finca 21)
Oeste: Finca 19 de Fernando Garcinuño Iglesias y la Finca 14 de José Antonio Jiménez Grande y otros.

Titularidad:

Titular/es: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2524 80 183 1

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000200000BY
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 20
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 3,2670 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 30.887,35 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 21 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción: Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Terreno Secano
Polígono: 21
Parcela: 21
Superficie: 4Ha 16a 80Ca
Linderos: Norte: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 12 y 11)
Sur: Camino
Este: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 22)
Oeste: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 20)

Titularidad: Titular/es: Eusebio y Luis Sacristán Maroto
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
3290514L 2608 85 21 4
Título: 50% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo
Titular/es: Luis Sacristán Maroto
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
3392591E 2608 85 21 4
Título: 50% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000210000BG
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 21
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 4,1680 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 41.577,39 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 22 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Tierra
Polígono: 21
Parcela: 22
Superficie: 4Ha 70a 90Ca
Linderos: Norte: Finca 11 de Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA y la Finca 10 de José Antonio Jiménez Grande.
Sur: Camino
Este: José Antonio Jiménez Grande (Finca 23)
Oeste: Eusebio y Luis Sacristán Maroto (Finca 21)

Titularidad:

Titular/es: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
2619 86 172 3

Cargas:

Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000220000BQ
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 22
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 4,7090Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 40.886,00 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 23 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

Descripción:

Municipio: Villacastín (Segovia)
Naturaleza: Rústica
Paraje: Valdeherrera
Denominación: Con Nave Agrícola
Polígono: 21
Parcela: 23
Superficie: 4Ha 71a 30Ca Construida 6a
Linderos: Norte: Maria Angeles Lozano Alvarez (Finca 9)
Sur: Camino
Este: Camino
Oeste: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 22)

Titularidad:

Titular/es: Jose Antonio Jimenez Grande
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
3373534D 2524 80 186 2
Título: 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo por concesión
Titular/es: Jose Antonio Jimenez Grande
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta
3373534D 2730 94 147 3
Título: 100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo por concesión.

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021000230000BP
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Valdeherrera
Polígono: 21
Parcela: 23
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 04
Superficie: 4,7130 Ha

DATOS A EFECTOS DE SEGREGACIÓN Y PLANEAMIENTO

Superficie de parcela actual: 48.420,90 m²

De la citada parcela se segregará una nueva finca, dando como resultado las dos siguientes:

Finca 23A (Finca Matriz): con una superficie de 3.675,07 m² que lindará al norte y al oeste con la finca segregada 23B, al sur con el camino rural 'Calleja de la Boneta' y al este con el camino parcela nº 9003.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Finca 23B: con una superficie de 44.746,83 m² que lindará al norte con la parcela nº 9, al sur con el camino rural 'Calleja de la Boneta' y con el resto de finca matriz 23A (de 3.675,07 m²), al este con el camino parcela nº 9003 y al oeste con la nº 22.

La superficie incluida en la actuación será la correspondiente a la nueva finca segregada, con el siguiente valor:

Superficie Real 23B:	44.746,83 m²
-----------------------------	--------------------------------



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE
POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 5062 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

No aparece registrada en el Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	40263A021050620000BW
Provincia:	Segovia
Municipio:	Villacastín
Paraje:	Cañada de San José
Polígono:	21
Parcela:	5062
Subparcela:	0
Cultivo:	Prados
Intensidad:	02
Superficie:	1,0321 Ha

DATOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO

Superficie: 9.015,07 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 9003 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

No aparece registrada en el Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	40263A021090030000BZ
Provincia:	Segovia
Municipio:	Villacastín
Paraje:	Camino
Polígono:	21
Parcela:	9003
Subparcela:	0
Cultivo:	VT Vía de comunicación de dominio público
Intensidad:	00
Superficie:	0,1993 Ha

DATOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO

Superficie:	1.450,00 m²
--------------------	-------------------------------



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 5001 POLÍGONO 21

Descripción:

Municipio: Villacastín
Paraje: El Valle
Polígono: 21
Parcela: 5001
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 01
Superficie: 2,6031 Ha
Linderos: Norte: Carretera nacional VI
Sur: Camino
Este: Tomasa García Martín y hermanos (Finca 5002)
Oeste: Camino

Titularidad: Titular/es: Tomasa García Martín y Hermanos
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021050010000BY
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: El Valle
Polígono: 21
Parcela: 5001
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 01
Superficie: 2,6031Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 25.984,82 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 5002 POLÍGONO 21

Descripción:

Municipio: Villacastín
Paraje: El Valle
Polígono: 21
Parcela: 5002
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 01
Superficie: 1,0139 Ha
Linderos: Norte: Carretera nacional VI
Sur: Camino
Este: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA (Finca 5003)
Oeste: Arroyo

Titularidad: Titular/es: Tomasa García Martín y Hermanos
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021050020000BG
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: El Valle
Polígono: 21
Parcela: 5002
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 01
Superficie: 1,0139 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 10.257,52 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 5003 POLÍGONO 21

Descripción:

Municipio: Villacastín
Paraje: El Valle
Polígono: 21
Parcela: 5003
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 02
Superficie: 2,5428 Ha
Linderos: Norte: Carretera nacional VI
Sur: Camino
Este: Camino
Oeste: Finca 5002 de Tomasa García Martín y Hermanos

Titularidad: Titular/es: Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021050030000BQ
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: El Valle
Polígono: 21
Parcela: 5003
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 02
Superficie: 2,5428 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANAMIENTO

Superficie Real: 24.135,03 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 5004 POLÍGONO 21

Descripción:

Municipio: Villacastín
Paraje: El Valle
Polígono: 21
Parcela: 5004
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 02
Superficie: 0,2513 Ha
Linderos: Norte: Carretera nacional VI
Sur: Camino
Este: Carretera
Oeste: Finca 5003 de Promociones Douglas 07, SL o Caixabank SA

Titularidad: Titular/es: Felix Encinas Muñoz
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A021050040000BP
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Calleja La Boneta
Polígono: 21
Parcela: 5004
Subparcela: 0
Cultivo: Labor Secano
Intensidad: 02
Superficie: 0,2513 Ha

DATOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO

Superficie Real: 3.112,11 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELA Nº 9002 POLÍGONO 21

DATOS REGISTRALES

No aparece registrada en el Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral:	40263A021090020000BS
Provincia:	Segovia
Municipio:	Villacastín
Paraje:	Calleja la Boneta
Polígono:	21
Parcela:	9002
Subparcela:	0
Cultivo:	VT Vía de comunicación de dominio público
Intensidad:	00
Superficie:	0,7746 Ha

DATOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO

Superficie Real:	583,35 m²
-------------------------	-----------------------------



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



II.3.2 Parcelas fuera del sector

Parcela para Depósito

PARCELA Nº 5037 POLÍGONO 551

Descripción:

Municipio: Villacastín
Paraje: Peña Cacha
Polígono: 551
Parcela: 5037
Subparcela: 0
Cultivo: Pastos
Intensidad: 02
Superficie: 1,6221 Ha
Linderos: Norte: Fincas 5131, 5015 y 5039
Sur: Camino
Este: Finca 5040
Oeste: Finca 5015

Titularidad: Titular/es: Mariano Santos Miguel
Inscripción: DNI Tomo Libro Folio Alta

Cargas: Según Registro de la Propiedad

DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 40263A551050370000LS
Provincia: Segovia
Municipio: Villacastín
Paraje: Peña Cacha
Polígono: 551
Parcela: 5037
Subparcela: 00
Cultivo: Pastos
Intensidad: 02
Superficie: 1,6221 Ha

DATOS A EFECTOS DE SEGREGACIÓN Y PLANEAMIENTO

Superficie parcela actual: 16.221,00 m²

De la citada parcela se segregarán dos nuevas fincas, resultando las tres fincas siguientes:



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Finca 5037A (Finca Matriz): con una superficie de 4.987,20 m² que lindará al norte y al este con la finca nº 5015, al sur con camino de Lavandero de Sta. Cecilia y al oeste con la finca segregada nº 5037B.

Finca 5037B: con una superficie de 994,66 m² que lindará al norte con la parcela nº 5131, al sur con camino de Lavandero de Sta. Cecilia, al este con el resto de finca matriz (de 4.987,20 m²), y al oeste con la finca segregada nº 5037C (de 10.239,14 m²).

Finca 5037C: con una superficie de 10.239,14 m² que lindará al norte con la parcelas nº 5131, nº 5039 y nº 5040 , al sur con camino de Lavandero de Sta. Cecilia, al este con la finca segregada nº 5037B y al oeste con la finca nº 5040.

Resultando una superficie de expropiación correspondiente a la finca segregada nº 5037B, con el siguiente valor:

Superficie para depósito 5037B: 994,66 m²

Cap.4 Relación de propietarios de las fincas afectadas

La relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad, así como de las afectadas por los sistemas generales, se ha obtenido de las titularidades que constaban en el Registro de la Propiedad de Santa M^a la Real de Nieva con fecha de 2007 y del Catastro proporcionado por el Ayuntamiento, previamente a la expropiación forzosa, actualizado por compra-ventas posteriores y de las que ahora existe constancia.

También se incluyen otros posibles interesados o titulares de derecho no inscrito.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



PARCELAS EN SECTOR

POL.	PARC.	REF. CATASTRAL	TITULAR	DOMICILIO	Municipio	CP	Provincia	2º Domicilio
16	49	40263A016000490000BX	Pastor Torres, Pilar	C/ Valderribas nº 10 2º Izda	Madrid	28007	Madrid	C/Padre Marchena nº 1, Edif. Chile 6º D, 21003 (Huelva)
16	50	40263A016000500000BR	Pastor Torres, Pilar Gordo Pastor, María Guadalupe Gordo Pastor, Antonio Gaspar	C/ Valderribas nº 10 2º Izda	Madrid	28008	Madrid	C/Padre Marchena nº 1, Edif. Chile 6º D, 21003 (Huelva)
16	51	40263A016000510000BD	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	C/ Lagasca 13, 1º Av. Diagonal, 621	Madrid Barcelona	28000 8028	Madrid Barcelona	
16	52	40263A016000520000BX	García González, Balbina	C/ Mayor nº 18	Villacastín	40150	Segovia	
16	9008	40263A016090080000BD	Ayuntamiento de Villacastín	Pza. Mayor nº1	Villacastín	40150	Segovia	
21	9	40263A021000090000BU	Lozano Alvarez, Maria Angeles	C/ Los Caños nº3	Villacastín	40150	Segovia	
21	10	40263A021000100000BS	Jimenez Grande, Jose Antonio	C/ Los Caños nº3	Villacastín	40150	Segovia	
21	11	40263A021000110000BZ	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	C/ Lagasca 13, 1º Av. Diagonal, 621	Madrid Barcelona	28000 8028	Madrid Barcelona	
21	12	40263A021000120000BU	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	C/ Lagasca 13, 1º Av. Diagonal, 621	Madrid Barcelona	28001 08028	Madrid Barcelona	
21	13	40263A021000130000BH	Pascual Gonzalez, María Pilar	Avda. Portugal 41 1º	Avila	5001	Avila	
21	14	40263A021000140000BW	Jimenez Grande, Jose Antonio Lopez Sanchez Ruiz, María Josefa Lopez Sanchez Ruiz, Luisa Lopez Sanchez Ruiz, Emilia Lopez Sanchez Diez, Francisco Lopez Sanchez Gonzalez, Federico Lopez Sanchez Hernandez, María Eva Lopez Sanchez Toda, María Piedad Lopez Sanchez Hernandez, Mª Carme Gomez Cordobés Salcedo, Rafael Muller Madsen, Maren	C/ Los Caños nº3	Villacastín	40150	Segovia	C/ Cardenal Cisneros nº 29 2º Izqda. 28010 - Madrid
21	15	40263A021000150000BA	Pastor Torres, Pilar Gordo Pastor, María Guadalupe Gordo Pastor, Antonio Gaspar	C/ Valderribas nº 10 2º Izda	Madrid	28008	Madrid	C/Padre Marchena nº 1, Edif. Chile 6º D, 21003 (Huelva)
21	16	40263A021000160000BB	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	C/ Lagasca 13, 1º Av. Diagonal, 621	Madrid Barcelona	28001 08028	Madrid Barcelona	
21	17	40263A021000170000BY	Pacual García, Manuela	Avda. Portugal 41 1º	Avila	5001	Avila	
21	18	40263A021000180000BG	Tabanera García, Donato Rincón Maroto, Concepción Tabanera Rincón, Concepción	C/ Caballeros nº 15	Villacastín	40150	Segovia	Ctra. Madrid-Coruña nº29 40150 Villacastín (Segovia)
21	19	40263A021000190000BQ	Garcinuño Iglesias, Fernando	C/ Bosque 8	Villacastín	40150	Segovia	C/ Real s/n 40151 Ituro y Lama (Segovia)
21	20	40263A021000200000BY	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	C/ Lagasca 13, 1º Av. Diagonal, 621	Madrid Barcelona	28000 8028	Madrid Barcelona	
21	21	40263A021000210000BG	Sacristan Maroto, Eusebio Sacristan Maroto, Luis	C/ Las Fraguas nº1	Villacastín	40150	Segovia	C/ Las Fraguas nº 2 40150 Villacastín (Segovia)
21	22	40263A021000220000BQ	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	C/ Lagasca 13, 1º Av. Diagonal, 621	Madrid Barcelona	28000 8028	Madrid Barcelona	
21	23	40263A021000230000BP	Jimenez Grande, José Antonio	C/ Los Caños nº3	Villacastín	40150	Segovia	
21	5062	40263A021050620000BW	Ayuntamiento de Villacastín	Pza. Mayor nº1	Villacastín	40150	Segovia	
21	9003	40263A021090030000BZ	Ayuntamiento de Villacastín	Pza. Mayor nº1	Villacastín	40150	Segovia	
21	5001	40263A021050010000BY	García Martín, Tomasa García Martín, Sebastián García Martín, Teresa García Martín, Andrés	Ctra. Madrid-Coruña nº 84	Villacastín	40150	Segovia	Ctra. Madrid-Coruña nº19 40150 Villacastín (Segovia)
21	5002	40263A021050020000BG	García Martín, Tomasa García Martín, Sebastián García Martín, Teresa García Martín, Andrés	Ctra. Madrid-Coruña nº 84	Villacastín	40151	Segovia	Ctra. Madrid-Coruña nº19 40150 Villacastín (Segovia)
21	5003	40263A021050030000BQ	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	C/ Lagasca 13, 1º Av. Diagonal, 621	Madrid Barcelona	28001 08028	Madrid Barcelona	
21	5004	40263A021050040000BP	Encinas Muñoz Felix	C/ Pelayo nº 48 1ªA	Madrid	28004	Madrid	
21	9002	40263A021090020000BS	Ayuntamiento de Villacastín	Pza. Mayor nº1	Villacastín	40150	Segovia	

PARCELA PARA CASETA DE BOMBEO Y DEPÓSITO

POL.	PARC.	REF. CATASTRAL	PROPIETARIOS	DOMICILIO	Municipio	CP	Provincia
13	5004	40263A013050040000BR	Ayuntamiento de Villacastín	Pza. Mayor nº1	Villacastín	40150	Segovia
551	5037	40263A551050370000LS	Santos Miguel, Mariano Redondo Pablos, Guadalupe	Pza. Manolete nº5 2ªA	Madrid	28004	Madrid

Otros posibles titulares afectados:

Titular	Domicilio	Municipio	CP	Provincia
ADE PARQUES	C/ Jacinto Benavente nº 2 - 5ª Pta. Norte	Arroyo de la Encomienda	47195	Valladolid
BANKIA	C/ Pintor Sorolla Nº8	Valencia	46002	Valencia



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Cap.5 Características Físicas y Funcionales

II.5.1 Análisis del entorno

El ámbito de actuación se encuentra dentro del término municipal de Villacastín al noroeste de su casco urbano, en la provincia de Segovia y ésta a su vez en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

La provincia de Segovia, situada al Norte del Sistema Central, tiene una extensión de 6.949 km², que representa el 7,38% del total superficial de su Comunidad Autónoma y el 1,38% del total nacional.

El término de Villacastín, situado a 1.100 m.s.n.m, en el cuadrante SO de la Provincia de Segovia y a 34 km de la capital, ocupa una superficie de 109,60 km². Linda al Norte con Muñopedro y Marugán; al sur con Navas del Marqués (Ávila); al Este con Navas de San Antonio, Ituro y Lama y Monterrubio; y al Oeste con Muñopedro y Maello y Aldeavieja en la provincia de Ávila.

II.5.2 Unidades ambientales

El término municipal de Villacastín se encuentra enclavado en la subzona de montañas medias en el Sur del término. Es una unidad con un fuerte impacto urbanístico y predominantemente ganadera, en la que predominan los usos de pastos y forrajes, labrados (prados) o no labrados. El dominio ganadero no elimina determinados usos agrícolas o de esparcimiento, con carácter polifuncional.

II.5.3 Datos municipales

El municipio se sitúa en el borde Sureste de la Cuenca del Duero y al Suroeste de la provincia de Segovia; su topografía es muy variada con una cota inferior de 1.078 m. La capital municipal dispone de una altitud de 1.140 m. Su relieve se conforma en dos sectores claramente diferenciados, el Norte, zona que discurre entre las cotas 1.100 y 1.078 m de altitud, y el sector sur, estribaciones de piedemonte de la sierra del Guadarrama, que desciende rápidamente desde la cota de 1.900 m hasta la cota 1.100 m.

II.5.4 Geología y Geomorfología

El área de la zona de estudio se encuentra geológicamente en la Vertiente Septentrional de la Sierra del Guadarrama y más concretamente en la zona próxima al contacto de los materiales



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



plutónicos de dicha Sierra, con los depósitos sedimentarios detríticos terciarios de borde de la Cuenca del Duero.

El área estudiada se caracteriza por la presencia de rocas de naturaleza plutónica del tipo de granodioritas y adamellitas, muy comunes en la zona de la Sierra, y que se encuentra, en ocasiones, enmascaradas por depósitos de tipo suelo.

Los materiales que se encuentran en la zona corresponden a los indicados a continuación:

Granodioritas y adamellitas

Son rocas plutónicas emplazadas durante la Orogenia Hercínica, y que en ocasiones se encuentran atravesadas por frecuentes diques porfídicos de aplitas y de lamprófidos, junto con diques de cuarzo lechoso esporádicos. En ocasiones aparecen variedades de carácter porfídico, que se reconocen en alguno de los afloramientos de las proximidades de Villacastín, y constituidos por grandes fenocristales de ortosa.

También se han reconocido enclaves de xenolitos y/o gabarros formados mayoritariamente por biotitas y restos esquistosos procedentes de la roca de caja, junto con otras variedades de materiales metamórficos, difícilmente identificables debido a los procesos de asimilación sufridos durante la intrusión.

Estos materiales son los más frecuentes en el tramo estudiado en cuanto a su extensión en afloramientos.

Suelos de alteración

Este tipo de suelo en la zona estudiada, está formado por unas arenas de grano medio y grueso, junto con una notable presencia de arcillas de plasticidad media a baja y en tonos marrón oscuro.

Piedemontes

Está formada por un conjunto de bloques adosados a las sierras y vinculados a su dinámica, que han sido relativamente menos elevados que ellas.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Es la geología propia de la Sierra del Guadarrama, constituida fundamentalmente por materiales profundos del zócalo (granitos) y las aureolas cristalinas que lo rodean (gneis), formados como consecuencia de las inyecciones magmáticas, intensamente metamorfizadas.

II.5.5 Hidrogeología

El municipio pertenece a la cuenca hidrográfica del Duero, subcuenca del río Eresma, dentro del sistema acuífero fundamentalmente Terciario y Mesozoico, en el Subsistema de Segovia.

La calidad del agua se puede considerar que es apta para consumo humano y para el regadío en general, estando muy poco mineralizada.

Su término tiene dos vertientes:

La zona Norte, el río Moros con el río Piezga y Arroyo de los Prados, Arroyo de San Bartolomé y Arroyo de la Asperilla.

La zona Sur, el río Voltoya, que nace en los pequeños relieves de la Sierra de Malagón, cruzando su término por la parte alta de la serranía para salir a la provincia de Avila; se le une por el Sur el Arroyo del Vallejo Largo y Arroyo de los Zorros, y por el Norte Arroyo del Bajo Hondillo de los Manrubios y Arroyo Berrocoso. El río Cárdeña, nace en la Sierra de Quintanar, discurriendo de Sur hacia el Oeste, juntándose con el Arroyo del Sabuco del Sur y tres mas , hasta llegar a la provincia de Avila para unirse al río Voltoya.

Dispone de otros cursos estacionales, que discurren la mayor parte del año sin caudal, como el río Tuerto que discurre de Este a Oeste hacia la provincia de Ávila, al que se unen varios arroyos estacionales.

Aunque a escala regional sus recursos subterráneos son irrelevantes, existen pequeños acuíferos localizados en fracturas que mantienen pequeños caudales de aguas de excelente calidad.

Por otro lado, los materiales cuaternarios hidrogeológicamente constituyen acuíferos libres, susceptibles de ser explotados con pozos de poca profundidad; son acuíferos conectados a los ríos que carecen prácticamente de reservas.



II.5.6 Climatología

Predomina un clima de régimen térmico pirenaico con régimen de humedad Mediterráneo-húmedo, tipo climático Mediterráneo Templado Fresco Húmedo, con heladas en invierno y temperaturas moderadamente altas en verano, existiendo un período de sequía estival de aproximadamente dos meses y medio.

Las precipitaciones invernales son debidas fundamentalmente a las borrascas dinámicas propias de estas latitudes. Las precipitaciones de finales de primavera y verano están provocadas en su mayoría por borrascas térmicas que disminuyen su frecuencia a medida que avanza el verano a causa de la falta de humedad.

El estudio climático ha sido realizado en base a los datos registrados en la estación 2479 Villacastín (pluviométrica), que se ha obtenido de la página del Ministerio de Agricultura. Las características de dichas estaciones son:

ESTACIÓN	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD	PERIODO
2479 Villacastín	40° 46' 00"	4° 24' 00" w	1.095	1961-1991

Régimen Pluviométrico Medio

La siguiente tabla refleja los días de precipitación en forma de lluvia y de nieve. Se observa un predominio claro de lluvia en todos los meses frente a la nieve. El mes con más días de lluvia es mayo con 11,1 días de media. Durante los meses centrales del verano, julio y agosto, es cuando se produce el menor número de días de lluvia: 4,5 y 4,1 respectivamente.

La nieve hace su aparición 23,6 días al año. El máximo de días nivales se centra en febrero, con 4,9 días, seguido de enero con 4,3 días. De junio a septiembre no se registra ninguna nevada.

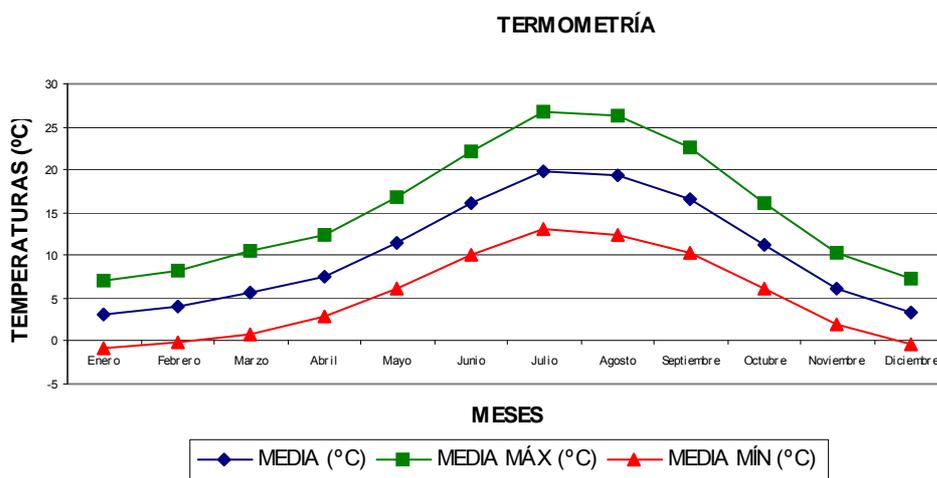
Régimen Termométrico Medio

Las temperaturas media de máximas del mes más cálido es 26,7° C y de media de mínimas del mes más frío -0,8° C.

En general el clima en la zona de estudio es bastante frío durante el invierno, con temperaturas moderadas en verano, en que se llegan a alcanzar valores puntuales elevados.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D	Año
4,2	5,6	7,9	10,3	14,2	18,4	21,7	21,0	17,5	12,4	7,6	4,5	12,1

Tabla: Temperaturas (°C) medias mensuales en el área de estudio.

La días despejados alcanzan importancia durante el verano, especialmente en julio y agosto, alcanzando cifras de 14,2 y 13,7 días respectivamente, mientras en primavera, en el mes de abril, es cuando menos días despejados se presentan, con una cifra de 3,2 días. La media anual de días de tormenta es baja: 13,0 días. El máximo se presenta en verano, con 3,4 días de tormenta en junio.

La niebla se produce una media de 24,9 días al año, de los cuales la mayor parte corresponden a los meses fríos. El máximo se presenta en el mes de diciembre, con 5,5 días. En el período estival la aparición de niebla es muy reducida. Las heladas (cuando la temperatura ambiental desciende por debajo de los 0,0° C), son muy frecuentes en el período noviembre-abril. En los meses de verano son prácticamente inexistentes.

El ciclo anual contempla 78,8 días en los que se produce alguna helada. El máximo mensual corresponde a enero, con 18,1 días de helada.



II.5.7 Vegetación

La actividad humana ha modificado sustancialmente este paisaje natural, roturaciones para cultivar, pastoreo, aprovechamiento de maderas y leñas, riego, etc., modificando la catena altitudinal, hasta convertirla en el paisaje actual, donde se observan tierras de labor dedicadas al cultivo de cereales con barbechos semillados, con rendimientos medios de 1.500-3.000 Kg/Ha de trigo y 2.000-3.000 Kg/Ha de cebada, variando según la calidad de la tierra.

La vegetación zonal cedió ante los cultivos, la tala de especies arbóreas produjo una fuerte erosión del suelo, permaneciendo actualmente diversas etapas de degradación, manteniéndose la encina en pequeños enclaves residuales.

La vegetación es consecuencia del potencial ecológico pero, sobre todo, de una larga explotación antrópica. En su mayor parte está cubierta de pastizales que alternan con matorrales. Estas modificaciones producidas por la acción humana han incidido sobre el paisaje actual que ha evolucionado hacia ecosistemas seminaturales y agrícolas.

En los valles de los ríos, la humedad y los suelos más profundos, mantienen pequeñas superficies de prados utilizados para alimento del ganado, delimitados por olmos, fresnos y chopos. Son pastizales de siega modificados por el aprovechamiento ganadero.

II.5.8 Fauna

Analizando de forma conjunta el paisaje vegetal y la fauna, encontramos el biótomo de tierras de labor: de valor faunístico medio o bajo, por su explotación más intensiva y la proximidad del pueblo. Presentan una fauna autóctona escasa, siendo también cazadero de rapaces, en busca principalmente de pequeños roedores granívoros.

II.5.9 Zonas de Interés

Vías Pecuarias

En las proximidades de la zona de estudio existen diversos tramos de vías pecuarias, que constituyen el entramado de la Cañada Real Leonesa Oriental.

Esta Cañada nace en los puertos que coronan las fuentes del Esla superior y muere en las proximidades de Montemolín y Monasterio, en los confines de la provincia de Badajoz con la de



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Huelva, comprendiendo las provincias de León, Palencia, Valladolid, Segovia, Avila, Toledo, Ciudad Real y Badajoz. Su extensión aproximada se sitúa en los 760 kilómetros.

En los alrededores de Villacastín discurre paralela a la Nacional VI en cuyas eras se solía parar a almorzar y desde allí continúa hacia el sur, cruzando el río Voltoya hasta salir de la provincia de Segovia.

En el término de Villacastín también presenta tramos de la red que interconectaba esta Cañada con la Cañada Segoviana, situada más al oriente y otras que se resumen en el siguiente cuadro (información facilitada por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Montes. Junta de Castilla y León):

Denominación	Dirección	Longitud (aprox.)	Anchura (metros)
Cañada Real Leonesa	Norte-Sur	17.237	75,22
Cañada de Salamanca y Segovia	Oeste-Este	3.250,50	75,22
Colada de la Raya de Navas de San Antonio a C.R. Leonesa	Norte-Sur, Este-Oeste	3.200	25,08
Vereda de Cañada Verde	Este-Noreste, Oeste, Norte	12.500	20,89
Vereda del Camino Viejo de Avila	Suroeste- Este	3.500	20,89

Elementos de interés Arqueológico

Existen datos bibliográficos que constatan la presencia de un yacimiento arqueológico denominado 'San José', de las siguientes características:

40-225-0001-05- San José

40° 47'14'' N – 4° 25'28'' W

II.5.10 Características socioeconómicas y culturales

Teniendo en cuenta que el análisis de las características socioeconómicas debe hacerse de todo el área de influencia de la infraestructura que se vaya a instalar, en este caso un polígono industrial, en el presente capítulo se ha incluido el análisis de estos aspectos no solamente para el término municipal en que se ubica el polígono sino, también, de la provincia de Segovia.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Demografía

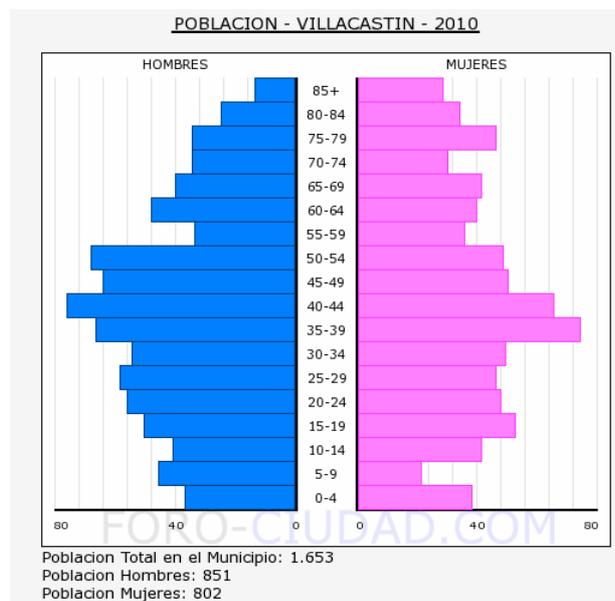
Recabando datos estadísticos provinciales, se aprecian dos etapas. La primera, de principio de siglo hasta 1.970, la población aumenta en los municipios, la economía española tenía como base fundamental la agricultura, no se observa emigración.

La tendencia cambia hacia 1.960, un período de industrialización acelerada en los grandes centros industriales a nivel nacional, así como demanda de mano de obra de los centros de producción europeos. La pérdida progresiva de población prosigue hasta tocar fondo en 1.991, a partir del cual se produce un repunte poblacional que en este momento continúa.

Así, en la actualidad, tanto en la provincia como en el municipio de Villacastín, se ha frenado la corriente migratoria y se está posibilitando la inmigración.

Durante la época estival, especialmente Junio-septiembre, aumenta la población estacional al doble (100% de incremento de la población invernal), por la suma de la vuelta de los vecinos del pueblo, pero sobre todo por pasar la segunda residencia a residencia estacional en su práctica generalidad.

En cuanto a la densidad de población, se trata de un parámetro que a escala provincial, descendió considerablemente desde la década de los 50, mientras que, a escala local, se ha venido manteniendo en torno a los 14 Hab/Km².





PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Economía

Comarca con una importante posibilidad de utilización de sus recursos minerales, como son las arenas silíceas (cuarzoarenitas), conjunto de arenas silíceas muy ricas en cuarzo y arcillas caoliníferas, con un indudable interés industrial. Las arcillas intercaladas entre las arenas tienen propiedades refractarias muy buenas, por su alto contenido en caolinita, siendo objeto de importantes explotaciones como son las fábricas de Refractarios ubicadas en Otero de Herreros.

Existen procesos productivos industriales en el Casco Urbano, en el entorno de la CN-110 y en la A-6; industria transformadora derivada de la piedra, productos cárnicos y explotaciones mixtas de ganado. Además, respecto al sector terciario, existen varios Restaurantes de carretera de cierta entidad, Bares, Mesones y Cafeterías.

Cap.6 Infraestructuras existentes en el término municipal

II.6.1 Red viaria

La red de carreteras presentes en el término municipal engloba dos autopistas, dos carreteras nacionales, una carretera autonómica y otra provincial. Los principales accesos al casco urbano están monopolizados por estas vías y éste se ve fuertemente afectado por el trazado de la Carretera Nacional VI y la N-110.

Red de carreteras en el término municipal:

- Autopista de peaje AP-6.
- Autopista de peaje AP-51.
- Ctra. Nacional VI. Madrid - La Coruña.
- Ctra. N - 110. Soria-Plasencia.
- Carretera AV-501.
- Carretera Provincial SG-500. Ávila al Espinar.

Las vías inmediatas al sector presentaron los siguientes rangos de intensidad de tráfico en el año 2003:



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



2003	AP-6	AP-51	N-VI	N-110
IMD TRÁFICO	10001-20000	2001-5000	5001-10000	2001-5000
IMD PESADOS	>800	201-400	>800	0-25

Existen diversos caminos del municipio que comunican Villacastín con los pueblos limítrofes así como el acceso a fincas rústicas, pero sin relevancia.

La conexión del polígono se realizará en la rotonda situada en la zona este del ámbito, previa aprobación de la Unidad de Carreteras de Segovia.

II.6.2 Red de abastecimiento de agua potable

En la actualidad la localidad segoviana de Villacastín se abastece mediante sondeos profundos o mediante captaciones superficiales que permiten interceptar el agua procedente de la sierra.

Mediante estas captaciones se van llenando tres depósitos de distribución en la localidad con un volumen total de 1.400 m³.

En los apartados siguientes se describen las captaciones y depósitos existentes en la localidad.

Depósitos existentes

Los tres depósitos existentes actualmente en la localidad se encuentran intercomunicados entre sí de modo que puedan establecerse los depósitos de menor cota como depósitos de cola para abastecer a parte de la población.

- Depósito de Iberpistas: Situado próximo a la Estación de Servicio de la AP-6, a una cota aproximada de 1.052 m. Es un depósito de hormigón armado de un solo vaso de 750 m³.
- Depósito del Alto de las Minas: Este depósito está situado a unos 400 m del depósito de Iberpistas, entre éste y el pueblo, a la cota aproximada de este depósito es la cota 1.140 m.y tiene un volumen de 250 m³.
- Depósito de las Eras: Es el depósito más antiguo de los tres. Se sitúa en las proximidades de la Ermita del Cristo de la Luz a la cota aproximada 1.130 m con un volumen total de 400 m³.



Captaciones superficiales

Las captaciones superficiales son arquetas porosas que captan el agua de escorrentía de la sierra y la conduce por gravedad a los diferentes depósitos de distribución.

También existen captaciones del agua superficial de la sierra mediante tres pozos: Rejilla, Estacio y Lavadero.

- Pozo de Estacio: Esta captación esta situada en las proximidades del depósito de las Eras. Tiene una profundidad de 7 m y un diámetro de 7 m, siendo capaz de captar un caudal diario de 25 m³/día en la época estival (más desfavorable).
- Pozo de la Rejilla: Situado a unos 450 m del depósito de las Eras, tiene una profundidad de 4 m, y se encuentra alimentado por una serie de galerías que captan el agua de los alrededores, aportando un caudal en época estival de unos 25 m³/día.
- Pozo del Lavadero: El pozo del Lavadero abastece al depósito de Iberpistas, situado a unos 1.200 m, es capaz de aportar un caudal en época estival (la más desfavorable) de unos 40 m³/día.

Captaciones subterráneas

Motivado por el escaso caudal aportado por las captaciones superficiales en épocas estivales, y con objeto de garantizar la aportación durante todo el año, se realizan en la localidad de Villacastín cuatro sondeos profundos de modo que se captan los acuíferos de arenas arcillosas y arena con gravas.

- Sondeo de Puente Alzado: Este sondeo se sitúa junto a la Fuente el Alamo, aproximadamente a la cota 1.031 m. Se han realizado aforos para determinar el caudal aportado por este sondeo, estabilizándose el nivel dinámico del pozo a unos 65 m con un caudal de 7,64 l/s. Sin embargo este caudal se reduce en la época estival a un caudal de 2,63 l/s, según datos facilitados por la empresa Aquagest, lo que supone un volumen diario de 227 m³/día.
- Sondeo de San Bartolomé: Este sondeo se sitúa en las proximidades de la granja de Gallinas "Velasco". Se realizó un aforo para determinar el caudal aportado por el sondeo, que resultó tener un valor de 9,50 l/s, descendiendo este valor en época estival a un valor de 2,30 l/s, lo que supone un volumen total de aportación de 198 m³/día.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



- Sondeo de la Cañada Baja: Este depósito se sitúa junto al Aljibe de reunión de los sondeos profundos, al que abastece mediante una tubería. El sondeo, al igual que el Aljibe, se encuentra a una cota aproximada de 1.038 m. a profundidad del sondeo es de unos 95 m y tiene un diámetro de 300 mm. Se realizó un aforo para determinar el caudal del sondeo, estabilizándose el caudal bombeado a una profundidad de 83 m con un valor de 8,80 l/s. Sin embargo el caudal captado en verano tiene un valor inferior de 4,27 l/s, lo que supone un volumen mínimo de 369 m³/día.
- Sondeo del Valle: Este sondeo está situado en las proximidades de la E.D.A.R. de la localidad, en la confluencia del camino del Valle con el camino de San García. Este pozo tiene una profundidad de unos 90 m y tiene un diámetro de 300 mm, y tras realizar un aforo, se estabilizó el nivel dinámico del agua a 80 m de profundidad bombeando un caudal de 5,24 l/s. Sin embargo el caudal captado en verano tiene un valor inferior de 4,14 l/s, lo que supone un volumen mínimo de 358 m³/día.

Aljibe

Existe un aljibe de unos 60 m³ de capacidad que se llena con el agua procedente de los tres sondeos citados anteriormente, para impulsar posteriormente el agua hacia el depósito de Iberpistas. Está situado a la cota aproximada 1.038 m, y la entrada superior al depósito se establece en una cota aproximada de 1.157 m, por lo que la diferencia de cota es aproximadamente de 120 m.c.a entre el Aljibe y el depósito de Iberpistas.

En el aljibe hay instaladas dos bombas (1 de reserva) de 40 C.V que son capaces de impulsar un caudal de 45 m³/h con una diferencia de altura de 172,20 m. La tubería de impulsión es una tubería de fibrocemento de 150 mm de diámetro interior.

II.6.3 Red de saneamiento

Situación actual de la red de fecales

La E.D.A.R. existente en la actualidad se proyectó en el año 2001 para que pudiese tratar los caudales vertidos por la población de Villacastín, el ganado estabulado de la localidad, y los servicios e industrias existentes.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



En el diseño de la E.D.A.R. se contemplaba una evolución futura de todos estos parámetros, sin embargo no se contempló la construcción del polígono industrial objeto del presente estudio.

Tomando los datos de dimensionamiento de la E.D.A.R. del Proyecto “Villacastín. Emisario y E.D.A.R” con Clave 568-SG-537, se obtiene que la E.D.A.R. está dimensionada para un caudal medio de 35,57 m³/h.

Los caudales vertidos en la actualidad, cuya justificación se hace en el Anejo nº 4 del Plan Parcial, son:

- Vertido de población
- Vertido por ganado estabulado
- Vertido de servicios
- Vertido de industrias actuales

En el cuadro siguiente se resumen los valores de vertido obtenidos en cada uno de los sectores de la localidad de Villacastín, y su comparación con los datos de diseño de la E.D.A.R.

	Invierno (m ³ /h)	Verano (m ³ /h)
Vertido humano	10,22	15,33
Vertido Ganado Estabulado	0,44	0,44
Vertido Sector Servicios	5,10	7,05
Vertido Sector Industrial	7,48	7,48
TOTAL	23,24	30,30
Caudal de diseño de la E.D.A.R	35,57	35,57
Margen de crecimiento	12,33	5,27

Como la totalidad de los vertidos actualmente es de 30,30 m³/h, y la E.D.A.R. esta dimensionada para 35,57 m³/h, tenemos un margen de crecimiento de los vertidos de 5,27 m³/h sin necesidad de ampliación de la E.D.A.R.

Con esta posibilidad de aumento del vertido se calculará cual podría ser la superficie teórica del polígono industrial a desarrollar en una primera fase sin necesidad de ampliación de la E.D.A.R.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Si se establece una dotación media de 0,6 l/s-Ha para este polígono industrial, considerando el vertido industrial y el vertido sanitario, y lo multiplicamos por el coeficiente corrector de 0,8 para cuantificar los vertidos ($q_{vert} = 1,73 \text{ m}^3/\text{h}\cdot\text{Ha}$), solamente se podría establecer un desarrollo del polígono industrial de aproximadamente 3 Ha sin necesidad de efectuar ninguna ampliación en la E.D.A.R.

Descripcion de las unidades de proceso actuales de la EDAR.

La planta de tratamiento existente realiza la depuración de las aguas residuales urbanas mediante un tratamiento biológico de aireación prolongada.

El proceso de tratamiento se inicia con un pretratamiento en el que se definen las siguientes etapas:

- Pozo de gruesos.
- Reja manual de desbaste de gruesos, luz de paso 100 mm.
- Aliviadero general de la planta para un caudal de tratamiento 4 veces el caudal medio.
- Dos líneas de desbaste de finos:
 - Línea con reja automática a cadena, luz de paso 15 mm.
 - Línea con reja manual, luz de paso 15 mm.
- Pozo de bombeo general de la planta, en el que se instalan 3 electrobombas centrífugas sumergibles.
- Tambor rotativo luz de paso 3 mm.
- Desarenador–desengrasador con sistema de aireación, puente móvil y bomba de arenas.
 - Clasificador de arenas helicoidal.
 - Concentrador desnatador.

El volumen de agua bombeada, así como el caudal instantáneo es indicado por el medidor electromagnético de caudal antes de su entrada al tambor rotativo.

El tratamiento biológico de las aguas se realiza mediante un tanque de aireación prolongada que dispone de compartimento anóxico para la eliminación del nitrógeno. Posteriormente se pasa al decantador para la clarificación final de las aguas tratadas. El efluente del decantador es vertido al cauce receptor.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Los fangos en exceso son enviados mediante bombeo previo al espesador estático. Los fangos espesados pasan al depósito tampón para posteriormente ser enviados a la centrífuga donde se procederá a su deshidratado final.

Los datos de la planta actual son los siguientes:

Bases de partida

El sistema de depuración actual está basado en los datos siguientes:

		<u>Verano</u>	<u>Invierno</u>
Población:	4.268 hab-eq.	2.983 hab-eq.	
Caudal	853.66 m ³ /día	596.55 m ³ /día	
DBO ₅ :	297.09 mg/l	384.90 mg/l.	
S.S.:	355.52 mg/l	468.51 mg/l	
NTK:	77.49 mg/l	100.82 mg/l	
P:	18.93 mg/l	24.41 mg/l	
Caudal medio:	853.66 m ³ /día	596.55 m ³ /día	
	35.57 m ³ /h	24.86 m ³ /h	
Caudal máximo:	142.28 m ³ /h	99.42 m ³ /h	
Caudal punta:	85.37 m ³ /h	59.65 m ³ /h	
Caudal a tratar:	253.61 KgDBO ₅ /día	229.61 kgDBO ₅ /día	
	303.49 KgSS/l	279.49 kgSS/día	
Concentración influente:	297.09 mgDBO ₅ /l	384.90 mgDBO ₅ /l	
	355.52 mgSS/día	468.51 mgSS/l	

Contaminación exigida a la salida

Concentración efluente DBO ₅	< 20 mg/l.
Concentración efluente S.S.	< 30 mg/l
Concentración efluente NO ₃	< 10 mg/l
Concentración efluente NH ₄	< 5 mg/l
Concentración efluente P	< 5 mg/l



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



II.6.4 Red eléctrica

La red que abastece al municipio de Villacastín pertenece a la compañía UNIÓN FENOSA, pero no presenta capacidad suficiente para abastecer al nuevo polígono, por lo que es necesaria la construcción de una subestación de energía alimentada con una línea específica desde el Espinar. Por ello, con fecha 25 de septiembre de 2.008 se firma convenio de colaboración entre ADE Parques y Unión Fenosa SA, para la construcción de dichas instalaciones eléctricas, mediante dicho convenio Unión Fenosa se compromete a ejecutar las obras descritas en el convenio y ADE Parques al pago de 3.000.000,00 €.

Esta Subestación estaría conectada a la línea de alta tensión de 15 Kv existente y daría servicio a las redes de energía eléctrica y alumbrado del polígono.

El suministro que UNIÓN FENOSA realiza al municipio de Villacastín se hace a 15.000 V y se distribuye a través de transformadores a 230 V/400 V.

II.6.5 Red de alumbrado público

El alumbrado público del núcleo urbano de Villacastín está servido por una red específica de 400 V de tensión, con una potencia instalada de 52,0 KW.

II.6.6 Red de telecomunicaciones

La red principal de telecomunicaciones que da servicio al municipio de Villacastín pertenece a la compañía TELEFONICA.

II.6.7 Red de gas

La red que abastece al municipio de Villacastín pertenece a la compañía GAS NATURAL.

Cap.7 Características del sector previas a la urbanización

II.7.1 Documentación básica para el análisis del Sector

En la redacción del presente Proyecto de Actuación se han empleado los siguientes documentos de trabajo, además de la base normativa para el desarrollo de instrumentos de planeamiento de Castilla y León y del planeamiento municipal vigente:



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



Se ha utilizado como topografía básica del ámbito de actuación la realizada por la empresa GRAFOS, mediante la realización de un vuelo fotogramétrico a escala 1:4.000 con apoyo topográfico y aerotriangulación, restituida fotográficamente con curvas de nivel cada 50 centímetros.

Esta cartografía se ha completado en la zona limítrofe con la N-VI, con la cartografía, en coordenadas UTM facilitada por la Unidad de Carreteras de Segovia, en la zona del enlace que actualmente se encuentra en construcción entre la N-110 hacia Ávila y la N-VI en Villacastín, esta cartografía se obtuvo mediante un vuelo a escala 1/3000, y una restitución de la cartografía a escala 1/500.

Como encuadre se ha contado con la cartografía facilitada por el Ayuntamiento de Villacastín de su término municipal en escala 1:5.000 y equidistancia de 25 m.

Mediante programas de diseño, se ha posicionado la cartografía de detalle del ámbito en las mismas coordenadas, UTM, a fin de dar el replanteo de las obras a proyectar en estas coordenadas y en cotas absolutas.

La información aportada por estos documentos se complementa con el trabajo de campo, toma de datos y estudios in situ del terreno, de su topografía, incidencia en el entorno y análisis de las conexiones con el casco urbano.

II.7.2 Topografía

Según se puede apreciar en el plano topográfico, el terreno es llano en general, con un único descenso notable en la línea marcada por el arroyo que discurre en sentido sur-norte y se sitúa casi en el extremo sureste del ámbito de actuación. La pendiente es descendente hacia el norte.

El desnivel existente en la dirección de la carretera N-VI es prácticamente nulo (salvo en la cercanía al arroyo) y sin embargo en el ángulo sureste la pendiente llega a un 7% de media hasta llegar al arroyo.

La zona más elevada se encuentra en el ángulo suroeste que linda con la AP-6 y con el camino rural, con cotas en torno a los 1085 metros, mientras que la zona más baja, presenta cotas cercanas a 1071 metros



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



II.7.3 Usos y edificaciones

La mayoría del sector se encontraba cultivado por labradío de secano. No existe edificación alguna y árboles en escasa cuantía.

II.7.4 Infraestructuras

Cruzaba el sector tan sólo tan solo una línea de teléfono que se soterrará.

Cap.8 Acreditación de garantía de urbanización

El art.241 f) del RUCyL expresa la obligatoriedad de incluir en los Proyectos de Actuación documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202 por el importe que determine el Ayuntamiento, con un mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos. Si el Proyecto se elabora por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

Dada la singularidad que nos ocupa, con la urbanización prácticamente ejecutada, se entiende justificada la garantía que en este sentido requiere el procedimiento, siendo exigible en caso contrario, cualquiera de las admitidas en la legislación urbanística aplicable.

Cap.9 Fases y Plazos para la ejecución de la urbanización

En virtud del artículo 49 del RUCyL el plazo máximo que se establece para la ejecución de la actuación es de 6 años desde la entrada en vigor del Plan Parcial, si éste se aprobó el 26 de septiembre de 2007, a fecha de 26 de septiembre de 2013 deben estar ejecutadas las obras de urbanización.

Cap.10 Compromisos complementarios del urbanizador

El urbanizador deberá recoger expresamente en la futura reparcelación, la posibilidad de que los propietarios iniciales abonen todos los gastos exclusivamente en parcelas resultantes de la actuación, o bien en metálico. A estos efectos deberán reservarse parcelas resultantes en la reparcelación, suficientes para adjudicar al urbanizador el 100% de los gastos de la actuación.



TITULO III DETERMINACIONES BASICAS SOBRE URBANIZACIÓN

Cap.1 Objeto de las Determinaciones Básicas sobre Urbanización

El objetivo de las Determinaciones sobre Urbanización será establecer las determinaciones técnicas necesarias para la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con el Plan Parcial y, como parte integrante del Proyecto de Actuación que se está desarrollando.

Además otro de los objetivos, es el mantenimiento y conservación de la urbanización ejecutada hasta la fecha, ya que cumple con la ordenación detallada.

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

- El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Urbanización que incluya las determinaciones completas sobre urbanización
- Las características técnicas mínimas que deba cumplir el Proyecto de Urbanización
- La estimación justificada del importe total de los gastos de urbanización
- Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización

Cap.2 Plazo para elaboración de Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización deberá redactarse en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

Cap.3 Descripción de la ordenación

Tanto el análisis del entorno como los objetivos de la ordenación han llevado a la solución del Plan Parcial que se describe a continuación:

Existe un único acceso al conjunto por la rotonda situada en el extremo Sureste, que enlaza el polígono con la N-110. Este punto es el más cercano al núcleo urbano y desde él parte la vía principal que atraviesa longitudinalmente el polígono.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



En el primer tramo y antes de la primera rotonda de distribución, nos encontramos con el arroyo que corta el eje principal perpendicularmente, las características del terreno además de su cercanía al núcleo urbano, han condicionado la situación de un conjunto de equipamientos y dotaciones ligadas a una gran zona verde en este lugar.

Las actividades no industriales y de espacios libres forman un 'colchón' que separa el centro de Villacastín del uso propiamente industrial del polígono.

El viario se encuentra jerarquizado de forma que se encuentra la vía principal longitudinal, con la sección mayor del polígono, un anillo perimetral, que desde la primera rotonda distribuye a izquierda y derecha gran parte del tráfico y dos calles transversales colocadas en los puntos donde podrá tener una futura conexión con ámbitos exteriores al polígono.

El anillo consigue una rápida distribución cercana a la entrada con el fin de evitar gran densidad de tráfico pesado en el eje principal.

En los extremos de las calles transversales se resuelven playas de aparcamiento, de manera que el polígono queda abierto a una posible ampliación por su lado sur al otro lado del camino 'Calleja de la Boneta' y también permitiría una continuación del camino de Aldeavieja al otro lado de la N-VI.

En el extremo Noroeste se encuentra la Cañada del Abad, límite del polígono, cuyo encuentro se ha solucionado mediante grandes espacios sin edificar: otro área de aparcamiento, una rotonda que cierra el anillo y el acceso a la zona verde que protege de la AP-6. Junto a esta rotonda existe otro paquete de equipamiento y edificación dotacional que complementa al situado en la entrada del polígono.

En el resto del polígono se ha considerado como límite de parcelación la línea 'Límite de Edificación' marcada por Carreteras tanto en la AP-6 como en la N-VI y N-110.

Se han distinguido cuatro tipologías genéricas de zonificación según la parcelación inidicativa del Plan Parcial: pequeña para alojar industria nido, mediana, también adosada y dos de tipo aislada: puesto que existiría gran demanda de este tipo parcelas, se ofrecen más posibilidades a las actividades que necesiten una parcela mayor de 2.000 m².

La morfología triangular del polígono ha llevado en el Plan Parcial a una zonificación de parcelas con grandes manzanas centrales de forma rectangular, y con los lados colmatados con hileras de



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



industria tipo nido. Con esta disposición se han evitado parcelas triangulares poco idóneas para el tejido que nos ocupa.

A continuación se detalla el tipo de viario, las parcelas tipo, las manzanas y los espacios libres que han resultado de la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

Viario

La estructura viaria proyectada se encuentra jerarquizada y diseñada según los siguientes puntos:

- **Vial 1 (entre PK 0+000 al PK 0+090).** Vial de acceso al polígono, constituyen los 90 primeros metros de la denominada Calle A. Este tramo está formado en los primeros 50 metros de longitud por una calzada con un carril por sentido de circulación que pasa de 5 metros en los accesos a la rotonda a 4 metros de anchura. Los siguientes 40 metros de este vial presentan una transición de una calzada con un carril por sentido a dos calzadas con dos carriles por sentido, la anchura de estos carriles será de 3,5 metros. En estos primeros 90 metros del Vial 1 no está permitido el aparcamiento en línea y el ancho de la acera es de 4,5 metros de anchura.
- **Vial 1 (entre PK 0+090 al 0+320):** Eje principal del polígono (Calle A), con una anchura total de 33 metros, formada por dos calzadas, separadas por una mediana de 5 metros de ancho, de doble sentido con dos carriles de 3,5 metros de anchura cada uno, aparcamientos en línea a cada lado de cada una de las calzadas y aceras a ambos lados de 2 metros de anchura. La mediana tendrá la sección tipo de acera.
- **Vial 1 (entre PK 0+360 al Final) y Vial 10:** Eje principal en el que se ha eliminado el boulevard central con el fin de facilitar la maniobra de camiones en las entradas a las parcelas. Se extiende en línea recta desde la primera rotonda del polígono hasta la segunda (Calle A) y formando un quiebro termina en la tercera rotonda situada en el extremo Oeste (Calle D). Presenta una anchura total de 24 metros, formada por dos calzadas, separadas por una mediana de 1 metro de ancho, de doble sentido con dos carriles de 3,5 metros de anchura cada uno, aparcamientos en línea y aceras a ambos lados de 2,5 y 2 metros de anchura respectivamente.
- **Resto de Viales:** Anillo perimetral y calles transversales, vías de distribución propiamente dichas. La anchura total es de 16 metros, formada por una calzada de doble sentido con carriles de 3,5 metros de anchura cada uno, aparcamientos en línea y aceras a ambos lados de 2,5 y 2 metros de anchura respectivamente
- **Glorietas:** La anchura total es de 13 metros, formada por una calzada con dos carriles de 4,5 metros de anchura, acera exterior de 2,00 metros y acera interior de 1,00 metros de anchura.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



Salvo la glorieta situada en la intersección de los viales 10 y 2 que presenta carriles de 5,00 metros de anchura, por lo que se anchura total de esta glorieta será de 14 metros.

- **Viaro Restringido:** Vial de 5 metros de ancho, dispuesto entre las manzanas B y C para permitir el paso de la línea eléctrica proveniente del otro lado de la N-VI.

Todos los viales presentan una pendiente transversal del 2 %.

Parcelas de uso predominante industrial

Con las condiciones descritas anteriormente, la estructura de parcelación es la que se aprecia en los planos de ordenación, dando como resultado las siguientes parcelas industriales:

IND-H1: Parcela industrial adosada en hilera.

Superficie: < 1.000 m²

Edificabilidad: 0,90 m²/m²

IND-H2: Parcela industrial adosada en hilera.

Superficie: ≥ 1.000 m² < 2.000 m²

Edificabilidad: 0,825 m²/m²

IND-A1: Parcela industrial aislada.

Superficie: ≥ 2.000 m² < 3.500 m²

Edificabilidad: 0,725 m²/m²

IND-A2: Parcela industrial aislada.

Superficie: ≥ 3.500 m²

Edificabilidad: 0,60 m²/m²

Suman un total de 366.604,14 m² de suelo destinado al uso industrial, que cuenta con una edificabilidad de 276.244,22 m² de techo.

Parcelas de equipamiento

Existen en el polígono tres parcelas de equipamiento lucrativo, con un total de 13.801,44 m² edificables y, cuatro parcelas de equipamiento no lucrativo con una superficie edificable de 6.932,98 m².

EQL: Parcela de equipamiento lucrativo.

Superficie: ≥ 5.000 m²



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Edificabilidad: 0,5 m²/m²

EQNL: Parcela de equipamiento no lucrativo.

Superficie: ≥ 2.000 m²

Edificabilidad: 0,25 m²/m²

Parcelas de servicios urbanos

Existen 24 parcelas repartidas en el polígono destinadas a la colocación de centros de transformación para el abastecimiento eléctrico de las parcelas y subestación eléctrica de todo el conjunto, con un total de 221,94 m².

Espacios libres de uso público

Los espacios libres de uso público son los espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

El total de espacios libres de uso público es de 59.913,32 m² divididos en diez zonas verdes o espacios libres de uso público en el polígono:

LUP1, LUP2 y LUP3, se sitúan protegiendo el límite con la N-VI.

LUP4 y LUP5, se sitúan junto al arroyo.

LUP6, junto al camino 'Calleja de la Boneta'.

LUP7, LUP8 y LUP9, encuentran protegiendo el límite con la AP-6.

LUP10, constituido por las tres rotondas del polígono.

Cesiones de Dotaciones Públicas

RESUMEN DE LAS CESIONES AL AYUNTAMIENTO

Nomenclatura	Descripción	S(m ²)	%
V	Viales	88.038,03	14,800%
P y PC	Aparcamientos	24.721,13	4,156%
LUP	Espacios Libres Uso Público	59.913,32	10,072%
EQNL	Equipamiento No Lucrativo	27.731,92	4,662%
Total Cesiones.....		200.404,40	33,69%

Cuadro de superficies por manzanas y tipologías



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



Nomenclatur	Tipología de Naves	Nº Manzanas	Superficie(m2)	Superficie (m2)	Edificabilidad m2/m2	m2 Edificables	Total
IND-H1	Industrial Tipo 1 <1000 Hilera 1	A	13.896,56	54.285,02	0,900	48.856,52	
		B	5.096,56				
		C	13.096,56				
		D	7.196,56				
		H	7.029,21				
		I	7.969,57				
IND-H2	Industrial Tipo 2 1000-2000 Hilera 2	E-2	10.187,46	90.936,50	0,825	75.022,61	
		F-1	10.175,58				
		F-3	10.175,58				
		G-1	10.187,46				
		G-3	10.015,06				
		J-2	9.644,86				
		K-1	10.187,46				
		K-3	10.175,58				
		L-1	10.187,46				
IND-A1	Industrial Tipo 3 2000-3500 Aislada 1	E-1	26.887,98	156.284,12	0,725	113.305,99	
		F-2	47.856,24				
		G-2	13.680,00				
		K-2	47.856,24				
		L-2	20.003,66				
IND-A2	Industrial Tipo 4 >3500 Aislada 2	J-1	8.610,84	65.098,50	0,600	39.059,10	276.244,22
		M	56.487,66				
EQL	Equipamiento Lucrativo	EQL-1	5.145,68	27.602,87	0,5000	13.801,44	13.801,44
		EQL-2	15.554,12				
		EQL-3	6.903,07				
EQNL	Equipamiento No Lucrativo	EQNL-1	4.416,90	27.731,92	0,25	6.932,98	6.932,98
		EQNL-2	14.546,98				
		EQNL-3	6.741,98				
		EQNL-4	2.026,06				
Total							296.978,64

Aprovechamiento medio = 0,49926

Edificabilidad media del polígono = 0,7038

Total superficie neta privada = 394.207,01 m²

Cap.4 Características técnicas del Proyecto de Urbanización

Los criterios técnicos exigidos para la redacción del documento serán los especificados en los siguientes apartados:



III.4.1 Movimiento de tierras y Red viaria

Objeto y alcance

El objeto del presente apartado es la definición del movimiento general de tierras y viario hasta el nivel de subrasante. Para la definición de la explanación se ha fijado el trazado viario en planta y alzado, el movimiento de tierras se ha limitado al necesario para la ejecución de los viales, sin contemplar el movimiento de tierras de las parcelas.

Características geotécnicas del ámbito

Según la inspección realizada, se deduce que “la estabilidad de las paredes es buena a muy buena y el fondo de las calicatas son estables y muy compactos” por lo que se deduce que: en general tanto para desmontes como para terraplenes los suelos son de excavabilidad buena en todo el ámbito. El talud a adoptar en desmonte es 1H:1V.

Los materiales de la traza en general son suelos lino arcillosos con características de tolerables a adecuados, por lo que se necesitaran en fondos de desmontes y coronación de terraplenes 100 cm de suelo seleccionado para conseguir una explanada E2.

Para la formación de la explanada, al considerarse suelos adecuados en la zona de la traza, se necesita disponer en fondos de desmontes y coronación de terraplenes al menos 55 cm de suelo seleccionado tipo 2, para conseguir una explanada E2, esto corresponde a las aceras y a las playas de aparcamientos, en la zona de los viales que necesitaremos 65 cm de suelo seleccionado tipo 2.

Los espesores de rellenos y tierra vegetal que se deben retirar son bastante altos, siendo una media razonable 0,60 m, según se indica en el informe geotécnico.

Se ha previsto la reutilización del los terrenos de las zonas situadas en desmonte para la formación de terraplenes.

Denominación del viario

La denominación establecida para el viario del proyecto se refleja en los planos, siendo su organización la siguiente.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



El viario se encuentra jerarquizado de forma que encontramos la vía principal, eje 1, longitudinal, con la sección mayor del polígono, un anillo perimetral, formado por los ejes: eje 2, eje 3, eje 4 y eje 10, que desde la primera rotonda, eje 7, distribuirá a izquierda y derecha gran parte del tráfico y dos calles transversales, eje 5 y eje 6, colocadas en los puntos donde podrá tener una futura conexión con ámbitos exteriores al polígono.

El anillo pretende una rápida distribución cercana a la entrada con el fin de evitar gran densidad de tráfico pesado en el eje principal.

En los extremos de las calles transversales, eje 5 y eje 6, se resuelven playas de aparcamiento, de manera que el polígono queda abierto a una posible ampliación por su lado sur al otro lado del camino 'Calleja de la Boneta'.

En el extremo Noroeste se encuentra la Cañada del Abad, límite del polígono, cuyo encuentro se soluciona mediante grandes espacios sin edificar: otra área de aparcamiento, una rotonda que cierra el anillo, eje 8 y eje 9, y el acceso a la zona verde que protege de la AP-6. Junto a esta rotonda se ha colocado otro paquete de equipamiento y edificación dotacional que complementa al situado en la entrada del polígono. En el resto del polígono se ha considerado como límite de parcelación la línea 'Límite de Edificación' marcada por Carreteras tanto en la AP-6 como en la N-VI.

Movimiento de tierras

El movimiento de tierras tiene por objeto dar forma a la topografía definitiva de la actuación partiendo de la topografía original y de la ordenación definida para la parcela.

La topografía final esta condicionada por los límites exteriores como condición de contorno, y por las características geotécnicas del ámbito, así como por las características geométricas a cumplir por el viario.

- Pendientes generales del terreno

Según se puede apreciar en el plano topográfico, el terreno es llano en general, con un único descenso notable en la línea marcada por el arroyo que discurre en sentido sur-norte y se sitúa casi en el extremo sureste del ámbito de actuación. La pendiente es descendente hacia el norte.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



El desnivel existente en la dirección de la carretera N-VI es prácticamente nulo (salvo en la cercanía al arroyo) y sin embargo en el ángulo sureste la pendiente llega a un 7% de media hasta llegar al arroyo.

La zona más elevada se encuentra en el ángulo suroeste que linda con la AP-6 y con el camino rural, con cotas en torno a los 1085 metros, mientras que la zona más baja, presenta cotas cercanas a 1071 metros.

- Pendientes mínimas y máximas

La pendiente mínima considerada en el diseño viario es de 0,5% y la máxima del 5%.

- General

Establecido lo anterior, se diseña la solución ajustándose al terreno en lo posible y siguiendo la orientación de pendientes del mismo de oeste a este y de sur a norte.

Se ha procurado compensar en lo posible las excavaciones y los rellenos, reutilizando los materiales del desbroce y la excavación en formación de terraplenes.

En el movimiento de tierras únicamente se ha contemplado el necesario para establecer los viales sin contemplar el movimiento de tierras de las parcelas.

Respecto al trazado en planta, que está impuesto por la ordenación, estando en general constituido por alineaciones rectas con excepción de la zona del acceso principal, situado al Este del polígono, que tiene un radio de giro de 200 metros y de las Rondas, con radios de 15 a 18 metros.

En cuanto a la sección transversal de los viales se ha dado un 2% de pendiente hacia el exterior de la calzada y en las aceras un 2 % hacia la calzada para la correcta recogida de aguas

Los cruces viarios con las calles principales se hacen de tal forma que los nuevos viales en sus últimos metros adoptan la pendiente transversal de las calles con las que intersectan, 2%.

En la definición del alzado las longitudes y parámetros de los acuerdos, cumplen los mínimos establecidos en la Instrucción de carreteras, norma de trazado 3.1 IC.



En cuanto al alzado, se ha adoptado una pendiente mínima en viario del 0,5%, mientras que la pendiente máxima adoptada es del 5% en viales de calle.

III.4.2 Firmes y Pavimentos

Se ha considerado la durabilidad y la fácil reposición de los pavimentos, para que en el transcurso del uso de los mismos no suponga un gasto excesivo en mantenimiento de los mismos.

En cuanto a la tipología de los materiales de acabado dentro de cada sección de pavimentación, se ha optado por materiales sencillos, que den uniformidad a la trama urbana, y que acompañen al resto de los elementos de la urbanización, el mobiliario urbano, las plantaciones, y en su momento las distintas edificaciones, de tal forma que sean pavimentos discretos desde el punto de vista estético cediendo el protagonismo a esos otros elementos.

El recorrido usado por los peatones se ha liberado de barreras arquitectónicas para favorecerle. Se han eliminado saltos dentro de las aceras, no colocando escalones con bordillos que puedan suponer un obstáculo para el peatón.

Descripción de las soluciones adoptadas

Vial 1 (entre PK 0+000 al PK 0+090). En los primeros 50 metros de longitud este tramo está formado por una calzada con un carril por sentido de circulación que pasa de 5 metros en los accesos a la rotonda a 4 metros de anchura. Los siguientes 40 metros de este vial presentan una transición de una calzada con un carril por sentido a dos calzadas con dos carriles por sentido, la anchura de estos carriles será de 3,5 metros de anchura. En estos primeros 90 metros del Vial 1 no está permitido el aparcamiento en línea y el ancho de la acera es de 4,5 metros de anchura.

- Vial 1 (entre PK 0+090 al 0+320): La anchura total es de 33 metros, formada por dos calzadas, separadas por una mediana de 5 metros de ancho, de doble sentido con dos carriles de 3,5 metros de anchura cada uno, aparcamientos en línea a cada lado de cada una de las calzadas y aceras a ambos lados de 2 metros de anchura. La mediana tendrá la sección tipo de acera.
- Vial 1 (entre PK 0+360 al Final) y Vial 10: El último tramo del Vial 1 presenta una anchura total de 24 metros, formada por dos calzadas, separadas por una mediana de 1



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



metro de ancho, de doble sentido con dos carriles de 3,5 metros de anchura cada uno, aparcamientos en línea y aceras a ambos lados de 2.5 y 2 metros de anchura respectivamente.

- Resto de Viales: La anchura total es de 16 metros, formada por una calzada de doble sentido con carriles de 3,5 metros de anchura cada uno, aparcamientos en línea y aceras a ambos lados de 2.5 y 2 metros de anchura respectivamente
- Glorietas: La anchura total es de 13 metros, formada por una calzada con dos carriles de 4,5 metros de anchura, acera exterior de 2,00 metros y acera interior de 1,00 metros de anchura.
- Salvo la glorieta situada en la intersección de los viales 10 y 2 que presenta carriles de 5,00 metros de anchura, por lo que se anchura total de esta glorieta será de 14 metros.

Todos los viales presentan una pendiente transversal del 2 %.

III.4.3 Calzadas ,acerados, aparcamientos y señalización

Calzadas

Con respecto a los tráficos se ha adoptado Tráfico Medio tipo B para todos los viales según la clasificación de la “Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización” del Ayuntamiento de Madrid.

Se ha definido un firme en la zona de calzada formado, de arriba hacia abajo por un espesor de aglomerado de 12 centímetros, una base de Zahorra Artificial y una subbase de suelo seleccionado tipo 2 CBR>10. Con las siguientes características y espesores:

Capa de Rodadura MBC (D-12)	5 cm.
Capa de Intermedia MBC (S-20)	7 cm.
Base de Zahorra Artificial	25 cm
Suelo Seleccionado tipo2.	25 cm.
Coronación Explanada (E2) Suelo Seleccionado	40 cm.

Aceras



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Los cambios funcionales dentro de las aceras se marcarán mediante cambios de pavimento. De esta manera, los pasos de peatones se han marcado con pavimentación distinta a la general de la acera, y el paso de peatones por calzada se realizará mediante barbacana que deje como máximo 1 cm de diferencia de cota entre la calzada y dichos pasos.

La anchura adoptada para las aceras es prácticamente homogénea en todo el polígono, de 2 metros de anchura.

Para las aceras se ha previsto un pavimento resistente como es la loseta hidráulica, dado que deberá de soportar tráfico pesados durante la fase de obra.

La baldosa hidráulica se colocará sobre mortero 1/6 de cemento de 2 cm de espesor y una base de hormigón en masa HM-15 de 15 cm y una subbase de suelo seleccionado Tipo 2, de 15 cm de espesor. La sección se terminará con una coronación de la Explanada de Suelo Seleccionado de 40 cm.

La base de hormigón garantiza la estabilidad, tanto durante la obra como posteriormente, durante el uso normal de las mismas.

Aparcamientos

Existirán dos posiciones: en línea con dimensiones de 2,50x5 metros de longitud, y en batería de 2,5x5 metros, en las playas de aparcamientos.

En las playas de aparcamientos también se han diseñado plazas en batería para vehículos industriales de 4x18,45 metros de longitud.

Se ha definido un firme en la zona de playas de aparcamientos formado, de arriba hacia abajo por un espesor de aglomerado de 6 centímetros, una base zahorra artificial y una subbase de suelo seleccionado tipo 2 CBR>10. Con las siguientes características y espesores:

Capa de Rodadura MBC(D-12)	6 cm.
Base de Zahorra Artificial	25 cm
Suelo Seleccionado tipo2.	15 cm.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Coronación Explanada (E2) Suelo Seleccionado 40 cm.

Señalización

La ubicación de las señales será tal que permita siempre la existencia de una banda de paso libre de obstáculos mínima de 1.20 m de anchura por 2.20 m de altura.

En todas las zonas en las que se han ubicado pasos de peatones se señalizaran mediante pavimento de textura y color contrastado.

La señalización colocada estará basada en marcas viales y señales verticales de una tipología normalizada, Instrucción de carreteras norma 8.1-IC de Señalización Vertical y la norma de carreteras 8.2-IC, Marcas Viales.

III.4.4 Red de abastecimiento

El presente apartado tiene como objeto la descripción de las nuevas necesidades de agua potable del nuevo sector industrial, así como la justificación del nuevo suministro de agua y las nuevas infraestructuras.

Demanda actual de agua potable

Según se justifica en el anejo nº 3 del Plan Parcial, las necesidades actuales de agua potable son las siguientes:

	Invierno (m ³ /día)	Verano (m ³ /día)	Total Anual (m ³)
Consumo humano	360,60	460,00	140.763,80
Ganado Estabulado	13,20	13,20	4.818,00
Sector Servicios	152,89	211,63	61.209,00
Sector Industrial	168,40	168,40	61.467,00
TOTAL	695,09	853,23	268.257,80

Necesidades futuras de agua potable



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



La evolución futura en la demanda de agua potable en la localidad de Villacastín estará marcada por el desarrollo del polígono industrial.

Por ello en este apartado se estudiará la demanda teórica futura del polígono desarrollado en su totalidad, para así poder determinar y buscar nuevas posibilidades de abastecimiento en caso de necesidad.

Demanda futura del polígono industrial:

Para determinar la demanda futura del polígono industrial nos hemos basado en la dotación teórica elaborada para polígonos industriales de similares características al polígono objeto de nuestro estudio.

Por tanto la demanda a desarrollar, se establece en los siguientes puntos:

- Consumo sanitario: con una dotación de 200 l/habxdía en invierno y de 230 l/habxdía en verano y con una estimación de 1.085 hab, el consumo es de 217,00 m³/día en invierno y de 249,55 m³/día. Se entiende que el consumo se produce durante la actividad industrial es decir, en 18 horas.
- Consumo industrial: dadas las características urbanísticas del Plan Parcial, la dotación de aguas para este uso es de 0,5 l/sxHa, considerados estándar para esta tipología de polígonos. Por tanto, en nuestro caso, para una superficie de 42,21 Ha tendríamos un consumo medio estimado de 1.367,60 m³/día. Se entiende que el consumo se produce durante la actividad industrial es decir, en 18 horas.
- Caudal de incendios: el caudal de dimensionamiento por hidrante será de 8,33 l/s. Este caudal será utilizado para determinar el caudal punta de suministro.
- Caudal de riego de zonas verdes: con una dotación de 20 m³/Haxdia de verde, y una superficie a regar de 5,97 Ha, suministrados principalmente durante la noche, tendríamos un consumo total para este fin de 119,48 m³/dia.

Comparativa entre demandas y aportaciones

En el Anejo nº3 del Plan Parcial, se justifican detalladamente las demandas de agua y las aportaciones de tal forma que, el volumen diario de aportaciones de 1.242 m³ en la época estival (más desfavorable de los casos).



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Como la demanda actual es de 853,23 m³/día, con las captaciones existentes actualmente se puede soportar la demanda actual, e incluso un aumento de la demanda diaria de unos 388,77 m³/día.

Con esta posibilidad de aumento de la demanda se calculará cual podría ser la superficie teórica del polígono industrial a desarrollar en una primera fase sin necesidad de buscar nuevos sistemas de abastecimiento. Dando como resultado que podemos establecer una primera fase de desarrollo del polígono industrial de aproximadamente 10 Ha sin necesidad de buscar nuevas fuentes de suministro de agua potable.

En el cuadro siguiente se resumen los valores de demanda futura estimados para cada uno de los sectores de la localidad de Villacastín.

	Invierno (m ³ /día)	Verano (m ³ /día)	Total Anual (m ³)
Demanda diaria actual	695,09	853,23	268.256,73
Demanda industrial	1584,60	1617,15	581.373,60
Riego zonas verdes Polig	119,48	119,48	43.610,20
Aportaciones actuales	2784,00	1242,00	874.296,00
Necesidades de abast	-	1347,86	

No obstante teniendo en cuenta todo el sector, la máxima demanda se produce en la época estival, con un volumen diario demandado de 2.589,86 m³, mientras que el volumen de aportaciones diario es de 1.242 m³/día, por lo que es necesario encontrar una o varias captaciones que nos proporcionen un caudal aproximado de 1.347,86 m³/día, lo que supone un caudal medio de 15,60 l/s en época estival, de modo que no se produzcan restricciones en el consumo una vez desarrollado completamente el Polígono Industrial.

Por otro lado será necesaria la construcción de un nuevo depósito de distribución, que se colocará junto al depósito existente de Iberpistas, puesto que la demanda prevista futura es de 2.589,86 m³, mientras que la capacidad total de los depósitos existentes es de 1.400 m³.

El nuevo depósito a construir deberá prever además el volumen de incendios. Este volumen de incendios se calcula como el volumen necesario para que funcionen simultáneamente dos hidrantes



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



de incendios (500 l/min cada uno) durante un tiempo de 2 h, lo que supone un volumen de reserva de 120 m³ para incendios.

Por lo tanto el volumen necesario mínimo para el nuevo depósito a construir deberá ser de 1.311,01 m³ tal y como se refleja en la tabla siguiente:

	(m ³ /día)
Volumen de depositos existentes	1400,00
Demanda diaria futura	2589,86
Volumen reserva incendios	120,00
Volumen necesario nuevo deposito	1309,86

Se adoptará como válido un depósito de 1.500 m³.

Como ya se ha determinado en el apartado anterior es necesario encontrar una o varias captaciones capaces de suministrar un caudal de al menos 15,60 l/s en épocas estivales para poder satisfacer la demanda futura del Polígono Industrial y de la localidad de Villacastín.

Se desestiman como nuevas posibilidades de abastecimiento las captaciones superficiales que recogen el agua de escorrentía de la sierra, puesto que en este tipo de captaciones no se garantiza la aportación durante la época estival, precisamente la de mayores necesidades.

Por tanto es necesario buscar captaciones subterráneas, que aportan un mayor caudal y una mayor garantía de aportación en verano.

Con el fin de buscar los puntos óptimos donde poder realizar un sondeo profundo se ha utilizado el "Estudio Hidrogeológico para la realización de sondeos en Villacastín" elaborado por J. Ignacio Rubio en noviembre de 2003, y el "Estudio Hidrogeológico" elaborado en Febrero de 2.006, donde se contrastan los datos anteriores

Conclusión solución adoptada

Las actuaciones encaminadas a garantizar el suministro de agua potable son las siguientes:

- Nuevo sondeo profundo



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Tal y como se ha comentado en el apartado anterior es necesario buscar un nuevo sondeo, para poder satisfacer de ese modo las necesidades futuras de abastecimiento. Las coordenadas UTM aproximadas del sondeo serán las siguientes:

X= 380.115

Y= 4.519.702

Este nuevo sondeo se sitúa tal y como se ha determinado como punto óptimo, por la facilidad de accesos y por la posibilidad de interceptar estratos permeables, a unos 2000 m al norte del aljibe de reunión por el camino de San García.

La cota donde se situará el sondeo será aproximadamente la cota 1.026 m y la profundidad será de unos 300 m aproximadamente.

En el interior del sondeo, y a una profundidad de unos 240 m se colocará una bomba que sea capaz de elevar un caudal de 20,8 l/s (correspondiente a 18 h de bombeo) hasta el aljibe de reunión, situado a la cota 1.038 m.

El caudal mínimo aportado por el pozo debe ser de 15,61 l/s en verano, época en la que además se producen las mayores demandas, sin embargo la bomba a colocar será de mayor caudal para de ese modo en caso de que el pozo suministrase mayor caudal que el mínimo necesario, se pueda reducir el número de horas de bombeo diarias.

- Tubería de impulsión desde pozo a aljibe

Desde el nuevo sondeo a construir se proyectará una tubería de impulsión hasta el aljibe de reunión de todas las captaciones profundas.

La tubería discurrirá bajo el camino de San García, y tendrá una longitud de 1.877,40 m.

- Nuevo depósito de distribución

Con el objeto de poder regular el volumen diario necesario para la demanda del Polígono Industrial es necesaria la construcción de un nuevo depósito de agua potable.

Este depósito se situará junto al depósito actual de Iberpistas.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



La cota de la solera del depósito será la cota 1.151,15 m y debe tener un volumen suficiente para poder almacenar la demanda futura del polígono industrial durante al menos 1 día, y garantizar un volumen de reserva para incendios con una duración de 2 horas.

Tal y como se determinó en apartados anteriores el volumen necesario mínimo del nuevo depósito a construir será de 1.311,01 m³.

Se construirá, por tanto un nuevo depósito de un volumen aproximado de 1.500 m³, garantizando de ese modo la demanda diaria futura en el Municipio de Villacastín, un volumen de reserva para incendios, y un volumen de reserva de aproximadamente 200 m³ para poder garantizar el abastecimiento en el caso de que existiese alguna avería.

- Tubería de distribución al polígono industrial

Desde el nuevo depósito a construir partirá una tubería de fundición hasta el polígono industrial.

El caudal de diseño de la tubería corresponde al caudal demandado por el Polígono Industrial, establecido en los siguientes puntos:

- Consumo sanitario: con una dotación de 200 l/habxdía en invierno y de 230 l/habxdía en verano y con una estimación de 1.085 hab, el consumo es de 3,35 l/s en invierno y de 3,85 l/s. Se entiende que el consumo se produce durante la actividad industrial es decir, en 18 horas.
 - Consumo industrial: dadas las características urbanísticas del Plan Parcial, la dotación de aguas para este uso es de 0,5 l/sxHa, considerados estándar para esta tipología de polígonos. Por tanto, en nuestro caso, para una superficie de 42,21 Ha tendríamos un consumo medio estimado de 21,11 l/s. Se entiende que el consumo se produce durante la actividad industrial es decir, en 18 horas.
 - Caudal de incendios: el caudal de dimensionamiento por hidrante será de 8,33 l/s. Este caudal será utilizado para determinar el caudal punta de suministro.
 - Caudal de riego de zonas verdes: con una dotación de 20 m³/Haxdia de verde, y una superficie a regar de 5,97 Ha, suministrados principalmente durante la noche, tendríamos un consumo total para este fin de 119,48 m³/dia.
- Red de distribución de agua potable del polígono



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



Para el cálculo de una red se suelen emplear tres hipótesis, si bien es cierto que la tercera es la más restrictiva y que nos servirá para dimensionar, siendo las otras dos, simplemente de comprobación.

Las hipótesis son:

- Consumo nulo $P_{max} < 0,60$ Mpa
- Consumo punta $P_{min} = 0,25$ Mpa
- Consumo punta para dos hidrantes $P_{min} = 0,15$ MPa

La red de abastecimiento del Polígono Industrial será una red mallada, realizándose el cálculo de los caudales y de las pérdidas en la red por el método de Hardy-Cross

III.4.5 Red de fecales y depuración

En el presente apartado se definirá el sistema de saneamiento a desarrollar en el polígono industrial en la localidad de Villacastín.

Se cuantificarán los vertidos de fecales previstos en el desarrollo de la totalidad del polígono industrial, que serán conducidos mediante un emisario hacia la E.D.A.R. existente en la localidad.

Por tanto se deberán plantear posibles ampliaciones en la E.D.A.R existente de modo que se puedan tratar la totalidad de las aguas fecales vertidas en el polígono industrial una vez que éste se haya desarrollado completamente.

Características del vertido de fecales

Para establecer el vertido futuro del polígono industrial se estima un caudal unitario de vertido determinado en los dos siguientes conceptos:

- Vertido sanitario: con una dotación de vertido de 200 l/habxdía en invierno y de 230 l/habxdía en verano y con una estimación de 1.085 hab, el consumo es de 217,00 m³/día en invierno y de 249,55 m³/día, a lo que se debe multiplicar por el coeficiente reductor de 0,8 para cuantificar los vertidos, obteniendo por tanto un caudal de vertido sanitario de 173,60 m³/día en invierno y de 199,64 m³/día. Se entiende que el consumo se produce durante la actividad industrial es decir, en 18 horas.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



- Vertido industrial: dadas las características urbanísticas del Plan Parcial, la dotación de aguas para este uso es de 0,5 l/sxHa, considerados estándar para esta tipología de polígonos. Se debe multiplicar este valor por el coeficiente reductor de 0,8 para cuantificar los vertidos. Por tanto, en nuestro caso, para una superficie de 42,21 Ha tendríamos un vertido medio estimado de 1.094,08 m³/día. Se entiende que el consumo se produce durante la actividad industrial es decir, en 18 horas.

Por tanto, el caudal total diario del polígono industrial será de 1.267,68 m³/d en invierno y de 1.293,72 m³/d en verano, lo que supone un caudal medio horario de 70,43 m³/h en invierno y de 71,87 m³/h en verano, valores superiores a los valores de diseño de la E.D.A.R, por lo que será necesario acometer una ampliación de la E.D.A.R. para poder tratar el caudal vertido por el polígono industrial.

Los parámetros de contaminación de los vertidos industriales estarán sometidos a las limitaciones establecidas por la Ordenanza Reguladora de la protección de los Recursos Hidráulicos frente a la contaminación por vertidos no domésticos.

En esta ordenanza (Ver Ordenanzas del Plan Parcial) se fijan los siguientes valores máximos de los principales parámetros de vertido, para los vertidos industriales (sin incluir las aguas fecales procedentes de los trabajadores de las industrias):

Temperatura	40°C
pH	entre 5,5-9
Aceites y grasas	150 mg/l
DBO5	400 mg/l
DQO	800 mg/l
SS	600 mg/l
Nitrogeno total	100 mg/l
Fosforo total	50 mg/l

La red de saneamiento del polígono industrial será una red separativa de modo que los caudales de pluviales recogidos se viertan directamente al cauce receptor y los caudales de fecales se conduzcan mediante un emisario hasta la conexión con el emisario general de vertido de la localidad hasta la E.D.A.R.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



A la red de fecales verterán las acometidas de las bajantes de aguas residuales de las naves industriales del polígono.

Las bajantes tendrán un diámetro de 200 mm y verterán en la red de saneamiento en pozos de registro, de modo que se vaya aumentando el caudal de los colectores a medida que se vayan recogiendo los vertidos de las diferentes parcelas.

En las cabeceras de cada eje se construirá una cámara de descarga para evitar sedimentaciones en la red cuando se produzca el caudal mínimo.

A la salida del polígono se construirá un emisario general el cual entroncará con el emisario general del pueblo hacia la E.D.A.R., en el cruce entre el camino del Cerrillo y el camino de San Sebastián, y a partir de este punto se unificarán los vertidos conjuntos del polígono industrial y de la población de Villacastín para su entrada en la E.D.A.R.

Necesidades de ampliación en la E.D.A.R

Tal y como se ha estudiado en apartados anteriores la E.D.A.R. existente en la actualidad no está diseñada para soportar los vertidos producidos por el polígono industrial proyectado y se debe contemplar la ampliación de otra línea de tratamiento biológico.

Por tanto en el presente apartado se detallarán los parámetros de contaminación del vertido para el diseño de la ampliación de la E.D.A.R. una vez que se halla desarrollado completamente la E.D.A.R.

El caudal vertido del polígono industrial se compone de dos tipos de vertido de naturaleza diferente:

- Caudal sanitario: caudal de fecales procedente de los trabajadores del polígono industrial. Los parámetros de contaminación de estos vertidos son similares a los parámetros de contaminación de los vertidos domésticos.
- Caudal industrial: caudal procedente de los vertidos industriales de las diferentes actividades a realizar en el polígono industrial. Los parámetros de contaminación de estos vertidos estarán sometidos a las limitaciones establecidas por la Ordenanza Reguladora de la protección de los Recursos Hidráulicos frente a la contaminación por vertidos no domésticos.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



En la tabla siguiente se detalla el caudal de los vertidos procedentes del polígono industrial, determinados en un apartado anterior.

	Caudal (m3/h)	
	Invierno	Verano
Caudal sanitario	9,65	11,09
Caudal industrial	60,78	60,78
Caudal total	70,43	71,87

Como se ha comentado anteriormente los vertidos sanitarios tendrán características similares a los vertidos domésticos de la población, por lo que sus principales parámetros de contaminación serán los siguientes:

Parámetro	mg/l
DBO5	240
DQO	500
SST	240
SSV	192
NKT	50
P	4

Mientras Los parámetros de contaminación de los vertidos industriales estarán sometidas a las limitaciones establecidas por frente a la contaminación por vertidos no domésticos.

La Ordenanza Reguladora de la protección de los Recursos Hidráulicos fija los siguientes valores máximos de los principales parámetros de vertido, para los vertidos industriales.

Parámetro	mg/l
DBO5	400
DQO	800
SST	600
SSV	480
NKT	100
P	40



Propuesta de ampliación

La ampliación de la E.D.A.R para poder depurar el caudal futuro procedente del polígono industrial, se detalla en los siguientes apartados:

- Colocación de una nueva bomba en el pozo de bombeo para poder elevar el caudal hacia el rototamiz previo al desarenador-desengrasador.
- Construcción de una nueva línea con sistema integrado de reactor biológico y decantador secundario, formando dos círculos concéntricos.
- Construcción de un nuevo pozo de fangos para separar los fangos producidos en cada una de las líneas de tratamiento antes del paso de los fangos.
- Instalación de una nueva soplante en el edificio de control.

Por lo tanto, la futura E.D.A.R contará con dos líneas de tratamiento biológico en el futuro para poder depurar el aumento de caudal de vertido procedente del polígono industrial.

III.4.6 Red de pluviales

Para el dimensionamiento de la red de aguas pluviales del polígono se han seguido los siguientes criterios generales:

- Los colectores principales van bajo el viario.
- En cada parcela se dispone una arqueta de acometida, en la zona más cercana a la calle.
- En los viales se disponen sumideros aproximadamente cada 50 m, que se conectan a los pozos de los colectores principales.
- Se ha dejado en todo momento un resguardo sobre la parte superior del conducto de al menos 1 m, desde la rasante de la vía.
- Siempre que sea posible, los colectores tendrán la misma pendiente que el vial correspondiente, para minimizar el movimiento de tierras.

La red parte de las acometidas que se disponen en cada parcela, en el lado más cercano a la calle. Por otra parte, en los viales se disponen sumideros que recogen la escorrentía superficial de las calles. Estos dos elementos se conectan en una arqueta antes de verter a los pozos de los colectores de la red propiamente dicha, que sigue básicamente el trazado del viario. Consta de dos colectores principales, a los que vierten los ramales secundarios. Ambos colectores principales (A y B) vierten al arroyo del Valle.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Los conductos de las acometidas domiciliarias se proyectan en PVC corrugado. El diámetro de estas conducciones es de 200 mm para las parcelas de menos de 4.000 m², y de 315 mm para el resto.

El mismo material se utiliza para las conexiones de los absorbedores con los pozos, en todos los casos de 315 mm de diámetro.

En la red principal se proyectan tubos de hormigón armado. El rango de diámetros va desde los 400 mm hasta los 1.200 mm de diámetro nominal.

Las playas de aparcamiento nº 6, nº 1 y nº 2 se han proyectado con pendiente hacia la carretera N-VI. Se ha optado por conducir las aguas de manera superficial, junto a los bordillos. En los puntos bajos se dejan huecos en dichos bordillos para que los caudales circulen hacia las obras de drenaje de la carretera N-VI existentes.

Los colectores principales vierten en dos puntos al arroyo del Valle. El trazado de la red se ha diseñado para conducir las aguas hacia estos dos puntos, donde se disponen sendas arquetas desarenadoras-desengrasadoras. En el punto de vertido se produce una caída del agua, con objeto de que el flujo pierda velocidad. La sección de paso de la arqueta es mayor que las de los colectores, lo que también ayuda a disminuir la velocidad. Con ello se consigue que los sólidos que contiene el agua sedimenten.

El vertido al cauce se dispone elevado a cierta cota sobre el fondo de la arqueta, de modo que la parte más baja de la misma permita la acumulación de arenas. Para evitar el vertido de flotantes, se dispone un murete de hormigón aguas arriba del aliviadero, que impide el paso de caudales por encima. De este modo, además de colaborar a la reducción de la velocidad, se retienen los elementos flotantes, que quedarán depositados en el fondo de la arqueta una vez finalizado el vertido.

Los diámetros y pendientes de cada tramo se han definido de manera que se cumplan los siguientes condicionantes:

- La velocidad no supera los 4 m/s.
- La relación calado / diámetro es como máximo igual a 0,75.

Los caudales de diseño son los correspondientes a un periodo de retorno de 25 años.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



III.4.7 Red de electricidad

El presente apartado, tiene por objeto describir brevemente pero de forma suficientemente clara, las condiciones técnicas, de ejecución y económicas para realizar la Instalación Eléctrica en Media Tensión a 15 KV en sistema III y en Baja Tensión a 400/230 V a una frecuencia de 50 Hz, para el Polígono Industrial de la localidad de Villacastín, situado entre las carreteras N-VI, N-110 y la autopista AP-6, y cuyo promotor es Gesturcal, Gestión Urbanística de Castilla y León S.A., y que será propiedad de empresa UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN.

La instalación está compuesto por:

- Líneas subterráneas de distribución en Media Tensión a 15 KV en sistema trifásico y a una frecuencia de 50 Hz en el polígono industrial.
- Veinticuatro Centros de Transformación 2L1P de Maniobra Exterior Compacto en Caseta Prefabricada de Hormigón con un Transformador de 400 KVA cada uno, de características normalizadas por la compañía suministradora.
- Un Centro de Seccionamiento 3L de Maniobra Exterior Compacto en Caseta Prefabricada de Hormigón., de características normalizadas por la compañía suministradora.
- Líneas subterráneas de distribución en baja tensión a 400/230 V en sistema trifásico y a una frecuencia de 50 Hz
- Armarios exteriores para suministros trifásicos superiores a 63 A con reparto de red.
- Armarios exteriores para suministros trifásicos superiores a 15 KW con reparto de red.

También tiene por objeto el de exponer ante los Organismos Competentes que la instalación eléctrica en M.T. y B.T. que nos ocupa reúne las condiciones y garantías mínimas exigidas por la reglamentación vigente, con el fin de obtener la Autorización Administrativa y la de Ejecución de la instalación, así como servir de base a la hora de proceder a la ejecución de dicha instalación.

III.4.8 Red de alumbrado público

El presente apartado tiene por objeto describir brevemente pero de forma suficientemente clara, las condiciones técnicas, de ejecución y económicas para realizar el diseño del alumbrado del polígono industrial.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



Se diseña una instalación eléctrica de acorde con las necesidades que se van a demandar en dicho polígono, siendo necesario realizar, al menos 4 centros de mando y de distribución.

La empresa suministradora de energía a la nueva Instalación de Alumbrado Público para el Polígono Industrial de Villacastín, es UNIÓN FENOSA.

El suministro se realiza en Baja Tensión, desde una Red de Distribución en Baja Tensión propiedad de la compañía eléctrica, y será a 400/230 V. y 50 Hz.

III.4.9 Red de telecomunicaciones

En este proyecto se ha previsto la operación de las redes por dos empresas operadoras. Como operador principal tendremos a TELEFÓNICA y como operador secundario ONO.

Dentro de la obra de telefónica, se ha previsto el desvío de un tramo de la red aérea existente, que discurre en la actualidad por parte del terreno que va a ser parcelado y que se canaliza en la nueva conducción.

Telefonica

La distribución de la red del operador principal se ha desarrollado según las prescripciones y normativas establecidas por TELEFÓNICA para las redes telefónicas en zonas urbanas.

Se conectará con la red existente de telefonía en la zona, teniendo en cuenta que la distribución de las líneas se realiza por dos tipos de canalizaciones:

- Conexión entre cámaras de registro y arquetas con dos tubos \varnothing 110 mm.
- Acometida a las parcelas desde la red principal con 2 tubos \varnothing 63 mm.

Los tubos irán embebidos en un prisma de hormigón de dimensiones establecidas en los planos con separadores de material plástico, rígido y resistente al choque.

Tanto las cámaras de registro como las arquetas se construyen en hormigón armado, con tapas de chapa estriada galvanizada, con el anagrama de la compañía.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



La distribución se realiza de forma que se deja una acometida por parcela desde una arqueta situada a pie de parcela, en suelo público.

ONO

Para la red del segundo operador, se han seguido igualmente las normas dictadas por la compañía distribuidora, dejando prevista una conexión con la red general, a la entrada del polígono.

Para este operador, se utiliza una conducción compuesta por tres tritubos de \varnothing 40 mm. recubiertos con hormigón y con dimensiones igualmente reflejadas en los planos.

Las cámaras de registro y arquetas se construirán en hormigón armado, siendo sus tapas de fundición con el anagrama de la compañía

De modo análogo al operador principal, se dejara una acometida por parcela, situada en suelo público.

III.4.10 Red de gas

Se ha previsto, para este polígono la instalación de una red de distribución de gas, desarrollándose su estudio según las prescripciones y normativas establecidas por la empresa distribuidora en la zona, que es DISTRIBUIDORA REGIONAL DEL GAS S.A.

Se conectará con la red existente de gas en la zona, a través de una acometida general situada en la entrada del polígono, en la glorieta de acceso, donde la compañía instalara una caseta a este efecto.

Se emplean dos tipos de canalizaciones de Polietileno:

- Red principal: se llevara a cabo con un tubo \varnothing 200 mm.
- Red de distribución a las parcelas desde la red principal con 1 tubo \varnothing 110 mm.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Los tubos van soldados uno a continuación de otro, según normativa, en tramos de 6 ó 12 m. y enterrados sobre una cama de tierra seleccionada de 15 cm. y cubiertos por este material hasta una altura de 20 cm. sobre la generatriz superior del tubo, como se indica en los planos. Las reducciones de diámetro, se hacen de forma progresiva, atizando conos de diámetro intermedio.

Las arquetas para el alojamiento de las válvulas, están construidas con anillos prefabricados de hormigón vibrado sobre una solera de hormigón en masa, dotada de drenaje, y tienen tapas de fundición con el anagrama de la compañía distribuidora.

Las válvulas de corte, tanto general como de los distintos ramales, están diseñadas con doble venteo, llevando protegidas sus partes metálicas con pinturas de colores normalizados y masillas de relleno en los huecos de paso.

Al no poder hacer una previsión exacta de las futuras necesidades de los usuarios, se ha diseñado en la red tres tamaños de acometida, con diámetros de 90, 63 y 32 mm., dependiendo del tamaño de la parcela.

Al final de cada ramal, se coloca un tapón CAP, según las normas de la compañía.

La distribución se realiza de forma que se deja una acometida por parcela desde una arqueta situada a pie de parcela, en suelo público.

III.4.11 Espacios verdes y mobiliario urbano

Criterios generales de diseño de las zonas verdes

El tratamiento previsto para las zonas verdes en el ámbito de actuación, está dirigido a mejorar sus condiciones ambientales y estéticas.

Se han seguido las recomendaciones marcadas por el Estudio de Impacto Ambiental, en el cual predomina el criterio de mejorar la integración ambiental del Proyecto por lo que las nuevas zonas verdes deberán ser revegetadas siguiendo criterios de restauración ecológica.

Se han usado especies de arbolado y arbustos resistentes, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, intentado disponer especies autóctonas.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



En cuanto al mobiliario urbano, para su elección se han seguido criterios de funcionalidad y seguridad.

Se ha establecido una red de riego primario, definido junto con la red de agua potable, formado por una red de bocas de riego que recorren las zonas verdes del polígono.

A partir de esta red de bocas de riego se realizarán riegos estivales y de control en las zonas verdes limítrofes con el cauce del río y las que se encuentran junto a la AP-6, a la N-VI y junto al camino (LUP 1 a LUP 9).

Para las Glorietas (LUP 10) se diseña una red de riego secundario conectada a esta red principal. Este riego se realizará por goteo y por mecanismos de aspersión.

Descripción de las soluciones adoptadas

En cuanto al diseño, de la red de riego secundario, esta se realiza mediante un sistema de aspersores y riego por goteo, para la superficie de césped y para el riego de los árboles y arbustos, respectivamente.

Cada glorieta lleva un programador, una electroválvula, una válvula manual, un regulador de presión y una ventosa.

Se han elegido modelos actuales de mobiliario, con acabados que soporten las condiciones físicas, con maderas tratadas, pinturas de protección, etc.

Plantaciones

Se propone la implantación de una cubierta vegetal con las siguientes características:

- En las zonas verdes de uso público junto al cauce (LUP 4 y LUP 5)

Se ha realizado la implantación de un bosque de ribera, de 4 metros de ancho a cada lado del cauce del río:

- Chopos (*Populus nigra*)
- Majuelos (*Crataegus monogyna*)



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



- Rosales silvestres (*Rosa canina*)
- Zarzamoras (*Rubus corylifolius*)

A lo largo de toda la zona verde se han dispuesto rodales de fresnos (*Fraxinus angustifolia*) y chopos (*Populus nigra*).

Se crea una cubierta vegetal herbácea formada por especies pratenses como la que se desarrolla en la actualidad. Para ello se considera necesaria la descompactación previa de los terrenos de estas parcelas en aquellas zonas que hubiesen resultado degradadas por el paso de maquinaria.

- En las zonas verdes de uso público junto a la AP-6, a la N-VI y junto al camino (LUP 1, 2, 3, 6, 7,8 y 9)

El objetivo en estas zonas será implantar una barrera vegetal en la franja más cercana a dichas vías de comunicación en los tres-cinco primeros metros desde el perímetro exterior del área de actuación:

- Retama de bolas (*Retama sphaerocarpa*)
- Retama de flor (*Spartium junceum*)
- Retama (*Cytisus multiflorus*)
- Retama blanca (*Genista florida*)
- En las zonas verdes de las Glorietas (LUP 10)

Bosquetes de la glorieta: Los arbustos serán plantados en los límites de las glorietas, los árboles, unos 8 por rotonda, se situarán en el centro de las glorietas:

- Roble melojo (*Quercus pyrenaica*)
- Majuelo (*Crataegus monogyna*)
- Rosas silvestres (*Rosa agrestis*) y (*Rosa micrantha*)
- Cantueso (*Lavandula stoechas*)
- Retama de bolas (*Retama sphaerocarpa*)
- Salvia (*Salvia lavandulifolia*)
- Jara (*Cistus laurifolius*)



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Cap.5 Estimación del coste de ejecución de la urbanización

El importe de gastos de urbanización, por tratarse de una obra ejecutada, se conoce con exactitud, de acuerdo con el cuadro que se expone a continuación.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



RESUMEN DE PRESUPUESTO

1. URBANIZACIÓN	10.670.235,61 €
1.1 Movimiento de Tierras y Pavimentación	4.266.116,19 €
1.1.1. Explanación.....	2.336.223,61 €
1.1.2 Calzadas y Aparcamientos	1.354.360,56 €
1.1.3 Aceras.....	532.627,82 €
1.1.4 Señalización.....	42.904,20 €
1.2 Saneamiento	1.804.437,02 €
1.2.1 Red de pluviales.....	1.090.312,83 €
1.2.2 Red de residuales.....	313.657,95 €
1.2.3 Ampliación EDAR.....	400.466,24 €
1.3 Abastecimiento de Agua	1.463.024,08 €
1.3.1 Red de Abastecimiento.....	994.787,37 €
1.3.2 Captación y Tubería.....	224.166,11 €
1.3.3 Depósito.....	226.965,85 €
1.3.4 Automatismos e instrumentación.....	17.104,75 €
1.4 Infraestructura para canalización telefónica	458.385,96 €
1.4.1 Telefónica.....	198.483,86 €
1.4.2 Ono.....	259.902,10 €
1.5 Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	2.201.629,41 €
1.5.1 Línea eléctrica en M.T y B.T.....	1.858.308,82 €
1.5.2 Alumbrado.....	343.320,59 €
1.6 Red de Distribución de Gas	424.375,25 €
1.7 Jardinería y Mobiliario Urbano	52.267,70 €
2. SEGURIDAD Y SALUD	119.502,71 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	10.789.738,32 €
13% Gastos Generales.....	1.402.665,98 €
6% Beneficio Industrial.....	647.384,30 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IVA	12.839.788,60 €
A deducir Baja de Contratista.....	-4.294.909,29 €
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN SIN LIQUIDACIÓN	8.544.879,31 €
10% LIQUIDACIÓN PREVISTA	854.487,93 €
COSTES PREVISTOS DE ELECTRIFICACIÓN	3.000.000,00 €
TOTAL COSTE DE OBRA DE URBANIZACIÓN	12.399.367,24 €



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Cap.6 Criterios para la contratación de las obras de urbanización

Dado que el cumplimiento de los plazos establecidos por el Plan Parcial es de 6 años desde su aprobación definitiva, y, habiendo transcurrido ya 4 años, urge la necesidad de la tramitación del presente documento y la contratación de las obras de urbanización correspondientes.

Dichas obras de urbanización podrán contratarse según los siguientes criterios:

- 1) Por los propios medios del Ayuntamiento de Villacastín.
- 2) Mediante la contratación de un Constructor.
- 3) Con el objetivo de mantener y conservar las obras ejecutadas.
- 4) Mediante la encomienda de gestión a otra entidad prevista en la legislación vigente. En éste caso particular, se aconseja la encomienda a ADE Parque, por conservación, mantenimiento y cumplimiento de plazos.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



TITULO IV DETERMINACIONES BASICAS SOBRE REPARCELACIÓN

Cap.1 Objeto de las determinaciones sobre reparcelación

Las determinaciones sobre reparcelación tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad de actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, al Ayuntamiento y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.

Art. 242

2. Respecto de las determinaciones sobre reparcelación, los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir las bases para la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación, las cuales deben señalar al menos:

- a) El plazo para que el urbanizador elabore un Proyecto de Reparcelación que incluya las determinaciones completas sobre reparcelación señaladas en el artículo siguiente.*
- b) Los criterios para la definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación, así como para la valoración y adjudicación de las parcelas resultantes y para la determinación de las compensaciones e indemnizaciones que procedan.*

Cap.2 Plazo para elaboración de Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación con las determinaciones completas deberá redactarse en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

Cap.3 Determinación del Aprovechamiento de la unidad

IV.3.1 Distribución de edificabilidad que otorga el Plan Parcial



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILACASTÍN (SEGOVIA)



	Nomencl.	Superficie		Edificabilidad	
		m2	%	m2/m2	m2
Suelo Privado					
Industrial	IND-H1	54.285,02	9,13%	0,900	48.856,52
	IND-H2	90.936,50	15,29%	0,825	75.022,61
	IND-A1	156.284,12	26,27%	0,725	113.305,99
	IND-A2	65.098,50	10,94%	0,600	39.059,10
Equipamiento lucrativo	EQL	27.602,87	4,64%	0,500	13.801,44
Servicios Urbanos	SU	221,94	0,04%		
Total Suelo Privado		394.428,95	66,31%	1,677	290.045,66
Suelo Público					
Equipamiento	EQ	27.731,92	4,66%	0,250	6.932,98
Esp. Libre	EL	59.913,32	10,07%	-	-
Viario Público	VI	112.759,16	18,96%	-	-
Total Suelo Público		200.404,40	33,69%		
TOTAL SECTOR		594.833,35	100,00%	0,887	296.978,64

IV.3.2 Coeficientes de Ponderación

Los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación (art.240 4. RUCyL).

Para la determinación del aprovechamiento de la unidad realizaremos un cálculo de los coeficientes de ponderación que se aplicarán a cada tipología con el fin de establecer un reparto equitativo del aprovechamiento sobre cada suelo según el valor actual de mercado.

Los coeficientes serán el resultado de la relación de los valores de repercusión del suelo de los distintos productos inmobiliarios con respecto al más generalizado o de edificabilidad predominante.

Para ello analizaremos los valores de repercusión de la actuación y como método óptimo recurriremos a los Servicios de Valoración de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León, donde introduciremos los datos relativos a cada una de las tipologías inmobiliarias que el Plan Parcial determina (IND-H1, IND-H2, IND-A1 y IND-A2) y deduciremos el valor de venta unitario.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Con ese valor y aplicando el método residual podremos obtener el valor de repercusión del suelo sobre cada una de las parcelas tipo. La relación entre cada una de ellas con respecto a la de edificabilidad predominante nos dará un coeficiente ajustado a la realidad para poder llevar a cabo un justo reparto de aprovechamiento entre los agentes implicados.

Ante la falta de datos de venta del uso de equipamiento lucrativo en el servicio de valoración de catastro se le aplicará un coeficiente de 1,1 sobre el característico.

Calculo de valores de venta

- **IND-H1** Dato introducido: Sup. Parcela 800m2, edificabilidad 0,9 m2/m2

Valor de Bienes Urbanos

INFORME DE VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

IDENTIFICACION DEL BIEN

Provincia: 40 SEGOVIA
Municipio: 225 VILLACASTIN
Vía Pública: 44 CL . FRAGUAS Nº 1

Tipo del Bien: Nave, Almacén, Anejo
Fecha de Referencia de Valor: 01 de diciembre de 2011

ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad / Últ. Reparación	Precio Medio
Nave, Almacén, Anejo	Sup. Constr. 720,00 m ²	Alta	0-10 años	369.034,62 Euros
Total:				369.034,62 Euros



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



- **IND-H2** Dato introducido: Sup. Parcela 1850m², edificabilidad 0,825 m²/m²

Valor de Bienes Urbanos

INFORME DE VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

IDENTIFICACION DEL BIEN

Provincia: 40 SEGOVIA
Municipio: 225 VILLACASTIN
Vía Pública: 44 CL . FRAGUAS Nº 1

Tipo del Bien: Nave, Almacén, Anejo
Fecha de Referencia de Valor: 01 de diciembre de 2011

ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad / Últ. Reparación	Precio Medio
Nave, Almacén, Anejo	Sup. Constr. 1.530,00 m ²	Alta	0-10 años	784.198,56 Euros

Total: 784.198,56 Euros

- **IND-A1** Dato introducido: Sup. Parcela 3000m², edificabilidad 0,725 m²/m²

Valor de Bienes Urbanos

INFORME DE VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

IDENTIFICACION DEL BIEN

Provincia: 40 SEGOVIA
Municipio: 225 VILLACASTIN
Vía Pública: 44 CL . FRAGUAS Nº 1

Tipo del Bien: Nave, Almacén, Anejo
Fecha de Referencia de Valor: 01 de diciembre de 2011

ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad / Últ. Reparación	Precio Medio
Nave, Almacén, Anejo	Sup. Constr. 2.175,00 m ²	Alta	0-10 años	1.114.792,07 Euros

Total: 1.114.792,07 Euros



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



- **IND-A2** Dato introducido: Sup. Parcela 10000m², edificabilidad 0,6 m²/m²

Valor de Bienes Urbanos

INFORME DE VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

IDENTIFICACION DEL BIEN

Provincia: 40 SEGOVIA
Municipio: 225 VILLACASTIN
Vía Pública: 44 CL . FRAGUAS Nº 1

Tipo del Bien: Nave, Almacén, Anejo
Fecha de Referencia de Valor: 01 de diciembre de 2011

ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad / Últ. Reparación	Precio Medio
Nave, Almacén, Anejo	Sup. Constr. 6.000,00 m ²	Alta	0-10 años	2.220.153,47 Euros

Terreno: Superficie: 10.000,00 m² Importe: 890.765,63 Euros

* Los elementos no llevan incluido el valor del suelo porque ya está incorporado en el valor del terreno

Total: 3.110.919,10 Euros

Una vez obtenido el valor de venta recurriremos al método residual para calcular el valor de repercusión unitario del suelo, de acuerdo con la fórmula tradicional:

$$V_v = (V_c + V_s) \times 1,40 \text{ donde}$$

V_v = Valor de venta / m²

V_s = Valor del suelo / m²

V_c = Valor de construcción / m²

1,40 representa los gastos de promoción

El valor de construcción se calcula a través del módulo del Colegio de Arquitectos de Castilla y León de la siguiente forma:

Módulo aplicado a Villacastín = 449,10



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



$P = Mx Ctx Ccx Cr$

Ct tipológico = 0,8

Cc características = media entre las más probables = 0,83

- 3.2. Resto de naves 0,5
- 3.5. Naves con instalaciones complejas 0,9
- 3.6. Edificios industriales de varias plantas 1,1

$P = 299,38 \text{ €/m}^2c \approx 300 \text{ €/m}^2c$

Calculo del valor residual:

$$Vv = (vc + vs) \times 1,4$$

H1		sup 800 m2	
vv	369.034,62		
vc	300,00	720	216.000,00 €
Vs	47.596,16	59,50	€/m2s
H2		sup 1850 m2	
vv	784.198,56		
vc	300,00	1530	459.000,00 €
Vs	101.141,83	56,19	€/m2s
A1		sup 3000 m2	
vv	1.114.792,07		
vc	300,00	2175	652.500,00 €
Vs	143.780,05	47,93	€/m2s
A2		sup 10000 m2	
vv	3.110.919,10		
vc	300,00	6000	1.800.000,00 €
Vs	422.085,07	42,21	€/m2s

Coefficientes de ponderación:

Considerando la tipología característica la IND-A1 por ser la de mayor edificabilidad, encontraremos los siguientes coeficientes:



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



	VBR €/m2	Cp
IND-H1	59,50	1,241
IND-H2	56,19	1,172
IND-A1	47,93	1,000
IND-A2	42,21	0,881
EQL	52,72	1,100

IV.3.3 Aprovechamiento de la unidad

Nomencl.	Superficie m2	Edificabilidad		Aprovechamiento	
		m2/m2	m2	Cfte. Pond.	uas
IND-H1	54.285,02	0,900	48.856,52	1,241	60.630,94
IND-H2	90.936,50	0,825	75.022,61	1,172	87.926,50
IND-A1	156.284,12	0,725	113.305,99	1,000	113.305,99
IND-A2	65.098,50	0,600	39.059,10	0,881	34.411,07
EQL	27.602,87	0,500	13.801,44	1,100	15.181,58
	394.207,01		290.045,66		311.456,08

Aprovechamiento Objetivo (AO) o antes de cesión = 311.456,08 uas

Aprovechamiento Subjetivo (AS) o después de cesión = 90% AO = 280.310,47 uas

Patrimonio Municipal Suelo (PMS) o cesión = 10% AO = 31.145,61 uas

Cap.4 Valoración de las fincas resultantes

La valoración tendrá en cuenta las siguientes circunstancias:

- Volumen edificable
- Uso asignado por el plan
- Características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas por el plan

La valoración se basará en el volumen corregido por los restantes conceptos, para lo cual se le asignará el coeficiente de ponderación que se ha justificado en los apartados anteriores.

IV.4.1 Valor de venta sobre el Aprovechamiento Objetivo



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Nomencl.	Superficie		Edificabilidad		Aprovechamiento		Valor venta	
	m2	m2/m2	m2	Cfte. Pond.	uas	€/m2	€	
IND-H1	54.285,02	0,900	48.856,52	1,241	60.630,94	59,495	3.229.697,93	
IND-H2	90.936,50	0,825	75.022,61	1,172	87.926,50	56,190	5.109.713,27	
IND-A1	156.284,12	0,725	113.305,99	1,000	113.305,99	47,927	7.490.179,53	
IND-A2	65.098,50	0,600	39.059,10	0,881	34.411,07	42,209	2.747.710,50	
EQL	27.602,87	0,500	13.801,44	1,100	15.181,58	52,719	1.455.205,41	
	394.207,01		290.045,66		311.456,08		20.032.506,64	

IV.4.2 Ingresos de la actuación

INGRESOS

Total Uas	311.456,08 uas
A Objetivo	311.456,08 uas
A Subjetivo	280.310,47 uas
PMS	31.145,61 uas

Vv total = aprov total x € ua

Vv A Objetivo 20.032.506,64 €

Vv AS = 0,9 Vv total **18.029.255,98 €**

Donde Vv es el valor de venta en €.

IV.4.3 Costes de producción

Los costes de producción están compuestos por los costes especificados en el artículo 198 del RUCyL *Determinación de gastos de urbanización.*

En el caso que nos ocupa, los gastos de urbanización se conocen puesto que se ha ejecutado la urbanización, y, se conoce igualmente una cantidad que hasta la fecha ya ha sido adelantada por ADE PARQUES en conceptos de como son redacción de documentos, dirección facultativa, control de calidad de las obras, y otros gastos complementarios de gestión como registros, publicaciones...ect.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



COSTES DE PRODUCCIÓN		€
URBANIZACIÓN	12.399.367,24	
GESTIÓN	2.058.613,92	
	14.457.981,16	

El desglose de costes sufragados por ADE PARQUES hasta la fecha se concreta de la siguiente manera:

COSTES SUFRAGADOS POR ADE PARQUES

A	URBANIZACIÓN		12.399.367,24 €
	OBRAS DE URBANIZACIÓN	9.399.367,24	
	OBRAS DE ELECTRIFICACIÓN	3.000.000,00	
B	COSTES DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS, D.O. Y CONTROL DE CALIDAD		372.270,98 €
	REDACCIÓN PROYECTO	106.684,42 €	
	DIRECCIÓN FACULTATIVA	153.566,86 €	
	CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS	112.019,70 €	
C	COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO (3%A)		371.981,02 €
		SUMA A+B+C	13.143.619,24 €
D	OTROS GASTOS COMPLEMENTARIOS 10% (A+B+C)		1.314.361,92 €
		TOTAL COSTE DE ADE PARQUES	14.457.981,16 €

IV.4.4 Cuotas de urbanización

$$K=100C\%Cp/AS$$

$$K = 14.457.981,16 \text{ €} / 280.310,47 \text{ uas}$$

$$Uas = 51,58 \text{ €} \text{ ua}$$

IV.4.5 Porcentaje de permuta por costes de producción

$$\%P = 100\% Cp / Vv AS$$

$$\%P = 80,19\%$$



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Cap.5 Criterios para la definición de derechos

La participación de cada propietario es proporcional a la superficie afectada por el planeamiento de cada uno de ellos sobre la superficie total excluyendo los sistemas existentes carentes de aprovechamiento.

IV.5.1 Titulares de aprovechamiento efectivo en la unidad de actuación

Los titulares de aprovechamiento que deba hacerse efectivo en la unidad son los mismos citados en el Capítulo 4 del Título II del presente documento a excepción de los caminos existentes, cuya superficie no otorga derecho de aprovechamiento.

En el sistema de cooperación, el Proyecto de Actuación puede efectuar una reserva de parcelas edificables a fin de sufragar totalmente los gastos de urbanización (costes de producción) con su aprovechamiento, así como para hacer frente en la liquidación a desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones. Esta reserva de parcelas debe adjudicarse en pleno dominio a favor, según los casos, del Ayuntamiento, de la Asociación de Propietarios o bien de la entidad a la que se haya encomendado la gestión.

Al listado de titulares con derecho de aprovechamiento se añade ADE PARQUES a quien el Ayuntamiento ha encomendado sus facultades y obligaciones de su condición de urbanizador y cuya retribución se satisface mediante solares concretos de la reparcelación o en su caso el abono en metálico.

De acuerdo con el art. 85 de la LUCyL, aprobado una vez ejecutada la actuación, los terrenos que resten de la reserva prevista para la retribución de los costes de producción se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, deduciendo los gastos cuando se trate de propietarios que no hayan contribuido a los mismos; dichos terrenos podrán también venderse abonándose el precio convenido a los propietarios en la misma proporción.

IV.5.2 Distribución del aprovechamiento y valor de venta entre agentes involucrados

Una vez deducido el aprovechamiento con destino al pago de la urbanización sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación así como el destinado a la retribución de costes de promoción y gestión, se



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



repartirá el aprovechamiento restante en proporción a la cuota de participación de cada propietario inicial.

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

Titular	Aprovechamiento uas	Causa adjudicación	%
AYUNTAMIENTO	31.145,61	10% cesión	10% AO
ADE PARQUES	224.780,97	Retribución urbanización/gest.	72,18% AS
PROPIETARIOS	55.529,50	Subrogación	17,82% AS
	311.456,08		

RESUMEN DE VENTAS DE URBANIZACION SOBRE APROVECHAMIENTO PRIVADO

Titular	Aprovechamiento uas	Causa adjudicación	% AS	Vv
ADE PARQUES	224.780,97	Retribución urbanización/gest.	80,19%	14.457.660,37 €
PROPIETARIOS	55.529,50	Subrogación	19,81%	3.571.595,61 €
	280.310,47		100,00%	18.029.255,98 €

IV.5.3 Construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes

Cada propietario aportará el suelo correspondiente a su propiedad, las plantaciones, obras de urbanización o construcciones que puedan ser compatibles con la nueva ordenación quedarán a la espera del Proyecto de Reparcelación hasta la definitiva adjudicación donde se evaluará la prioridad de adjudicación a sus antiguos propietarios o la indemnización si no es posible.

Se aplicará en este sentido lo establecido en el art. 246 *Definición de Derechos* del RUCyL en los apartados c), d), e) y f).

Cap.6 Criterios para la adjudicación de parcelas

A efectos de que cada propietario reciba suelo reparcelado que tenga asignada la edificabilidad que le corresponde, el presente Proyecto de Actuación contempla la subrogación de las fincas iniciales por parcelas resultantes, cuya descripción y adjudicación se efectúa de la manera que establecen los siguientes apartados.

La participación de cada propietario es proporcional a la superficie afectada y, se aplicará el porcentaje de cada particular sobre el resto de aprovechamiento subjetivo que reste tras deducir los gastos de producción. La participación será según la tabla que a continuación se muestra:



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



SUPERFICIE SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO						
POL.	PARC.	REF. CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE AFECTADA m ²	%	
16	49	40263A016000490000BX	Pastor Torres, Pilar	12.713,26	2,182%	
16	50	40263A016000500000BR	Pastor Torres, Pilar Gordo Pastor, María Guadalupe Gordo Pastor, Antonio Gaspar	41.346,50	7,096%	
16	51	40263A016000510000BD	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	9.253,87	1,588%	
16	52	40263A016000520000BX	García González, Balbina	33.029,12	5,669%	
21	9	40263A021000090000BU	Lozano Alvarez, Maria Angeles	23.815,15	4,087%	
21	10	40263A021000100000BS	Jimenez Grande, Jose Antonio	9.291,94	1,595%	
21	11	40263A021000110000BZ	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	27.840,85	4,778%	
21	12	40263A021000120000BU	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	23.428,30	4,021%	
21	13	40263A021000130000BH	Pascual Gonzalez, María Pilar	9.743,49	1,672%	
21	14	40263A021000140000BW	Jimenez Grande, Jose Antonio Lopez Sanchez Ruiz, María Josefa Lopez Sanchez Ruiz, Luisa Lopez Sanchez Ruiz, Emilia Lopez Sanchez Diez, Francisco Lopez Sanchez Gonzalez, Federico Lopez Sanchez Hernandez, María Eva Lopez Sanchez Toda, María Piedad Lopez Sanchez Hernandez, M ^o Carme Gomez Cordobés Salcedo, Rafael Muller Madsen, Maren	41.477,56	7,119%	
21	15	40263A021000150000BA	Pastor Torres, Pilar Gordo Pastor, María Guadalupe Gordo Pastor, Antonio Gaspar	57.919,00	9,9404%	
21	16	40263A021000160000BB	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	17.087,20	2,9326%	
21	17	40263A021000170000BY	Pacual García, Manuela	14.087,20	2,4177%	
21	18	40263A021000180000BG	Tabanera García, Donato Rincón Maroto, Concepción Tabanera Rincón, Concepción	11.844,81	2,0329%	
21	19	40263A021000190000BQ	Garcinuño Iglesias, Fernando	27.202,63	4,6687%	
21	20	40263A021000200000BY	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	30.887,35	5,3011%	
21	21	40263A021000210000BG	Sacristan Maroto, Eusebio Sacristan Maroto, Luis	41.577,39	7,1358%	
21	22	40263A021000220000BQ	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	40.886,00	7,0171%	
21	23	40263A021000230000BP	Jimenez Grande, José Antonio	44.746,83	7,6797%	
21	5001	40263A021050010000BY	García Martín, Tomasa García Martín, Sebastián García Martín, Teresa García Martín, Andrés	25.984,82	4,4597%	
21	5002	40263A021050020000BG	García Martín, Tomasa García Martín, Sebastián García Martín, Teresa García Martín, Andrés	10.257,52	1,7605%	
21	5003	40263A021050030000BQ	Promociones Douglas 07, S.L. Caixabank, S. A.	24.135,03	4,1422%	
21	5004	40263A021050040000BP	Encinas Muñoz, Felix	3.112,11	0,5341%	
551	5037	40263A551050370000LS	Santos Miguel, Mariano Redondo Pablos, Guadalupe	994,66	0,1707%	
				582.662,59	100,0000%	



IV.6.1 Criterios de adjudicación

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas (art.247):

- a) *Debe ser objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.*
- b) *Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos.*
- c) *Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por ciento de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.*
- d) *No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.*
- e) *Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en pro indiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.*
- f) *Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d), deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.*

Se adjudicará parcelas sobre las fincas de origen siempre que la ordenación lo permita y en la tipología predominante que se superpone a cada finca original

Respetando estos criterios, el orden de preferencia en las adjudicaciones es:

- Adjudicación de parcelas independientes al mayor número de propietarios.
- En su defecto, adjudicación en proindiviso, con el menor número posible de comuneros.
- En su defecto, indemnización en metálico.



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



Cuando exista conflicto de adjudicación, cuando no sea posible el apartado c) del artículo 246, se tendrá en cuenta el titular con mayor derecho de aprovechamiento, con el fin de agrupar lotes de una manera más homogénea y evitar la atomización de las manzanas.

Cap.7 Compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación e indemnizaciones

Las diferencias de adjudicación se podrán abonar en metálico según el valor estipulado por cada unidad de aprovechamiento.

Los propietarios de las obras de urbanización que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación tienen derecho a ser indemnizados según el coste de reposición de las obras, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo.

d) Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo. Asimismo los propietarios de las instalaciones y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados conforme a lo dispuesto para su valoración en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, y con independencia del valor del suelo. A tal efecto se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- 1ª. Que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación.*
 - 2ª. Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.*
 - 3ª. Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico vigente.*
 - 4ª. Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.*
 - 5ª. Que sean disconformes con el planeamiento urbanístico y el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la parcela resultante en la que queden emplazadas sea superior o inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.*
- e) Las reglas establecidas en la letra anterior son también aplicables para determinar las indemnizaciones a las que tienen derecho los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.*



PROYECTO DE ACTUACIÓN DE POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLACASTÍN (SEGOVIA)



f) Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

Cap.8 Conclusión

La documentación que constituye el presente Proyecto se encuentra suficientemente detallada para elaboración de la programación de la ejecución material de las obras así como la ejecución jurídica de la actuación del Polígono Industrial de Villacastín (Segovia).

VILLACASTÍN, DICIEMBRE DE 2011

LA ARQUITECTA, AUTORA

FDO.: SARA PLAZA BELTRÁN

EL INGENIERO DE CAMINOS C Y P, AUTOR

FDO.: LUIS F. PLAZA BELTRÁN