

JUAN CARLOS CARDIEL ISABEL
EN REPRESENTACION DE
HERMANOS CARDIEL ISABEL S.A.
EZEQUIEL GONZALEZ 10
SEGOVIA

En relación con el estudio de esa Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 22 de Noviembre de 2001, referente al Expte. C.T.U. 262/2001 PLAN PARCIAL "MONTECORREDORES", en el término municipal de San Cristóbal de Segovia y promovido por Hermanos Cardiel Isabel S.A., y para subsanar o completar los aspectos que allí se reflejan, se aclaran en el siguiente sentido:

1).- Tal y como se refleja en el cuadro de superficies del Plano PRO.1 ZONIFICACION. SUPERFICIES Y ASIGNACION DE USOS, los terrenos dotacionales tendrán:

Destino privado. Los situados y denominados como D.1 en la manzana M6, con una superficie de 2.954,52 m² y una edificabilidad de 2.954,52 m² x 0,8 m³/m² :3 m = 787,87 m² y cuyo uso será prioritariamente social y comercial, admitiéndose también el asistencial, sanitario u otros compatibles.

Los denominados E.LU.P.2, con una superficie de 3.407,62 m², situados en la franja de protección paralela a la carretera y cuyo uso será prioritario será zona verde.

Destino público. Los terrenos denominados:

- D.2 en la manzana M7, con una superficie de 309,13 m² y destinados a la instalación de la depuradora.
- D.3 en la manzana M2, con una superficie de 171,89 m² y destinados como reserva para la ubicación de los depósitos de agua si éstos son necesarios.
- Los Terrenos E.L.U.P.1 (espacio libre de uso público) en la manzana M6, con una superficie de 2.956,15 m², que supera la superficie mínima de cesión obligatoria como se indica en las ordenanzas.

2).- Según el art. 36. 1 c) 3º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el número de viviendas no podrá superar las 30 Viv/Ha, o bien 5.000 m²/Ha.

En este caso la superficie del Sector es de 80.180 m² y el número de viviendas de 55. Por lo tanto la densidad será de 55 Viv/8,01 Ha = 6,86 Viv/Ha, bastante inferior a 30 Viv/Ha.

Con respecto a la edificabilidad residencial ésta es de 44.264,60 m³, o bien de 44.264,60 m³/3 m = 14.754,60 m², lo que representa 14.754,60/8,01 = 1.842,02 m²/Ha, también inferior 5.000 m²/Ha.

3).- Según el art. 38.3 b) y c) la Ley de Urbanismo de Castilla y León, "el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre la rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones" y la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima".

En este caso la misma ordenanza de aplicación según las Normas Subsidiarias y que se concretan en el Documento nº 5 "Ordenanzas Reguladoras", de este Plan Parcial, incluye estas condiciones, ya que al no estar especificado se remite a las N.N.S.S. y a la Ley.

4).- El cálculo del aprovechamiento medio del Sector se realiza de la siguiente manera:

Como la Normativa vigente en el municipio (Normas Subsidiarias de Planeamiento) no establecen la edificabilidad en el sector más que en relación con lo establecido en la Ordenanza, y éste se fija en 0,8 m³/m², se parte de este parámetro para calcular el aprovechamiento medio.

Se tomará como edificabilidad la equivalente a 0,27 m²/m², la que correspondería a una altura de edificación de 3,00 m, ya que:

$$0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2 / 3 \text{ m} = 0,2666..... \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

| Zonas | Uso Global | Tipología | Sup. Planta m ² | Edific. Unitaria m ² /m ² | Edific. Privada Total m ² | Coef. Ponderación | Unidades de Aprovechamiento | Aprovechamiento. Medio |
|--------|--------------------|--------------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| Zona 1 | Residencial | Viv. unifamiliar aislada | 55.330,06 | 0,8 m ³ /m ² / 3m | 14.754,60 | 1 | 14.754,60 | |
| Zona 2 | Dotacional privado | Edificación Aislada | 2.954,52 | 0,8 m ³ /m ² / 3m | 787,87 | 0,5 | 393,94 | |
| Total | | | 58.284,58 | | 15.542,47 | | 15.148,54 | 0,1890 |

El resto de la edificabilidad será dotacional pública, es decir:

D2. Depuradora - 309,13 m² x 0,8 m²/m² : 3 = 82,43 m²

D3. Deportiva - 171,89 m² x 0,8 m²/m² : 3 = 45,84 m².

El coeficiente de ponderación del suelo dotacional privado se toma como 0,5, teniendo en cuenta la valoración de los posibles usos en relación con la escasa densidad de población y viviendas (55 viviendas = 192 habitantes), lo que limita considerablemente la rentabilidad de este tipo de suelo y edificación.

Se acompaña plano PRO.3b en sustitución del PRO.3a, en el que se especifica además de la edificabilidad expresada en m³, su conversión a edificabilidad en m²/m².

5).- Estudio de circulación.

Como se establece en memoria y planos del viario, se diseña atendiendo a dos aspectos: La resolución de accesos a todas las parcelas y como vía para la implantación de todos los servicios, y la de la futura conexión con unidades de actuación linderas.

De tal manera el viario tiene una anchura de 15,00 m en el acceso principal de la unidad, disminuyendo hasta una anchura de 12,00 m. Con el acceso principal se crean dos carriles de aceleración y desaceleración. Existe también una salida en sentido único en la fachada Este de la unidad para facilitar la salida de la Calle 1 hacia la carretera. La calzada tiene una anchura mínima de 6,00 m, localizándose los aparcamientos bien en batería o en fila junto a ésta. Por lo tanto la citada anchura permite la doble circulación en ambos sentidos en toda la urbanización con dos carriles de 3,00 m cada uno.

Para evitar conflictos de circulación en las zonas de conexión con otras unidades se crean rotondas en fondo de saco, que son necesarias para la maniobrabilidad de los vehículos, mientras no se desarrollen las unidades medianeras.

Se acompaña un nuevo "Plan de Circulación y aparcamientos", Plano PRO.13.

6).- Plazas de aparcamiento (ver plano PRO.13).

Se proyectan 148 aparcamientos, de los que el 2% serán para vehículos de minúsculos, con unas dimensiones de 3,40 m x 4,50 m.

Por lo tanto se necesitan (2% s/148 = 3) 3 plazas que se sitúan en los dos aparcamientos en batería junto a la manzana nº 6. En una de ellas habrá 5 aparcamientos y uno de ellos será para minúsculos y en el otro (antes se proyectaban 15 plazas) se disminuye una plaza y se destinan dos a minúsculos, quedan pues 14 plazas.

La superficie destinada a aparcamientos no varía, ya que anteriormente estaba sobredimensionada, y quedará de la siguiente manera:

Calle L1. Tres zonas: 6 aparcamientos
37 aparcamientos
4 aparcamientos
47 aparcamientos

Calle T1. Tres zonas: 14 aparcamientos
15 aparcamientos
16 aparcamientos
45 aparcamientos

Calle L2. Dos zonas: 8 aparcamientos
29 aparcamientos
37 aparcamientos

Calle L3. En batería 5 aparcamientos (4 + 1 minusválidos)

Calle L4 En batería 14 aparcamientos (12 + 2 minusválidos)

Total..... 148 aparcamientos

7).- En cuanto al caudal del abastecimiento de agua y que figura en memoria, éste se ha realizado teniendo en cuenta los datos que ha proporcionado el Ayuntamiento sobre el abastecimiento actual.

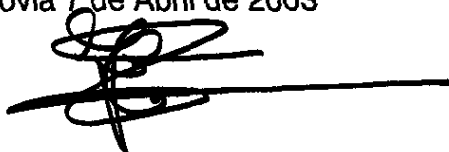
Se ha solicitado informe al Ayuntamiento y a la Confederación Hidrográfica del Duero en este sentido. Se adjunta fotocopia de la solicitud presentada.

8).- Se ha solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Duero sobre vertido de aguas depuradas a cauce público. Se adjunta fotocopia de la solicitud presentada.

9).- Se ha solicitado informe de la Diputación Provincial por la incidencia en la Unidad de la carretera Segovia – San Cristóbal, entendiéndose que es la competente y no la Unidad de Carreteras de Castilla y León Oriental de Segovia. Se adjunta fotocopia de la solicitud presentada.

10).- Existe, según dice el mismo escrito de la Comisión Territorial, informe “sin incidencias” del Servicio Territorial de Medio Ambiente, si bien se estará a lo que indique dicho Servicio en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. El estudio de impacto ambiental se está tramitando, se ha sometido a exposición pública y a los informes pertinentes, dentro del procedimiento de aplicación a la tramitación del Plan Parcial y conjuntamente con éste, según indica el artículo 15 del real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por ser el que aprueba en Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental.

Segovia 7 de Abril de 2003



COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO. SEGOVIA.