Marta Cayón García (1 de 1)
ARQUITECTO
Fecha Firma: 04/08/2022
HASH: 97cb1bd03eadfe3e225496b604bc8ba5

# MODIFICACIÓN PUNTUAL 3
# NORMAS URBÁNISTICAS MUNICIPALES
# SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA
## MEMORIA INFORMATIVA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

ARQUITECTO REDACTOR: MARTA CAYÓN GARCÍA

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 125

# CAPITULO 01: ANTECEDENTES Y EQUIPO REDACTOR.

## 01. ANTECEDENTES

Históricamente San Cristóbal ha estado ligado a los municipios limítrofes, en la edad media era considerado un Arrabal de la ciudad de Segovia, la cual se sitúa a escasos kilómetros.
Es en el año 1863, cuando este municipio pasa a formar parte de Palazuelos, hasta que por Decreto número 298/1999, de 25 de noviembre, se aprueba la segregación de parte del término municipal de Palazuelos de Eresma (Segovia), para construir un nuevo municipio independiente con la denominación de San Cristóbal de Segovia.

Este municipio comenzó teniendo una reducida población, no llegando a los 200 habitantes en 1900, siendo el octavo municipio de menor tamaño de la provincia de Segovia, con el tiempo y gracias a la buena conexión del municipio con otras localidades, el municipio a aumentado su tamaño considerablemente llegando a 3080 empadronados en 2020.

Debido al crecimiento que sufrió San Cristóbal, con el fin de regular y controlarle, El municipio de San Cristóbal aprueba nueva Normativa Urbanística, la cual se publica en el BOCyL con fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.

Posteriormente se aprueba la modificación puntual Nº2 de las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, siendo su expediente: NUM-SG-009/17(AD), con publicación en el BOACYL con fecha de 26 de febrero de 2018.

Y la modificación puntual Nº1 de las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, con expediente: NUM-SG-009/16 (AD), publicadas en el BOCYL, con fecha de 29 de junio de 2018.

Además, el municipio cuenta con varios planes parciales de aplicación,

- Plan Parcial de las laderas del Terradillo, aprobado por la comisión provincial de urbanismo el 29 de julio de 1993.
- Plan Parcial Montecorredores, con fecha de 30 de abril de 2003 por la comisión territorial de urbanismo de la Junta de Castilla y León.

## 02. EQUIPO REDACTOR

Arquitecta
Marta Cayón García Colegiada COACyL 3673. Demarcación Segovia.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 125

## CAPITULO 02: DESCRIPCION DEL AMBITO

San Cristobal de Segovia, es un municipio "reciente" ya que tomo esta condicion el 25 de Noviembre de 1999. El municipio cuenta con una situacion estrategica, ya que se situa a escasos km de la capital de provincia, y siendo atravesado el termino municipal por la carretera N – 110, lo que le aporta una gran conectividad con otros municipios y provincias.

El municipio cuenta con todo tipo de servicios hacia el ciudadano, guarderia, colegio, servicio de transporte público regular, zonas deportivas y de ocio, diferentes tipolgias de comercios,

Estas, entre otras circustancias han hecho que en un corto periodo de tiempo, San Cristobal de Segovia haya sufrido un importante aumento de la poblacion, duplicando la poblacion del municipio en apenas 20años, teniendo como consecuencia el consiguiente aumento de la demanda de vivienda y crecimiento del nucleo de manera significativa.




Grafico del INE, en el que se muestra la población de San Cristobal de Segovia desde 1999-2020.

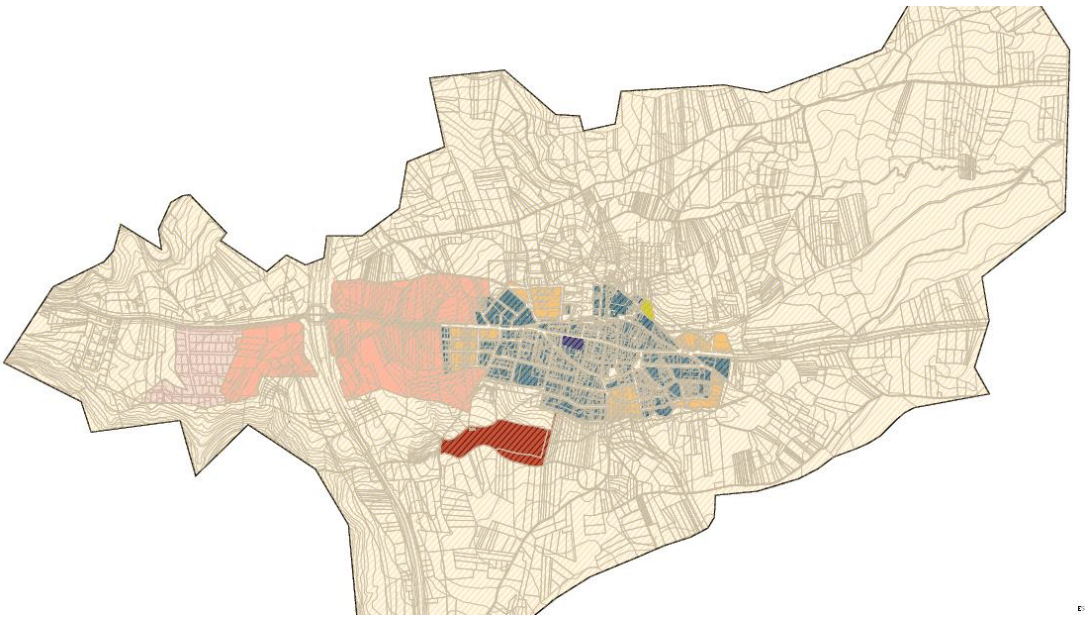
Debido a todo lo anteriormente mencionado, con el fin de regular y controlarle, El municipio de San Cristóbal aprueba nueva Normativa Urbanística, la cual se publica en el BOCyL con fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.

Con el paso de los años y la aplicación de esta Normativa Urbanística vigente en el municipio de San Cristóbal de Segovia, se encuentran algunas condiciones reflejadas en su momento que dificultan el desarrollo de San Cristóbal de Segovia de la manera proyectada, además se encuentran algunas discordancias entre ciertos artículos de la normativa, es por ello, por lo que se desarrolla esta modificación puntual 3.

El ámbito de Afección de la modificación puntual 3, de la normativa urbanística de San Cristóbal de Segovia afecta al termino municipal de San Cristóbal de Segovia, con especial afección a las siguientes zonas marcadas en el siguiente plano:



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 125



Plano de las zonas de afección de la modificación puntual 03, de las NUM de San Cristóbal de Segovia.

## CAPITULO 03: REGIMEN URBANISTICO VIGENTE.

Actualmente, el municipio de San Cristóbal aprueba la Normativa Urbanística Municipal, la cual se publica en el BOCyL con fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.

Posteriormente se aprueba la modificación puntual Nº2 de las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, siendo su expediente: NUM-SG-009/17(AD), con publicación en el BOACYL con fecha de 26 de febrero de 2018.

Y la modificación puntual Nº1 de las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, con expediente: NUM-SG-009/16 (AD), publicadas en el BOCYL, con fecha de 29 de junio de 2018.

Además, el municipio cuenta con varios planes parciales de aplicación,

- Plan Parcial de las laderas del Terradillo, aprobado por la comisión provincial de urbanismo el 29 de julio de 1993.
- Plan Parcial Montecorredores, con fecha de 30 de abril de 2003 por la comisión territorial de urbanismo de la Junta de Castilla y León.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 125

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 125

# 11.PLANOS DE INFORMACIÓN

P.I.1. PLANO DE ESTRUCTURA TERRITORIAL.
Escala urbana

P.I.2 PLANOS DE USOS DEL SUELO
Escala territorial
Escala urbana

P.I.3 PLANOS PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

P.I.4 PLANOS SERVICIOS URBANOS
Abastecimiento
Saneamiento
Estado de la pavimentación
Gas

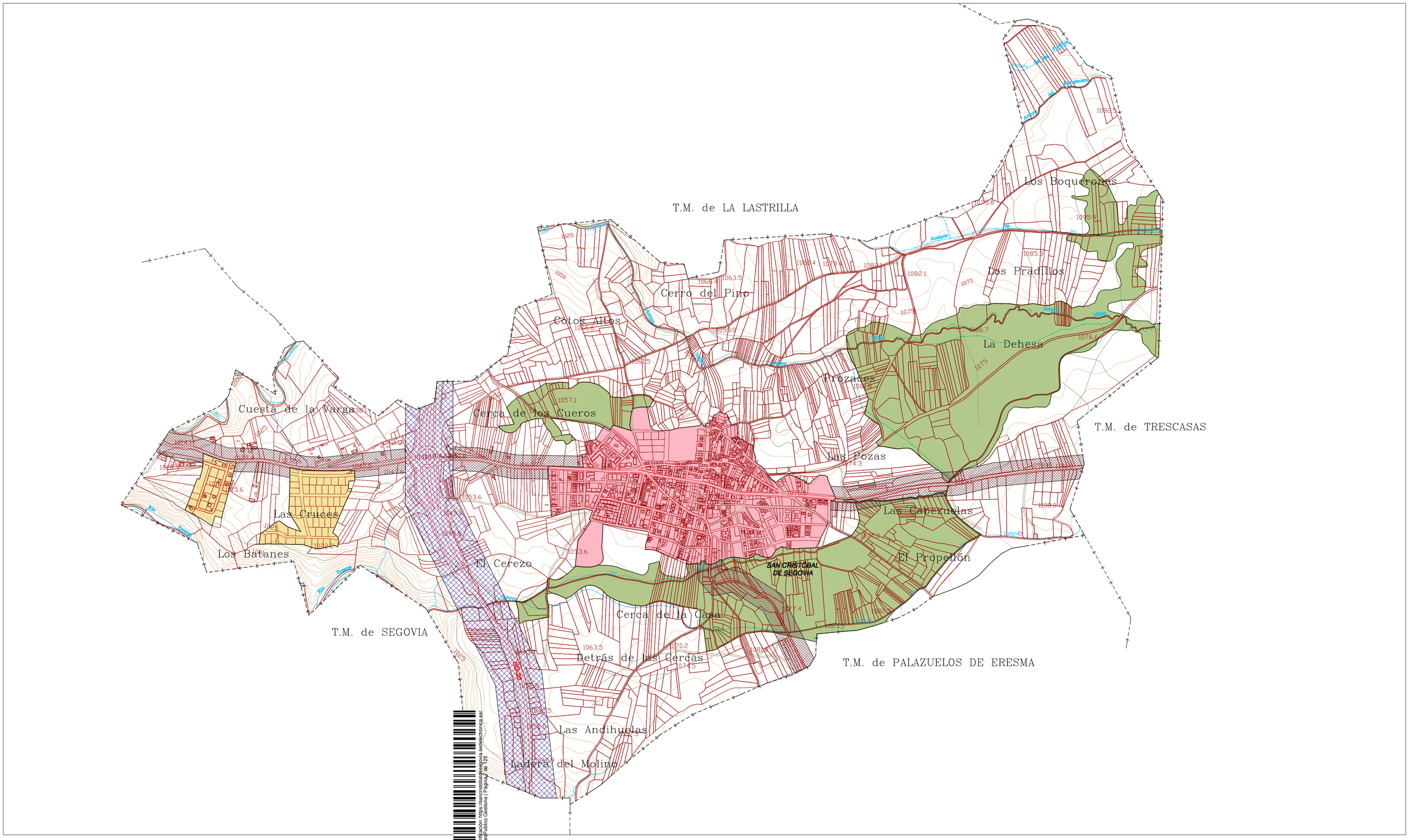
P.I.5 PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

P.I.6 PLANO DE ELEMENTOS DE INTERÉS

P.I.7 PLANO DE RIESGOS



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 125




ESCALA.- 1 : 10.000

0 50 100 200 300 400 500

SIGNOS CONVEN

- Límite del térm ... nicipal
- Núcleo de pobla ... manzanero
- Parcelario urba ... co
- Caminos
- Carreteras
- Ríos y arroyos
- Canales y acequ
- Curvas de nivel

LEYENDA

- Núcleo principal de población
- Crecimientos residenciales desvinculados del núcleo
- Eje estructurante del crecimiento
- Eje estructurante supramunicipal
- Navas

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTTAN3EBHSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 125

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Septiembre 2.007

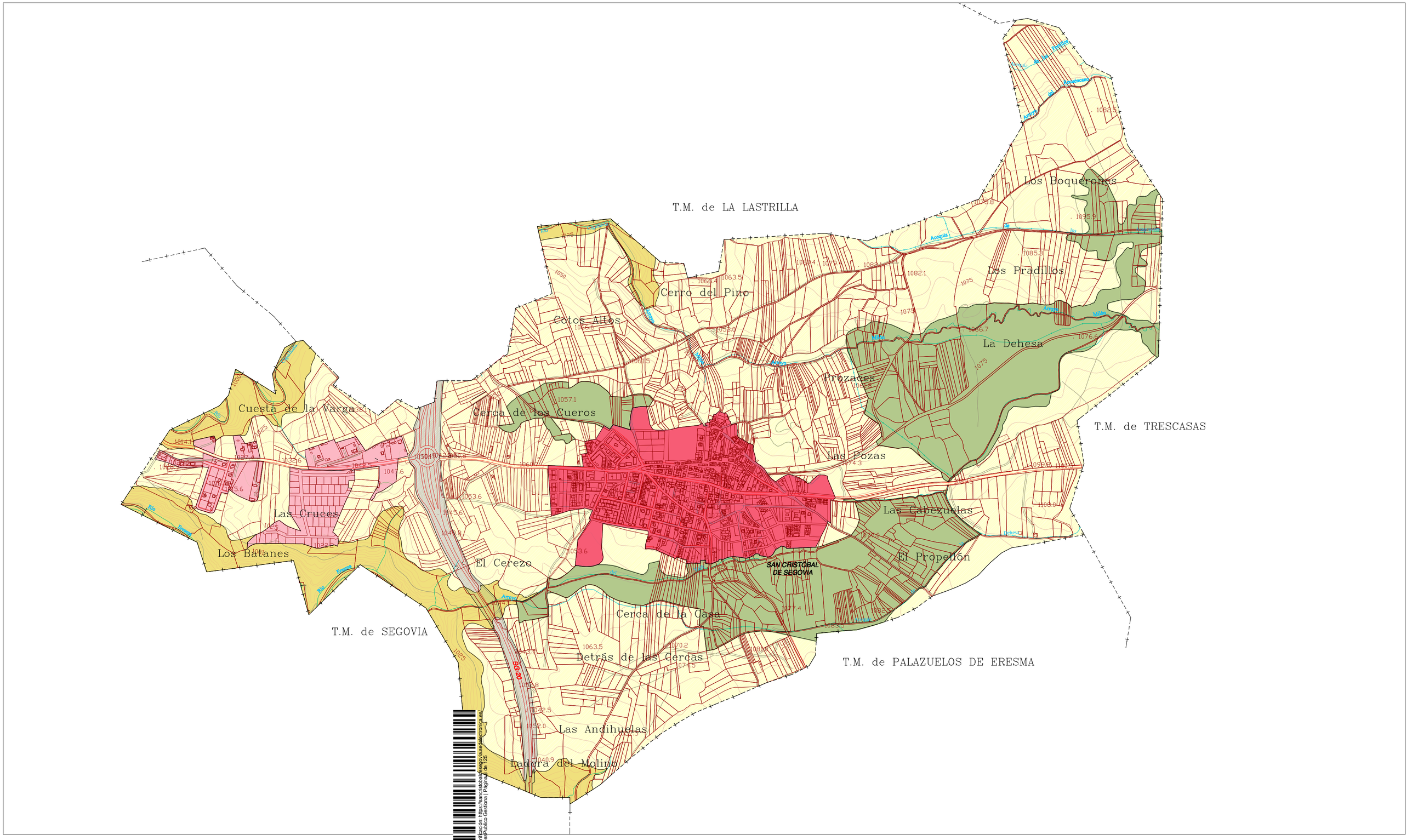
# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

## P.I.1 PLANO DE ESTRUCTURA TERRITORIAL

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.




ESCALA.- 1 : 10.000

0 50 100 200 300 400 500

SIGNOS CONVEN

- Límite del térm ... nicipal
- Núcleo de pobla ... manzanero
- Parcelario apar
- Caminos
- Carreteras
- Ríos y arroyos
- Canales y acequ
- Curvas de nivel

LEYENDA

ÁREAS DE USO HOMOGÉNEO

- Asentamiento urbano
- Otras áreas urbanizadas o comprometidas por la edificación
- Grandes infraestructuras de transporte
- Pastizales
- Navas
- Valles encajados de los ríos Eresma y Ciguiñuela

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3EEHSX-L Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 125

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Septiembre 2.007

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

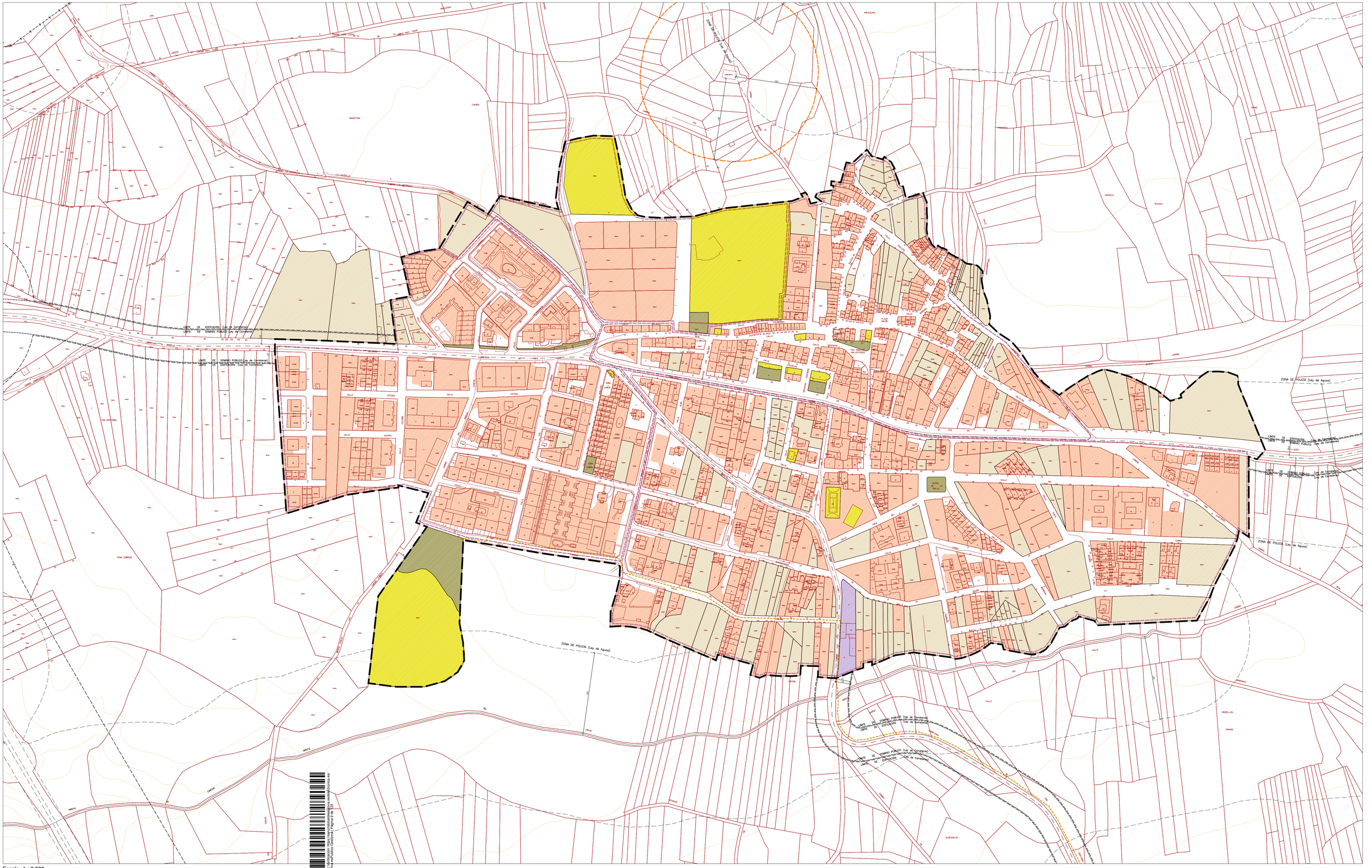
## P.I.2.1 PLANO DE USOS DEL SUELO

Ámbito territorial

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.




Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód. Validación: 9BYWCN2DPC3N4P2TRN3TEAJHSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 25

SIGNOS CONVENCIONALES

- Base existente
- Curvas de nivel
- Ríos y arroyos
- Red de Gasoductos (tramo presión Media B)
- Edificaciones

LEYENDA

- Uso residencial predominante
- Uso agropecuario residual
- Solares
- Equipamientos
- Espacios libres públicos
- Ámbitos con problemas específicos

AFECCIONES SECTORIALES

- Línea límite de edificación (Ley de Carreteras)
- Línea de dominio público (Ley de carreteras)
- Zona de policía (Ley de aguas)
- Línea de policia mortuoria

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Septiembre 2.007

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

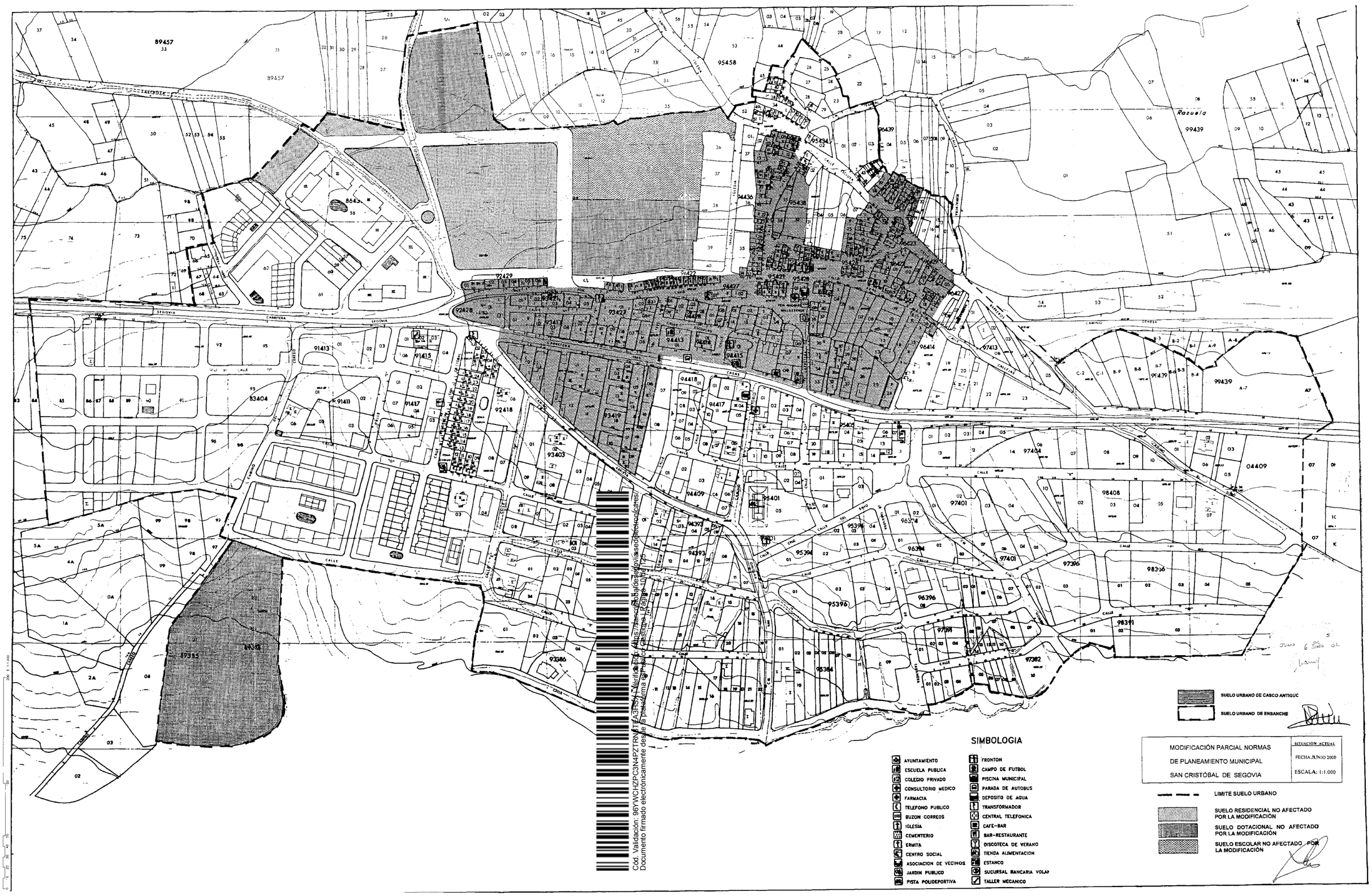
## P.I.2.2 PLANO DE USOS DEL SUELO

**Ámbito urbano**

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.


SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO
SUELO URBANO DE ENSANCHE
SIMBOLOGIA
AYUNTAMIENTO
ESCUELA PUBLICA
COLEGIO PRIVADO
CONSULTORIO MEDICO
FARMACIA
TELEFONO PUBLICO
BUZON CORREOS
IGLESIA
CEMENTERIO
ERMITA
CENTRO SOCIAL
ASOCIACION DE VECINOS
JARDIN PUBLICO
PISTA POLIDEPORTIVA
FRONTON
CAMPO DE FUTBOL
PISCINA MUNICIPAL
PARADA DE AUTOBUS
DEPOSITO DE AGUA
TRANSFORMADOR
CENTRAL TELEFONICA
CAFE-BAR
BAR-RESTAURANTE
DISCOTECA DE VERANO
TIENDA ALIMENTACION
ESTANCO
SUCURSAL BANCARIA VOLAR
TALLER MECANICO
MODIFICACIÓN PARCIAL NORMAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
SITUACIÓN ACTUAL
FECHA: JUNIO 2000
ESCALA: 1:1.000
LIMITE SUELO URBANO
SUELO RESIDENCIAL NO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
SUELO DOTACIONAL NO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
SUELO ESCOLAR NO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN
Razuela
SEGOVIA
CARRETERA
CAMINO
DEHESA
CALLE
CASAS
Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRNSTEA3HSXJ Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronicares/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 125

UNIDADES DE EJECUCIÓN
CASCO ANTIGUO
LÍMITE DE SUELO URBANO
SUELO URBANO DE ENSANCHE

UD-1
UD-2
UD-3
UD-3

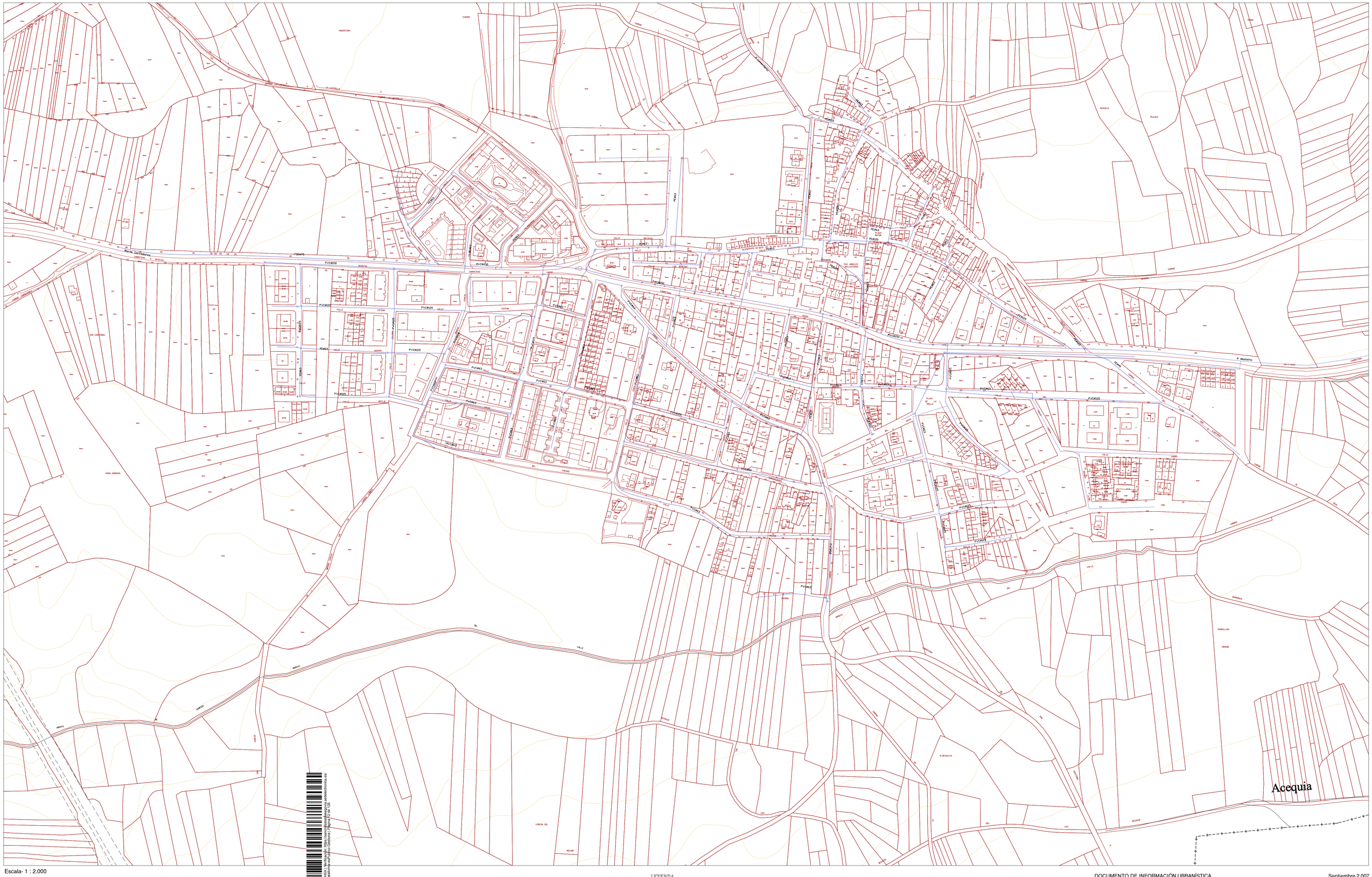
E: 1/1000

# SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

arquitecto: ALVARO AKERMAN ABRIL 2002

Cód. Validación: 9GFWCHZPC3N4PZ7RY3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 225




Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

LEYENDA

Red actual de abastecimiento

Arqueta

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Septiembre 2.007

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

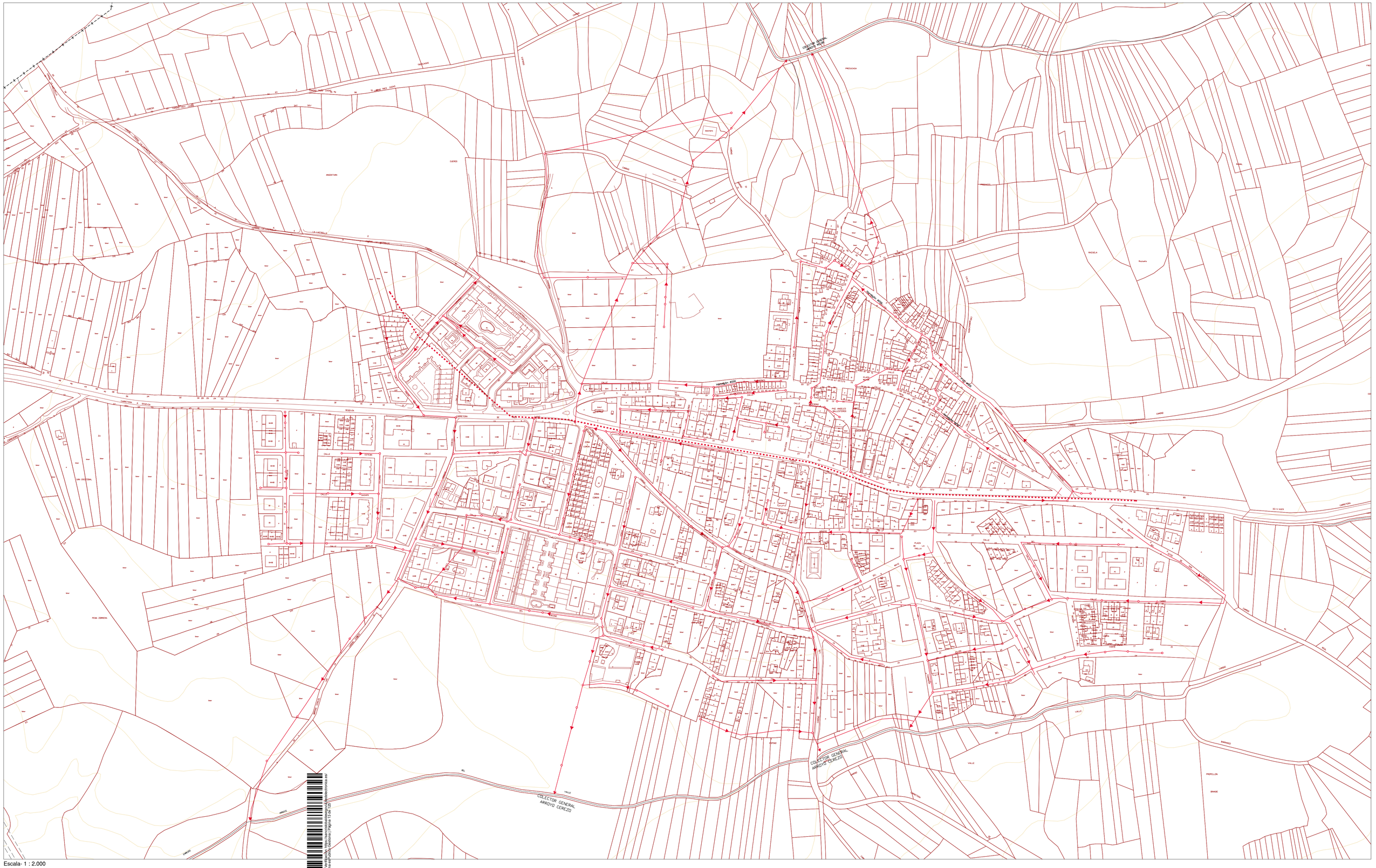
## P.I.4.1. PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO

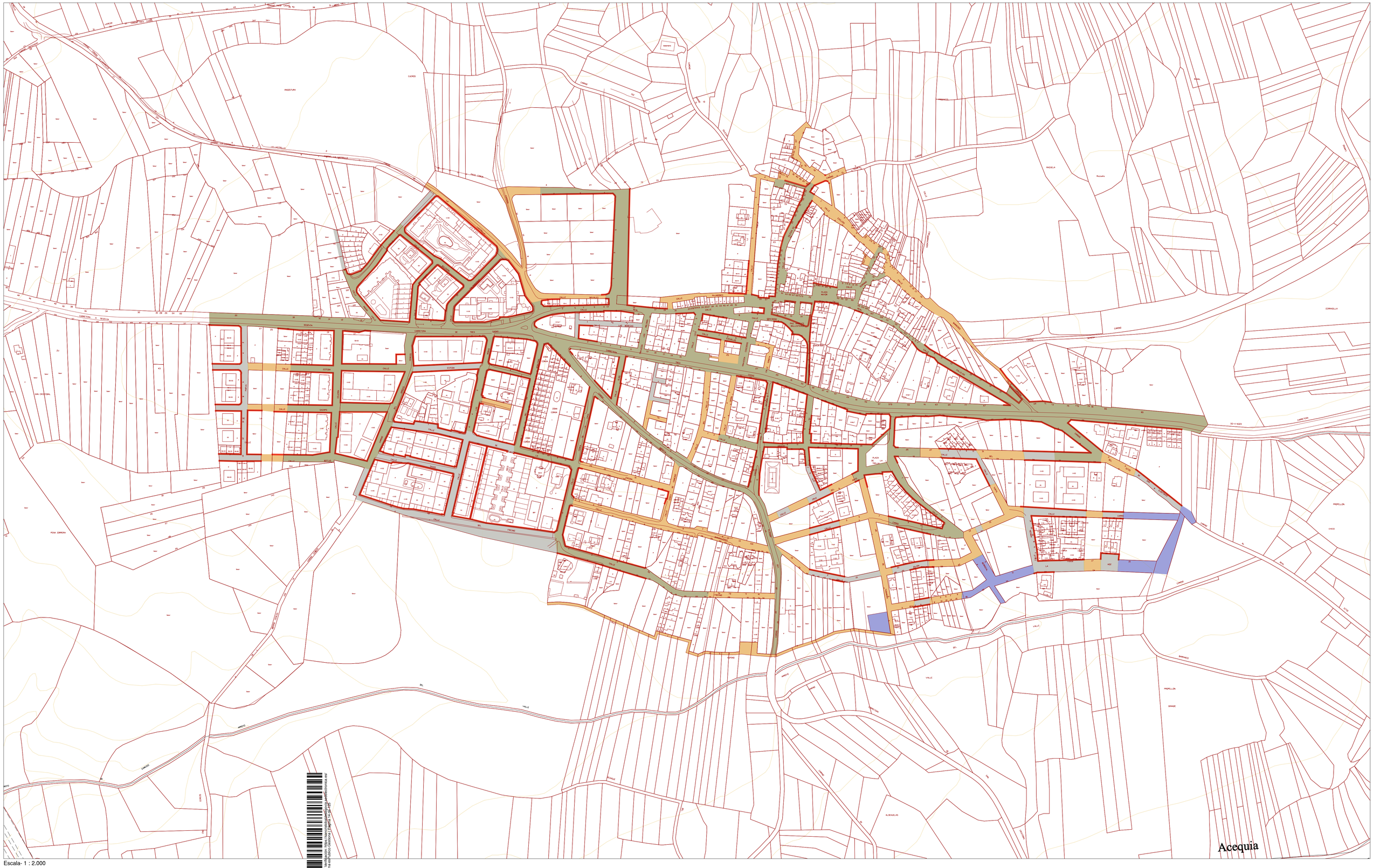
AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.

Cód. Validación: 96YWCH2PCNN4P2TRNSTEAJRSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 125


COLECTOR GENERAL ARROYO CEREZO
COLECTOR GENERAL ARROYO CEREZO
COLECTOR GENERAL ARROYO CEREZO
CARRETERA A SEGOVIA
CAMINO DE LA ARCHILLA
CAMINO DEL PASO CORTO
CAMINO DE LOS CUCOS
CAMINO DE LOS CUCOS A LA CARRETERA
CAMINO DE LA CARRETERA A LA ARCHILLA
CAMINO DE LA ARCHILLA
CAMINO DE LA ARCHILLA A LA CARRETERA
CAMINO DE LA CARRETERA A LOS CUCOS
CAMINO DE LOS CUCOS A LA CARRETERA
CAMINO DE LOS CUCOS
CAMINO DE LOS CUCOS A LA CARRETERA
CAMINO DE LA CARRETERA A




Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

LEYENDA

- Pavimentación asfalto
- Pavimentación hormigón
- Tierra
- Viario sin ejecutar
- Aceras

Cód. Validación: 96YWCH2PCSN4P2TRN3TEAJ9SX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 125

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

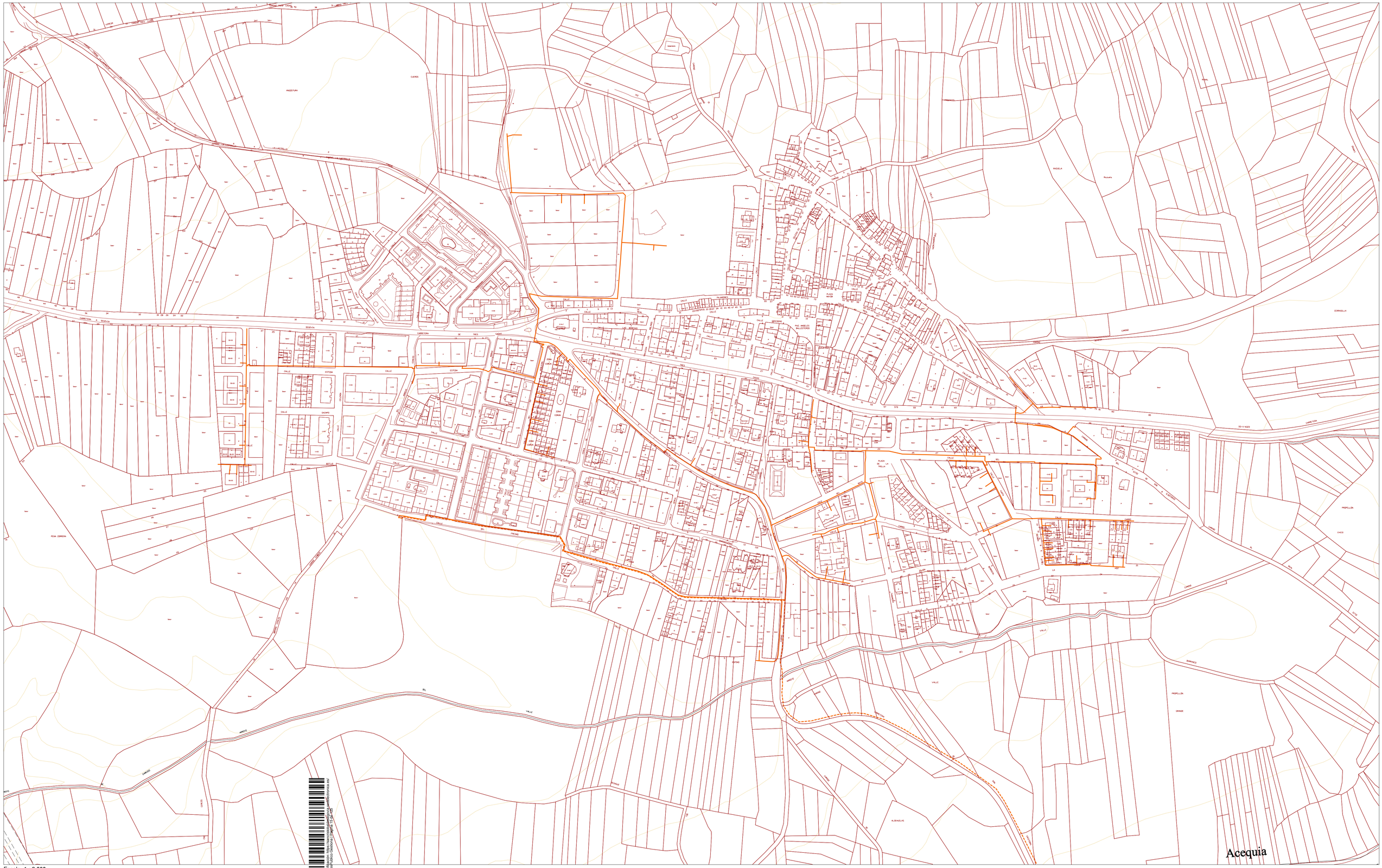
Septiembre 2.007

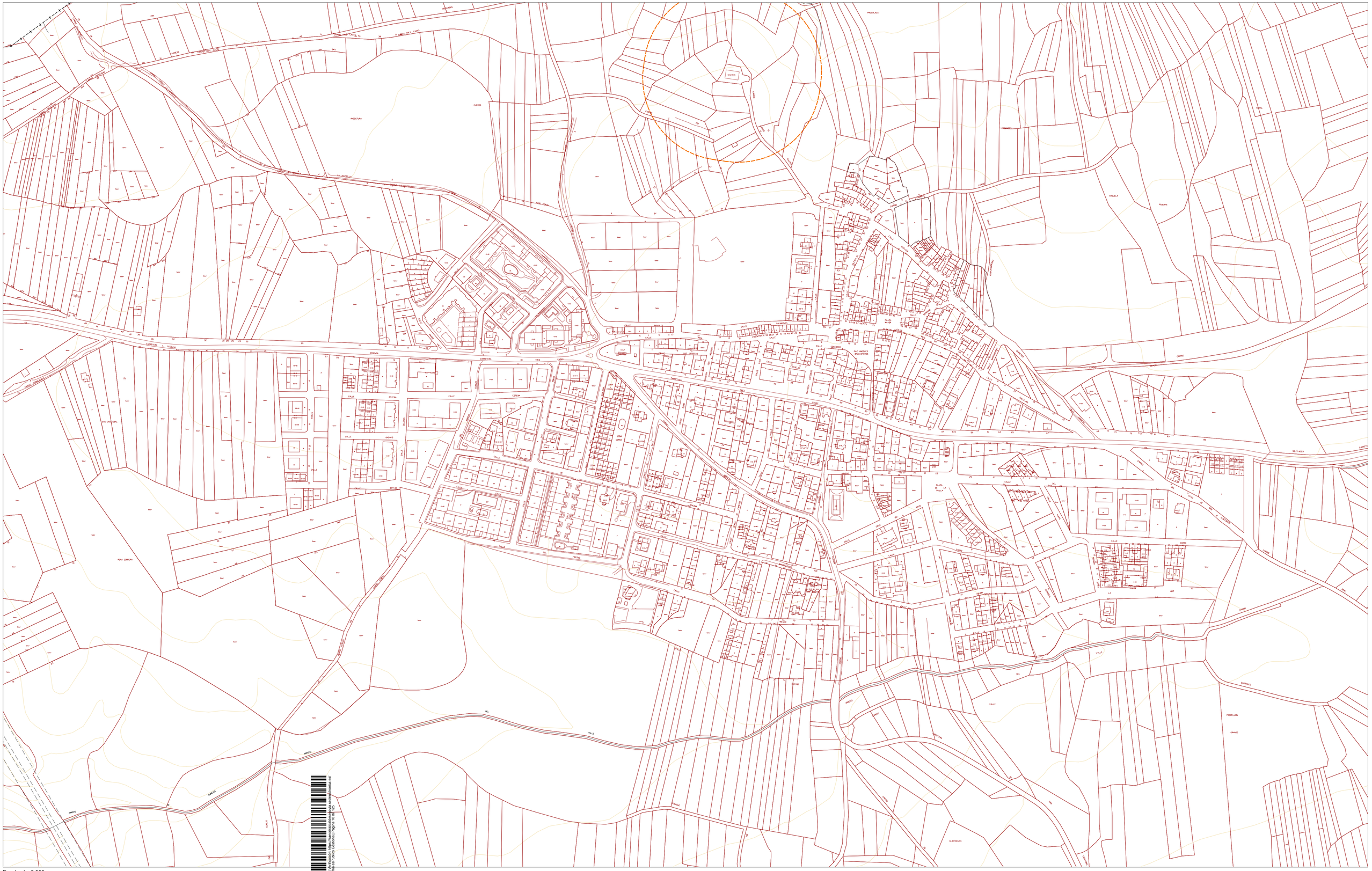
# NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

## P.I.4.3. PLANO DE PAVIMENTACIÓN

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.


CARRETERA DE SEGOVIA
CARRETERA DE SEGOVIA A LA LASTRILLA
LA LASTRILLA
CAMINO DE LA LASTRILLA
CAMINO
CUEROS
ANGOSTURA
CALLE
CAMINO DE LAS HERAS
CAMINO DE LA ZARZUELA
CAMINO DE LA ZARZUELA A LA LASTRILLA
CAMINO DE LA ZARZUELA A LA LASTRILLA
CAMINO DE LA ZARZUELA A LA LASTRILL



Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

SIGNOS CONVENCIONALES

- Base existente
- Curvas de nivel
- Ríos y arroyos
- Edificaciones

LEYENDA

- Estructura catastral
- Edificaciones

Cód. Validación: 96YWCHDPCNMPZTRNJTEAJNSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 125

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

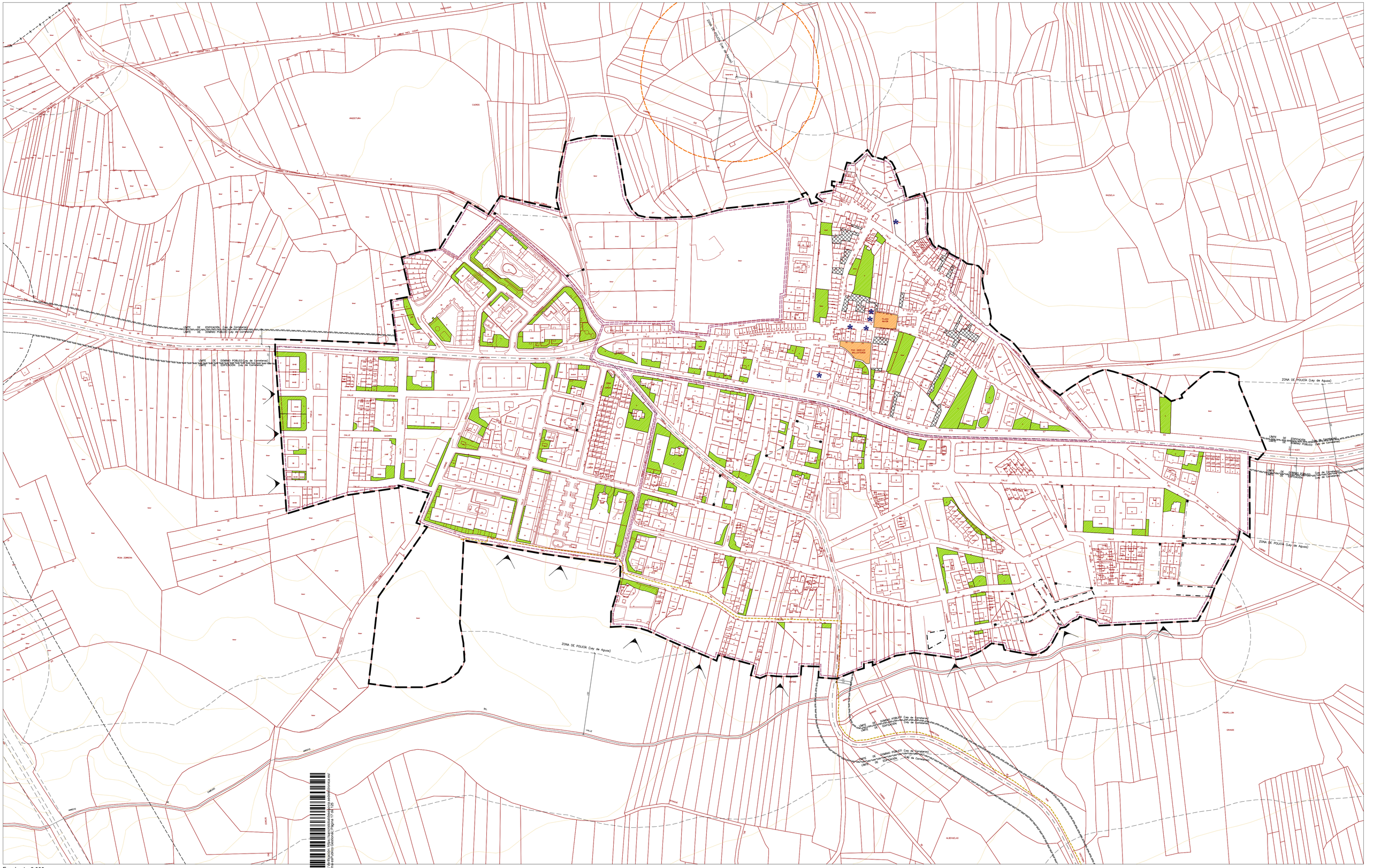
Septiembre 2.007

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

## P.I.5 PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.




Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

N

Cód. Validación: 99YWCHDPC3N4P2TRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 125

SIGNOS CONVENCIONALES

- Base existente
- Curvas de nivel
- Ríos y arroyos
- Red de Gasoductos (tramo presión Media B)
- Edificaciones

LEYENDA

- Ámbitos de interés
- Jardines privados
- Precatálogo
- Ámbitos con problemas específicos
- Calles previstas sin abrir
- Atajos
- Vistas de interés
- Callejones

AFECCIONES SECTORIALES

- Línea límite de edificación (Ley de Carreteras)
- Línea de dominio público (Ley de carreteras)
- Zona de policía (Ley de aguas)
- Línea de policía mortuoria

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Septiembre 2.007

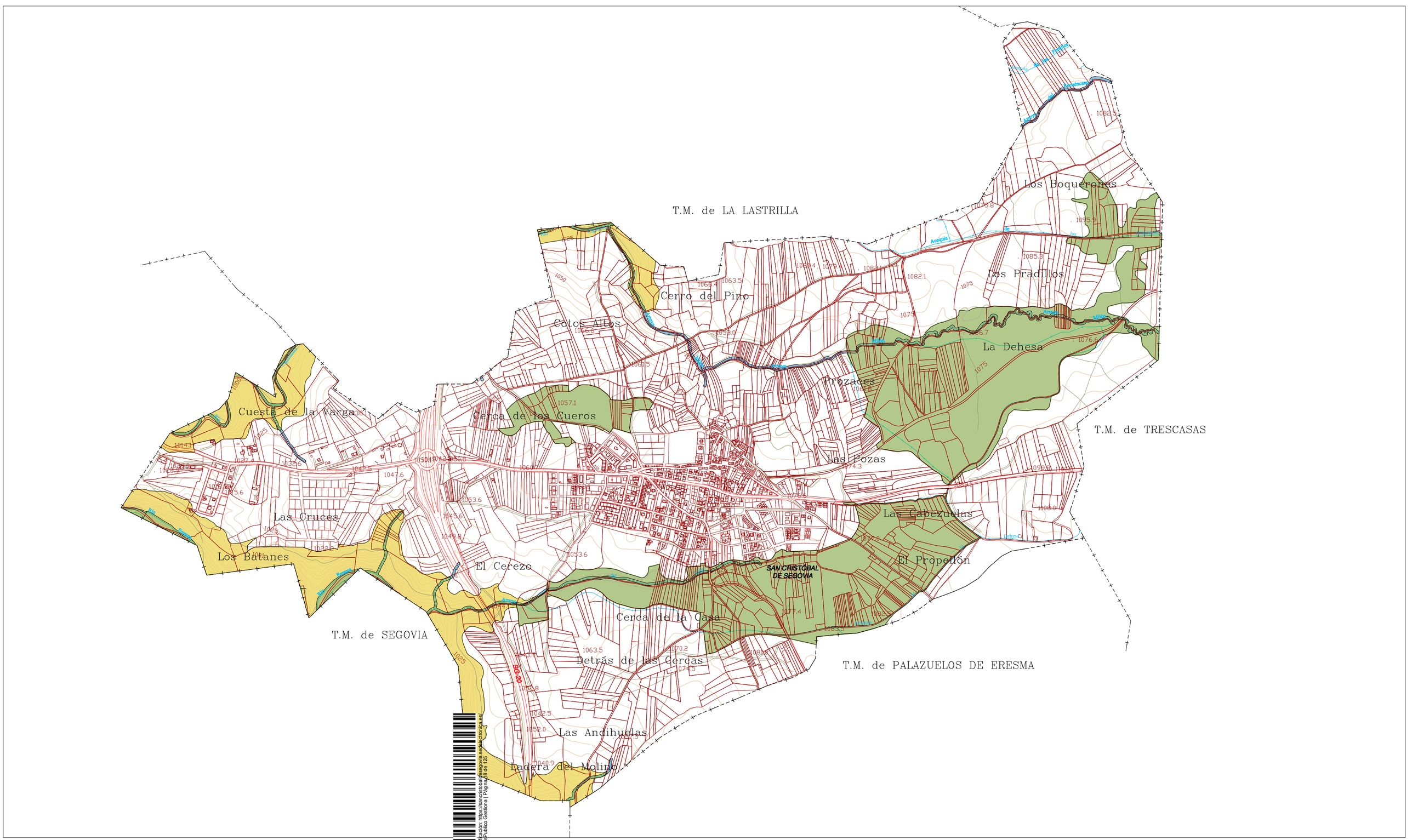
# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

## P.I.6 PLANO DE ELEMENTOS DE INTERÉS

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.




ESCALA.- 1 : 10.000

0 50 100 200 300 400 500

SIGNOS CONVEN

- Límite del térm... ...icipal
- Núcleo de pobla... ...anzanero
- Parcelario urba... ...co
- Caminos
- Carreteras
- Ríos y arroyos
- Canales y acequ...
- Curvas de nivel

LEYENDA

ÁREAS DE USO HOMOGÉNEO

- Riesgos de inundación en los entornos inmediatos a los cauces (5 m)
- Riesgos geotécnicos propios de las zonas encharcadizas
- Riesgos asociados a las gargantas de fuerte pendiente

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTPAJ3EBHSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 125

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Septiembre 2.007

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

## P.I.7 PLANO DE RIESGOS

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.

# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3

### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA).

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

ARQUITECTO REDACTOR: MARTA CAYÓN GARCÍA

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 125

# CONTENIDO

1.-ANTECEDENTES
2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.
4.-DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
6.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.
7.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LAS SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
9.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA El SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 125

## 1.- ANTECEDENTES

Por encargo del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, se realiza el presente Documento Ambiental Estratégico {DAE) de la Modificación Puntual n3 (MP) de las Normas Municipales de San Cristóbal de Segovia (N.U.M.).

Es autor del DAE, la Arquitecta D. Marta Cayón García, colegiado n° 3673 del Colegio Oficia l de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Segovia.

De conformidad con el Art. 157 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), la evaluación ambiental es exigible ya que la presente modificación, afecta a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

En cualquier caso y de conformidad con los artículos 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación Ambiental, esta Modificación Puntual no estaría sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que no se refiere a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, y tampoco afectan a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Siendo objeto de evaluación Ambiental estratégica simplificada, al considerarse como una modificación menor de los planes que se mencionan en el párrafo anterior, por constituir una modificación menor de un plan sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria, y su contenido se adapta a lo dispuesto en el artículo 29.1 de dicha LEA. A su vez, el artículo 5.2.f) de la LEA define como modificación menor los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamenta les de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

## 2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las vigentes Normas Municipales de San Cristóbal de Segovia han sido publicadas en el BOCyL de fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.
Habiéndose aprobado la modificacion puntual N1, publicadas en el BOCYL, con fecha de 29 de Junio de 2018, y La modificacion puntual N2, publicada en el BOCYL, con fecha de 26 de febrero de 2018.
Por otro lado, el municipio de San Cristóbal de Segovia se encuentra incluido en las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno (DOTSE), aprobadas en Decreto 74/2005, de 20 de octubre.

El objeto de la Modificacion Puntual es relativa a varios preceptos reguladores de determinadas condiciones genera les de la edificación y de condiciones de carácter detallado del municipio:

1. *Modificacion de tipologías urbanísticas*
2. *Modificación Condiciones Generales de Urbanización.*
3. *Modificación Condiciones generales de los edificios.*
4. *Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.*
5. *Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.*
6. *Modificación Régimen de la edificación en suelo rustico.*
7. *Modificación de la Alineación de las parcelas n°46 – n°56 Carretera Tres casas.*
8. *Modificación de los sectores de suelo urbanizable.*
    a. *Sector Cotosaltos*
    b. *Sector "El Cerezo".*
    c. *Sector "Peñazorrera".*
9. *Expropiación de terrenos con interés municipal.*

Para modificar las condiciones particulares descritas, hace falta modificar los artículos 30, 74, 101, 104bis, 118, 152, y 215 del documento Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 125

## 3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

1. *Modificación tipologías urbanísticas.*

   Se hace necesaria la modificación de algunas características de las tipologías edificatorias de aplicación en el municipio, adaptándolas a las necesidades de las construcciones que se demandan en la actualidad en el municipio, ya que las recogidas actualmente en las Normas urbanísticas se han visto, en la práctica disfuncionales y muy limitantes.

   Además, se pretende definir una nueva zona de ordenación, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando la imagen estética actual del conjunto del municipio.

2. *Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio.*

   Se busca regular el acerado de las diferentes calles, para que este tenga una estética homogénea aclarando las condiciones estéticas que han de cumplir eliminando la condición restrictiva con la que cuenta en la actualidad, además del cumplimiento de la normativa sectorial vigente relacionada con la correcta accesibilidad de las personas en el entorno urbano aplicable en el momento de la realización del encintado de las aceras.

3. *Modificación de las determinaciones de carácter general*

   Se pretende definir de una manera más correcta tanto de las condiciones de relativas al empleo de materiales, debido a cierta ambigüedad que podría incurrir a error, además de las condiciones relativas al cierre de Parcelas, con el fin de que no haya malinterpretaciones ni casos no contemplados, adecuándose mejor a la nueva oferta de materiales posibles.

4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.

   Se pretende la creación de una nueva zona de ordenación de usos y edificación del suelo, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas muy determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando en ningún caso la imagen estética actual del conjunto del municipio.

5. *Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.*

   Con el paso del tiempo, en el municipio de San Cristóbal de Segovia, se han ido desarrollando diferentes sectores de suelo urbano no consolidado, es en el caso el sector U2, para el cual se presentó ordenación detallada en el ayuntamiento con fecha 04 de diciembre de 2006, y con posterioridad fue incluida en las Normas Subsidiarias municipales, la cual no ha sido desarrollada, es por ello que con esta modificación se busca eliminar la ordenación detallada vigente en la actualidad en la unidad U2, "Los Barreros".

6. Modificación régimen de la edificación permitida en suelo Rustico

   Se pretende establecer un criterio único que regule la construcción de edificaciones permitidas en suelo rustico, ya que en la Normativa urbanística actual de San Cristóbal de Segovia, hay un doble criterio, siendo muy limitante en los supuestos en los que las parcelas tienen una superficie de pequeño tamaño, ocurriendo lo opuesto en el caso contrario, buscando establecer como condición única aquella que regula la ocupación de la parcela en un máximo del 20% del total de la superficie para el caso que tratamos, destinada a algunos de los usos reglados en el artículo 23 de la ley 5/1999, de 8 abril, de urbanismo de Castilla y León, aclarando de este modo las posibles interpretaciones que se pueden entender de dicho artículo.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 125

### *7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.*

Se busca la subsanación de una incoherencia en la alineación de la carretera de Tres Casas, ya que no en toda ella se fija un retranqueo de la edificación de 6m según la planimetría de las Normas urbanísticas municipales de San Cristóbal de Segovia, publicadas en el BOCYL con fecha del 27 de Marzo de 2015, y fecha de acuerdo 10 de diciembre de 2014, además imposibilita la construcción de cualquier edificación en una de las parcelas afectada. Las parcelas afectadas por esta alineación son las siguientes:

| DIRECCIÓN SEDE CATASTRO | REF CATASTRAL |
|---|---|
| Carretera de tres casas nº 46, San Cristóbal. | 9341921VL0394S0001LB |
| Carretera de tres casas nº 48, San Cristóbal. | 9341902VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 50, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0003TX<br>9341903VL0394S0002RZ<br>9341903VL0394S0001EB |
| Carretera de tres casas nº 52, San Cristóbal. | 9341904VL0394S0001SB<br>9341904VL0394S0003FX |
| Carretera de tres casas nº 54, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0001EB<br>9341998VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 56, San Cristóbal. | 9341906VL0394S0001UB |

### 8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.

En las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, se proyectan dos sectores de suelo urbanizable ubicados en los márgenes de la carretera SG-V-6123, limítrofes con el núcleo de población, para los cuales se establecen los criterios de desarrollo en las Normas urbanísticas Municipales. Ambos sectores no han tenido posibilidad de desarrollo debido a la gran superficie que abarcan, siendo estas:

Superficie del sector "Cotosaltos" (Ur1) _ 107.950,55 m2.
Superficie del sector "El Cerezo" (Ur2) _ 159.395,63 m2.
Superficie del sector "Peñazorrera" (Ur4) _ 79.527,32 m2.

Definidos con un uso predominante residencial, con una densidad máxima legal de 0,5m2/m2. Es por ello que se plantea la división de ambos sectores en dos sectores de menor tamaño, manteniendo idénticas condiciones que los sectores que ahora mismo quedan definidos en la Normativa urbanística municipal, permitiendo al municipio de San Cristóbal de Segovia desarrollarse con una mayor facilidad, de una manera ordenada y orgánica.

### 10. Expropiación de terrenos con interés municipal.

El municipio de San Cristóbal de Segovia cuenta con cuatro sistemas generales, destinándose uno de ellos al completo a espacios libres públicos, en el cual , se creó un gran espacio libre abierto de utilidad para el disfrute de los vecinos del municipio a lo largo del cual se distribuyen diferentes zonas que ofertan diversas actividades, entre las que destacan un parque canino, un campo de futbol playa, un parque para la realización de calistenia y una zona dedicada a huertos urbanos, además se planteó la realización de un campo de futbol 11. El cual no se ha podido realizar debido a la falta de superficie para su construcción, es por ello que, debido al interés público de dicho equipamiento se plantea esta modificación para la expropiación del terreno estrictamente necesario, colindante al sistema general número 4, para su colocación.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 125

**Artículo 30.**

Redacción actual: *Artículo 30. Cubierta.*

1. *Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30º. Dentro de las posibilidades que ofrece está pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).*
2. *En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.*

Redacción propuesta: *Artículo 30. Cubierta.*

1. *Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30º. Dentro de las posibilidades que ofrece está pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).*
2. ~~*En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.*~~

2. *Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*

**Artículo 114.**

Redacción actual: Artículo 114. Acabados de las cubiertas.

1. *Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.*
2. *No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.*
3. *Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*
4. *En las zonas de usos dotacional e industrial para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.*

Redacción propuesta: Artículo 114. Acabados de las cubiertas.

1. *Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.*
2. *No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.*
3. ~~*Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*~~
4. *En las zonas de usos dotacional e industrial para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.*



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 125

**Artículo 74.**

Redacción actual: Artículo 74. Mejora de la Pavimentación de las calles principales del núcleo:

Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deber regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

Redacción propuesta: Artículo 74. Mejora de la Pavimentación de las calles principales del núcleo: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, ~~como mínimo de 1,5 metros de anchura~~ cumpliendo las exigencias establecidas por la normativa sectorial relativa a la accesibilidad de las personas en el entorno urbano en vigor en el momento de la realización del encintado de aceras, si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Cuando la realización de la acera corra a cargo de particulares habrá que consultar al ayuntamiento si el acabado y forma que tienen, quedan integradas en la red de aceras del municipio, garantizando de esta manera la homogeneidad.

Se deber regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

***Artículo 101.***

Redacción actual: *Artículo 101. Tipología de casco tradicional.*

1. *Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.).*
2. *Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.*

Redacción propuesta: *Artículo 101. Tipología de casco tradicional.*

1. *Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.).*
2. *Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.*
3. *Se permite la construcción de la tipología edificatoria de bloque plurifamiliar, en parcelas con una superficie mínima de 300m2, y un frente de fachada no inferior a 12m. En parcelas con una superficie inferior a 300m2, se permitirá la construcción de edificaciones que convienen local en planta baja y dos viviendas en planta superior.*
4. *Se limita la altura máxima a cornisa de la edificación en 7,5m, medidos desde la rasante.*



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 125

**Artículo 104.**

*Nueva Redacción. Artículo 104 bis. Tipología conjunto residencial polivalente (POLIVALENTE)* Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas áreas situadas fuera del casco urbano tradicional, en proceso de crecimiento el cual se ha visto frenado debido a las limitaciones de las tipologías edificatorias vigentes hasta la presente modificación. La altura máxima se fija en B+2, cumpliendo en todo caso, las condiciones establecidas en el capítulo 3, sobre las determinaciones urbanísticas generales, con especial hincapié en las condiciones de la sección reflejadas en el artículo 41 y siguientes.

Permitiéndose las siguientes clases edificatorias:

1. Edificación aislada-pareada-adosada
2. Edificación Residencial-multifamiliar

**Artículo 118.**

Redacción actual: Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

1. Es obligatorio el vallado de todas las parcelas de superficie mayor o igual a 1.000 m².
2. Para las parcelas de superficie menor de a 1.000 m² la obligatoriedad del vallado se adquirirá al solicitar licencia de construcción.
3. El vallado de todas las parcelas se realizará al solicitar licencia de construcción para el caso de parcelas sin edificar. El cerramiento completo se realizará en todo su perímetro, salvo acuerdo documental de aprovechamiento conjunto en el cerramiento con sus linderos.
4. La altura máxima de cerramiento se sitúa en 2,20 m en el frente de fachada, pudiendo alcanzar hasta 3,00 m en el resto de su perímetro.
6. Condiciones constructivas para el cerramiento:
    - La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de los linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.
    - El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no se permiten acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.
    - El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
    - En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueos del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m.

Redacción propuesta: Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

1. Es obligatorio el vallado de todas las parcelas de superficie mayor o igual a 1.000 m².
2. Para las parcelas de superficie menor de a 1.000 m² la obligatoriedad del vallado se adquirirá al solicitar licencia de construcción.
3. El vallado de todas las parcelas se realizará al solicitar licencia de construcción para el caso de parcelas sin edificar. El cerramiento completo se realizará en todo su perímetro, salvo acuerdo documental de aprovechamiento conjunto en el cerramiento con sus linderos.
4. La altura máxima de cerramiento se sitúa en 2,20 m en el frente de fachada, pudiendo alcanzar hasta 3,00 m en el resto de su perímetro.
6. Condiciones constructivas para el cerramiento:
    - La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de los linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.
    - El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, se permiten únicamente los acabados en bloques de hormigón si estos tienen carácter decorativo y tonos crema.
    - En el caso de vallados en parcelas cuya finalidad no sea la construcción inmediata, se permitirá el vallado mediante malla trenzada galvanizada, cumpliendo las dimensiones de altura establecidas en este artículo.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 125

- El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
- En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueos del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m.

**Artículo 215**

Redacción actual: *Artículo 215. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):*

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m2 y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cuál sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m2 la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m2, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m2.

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m2, aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.

5.La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

Redacción propuesta. *Artículo 215. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):*

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas ~~para las construcciones de hasta 15 m2~~ ~~y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares~~ ~~independientemente de cuál sea su superficie; para~~ ~~las construcciones de uso agrario de más~~ ~~de 15 m2 la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m2~~, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m2.

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m2, aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 125

vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.

5.La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones, siendo este el condicionante para invernaderos e instalaciones similares ubicados en parcelas de una superficie inferior a 5.000m2.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

## 4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Una vez aprobada definitivamente la Modificacion puntual por la Comisión Territorial de urbanismo de la Junta de Castilla y León y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León, se podrán autorizar los proyectos de edificación que se adapten a la Modificacion puntual planteada.
Los cambios propuestos son leves, buscando regular en mayor medida el desarrollo urbanístico del municipio respetando el medio ambiente en cada una de las modificaciones propuestas, cómo la regulación de las construcciones en suelo rustico, o la modificacion de la variedad tipológica de los edificios.

## 5.-CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

**Encuadre geográfico.**
El término municipal de San Cristóbal de Segovia se sitúa en posición centro meridional dentro de la provincia de Segovia. Se adosa por el oeste con el término municipal de la capital provincial, cuyo núcleo urbano dista apenas unos pocos kilómetros. Otros municipios limítrofes son:

Palazuelos de Eresma al sur, Trescasas al este y La Lastrilla al norte. Su extensión ronda los 6 kilómetros cuadrados y alberga una población empadronada próxima a los 3.100 habitantes. La densidad de población resultante es muy elevada, en torno a los 476,85 habitantes por kilómetro cuadrado (Superficie total del municipio).

Se puede decir que el municipio nace con el presente siglo, ya que se segregó del término de Palazuelos de Eresma por Decreto 298/1999, de 25 de noviembre, publicado en el BOCyL con fecha 1de diciembre de 1999.

En lo que al medio físico se refiere, adelantar aquí que el término de San Cristóbal se extiende sobre
los bloques menos elevados de la vertiente septentrional de la cordillera Centra l, por relieves no excesivamente quebrados y labrados sobre un sustrato de gneis que ha dado lugar a suelos pobres de vocación esencialmente ganadera.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 125

**Climatología**

Por su situación, el término municipal tiene clima continental, caracteriza do por grandes diferencias de temperatura en el transcurso del año, con invierno frío y verano caliente y seco, con precipitaciones en primavera y otoño.

Este clima se manifiesta en una aridez acusada y baja productividad del terreno, Una duración media del período seco entre cuatro y cinco meses Julio-octubre) con una temperatura media anual de ll,5ºC y una media pluviométrica anual que oscila en torno a los 717mm.

**Geología.**

En una primera aproximación, pocas comarcas resultan tan homogéneas para el observador como ésta, antes a la de los relieves de la sierra de Guadarrama, y a ello contribuye la acusada uniformidad del roquedo, la ausencia de formaciones foresta les de entidad y la monótona sucesión de pastizales. Ya veremos que, como suele suceder en Geografía, la realidad es mucho más compleja que la impresión obtenida en un viaje de paso y que el territorio municipal alberga, en realidad, diferentes unidades ambientales perfectamente reconocibles.

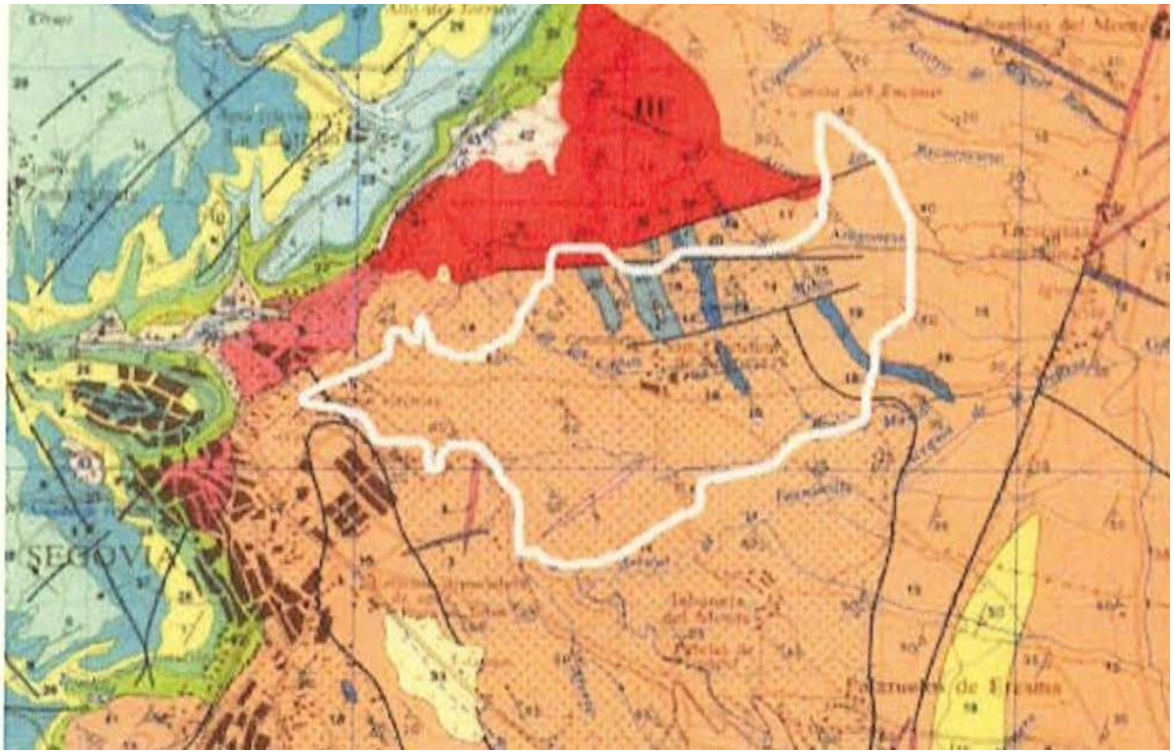



*Imagen Mapa Geológico de España (Escala 1:50.000), elabora do por el Instituto Geológico y Minero de España, en concreto a la hoja de Segovia, identificada con el nº 483 dentro de la serie.*

Un simple vistazo a los materiales que afloran en el término (perfilado en blanco) permite comprobar la homogeneidad petrológica antes referida; y es que en todo el territorio municipal aparecen, absolutamente dominantes (en color ocre en la imagen) y, como excepción sólo hay que dar cuenta de algún que otro afloramiento excepcional de rocas graníticas y filonianas.

Es precisa mente este monótono roquedo el que debe ser relacionado con la presencia de un relieve igualmente sin sobresaltos notables, excepción hecha de las fuertes incisiones realizadas por la red fluvial, normalmente explotando líneas tectónicas de debilidad.

Desde el punto de vista morfo estructural, estamos ante un conjunto de bloques adosados a las sierras y vinculados a su dinámica, que han sido relativamente menos elevados que ellas. Sobre los gneíses aflorantes dominan las formas propias de los glacis, que se prolongan



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 125

también en los bloques culminados por la cobertera secundaria, fuera ya del término de San Cristóbal.

El relieve no ha sido, pues, obstáculo para la actividad agraria tradicional que desde época muy temprana fue incorporando pagos al terrazgo municipal y, sobre todo, transformando los bosques primigenios en pastos para una ganadería manejada de forma extensiva, haciendo desaparecer de esta manera hasta el último retazo de bosque mediterráneo que en tiempos ya remotos debió cubrir por completo esta comarca. La elevada altitud media, mantenida siempre entre las cotas de 1.000 y 1.102 metros dentro de los límites término municipal, y la pobreza de un suelo arenoso evolucionado a partir del roquedo gnelsico, escasamente desarrollado, ácido y parco en nutrientes, tampoco debieron de ser impedimentos serios para el cultivo de los cereales más rústicos, como el centeno, en un contexto en el que la carestía de recursos obligaba a las sociedades tradicionales a buscar la autosuficiencia.

Lo que no pudieron los condicionantes naturales sí parecen haberlo conseguido las transformaciones económicas más recientes, vinculadas tanto a la modernización agraria operada a lo largo de las últimas décadas como el proceso de peri urbanización, mucho más próximo en el tiempo. Queremos decir con esto que mientras los antiguos moradores de estas tierras supieron arrancar algunos esquilmos agrícolas al clima duro y a los suelos raquíticos, manteniendo, al tiempo, aprovechamientos ganaderos y forestales en los ámbitos más desfavorables para la agricultura, allí donde el labrantío resultaba imposible, los pobladores contemporáneos están caminando en una dirección bien distinta que tendremos oportunidad de ir analizando aunque, en esencia, podemos adelantar ya que las transformaciones territoriales recientes guardan relación con la sucesión de dos etapas bien contrastadas y sucesivas en el tiempo:

Una primera de abandono, de éxodo rural y de crisis de la actividad agraria tradicional motivada por la inserción dependiente del mundo rural en una economía cada vez más globalizada;

Un segundo periodo, en el que nos encontramos, de fuerte crecimiento económico, inmobiliario y poblacional al calor de la expansión periurbana de la capital provincial, en el que el papel del territorio como soporte de la actividad agraria ha quedado por completo subordinado a las expectativas urbanísticas.

De esta manera, municipios como el de San Cristóbal se han convertido en beneficiarios de un modelo de desarrollo económico que, por lo general, tiende a marginar a los núcleos rurales.

En la población que nos ocupa, los favorables indicadores socioeconómicos deben ser exclusivamente relacionados con la inmediatez de la aglomeración segoviana y en ningún caso con dinámicas de carácter endógeno. La contrapartida de estas ventajas es una apreciable pérdida de autonomía municipal en la toma de decisiones que, por la complejidad urbanística y territorial del espacio en el que el Ayuntamiento se inserta, deben ser tomadas de manera mancomunada, y es en ese marco donde el peso específico de la ciudad de Segovia se deja sentir.

**Hidrología.**

El principal recurso para el abastecimiento proviene del río Cambrones, regulado desde los años 90 mediante el embalse del Pontón Alto, construido por la Confederación Hidrográfica del Duero, de 7,4 Hm3 de capacidad, con toma en cota la 1.090 m (máximo embalse 1.102 m), cuya regulación media parece ser del orden de 17 Hm3/af'ío, y que se comparte fundamentalmente con la población de Segovia capital, que lo utiliza como reserva secundaria.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 125

En el Registro de Aprovechamiento de aguas públicas de la CHO figura como usuario la Junta de Cabezuela constituida por el Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma y sus agregados San Cristóbal de Segovia y Tabanera del Monte; Trescasas y su agregado Sonsoto y La Lastrilla y D. Francisco Contreras.
En el reparto le correspondía a San Cristóbal de Segovia un 28% del total, que en cauda l supone 101,70 l/seg. El agua de aquí proveniente se lleva hasta la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Maderuelo, propiedad de la Mancomunidad de la Atalaya con una producción de 100 l/s que se está ampliando a 200 l/s.

**Vegetación y fauna.**

La ausencia de teselas de vegetación climácica lo suficientemente representativas en el término, consecuencia del intenso proceso de transformación experimentado, dificulta bastante cualquier intento de recomposición de las formaciones forestales primigenias. Cabalmente, y teniendo en cuenta el carácter mediterráneo del clima y su fuerte matiz continental, cabría esperar bosques de encina (Quercus ílex subsp. ballota) y, gracias a las considerables precipitaciones propias de una comarca de elevada altitud media, también de roble melojo (Quercus pyrenaica).

Mientras, en las zonas en las que el nivel freático se mantiene próximo a la superficie, la vegetación forestal autóctona se identifica ante todo con el fresno (Fraxinus angustifo lia), taxón éste que es, con diferencia, el que mejor se encuentra representado dentro del término de San Cristóbal de Segovia. Las superficies de erosión y sus débiles pendientes marcan la pauta de las formas de relieve dominantes en el piedemonte. Estos espacios, homogéneos en conjunto, presentan en detalle importantes contrastes entre los enclaves topográficamente más deprimidos, las navas, donde la mayor disponibilidad hídrica hace que la potencia l ecológico aumente, y las áreas más destacadas, siempre más secas y pedregosas.

**Paisaje**

En relación con los denominados Paisajes Valiosos (PV), seña lar que una porción considerable del territorio municipal se encuentra adscrita al denominado PV 4 Piedemonte de Ciguiñluela-Eresma, de hecho, el núcleo urbano de San Cristóbal se encuentra inmerso en él por tres de sus cuatro flancos (todos salvo el occidental). Así las cosas, ni que decir tiene que las opciones de crecimiento futuras de la población se encuentran extraordinariamente condicionadas. Se trata de terrenos de prados, pastizales y matorrales, con o sin árboles, además de las propias riberas; son enclaves valiosos sobre el piedemonte silíceo, sobre todo p r a d o s y pastizales en suelos húmedos y en ocasiones acompañados de fresnos o robles.

Los PV son espacios con valores ecológicos o paisajísticos notables que, de acuerdo con las DOTSe, [...] deben ser protegidos aun cuando se permitan determinados usos compatibles con su conservación, de forma que al menos los va lores más característicos se conserven en las eventuales transformaciones, adquiriendo el papel de elementos de calidad ambiental. En este caso, las DOTSe sugieren al planeamiento general su clasificación preferente como suelo rústico con protección natural -sugieren, no obligan-, garantizando en todo caso normativamente la conservación de sus elementos más característicos.
No obstante, lo anterior, las DOTSe dejan las puertas abiertas al planeamiento genera l para la clasificación como suelo rústico común de las áreas más próximas a los núcleos de población, siempre que se garantice la conservación del carácter propio del PV, de su condición rústica y de los espacios abiertos. Entre las cautelas que se establecen se encuentra la prohibición de superar el 25% de la superficie incluida en PV de cada municipio, la no inclusión, en ningún caso, de terrenos pertenecientes a montes incluidos en el Catálogo de Utilidad Pública y la adaptación restrictiva de la normativa contenida en el artículo 59 del RUCyL.
De manera aún más excepcional, las DOTSe otorgan la potestad al planeamiento general para clasificar las áreas contiguas a los núcleos de población como suelo urbanizable, aunque en este caso los condicionantes son todavía mayores.

Pues bien, la propuesta de ordenación contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal renuncia expresamente al recurso a las vías de excepcionalidad comentadas, clasificando como suelo rústico con protección natural la totalidad de los terrenos municipales adscritos al PV 4. El descarte de mayores bolsas de suelo urbanizables tiene que



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 125

ver con las dificultades encontradas para una integración urbanística razonable de tan ingente cantidad de suelo. Así las cosas, se creyó conveniente primar el corredor de crecimiento occidental ya existente para favorecer de esta manera su desarrollo, optimizar inversiones y dar continuidad. a iniciativas edificatorias que han venido implantándose en los últimos tiempos de manera inconexa.

El ámbito afectado por la MP es el **suelo urbano y suelo rustico sin ningún tipo de protección** de las N.U.M.

## 4.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Previamente a la determinación de los efectos ambientales previsibles, conviene recordar que existen afecciones legales de tipo medioambiental relacionadas con los elementos naturales y culturales del territorio, como son las siguientes:

### Hidrología.

Según la vigente Ley de Aguas 1/2001de 20 de jul io, constituyen el dominio público hidráulico del Estado, entre otros elementos, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas. Así mismo se indican que las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal l a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente, a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el artículo 78 del RO 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se establece que, para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana u otras figuras de ordenamiento urbanístico hubieran sido informados por dicho Organismo y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al respecto.

El ámbito de esta modificación puntual en los ámbitos incluidos en las zonas de policía se atendrá a las prescripciones de la Ley al igual que previamente a esta Modificacion.

### Espacios naturales protegidos.

La modificación puntual afecta únicamente al suelo urbano y suelo rustico sin afección por ningún tipo de protección natural, por lo que no existirán incidencias sobre ningún terreno o ámbito incluido en los espacios naturales protegidos.

### Espacios culturales protegidos.

La modificación puntual afecta únicamente al suelo urbano y suelo rustico sin afección por ningún tipo de protección cultural, por lo que no existirán incidencias sobre ningún terreno o ámbito incluido en los espacios culturales protegidos. Entre los espacios culturales protegidos se incluyen los yacimientos arqueológicos y las vías pecuarias, ninguno de ellos en suelo urbano.

### VALORACIÓN DE EFECTOS AMBIENTA LES PREVISIBLES.

Los efectos ambientales previsibles en función de cada uno de los aspectos de las ordenanzas en suelo urbano común que forman parte de esta modificación puntual serán los siguientes:

1. *Modificacion de tipologías urbanísticas*
2. *Modificación Condiciones Generales de Urbanización.*
3. *Modificación Condiciones generales de los edificios.*
4. *Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.*
5. *Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.*
6. *Modificación Régimen de la edificación en suelo rustico.*
7. *Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.*
8. *Modificación de los sectores de suelo urbanizable.*
    a. *Sector Cotosaltos*
    b. *Sector "El Cerezo".*
    c. *Sector "Peñazorrera".*
9. *Expropiación de terrenos con interés municipal.*



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 125

### *1. Modificacion de tipologías urbanísticas*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

MEDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

MEDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |

### *2. Modificación Condiciones Generales de Urbanización.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 125

### *3. Modificación Condiciones generales de los edificios.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |

### *4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 125

### *5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETACIÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |

### *6. Modificación Régimen de la edificación en suelo rustico.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 125

*7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |

*8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | COMPATIBLE |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | COMPATIBLE |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | COMPATIBLE |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | COMPATIBLE |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 125

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |

*9. Expropiación de terrenos con interés municipal.*

MEDIO AMBIENTE

| | |
|---|---|
| AIRE | BENEFICIOSO |
| GEOLOGIA | COMPATIBLE |
| SUELO | BENEFICIOSO |
| AGUA | COMPATIBLE |
| V EGETAC IÓN | BENEFICIOSO |
| FAUNA | COMPATIBL E |
| PAISAJE | BENEFICIOSO |

M EDIO SOCIOECONÓMICO

| | |
|---|---|
| URBANISMO Y USOS DEL SUELO | BENEFICIOSO |
| POBLACIÓN | BENEFICIOSO |
| ECONOMÍA | BENEFICIOSO |
| INFRAESTR UCTURAS Y SERVICIOS | BENEFICIOSO |

M EDIO CULTURAL

| | |
|---|---|
| PATRIMONIO CULTURAL | COMPATIBLE |
| VIAS PECUARIAS | COMPATIBLE |



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 125

## 7.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental en su artículo 6 dice expresamente lo siguiente:

*Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.*

1. *Serón objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentarla o por acuerdo del Consejo de ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos o evaluación de impacto ambiento/ y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minera, Industria, transporte e, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones s, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 4212007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambienta/ en el Informe ambienta/ estratégico de acuerdo con los criterios del anexo v.*
d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. *Serán objeto de una evaluación ambiental/estratégica simplificada:*

a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionad os en el apartad o anterior.*
b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

La Modificacion Puntual se puede considerar que se encuentra en el supuesto del artículo 6.2.a) por constituir una modificación menor de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Cristóbal de Segovia, por lo que estaría sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En base a lo expuesto, el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia deberá presentar ante la Consejería, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de este documento ambiental estratégico, para su comprobación, tramitación y aprobación conforme se establece en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 125

## 8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LAS SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Con la MP planteada se pueden establecer dos alternativas, que estarán vinculadas a su aprobación.

ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 consistiría en no aprobar esta MP por lo que se mantendrían las condiciones de ordenación específicas vigentes en las N.U.M. Municipales de San Cristóbal de Segovia.

Con esta opción se mantendrán las dificultades existentes y problemas expresados en la normativa actual.

ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 consistiría en la aprobación de esta MP con los efectos ambientales previsibles descritos en el apartado 6º de este documento.

De acuerdo con lo expuesto, se consideran las alternativas 1y 2 como neutras y compatibles con el medio ambiente, y el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia considera la alternativa 2 como la más beneficiosa para el Municipio.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 125

## 9.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Con la presente MP no se altera la clasificación del suelo urbanizable ni rústico, no se modifican vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural, y no modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.

Se puede concluir que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no se considera necesarias medidas de prevención, de reducción. o de corrección de cualquier efecto negativo dada su inexistencia.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 125

## 10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA El SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 22.6, dispone lo siguiente:

> *"Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*
>
> *Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*
>
> *El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos. "*

El Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia elaborará periódicamente un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística donde se considerará la sostenibilidad ambiental.

Con este informe de seguimiento que será trasladado al Pleno del Ayuntamiento y se trasladará a las administraciones afectadas que hayan participado en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la MP, se da por cumplidos los requisitos exigidos por la LEA para la evaluación estratégica de planes y programas.

En Segovia a 10 de agosto de 2021

MARTA CAYÓN GARCIA
ARQUITECTA COACYLE 3673



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 125

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 125

# MODIFICACIÓN PUNTUAL 3
# NORMAS URBÁNISTICAS MUNICIPALES
# SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA
## MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

ARQUITECTO REDACTOR: MARTA CAYÓN GARCÍA



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 125

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 125

# INDICE

TITULO I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
CAPITULO 01: ANTECEDENTES

CAPÍTULO 02: JUSTIFICCIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

1. Modificación tipologías urbanísticas.
2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio.
3. Modificación de Condiciones generales de los edificios
4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.
5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.
6. Modificación Régimen de la edificación en suelo rustico.
7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.
8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.
9. Expropiación de terrenos con interés municipal.

CAPÍTULO 03: IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

1. Modificación tipologías urbanísticas.
2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio.
3. Modificación de Condiciones generales de los edificios
4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.
5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.
6. Modificación Régimen de la edificación en suelo rustico.
7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.
8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.
9. Expropiación de terrenos con interés municipal.

CAPÍTULO 04: ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

CAPÍTULO 05: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

CAPITULO 06: AFECCIÓN SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLOGICOS

CAPITULO 07: AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

CAPITULO 08: AFECCIÓN SOBRE LA LEY 5/2009, DE RUIDO DE CYL

CAPITULO 09: AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS

CAPITULO 10: JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULO 172 RUCYL

CAPITULO 11: JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULO 173 RUCYL.

CAPITULO 12: JUSTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

CAPITULO 13: RESUMEN EJECUTIVO

1. Modificación tipologías urbanísticas.
2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio.
3. Modificación de Condiciones generales de los edificios
4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.
5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.
6. Modificación Régimen de la edificación en suelo rustico.
7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.
8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.
9. Expropiación de terrenos con interés municipal.

CAPÍTULO 14: TRAMITACIÓN

NORMATIVA
ANEXOS



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 125

# MEMORIA VINVULANTE

## TITULO I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

## CAPITULO 01: ANTECEDENTES

Por Decreto número 298/1999, de 25 de noviembre, se aprueba la segregación de parte del término municipal de Palazuelos de Eresma (Segovia), para construir un nuevo municipio con la denominación de San Cristóbal de Segovia.

El municipio de San Cristóbal aprueba nueva Normativa Urbanística, la cual se publica en el BOCyL con fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.

Posteriormente se aprueba la modificación puntual Nº2 de las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, siendo su expediente: NUM-SG-009/17(AD), con publicación en el BOACYL con fecha de 26 de febrero de 2018.

Y la modificación puntual Nº1 de las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, con expediente: NUM-SG-009/16 (AD), publicadas en el BOCYL, con fecha de 29 de junio de 2018.

Además, el municipio cuenta con varios planes parciales de aplicación,

- Plan Parcial de las laderas del Terradillo, aprobado por la comisión provincial de urbanismo el 29 de julio de 1993.
- Plan Parcial Montecorredores, con fecha de 30 de Abril de 2003 por la comisión territorial de urbanismo de la Junta de Castilla y León.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 125

# CAPÍTULO 02: JUSTIFICCIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

1. Modificación tipologías urbanísticas
2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio
3. Modificación Condiciones generales de los edificios
4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo
5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2
6. Modificación régimen de la edificación en suelo rustico.
7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas
8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable
    a. *Sector Cotosaltos*
    b. *Sector "El Cerezo".*
    c. *Sector "Peñazorrera*
9. Expropiación de terrenos con interés municipal

## 1. Modificación tipologías urbanísticas.

Se hace necesaria la modificación de algunas características de las tipologías edificatorias de aplicación en el municipio, adaptándolas a las necesidades de las construcciones que se demandan en la actualidad en el municipio, ya que las recogidas actualmente en las Normas urbanísticas se han visto, en la práctica disfuncionales y muy limitantes.

Además, se pretende definir una nueva zona de ordenación, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando la imagen estética actual del conjunto del municipio.

## 2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio.

Se busca regular el acerado de las diferentes calles, para que este tenga una estética homogénea aclarando las condiciones estéticas que han de cumplir eliminando la condición restrictiva con la que cuenta en la actualidad, además del cumplimiento de la normativa sectorial vigente relacionada con la correcta accesibilidad de las personas en el entorno urbano aplicable en el momento de la realización del encintado de las aceras.

## 3. Modificación de Condiciones generales de los edificios

Se pretende definir de una manera más correcta tanto de las condiciones de relativas al empleo de materiales, debido a cierta ambigüedad que podría incurrir a error, además de las condiciones relativas al cierre de Parcelas, con el fin de que no haya malinterpretaciones ni casos no contemplados, adecuándose mejor a la nueva oferta de materiales posibles.

## 4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.

Se pretende la creación de una nueva zona de ordenación de usos y edificación del suelo, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas muy determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando en ningún caso la imagen estética actual del conjunto del municipio.

## 5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.

Con el paso del tiempo, en el municipio de San Cristóbal de Segovia, se han ido desarrollando diferentes sectores de suelo urbano no consolidado, es en el caso el sector U2, para el cual se presentó ordenación detallada en el ayuntamiento con fecha 04 de diciembre de 2006, y con posterioridad fue incluida en las Normas urbanísticas municipales, la cual no ha sido desarrollada, es por ello que con esta modificación se busca eliminar la ordenación detallada vigente en la actualidad en la unidad U2, "Los Barreros".



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 125

## 6. Modificación régimen de la edificación en suelo Rustico

Se pretende establecer un criterio único que regule la construcción de edificaciones permitidas en suelo rustico, ya que en la Normativa urbanística actual de San Cristóbal de Segovia, hay un doble criterio, siendo muy limitante en los supuestos en los que las parcelas tienen una superficie de pequeño tamaño, ocurriendo lo opuesto en el caso contrario, buscando establecer como condición única aquella que regula la ocupación de la parcela en un máximo del 20% del total de la superficie para el caso que tratamos, destinada a algunos de los usos reglados en el artículo 23 de la ley 5/1999, de 8 abril, de urbanismo de Castilla y León, aclarando de este modo las posibles interpretaciones que se pueden entender de dicho artículo.

## 7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.

Se busca la subsanación de una incoherencia en la alineación de la carretera de Tres Casas, ya que no en toda ella se fija un retranqueo de la edificación de 6m según la planimetría de las Normas urbanísticas municipales de San Cristóbal de Segovia, publicadas en el BOCYL con fecha del 27 de Marzo de 2015, y fecha de acuerdo 10 de diciembre de 2014, además imposibilita la construcción de cualquier edificación en una de las parcelas afectada. Las parcelas afectadas por esta alineación son las siguientes:

| DIRECCIÓN SEDE CATASTRO | REF CATASTRAL |
|---|---|
| Carretera de tres casas nº 46, San Cristóbal. | 9341921VL0394S0001LB |
| Carretera de tres casas nº 48, San Cristóbal. | 9341902VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 50, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0003TX<br>9341903VL0394S0002RZ<br>9341903VL0394S0001EB |
| Carretera de tres casas nº 52, San Cristóbal. | 9341904VL0394S0001SB<br>9341904VL0394S0003FX |
| Carretera de tres casas nº 54, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0001EB<br>9341998VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 56, San Cristóbal. | 9341906VL0394S0001UB |

## 8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.

En las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, se proyectan varios sectores de suelo urbanizable ubicados en los márgenes de la carretera SG-V-6123, limítrofes con el núcleo de población, para los cuales se establecen los criterios de desarrollo en las Normas urbanísticas Municipales.

Estos sectores no han tenido posibilidad de desarrollo debido a la gran superficie que abarcan al estar afectados por la Disposición Transitoria de la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de acuerdo con la cual, la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla Y León, deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurra el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la citada Ley (desde 19 de Octubre de 2014), transcurrido el cual, quedarán clasificados de forma automática como suelo rustico común a todos los efectos, se busca de esta manera facilitar el desarrollo de los sectores antes del 19 De Octubre de 2022, fecha límite para establecer la ordenación detallada.

Las superficies de dichos sectores son las siguientes:

Superficie del sector "Cotosaltos" (Ur1) _ 107.950,55 m2.
Superficie del sector "El Cerezo" (Ur2) _ 159.395,63 m2.
Superficie del sector "Peñazorrera" (Ur4) _ 79.527,32 m2.

Definidos con un uso predominante residencial, con una densidad máxima legal de 0,5m2/m2.

Se plantea la división de los sectores Ur1 y Ur2, en dos sectores de menor tamaño, manteniendo idénticas condiciones que los sectores que ahora mismo quedan definidos en la Normativa urbanística municipal, permitiendo al municipio de San Cristóbal de Segovia desarrollarse con una mayor facilidad, de una manera ordenada y orgánica.

En el caso del sector denominado Ur4 "Peñazorrera" al tener una superficie menor, no queda dividido en dos, modificándose el uso predominante residencial que se establece actualmente, por un uso predominante terciario.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 125

## 9. Expropiación de terrenos con interés municipal.

El municipio de San Cristóbal de Segovia cuenta con cuatro sistemas generales, destinándose uno de ellos al completo a espacios libres públicos, en el cual , se creó un gran espacio libre abierto de utilidad para el disfrute de los vecinos del municipio a lo largo del cual se distribuyen diferentes zonas que ofertan diversas actividades, entre las que destacan un parque canino, un campo de futbol playa, un parque para la realización de calistenia y una zona dedicada a huertos urbanos, además se planteó la realización de un campo de futbol 11. El cual no se ha podido realizar debido a la falta de superficie para su construcción, es por ello que, debido al interés público de dicho equipamiento se plantea esta modificación para la expropiación del terreno estrictamente necesario, colindante al sistema general número 4, para su colocación.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 125

# CAPÍTULO 03: IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO.

1. Modificación tipologías urbanísticas
2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio
3. Modificación Condiciones generales de los edificios
4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo
5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2
6. Modificación régimen de la edificación en suelo rustico.
7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas
8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable
    a. *Sector Cotosaltos*
    b. *Sector "El Cerezo".*
    c. *Sector "Peñazorrera*

9. Expropiación de terrenos con interés municipal

## 1. Modificación tipologías urbanísticas.

Las actuales Normas urbanísticas Municipales vigentes en San Cristóbal de Segovia, recogen en su sección 1° del Capitulo unas diferentes tipologías de edificación, las cuales son:

Artículo 101. Tipología de Casco Tradicional.
Artículo 102. Tipología de edificación adosada-aislada-pareada.
Artículo 103. Tipología de edificación residencial multifamiliar.
Artículo 104. Tipología conjunto residencial con proyecto (ASUM).

A lo largo del tiempo la demanda de cierto tipo de tipologías edificatorias, en municipio de San Cristóbal de Segovia, se ha visto modificada, generando la necesidad de crear una nueva tipología urbanística, que permita asumir estos cambios.

San Cristóbal de Segovia adquiere la condición de municipio por Decreto número 298/1999, de 25 de noviembre, mediante la separación de Palazuelos de Eresma. No contando con una arquitectura tradicional arraigada como ocurre con otros municipios de la zona.

Por todo ello, se hace necesario la modificación de algunas características de las tipologías edificatorias de aplicación en el municipio, adaptándolas a las necesidades de las construcciones que se demandan en la actualidad en el municipio, ya que las recogidas actualmente en las Normas urbanísticas se han visto, en la práctica disfuncionales y muy limitantes.

Además, se pretende la creación de una nueva zona de ordenación, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando la imagen estética actual del conjunto del municipio.

Redacción actual:

*Artículo 101. Tipología de casco tradicional.*

1. *Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.).*
2. *Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.*



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 125

Redacción propuesta:

*Artículo 101. Tipología de casco tradicional.*

1. *Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.).*
2. *Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.*
3. *Se permite la construcción de la tipología edificatoria de bloque plurifamiliar, en parcelas con una superficie mínima de 300m2, y un frente de fachada no inferior a 12m. En parcelas con una superficie inferior a 300m2, se permitirá la construcción de edificaciones que combinen local en planta baja y dos viviendas en planta superior.*
4. *Se limita la altura máxima a cornisa de la edificación en 7,5m, medidos desde la rasante.*



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 125

## 2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio.

El municipio de San Cristóbal de Segovia ha experimentado un crecimiento demográfico que ha quedado reflejado en un aumento de la ocupación del suelo por las edificaciones, incrementándose así el número de calles que han sido urbanizadas en el municipio.

Se prevé que el municipio siga creciendo, y por lo tanto configurándose de este modo nuevas calles que urbanizar, es por ello por lo que se busca regular el acerado de las diferentes calles, para que este tenga una estética homogénea a la vez que cumpla la normativa sectorial vigente relacionada con la correcta accesibilidad de las personas en el entorno urbano aplicable en el momento de la realización del encintado de las aceras, ya que se busca que San Cristóbal de Segovia sea un municipio que cuente con la mayor accesibilidad posible, asegurando el bienestar y haciendo la vida más sencilla en lo que ha barreras físicas se refiere de todos sus habitantes.

En la actualidad, las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, recogen las condiciones de mejora de la pavimentación en su artículo 74. El cual es objeto de modificación.

### Redacción actual:

### Artículo 74. Mejora de la Pavimentación de las calles principales del núcleo:

Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deber regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

### Redacción propuesta:

### Artículo 74. Mejora de la Pavimentación de las calles principales del núcleo:

Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, ~~como mínimo de 1,5 metros de anchura~~ cumpliendo las exigencias establecidas por la normativa sectorial relativa a la accesibilidad de las personas en el entorno urbano en vigor en el momento de la realización del encintado de aceras, si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Cuando la realización de la acera corra a cargo de particulares habrá que consultar al ayuntamiento si el acabado y forma que tienen, quedan integradas en la red de aceras del municipio, garantizando de esta manera la homogeneidad.
Se deber regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 125

## 3. Modificación Condiciones generales de los edificios.

### A. Modificación de la tipología cubierta permitida.

En las Normas Urbanísticas municipales de San Cristóbal de Segovia, en vigor, se recogen los diferentes diseños de las cubiertas permitidos en el municipio.
Queda regulado en los artículos 30 y 114 de dichas Normas urbanísticas municipales, pudiendo inducir a error, por lo que se plantea la modificación de dichos artículos.

#### Redacción actual:

*Artículo 30. Cubierta.*

1. *Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece está pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).*
2. *En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.*

Artículo 114. Acabados de las cubiertas.

1. *Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.*
2. *No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.*
3. *Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*
4. *En las zonas de usos dotacional e industrial para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.*

#### Redacción propuesta:

*Artículo 30. Cubierta.*

1. *Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece está pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).*
2. ~~*En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.*~~
2. *Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*

Artículo 114. Acabados de las cubiertas.

1. *Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.*
2. *No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.*
3. ~~*Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*~~
4. *En las zonas de usos dotacional e industrial para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.*



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 125

## B. Modificación Condiciones relativas al cierre de parcela.

Las Normas Urbanísticas de San Cristóbal de Segovia, aprobadas definitivamente en el año 2015, recogen las condiciones constructivas de los cerramientos de las parcelas.

Durante el tiempo que ha sido de aplicación esta normativa urbanística municipal se han detectado la ausencia de condiciones para la regulación de los vallados con un carácter temporal, considerando las condiciones generales que actualmente se recogen para los vallados demasiado restrictivas para los de uso en el caso de tener un carácter temporal.
Además, en cuanto se refiere a los cerramientos de parcela, se ha observado cierta evolución en la estética y variedad de los materiales de construcción, por lo que se considera muy limitante la prohibición de uso de "bloque de hormigón", estimando oportuno especificar la no limitación de uso de bloque de hormigón decorativo en tonos acordes a la ordenanza de aplicación en cada caso.

### Redacción actual:

Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

1. Es obligatorio el vallado de todas las parcelas de superficie mayor o igual a 1.000 m².
2. Para las parcelas de superficie menor de a 1.000 m² la obligatoriedad del vallado se adquirirá al solicitar licencia de construcción.
3. El vallado de todas las parcelas se realizará al solicitar licencia de construcción para el caso de parcelas sin edificar. El cerramiento completo se realizará en todo su perímetro, salvo acuerdo documental de aprovechamiento conjunto en el cerramiento con sus linderos.
4. La altura máxima de cerramiento se sitúa en 2,20 m en el frente de fachada, pudiendo alcanzar hasta 3,00 m en el resto de su perímetro.
5. Condiciones constructivas para el cerramiento:
   - La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de los linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.
   - El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no se permiten acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.
   - El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
   - En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueos del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m.

### Redacción propuesta:

Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

1. Es obligatorio el vallado de todas las parcelas de superficie mayor o igual a 1.000 m².
2. Para las parcelas de superficie menor de a 1.000 m² la obligatoriedad del vallado se adquirirá al solicitar licencia de construcción.
3. El vallado de todas las parcelas se realizará al solicitar licencia de construcción para el caso de parcelas sin edificar. El cerramiento completo se realizará en todo su perímetro, salvo acuerdo documental de aprovechamiento conjunto en el cerramiento con sus linderos.
4. La altura máxima de cerramiento se sitúa en 2,20 m en el frente de fachada, pudiendo alcanzar hasta 3,00 m en el resto de su perímetro.
5. Condiciones constructivas para el cerramiento:
   - La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de los linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.
   - El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, se permiten únicamente los acabados en bloques de hormigón si estos tienen carácter decorativo y tonos crema.
   - En el caso de vallados en parcelas cuya finalidad no sea la construcción inmediata, se permitirá el vallado mediante malla trenzada galvanizada, cumpliendo las dimensiones de altura establecidas en este artículo.
   - El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
   - En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueos del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 125

## 4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.

Las actuales normas urbanísticas de San Cristóbal de Segovia en vigor fueron aprobadas definitivamente en el año 2015, durante el periodo que transcurre desde su aprobación definitiva hasta hoy en día, se ha observado que las diferentes zonas de ordenanzas de uso que tenemos en el municipio no siguen un criterio adecuado, en algunas zonas del municipio. Concretamente en las zonas más alejadas de la zona de casco tradicional, localizándose en la zona exterior del municipio, limitando en exceso la variación de tipología edificatoria que podrían asumir dichas zonas de San Cristóbal de Segovia.

Es por ello que se pretende la creación de una nueva zona de ordenación de usos y edificación del suelo, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas muy determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando en ningún caso la imagen estética actual del conjunto del municipio.

### *Artículo 104 bis. Tipología conjunto residencial polivalente (POLIVALENTE)*

Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas áreas situadas fuera del casco urbano tradicional, en proceso de crecimiento el cual se ha visto frenado debido a las limitaciones de las tipologías edificatorias vigentes hasta la presente modificación. La altura máxima se fija en B+2, cumpliendo en todo caso, las condiciones establecidas en el capítulo 3, sobre las determinaciones urbanísticas generales, con especial hincapié en las condiciones de la sección reflejadas en el artículo 41 y siguientes.

Permitiéndose las siguientes clases edificatorias:

1. Edificación aislada-pareada-adosada (quedando definidas en los artículos 142 – 148).
2. Edificación Residencial-multifamiliar (quedando definidas en los artículos 149 – 154).



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 125

## 5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.

Con el paso del tiempo, en el municipio de San Cristóbal de Segovia, se han ido desarrollando diferentes sectores de suelo urbano no consolidado, es en el caso el sector U2, para el cual se presentó ordenación detallada en el ayuntamiento con fecha 04 de diciembre de 2006, y con posterioridad fue incluida en las Normas urbanísticas municipales.

Es en esta adaptación de la ordenación detallada del sector U2-D2, en su capítulo 4, en el cual queda definido el plan de etapas, en el que se establece:

"Se prevé una duración de un año hasta su recepción a partir de la aprobación definitiva de las Normas urbanísticas municipales con ordenación detallada".

Las Normas urbanísticas municipales vigentes en San Cristóbal de Segovia, se publican en el BOCyL con fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.

En la actualidad la U2-D2, sigue sin desarrollarse, es por ello que se busca con esta modificación se busca eliminar dicha ordenación detallada.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 125

## 6. Modificación Régimen de la edificación en suelo rustico.

San Cristóbal de Segovia, es un municipio que en la última época ha ido desarrollándose urbanísticamente, haciéndose visible en un aumento de las edificaciones en diferentes zonas del municipio, respetando en todo momento el suelo rustico dedicado a uso agrario que rodea el núcleo del municipio del San Cristóbal de Segovia.

En la Normativa urbanística vigente en el municipio, concretamente en su artículo 215, en el que se establece el régimen de la edificación en suelo rustico, en el cual se limita la superficie de las construcciones ligadas a uso agrario, en 15m2, en parcelas de una superficie menor a 5.000m2.

Teniendo en cuenta que, en ese mismo artículo, se recoge la ocupación máxima de parcela en el 20% en todo tipo de construcciones ubicadas en suelo rustico común, y que la variación tan amplia de parcelas que se comprenden en el límite entre lo existente hasta los 5.000m2 establecidos para la posibilidad de realizar construcciones por encima de los 15m2, se considera usar como condición limitante aquella que regula la ocupación de la parcela en un máximo del 20% del total de la superficie.

Ya que en el caso de tener una parcela de 4.999m2 en la cual sería de aplicación este apartado, suponiendo una edificación con el máximo permitido según la normativa urbanística de San Cristóbal de Segovia, la ocupación que tendría esta parcela seria del 0, 3% muy inferior al 20% permitido que se recoge para parcelas con una superficie mayor a 5000m2.

Es por ello esta consideración de establecer como criterio para todas las parcelas, como condición limitante aquella que regula la ocupación de la parcela en un máximo del 20% del total de la superficie para el caso que tratamos, destinada a algunos de los usos reglados en el artículo 23 de la ley 5/1999, de 8 abril, de urbanismo de Castilla y León, aclarando de este modo las posibles interpretaciones que se pueden entender de dicho artículo.

### Redacción actual:

*Artículo 215. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):*

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m2 y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cuál sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m2 la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m2, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m2.

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m2, aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.

5.La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 125

Redacción propuesta.

*Artículo 215. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):*

1.La superficie mínima de parcela para la edificación, en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es ~~la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas~~ de 1.500 m2, para las construcciones ~~de hasta 15 m2 y~~ vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares. ~~independientemente de cuál sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m2 la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m2, al igual que~~

Para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales, las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento se fija como parcela mínima 1.500m2. ~~la parcela mínima se fija en 20.000 m2.~~

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m2, aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.

5.La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

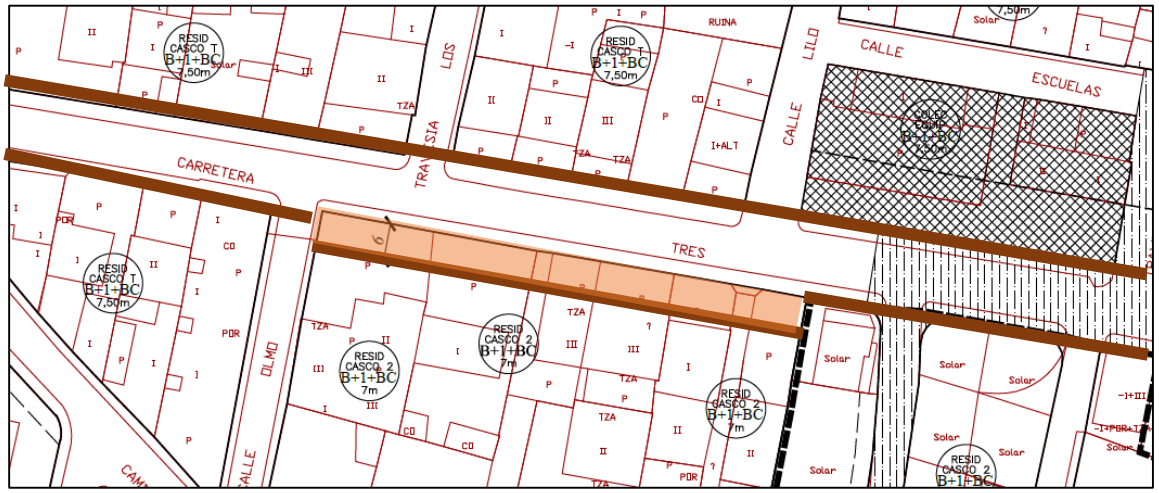


Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 125

## 7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.

El municipio de San Cristóbal aprueba nueva Normativa Urbanística, la cual se publica en el BOCyL con fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.

Quedando recogida en esta Normativa, las alineaciones oficiales que han de tenerse en consideración a la hora de edificar en alguna de las parcelas que se encuentran afectadas por ellas.




*Alineaciones Oficiales recogidas en las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia.*

Respecto a las alineaciones oficiales fijadas en la Normativa urbanística de aplicación en San Cristóbal de Segovia, se encuentra una incoherencia en la alineación de la carretera de Tres Casas, ya que no en toda ella se fija un retranqueo de la edificación de 6m, además esta limitación imposibilita la construcción en una de las parcelas afectada por dicha limitación. Las parcelas afectadas por esta alineación son las siguientes:

| DIRECCIÓN SEDE CATASTRO | REF CATASTRAL |
|---|---|
| Carretera de tres casas nº 46, San Cristóbal. | 9341921VL0394S0001LB |
| Carretera de tres casas nº 48, San Cristóbal. | 9341902VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 50, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0003TX<br>9341903VL0394S0002RZ<br>9341903VL0394S0001EB |
| Carretera de tres casas nº 52, San Cristóbal. | 9341904VL0394S0001SB<br>9341904VL0394S0003FX |
| Carretera de tres casas nº 54, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0001EB<br>9341998VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 56, San Cristóbal. | 9341906VL0394S0001UB |

Es por ello que, al suponer una limitación, en ciertas parcelas de la carretera de san Cristóbal, y no siendo de aplicación en la totalidad de las parcelas de la calle se suprime dicha alineación oficial, siendo igual a la de las manzanas situadas en los laterales de las parcelas afectadas.

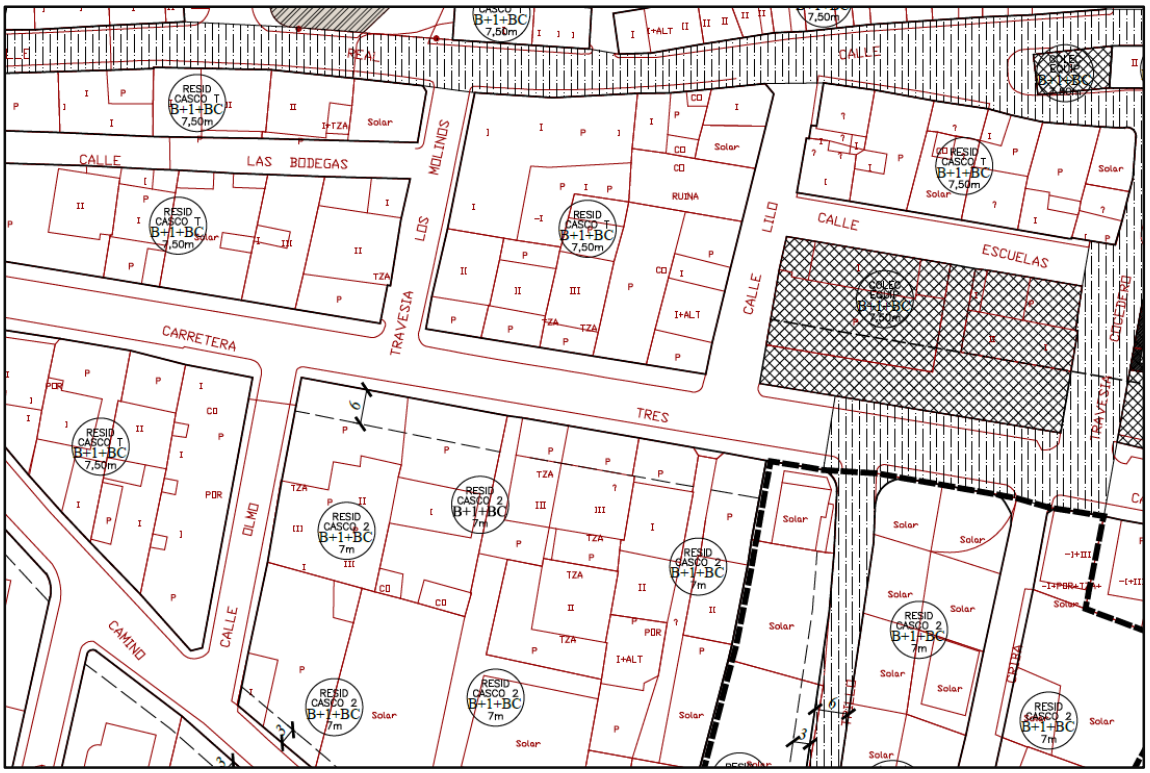



Modificación de la alineación oficial recogida en las Normas urbanísticas de San Cristóbal.

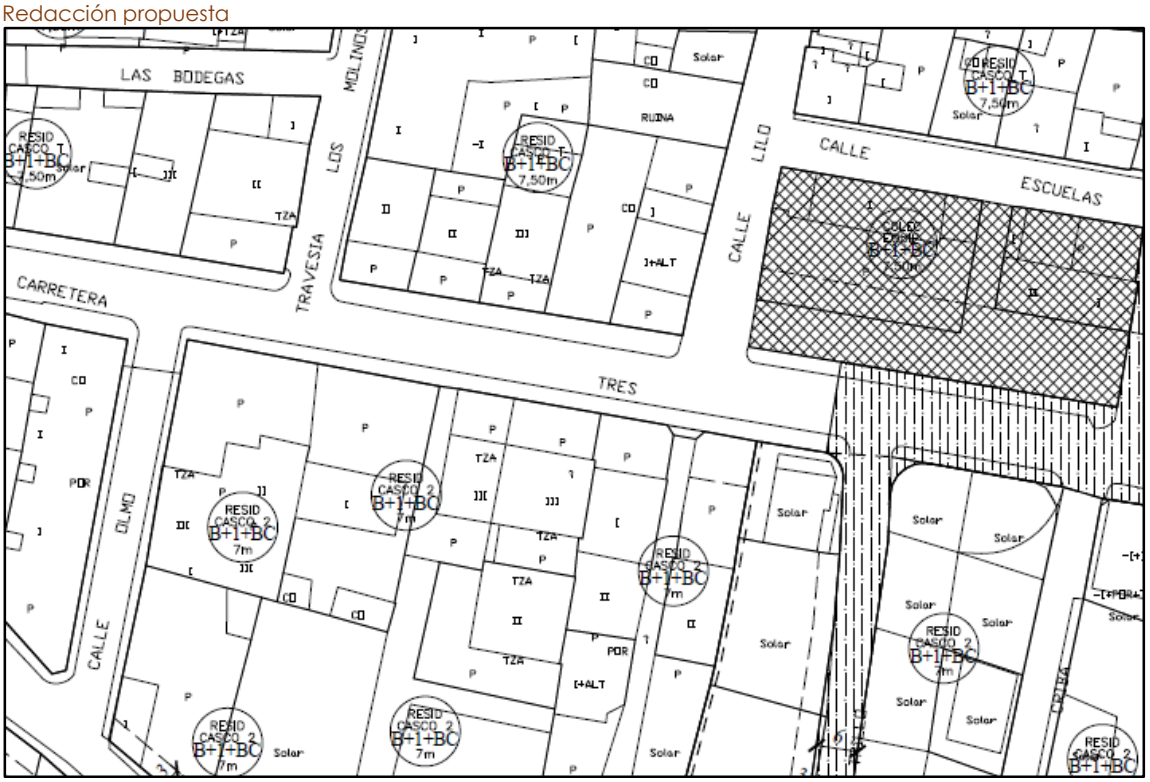


Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 125

Redacción actual




Redacción propuesta






Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 125

## 8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.

En las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, se proyectan dos sectores de suelo urbanizable ubicados en los márgenes de la carretera SG-V-6123.
Ambos sectores no han tenido posibilidad de desarrollo debido a la gran superficie que abarcan, siendo estas:

Superficie del sector "Cotosaltos" (Ur1) _ 107.950,55 m2.
Superficie del sector "El Cerezo" (Ur2) _ 159.395,63 m2.
Superficie del sector "Peñazorrera" (Ur4) _ 79.527,32 m2.

Los sectores Cotosaltos y el Cerezo tienen además como uso predominante el uso residencial, con una densidad máxima legal de 0,5m2/m2.
Es por ello que se considera conveniente la división de ambos sectores en dos sectores de menor tamaño que permitan al municipio de San Cristóbal de Segovia desarrollarse con una mayor facilidad.

### a. Sector Cotosaltos

El sector el "Cotosaltos" se sitúa en el lado norte de la carretera SG-V-6123, la superficie que ocupa dicho sector es de 107.950,55 m2. Considerándose como una dimensión que dificulta el crecimiento del municipio, es por ello que se pretende la modificación de dicho sector quedando dividido este en dos sectores de menor tamaño como queda reflejado en la planimetría adjunta.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 125

## Sector nº Ur1 Denominación : "Cotosaltos" San Cristobal de Segovia

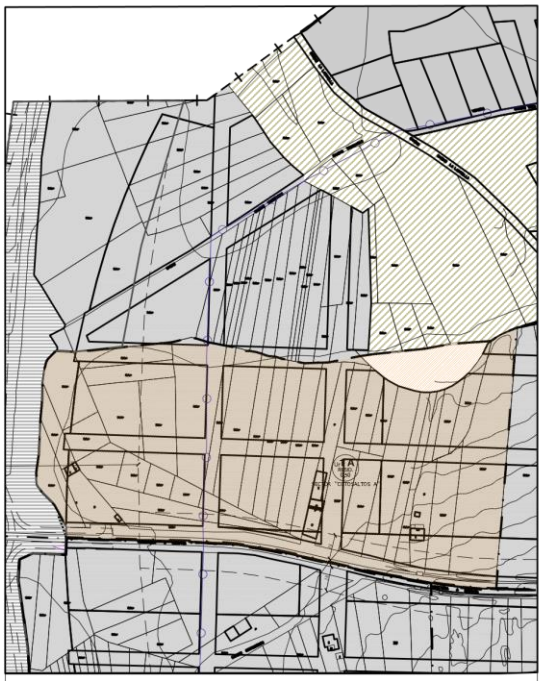
PLANO ACTUAL // PLANO MODIFICADO

El sector el "Cotosaltos" se sitúa en el lado sur de la carretera SG-V-6123, la superficie que ocupa dicho sector es de 107.950,55 m 2 . Considerándose como una dimensión que dificulta el crecimiento del municipio, es por ello que se pretende la modificación de dicho sector quedando dividido este en dos sectores de menor tamaño como queda reflejado en la planimetría adjunta.



Ur 1 RES. 0,50
SECTOR "EL COTOSALTOS"

Superficie del sector delimitado _ 107.950,55 m2
Superficie sin D.U.G. _ 104.062,48 m2
Superficie Sistemas Generales Existentes _ 3.888,07 m2 SG - V -6123



Ur 1A RES. 0,50
SECTOR "EL COTOSALTOS A"

Superficie del sector delimitado _ 53.059,50 m2
Superficie sin D.U.G. _ 50.072,58 m2
Superficie S. G. E. _ 2.986,92 m2 SG - V -6123



Ur 1 B RES. 0,50
SECTOR "EL COTOSALTOS B"

Superficie del sector delimitado _ 54.901,05 m2
Superficie sin D.U.G. _ 53.999,90 m2
Superficie S.G.E. _ 901,15 m2 SG - V -6123



Escala- 1 : 5.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 125

## b. Sector "El Cerezo".

El sector el "Cerezo" se sitúa en el lado norte de la carretera SG-V-6123, la superficie que ocupa dicho sector es de 159.395,63 m2. Considerándose como una dimensión que dificulta el crecimiento del municipio, es por ello que se pretende la modificación de dicho sector quedando dividido este en dos sectores de menor tamaño como queda reflejado en la planimetría adjunta.

En el municipio de San Cristóbal de Segovia, según la Normativa Urbanística Municipal de aplicación, tiene una baja oferta de ubicaciones para la implantación de nuevas actividades económicas dedicadas al sector terciario, siendo casi la totalidad de la oferta, locales situados en planta baja de superficies pequeñas, limitando la instalación de actividades vinculadas a este sector con necesidad de inmuebles con características diferentes a estos, es por ello que se considera necesario ampliar la superficie destinada a sector terciario modificando el uso predominante del sector "El Cerezo", facilitando así la implantación de nuevos negocios en el municipio, permitiendo un mayor desarrollo para el municipio en diferentes aspectos, es por ello que se considera más oportuno que el uso predominante de uno de los nuevos sectores en los que se divide "el cerezo" sea un uso predominante terciario.

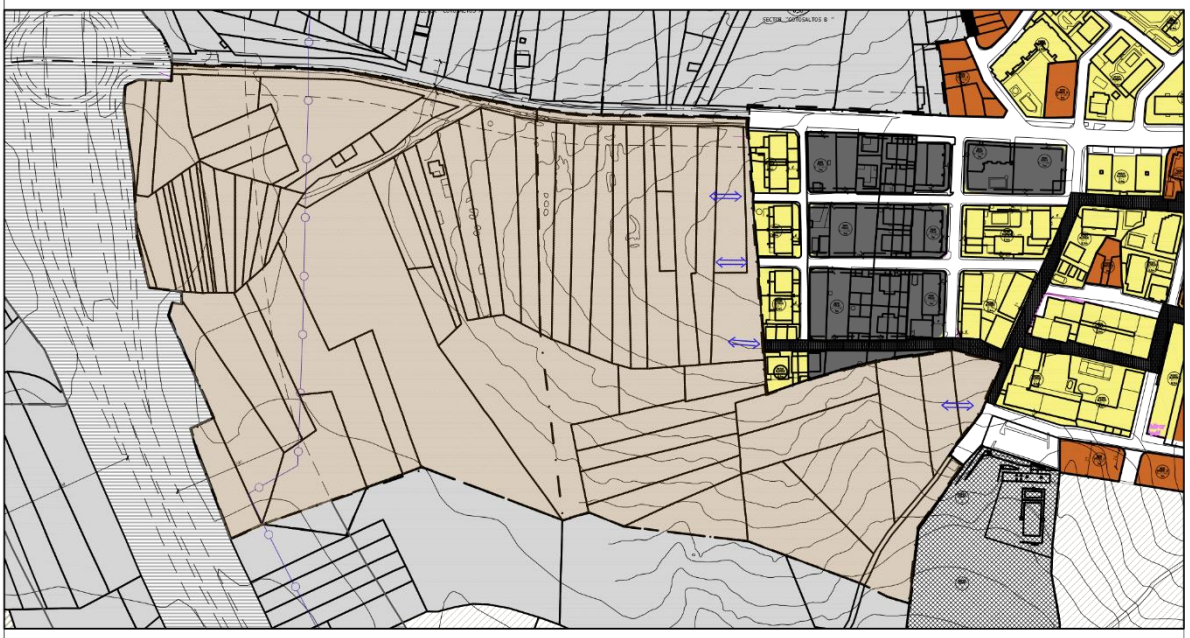


Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 125

## Sector nº Ur2 Denominación : "El Cerezo " San Cristobal de Segovia

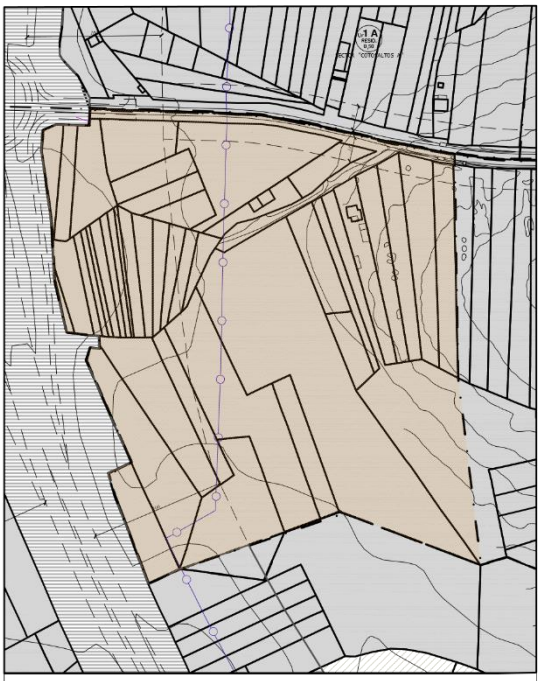
PLANO ACTUAL // PLANO MODIFICADO

El sector el "Cerezo" se sitúa en el lado norte de la carretera SG-V-6123, la superficie que ocupa dicho sector es de 159.395,63 m2. Considerándose como una dimensión que dificulta el crecimiento del municipio, es por ello que se pretende la modificación de dicho sector quedando dividido este en dos sectores de menor tamaño como queda reflejado en la planimetría adjunta.



Ur 2 TERC. 0,50
SECTOR "EL CEREZO"

Superficie del sector delimitado _ 159.395,63 m2
Superficie sin D.U.G. _ 156.275,21 m2
Superficie Sistemas Generales Existentes _ 3.120,42 m2 SG - V -6123



Ur 2A TERC. 0,50
SECTOR "EL CEREZO A"

Superficie del sector delimitado _ 88.080,57 m2
Superficie sin D.U.G. _ 86.177,63 m2
Superficie S.G.E _ 1.902,94 m2 SG - V -6123



Ur 2B TERC. 0,50
SECTOR "EL CEREZO B"

Superficie del sector delimitado _ 71.315,06 m2
Superficie sin D.U.G. _ 70.097,58 m2
Superficie S.G.E _ 1217,48 m2 SG - V -6123

Escala- 1 : 5.000
0 10 20 40 60 80 100



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 125

### c. Sector "Peñazorrera".

El sector "Peñazorrera" se sitúa en el lado sur de la carretera SG-V-6123, teniendo una localización privilegiada debido a su buena conexión con las vías de comunicación provinciales y nacionales.

La superficie que ocupa dicho sector es de 79.527,32 m2. Con una dimensión notablemente menor que los anteriores, es por ello que en este caso la modificación asociada a el no tiene que ver con la división, si no con la modificación del uso predominante del sector Peñazorrita a un uso terciario.

En el municipio de San Cristóbal de Segovia, según la Normativa Urbanística Municipal de aplicación, tiene una baja oferta de ubicaciones para la implantación de nuevas actividades económicas dedicadas al sector terciario, siendo casi la totalidad de la oferta, locales situados en planta baja de superficies pequeñas, limitando la instalación de actividades vinculadas a este sector con necesidad de inmuebles con características diferentes a estos, es por ello que se considera necesario ampliar la superficie destinada a sector terciario modificando el uso predominante del sector "Peñazorrita", facilitando así la implantación de nuevos negocios en el municipio, permitiendo un mayor desarrollo para el municipio en diferentes aspectos, es por ello que se considera más oportuno que el uso predominante de uno de los nuevos sectores en los que se divide "el cerezo" sea un uso predominante terciario.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 125

## 9. Expropiación de terrenos con interés municipal.

Las Normas urbanísticas municipales de San Cristóbal de Segovia, publicadas en el BOCYL con fecha del 27 de Marzo de 2015, y fecha de acuerdo 10 de diciembre de 2014, teniendo modificaciones puntuales con fecha de aprobación definitiva del 14 de febrero de 2018 recogen en su artículo 14 de la Normativa reguladora, los sistemas generales previstos, siendo estos un total de cuatro sistemas, correspondiendo cada uno de ellos con un tipo (Sistema general de equipamientos, sistema general de servicios urbanos, y servicio general de espacios libres).

El municipio de San Cristóbal de Segovia, está comprometido con los 17 puntos de la agenda 2030, para lograr los objetivos, es por ello que en el SG-4, se creó un gran espacio libre abierto de utilidad para el disfrute de los vecinos del municipio a lo largo del cual se distribuyen diferentes zonas que ofertan diferentes tipos de actividades, entre las que destacan un parque canino, un campo para la realización de futbol playa, un parque para la realización de calistenia y una zona dedicada a huertos urbanos que ponen en valor la importancia de la naturaleza y de una de las actividades económicas tradicionales de Castilla y León, además planteó la realización de un campo de futbol 11, promoviendo la mejora de la salud y el bienestar (Objetivo 3) de los usuarios del municipio mediante el deporte, así como la igualdad de género (Objetivo 5), dotando al municipio de nuevos espacios para el disfrute de la naturaleza, siempre respetando el ecosistema de la zona (Objetivo 11 y objetivo 15).

El SG-4, cuenta con una superficie reservada de 43.881,76m² en las parcelas 4 y 5 del polígono 4, según se encuentra delimitado en los planos de ordenación, teniendo un carácter público.

Tras el desarrollo de esta zona, el espacio disponible para la realización de la nueva instalación deportivo es escaso, es por ello, que la modificación que se pretende consiste en ampliar el ámbito del sistema general SG – 4 en una superficie de 9398,98 m² de suelo rustico con protección natural, para la realización de dicha instalación deportiva, además de dotar un pequeño camino natural, que de acceso a este espacio libre público.

Estos terrenos serán obtenidos mediante expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado, según se establece en el artículo 190 del RUCyL, en el que se regula la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

### Redacción actual:

### Artículo 14. Sistemas generales previstos por las NUM:

Identificación: SG 1
- Tipo: Sistema General de equipamientos
- Localización: parcela 503 del polígono 2.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.

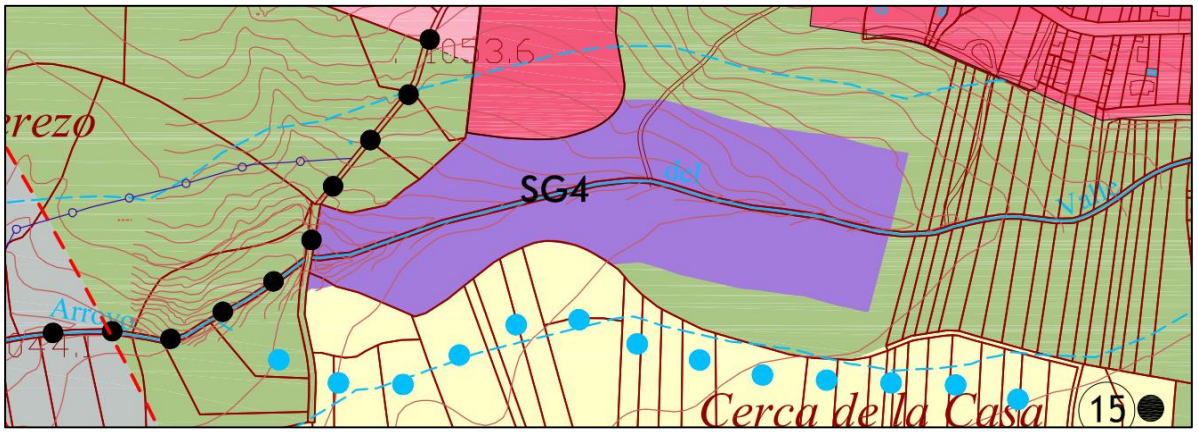
Identificación: SG 2
- Tipo: Sistema General de equipamientos
- Localización: parcela 504 del polígono 2.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.

Identificación: SG 3
- Tipo: Sistema General de servicios urbanos
- Localización: 16.815,00 m² en la parcela 154 del polígono 6, según delimitación en planos de ordenación.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.

Identificación: SG 4
- Tipo: Sistema General de espacios libres
- Localización: 43.881,76 m² en las parcelas 4 y 5 del polígono 4, según delimitación en planos de ordenación.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 125




*Superficie actual del sistema general SG-4*

## Redacción propuesta

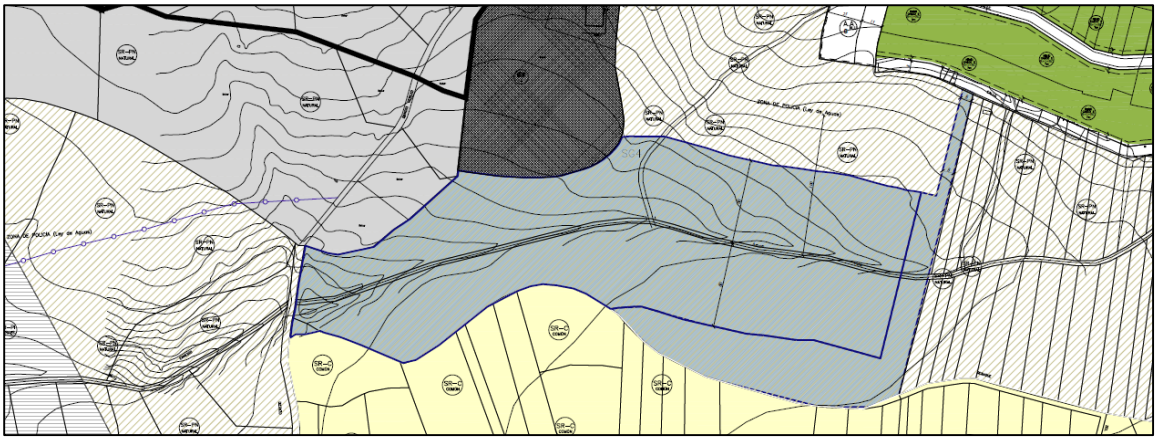
### Artículo 14. Sistemas generales previstos por las NUM:

Identificación: SG 1
- Tipo: Sistema General de equipamientos
- Localización: parcela 503 del polígono 2.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.

Identificación: SG 2
- Tipo: Sistema General de equipamientos
- Localización: parcela 504 del polígono 2.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.

Identificación: SG 3
- Tipo: Sistema General de servicios urbanos
- Localización: 16.815,00 m² en la parcela 154 del polígono 6, según delimitación en planos de ordenación.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.

Identificación: SG 4
- Tipo: Sistema General de espacios libres
- Localización: 53.280,74 m² en las parcelas 4 y 5 del polígono 4, según delimitación en planos de ordenación.
- Carácter: Público
- Sistema de obtención de suelo: expropiación.



*Nueva superficie del sistema general SG-4*



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 125

# CAPÍTULO 04: ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

Las determinaciones a modificar constituyen en virtud de lo establecido en el artículo 43.1 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 117 a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, en relación con el art. 127 del mismo, "Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende "La asignación del uso pormenorizado", "La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad,", así como "de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación".

En el presente documento existen dos tipos de cambios: sobre las determinaciones de carácter general y sobre las determinaciones de carácter detallado.

La modificación sobre las determinaciones de carácter general supone una mínima influencia sobre la edificabilidad total del municipio, y sobre el numero de viviendas. El pequeño incremento de viviendas (38), estando en todo caso por debajo del Máximo legal (30 viv/Ha), por tratarse de una actuación de carácter acotado en cuanto a ubicación, se entiende que no trasciende del ámbito local y no afecta a ninguno de los instrumentos de ordenación del territorio tanto provinciales como autonómicos. Los incrementos necesarios de E.L.U.P, marcados por el RUCYL se asumen dentro del propio plan parcial, al asumirse por el exceso existente.

Igualmente podemos decir que no tiene influencia sobre otros instrumentos sectoriales de la comunidad o del estado, como son los distintos planes de infraestructuras industriales, forestales, de carreteras o de tratamiento de residuos.

Si teniendo influencia, y por tanto, estando sujetos a solicitud de informe según lo recogido en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la inspección técnica urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico:

- Se ven afectadas, Zona de policía del Arroyo Valle, en la modificación que atañe al sistema general cuatro, dedicado a espacios libres públicos. Por lo que será necesaria la solicitud del informe de la confederación hidrográfica, además del informe de la agencia de protección civil debido a considerarse una zona de carácter encharcadiza, e inundable, al ser una zona inmediata al cauce.
- No se ve afectada ningún área que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, es por ello que no es necesario la solicitud de informe al ministerio de industria, energía y turismo.

El resto de las modificaciones tratándose de determinaciones de ordenación detallada, no tienen influencia en el modelo territorial de los instrumentos de ordenación del territorio y en la ordenación general vigente establecida por las NUM (aprobado definitivamente mediante FOM/2113/2007, de 27 de diciembre y ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero).



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 125

# CAPÍTULO 05: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

San Cristóbal de Segovia se ha convertido, sobre todo a raíz de su segregación del ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, en uno de los municipios con mayor crecimiento de todo el periurbano segoviano. En lo que a población se refiere, ocupa puestos elevados en el ranking, al nivel de municipios como La Lastrilla o el propio Palazuelos, y sólo por detrás del Real Sitio de San Ildefonso. En densidad de población sobresale con claridad sobre todos los demás municipios, superando incluso a la capital provincial, si bien es cierto que en esto tiene mucho que ver su modestísima extensión, sólo 6,4 km$^2$, la más baja del ámbito de las DOTSe si exceptuamos a Hontanares de Eresma.

La composición sectorial de la actividad económica municipal guarda una relación estrecha –dependencia podríamos decir mejor- con respecto a la desarrollada en la capital segoviana. De hecho, el fuerte desarrollo de los sectores terciario y de la construcción en el municipio de San Cristóbal sólo puede entenderse por la inmediatez del mercado de trabajo de la ciudad de Segovia y por el frenesí inmobiliario que viene acompañando en los últimos tiempos a los entornos periurbanos de las principales ciudades, entre ellas las castellano y leonesas. Dentro del término de San Cristóbal no hay que darcuenta hasta la fecha de la presencia de empresas relevantes capaces degenerar empleo, al margen de un puñado de ellas vinculadas a la construcción y estimuladas por el propio crecimiento residencial municipal y también de las poblaciones vecinas.

En un núcleo urbano de las dimensiones que ha llegado a alcanzar San Cristóbal cabría esperar un tejido económico igualmente pujante ysuficientemente desarrollado y diversificado, es decir, con una base sólida de pequeñas y medianas empresas, pero también con alguna que otra de mayor calado en distintos sectores de actividad. Sin embargo, no es así, y la razón de ello, como ya se ha adelantado, es que la dinámica reciente de San Cristóbal de Segovia únicamente puede ser comprendida dentro del reparto de funciones establecido en el periurbano segoviano. En éste, al municipio que nos ocupa se le ha asignado el papel de atender a un segmento de la demanda residencial incapaz de acceder a la oferta de la capital; hasta el momento, esta encomienda no se ha visto complementada por ningún tipo de deslocalización industrial que pudiera generar empleo dentro de los límites del territorio administrado por el ayuntamiento de San Cristóbal.

Así las cosas, el municipio que nos ocupa viene actuando como pequeña población dormitorio al servicio de Segovia, asumiendo cada vez un mayor porcentaje de primera vivienda de ciudadanos que fijan su residencia en San Cristóbal y se desplazan diariamente a su trabajo en la capital.

La traslación demográfica del inducido dinamismo económico municipal resulta evidente, empezando por una densidad de población tan elevada (superior a los 400 hab/km$^2$) que parece más propia de una región urbana que de un modesto municipio rural castellano y leonés. El resto de los indicadores demográficos son igualmente destacados dentro del contexto de atonía generalizada queacompaña al medio rural provincial. Es llamativo constatar, por ejemplo, como el crecimiento poblacional ha sido continuado e intenso a lo largo de la presente década, elevando los efectivos demográficos locales hasta en un 50% con respecto a los habitantes empadronados en el municipio al comenzar el siglo, justo después de su segregación.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
En cifras absolutas y números índice (2000=100). 2001-2020

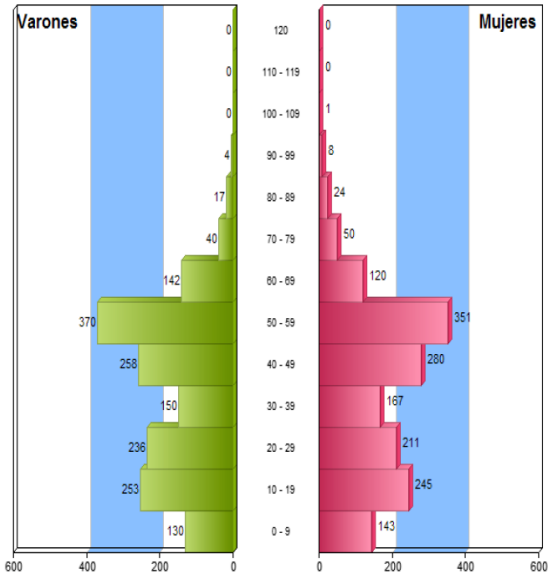
| Año | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Población | 1.751 | 2.455 | 2.921 | 2.964 | 3.080 |
| 2000=100 | 100 | 140,20 | 166,81 | 169,27 | 175,90 |

*Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrón municipal.*

La evolución poblacional positiva de San Cristóbal no es el único elemento demográfico destacado sobre la media provincial. Estrechamente relacionada con la afluencia de población joven trabajadora, sobre todo recientemente, debe ser interpretada una estructura por edad que presenta un carácter claramente expansivo. La pirámide de población muestra un perfil característico en municipios como el que nos ocupa, recientemente incorporados a dinámicas periurbanas. El ensanchamiento central responde a la continua llegada de adultos jóvenes que, al no poder acceder a una vivienda en el municipio en el que desempeñan su actividad profesional, es decir, Segovia, se ven obligados a trasladarse a poblaciones dormitorio más o menos cercanas, con mejor o peor calidad residencial en función del poder adquisitivo de cada familia. El ensanchamiento por la base debe relacionarse con el importante número de niños nacidos en el seno de las jóvenes familias. Así las cosas, el índice de envejecimiento es extraordinariamente reducido, sólo 0,15.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 125




*Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrón municipal.*

Atendiendo al movimiento natural y migratorio de la población se comprende fácilmente el porqué de los fuertes crecimientos poblacionales. Ambas balanzas,estrechamente relacionadas, arrojan saldos sistemáticamente positivos ya que la constante llegada de población joven al municipio, procedente en su mayoría dela capital segoviana, repercute a corto plazo en el incremento del número de nacimientos.

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
En cifras absolutas. 2000-2020

| | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nacimiento** | 41 | 62 | 22 | 23 | 19 |
| **Defunciones** | 2 | 7 | 5 | 3 | 10 |
| **Crec. Veg.** | **39** | **55** | **17** | **20** | **9** |

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrones municipales.

La información estadística disponible y el conocimiento de la realidad socioeconómica municipal ya adquirido resultan más que suficientes para plantear una proyección demográfica al uso y tratar de cuantificar la población residente a corto y medio plazo. Las proyecciones demográficas, aun con las limitaciones inherentes a las herramientas matemáticas y estadísticas, son convenientes en la confección de los documentos de planeamiento. Conocer o, mejor dicho, estimar, la población futura que habitará en un determinado espacioes fundamental a la hora diseñar cualquier asentamiento urbano ya que planificar es, en definitiva, adelantarse a lo que va a suceder y actuar racionalmente. En este sentido, de poco serviría disponer grandes superficies desuelo para acoger a gran cantidad de población si finalmente tal crecimiento demográfico no se produce. El esfuerzo económico realizado por el Ayuntamiento creando nuevo suelo urbano habría sido inútil. Y al revés, si el crecimiento demográfico supera la capacidad de asentamiento del suelo habilitado, los mecanismos de producción de vivienda se ven obstaculizados yse producen tensiones en el mercado que acaban provocando crecimientos al margen de la legalidad. La importancia de una proyección demográfica rigurosay justificada es, pues, fundamental.

Asumiendo la realidad existente, y partiendo de la relación causa-efecto entre los sistemas socioeconómicos y los modelos espaciales, quizá merezca la pena realizar el esfuerzo de intentar predecir la evolución de aquéllos para conocer éstos. La aproximación al contexto socioeconómico debe realizarse, habida cuenta de la creciente globalización de este tipo de procesos, no sólo desde la escala local, sino, sobre todo, desde una perspectiva mucho más amplia. En este sentido, y tal y como ya se ha señalado en diversas ocasiones, parece claro que el desarrollo y consolidación del periurbano de la ciudad de Segovia va a continuar a medio plazo y, con él, el crecimiento de municipios como San Cristóbal.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 125

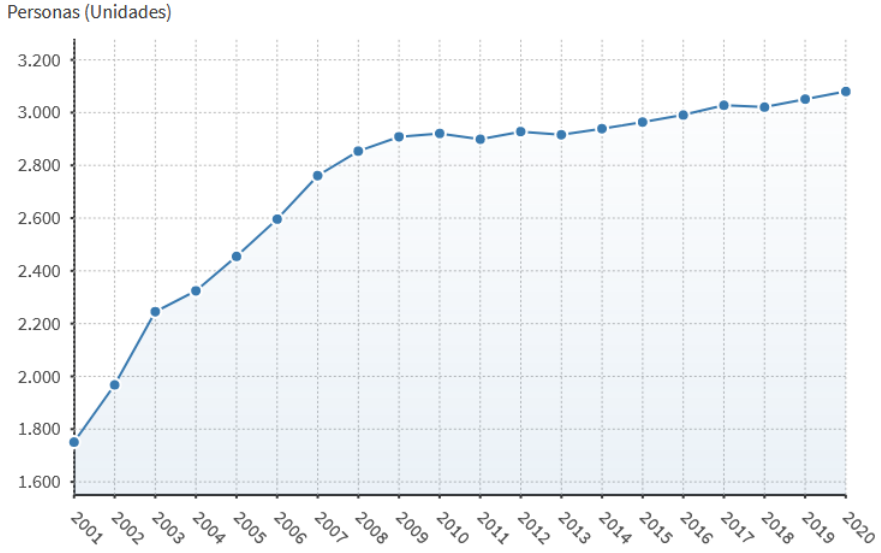
Para el tratamiento de la información disponible se plantearon inicialmente dos enfoques alternativos, de acuerdo con la información estadística disponible y asumiendo como horizonte temporal aceptable los cinco-diez años: la aplicación del método de ajuste lineal y logarítmico sobre los datos censales y padronales de distintos períodos o la estimación mediante las tasas de crecimiento vegetativo municipal en la última década. Finalmente se optó por el primer método por ser más completo ya que el empleo de censos y padrones tiene en consideración el impacto de los procesos migratorios, mientras que la aplicación de tasas de crecimiento vegetativo obvia este hecho. La serie estadística elegida para servir de soporte a las proyecciones ha sido la de 2000-2020 por entender que ésta tiene la continuidad y la proximidad temporal suficiente como para reflejar con fidelidad la realidad municipal reciente.

Por otra parte, adelantamos ya que las previsiones acerca del desarrollo poblacional deben ser lo suficientemente flexibles como para admitir, de una parte, la eventual aparición de holguras determinadas por factores exógenos y, de otra, para evitar rigideces que podrían generar una presión excesiva sobre el precio de la oferta de suelo. Ambos aspectos se toman en consideración mediante la introducción de un coeficiente corrector.

Si proyectamos la población actual del municipio para intentar conocer la que podría haber dentro de 5/10 años, tomando para ello como base una estimación lineal de los datos de la serie 2000-2020, el resultado se sitúa en torno a los 4.500 habitantes para el año 2025 y dentro de una horquilla comprendida entre los 5.000 y los 5.500 habitantes para el año 2030. Es ésta una expectativa ciertamente expansiva, pero, considerando que la población municipal en lo que va de siglo no ha dejado de crecer fuertemente, no es en absoluto descartable, especialmente si la ciudad de Segovia continúa desarrollando su tejido periurbano al ritmo actual. No obstante, lo anterior, nos inclinamos en mayor medida a apostar por escenarios de crecimiento más moderado, capaces de elevar la población a niveles próximos a 4.000 habitantes en 2025, de acuerdo en este caso con una regresión logarítmica, a la que los datos disponibles, por otra parte, parecen ajustarse mejor (Ver los gráficos siguientes).

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA
(2001-2020)

*Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrón municipal y elaboración propia.*




Es complicado que tasas de crecimiento poblacional del 8% anual se mantenganindefinidamente –tampoco sería deseable, por otro lado-, así que, aprovechando la llegada de coyunturas de crecimiento más moderado, parece conveniente que el Ayuntamiento canalice ahora sus recursos de manera prioritaria hacia larecualificación de espacios urbanos degradados, sobre todo aquéllos levantados con mayor precipitación en los últimos años, y deje en un segundo plano la previsión de nuevas áreas de expansión, aunque sin renunciar a ellas si esa es la voluntad municipal; en este sentido, el suelo urbanizable ya clasificado por el planeamiento vigente, y que las Normas que ahora se redactan mantienen en lo esencial, es una reserva de la suficiente entidad como para atender a una demanda muy superior a la previsible de acuerdo con las proyecciones elaboradas.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 125

## CAPITULO 06: AFECCIÓN SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLOGICOS

El contenido de la modificación puntual propuesta no tiene implicación ni afectación alguna ni sobre los riesgos naturales ni sobre los riesgos tecnológicos identificados por la Agencia de Protección Civil.

Los cambios introducidos en las condiciones de implantación y edificación no implican modificaciones con respecto a la exposición y fragilidad de este ámbito en relación con los riesgos naturales y tecnológicos. Cabe recordar a este respecto la reducida entidad de la superficie que se incorpora a la estructura urbana del núcleo de población; una cuantía que, a todas luces, no es relevante cuando se trata considerar la exposición frente a los riesgos naturales y tecnológicos.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 125

## CAPITULO 07: AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Una vez consultado el Estudio Arqueológico integrado en las NN.UU.MM. de San Cristóbal de Segovia, se observa que ninguna de las modificaciones afecta a ningún elemento integrado en el estudio arqueológico del municipio.

Además, se ha realizado una inspección visual de las parcelas que no ha deparado ninguna evidencia de cultura material que permita deducir la existencia de restos arqueológicos, ni la de restos o estructuras de carácter etnográfico. Por todo ello puede concluirse que la Modificación Puntual propuesta no producirá ningún tipo de afección sobre el patrimonio arqueológico del municipio. Por otra parte, hay que señalar que el desarrollo de esta Modificación Puntual está sujeto a lo establecido en la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como al Decreto 37/2007 de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Por tanto, en caso de producirse nuevos hallazgos arqueológicos (hallazgos casuales) se actuará conforme a la citada legislación, debiendo notificar al Servicio Territorial de Cultura de Segovia la aparición de cualquier hallazgo arqueológico que pudiera producirse durante el desarrollo de todo tipo de remoción de terreno.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 125

## CAPITULO 08: AFECCIÓN SOBRE LA LEY 5/2009, DE RUIDO DE CYL

La Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León establece una serie de determinaciones para el planeamiento que tienen por objeto mejorar la calidad acústica, entendida ésta como uno de los factores que forman parte de un medio ambiente saludable.

El ruido es uno de los impactos negativos que la actividad económica y constructiva puede generar sobre el medio ambiente, por eso se incluye entre los impactos que el procedimiento de evaluación ambiental, tanto estratégico como específico, incluyen con el fin de valorar las repercusiones desde el punto de vista acústico de las propuestas urbanísticas y establecer, si procede, las medidas correctoras tendentes a corregir el posible impacto negativo de las intervenciones sobre la calidad acústica.

Ya hemos justificado la innecesaridad de realizar evaluación ambiental para la modificación que se propone. Además, dados los objetivos de la modificación, vista la escasa entidad de la misma, que no modifica el modelo territorial ya definido, visto que la modificación propuesta no supone una intervención concreta inmediata, no tiene sentido ni la evaluación acústica, ni la aplicación de las metodologías asentadas sobre actuaciones concretas que, en este caso, no existen.

Consecuentemente, se valora que el impacto de la modificación planteada sobre la calidad acústica del municipio de San Cristóbal de Segovia es inexistente y no procede el establecimiento de medidas correctoras o cautela alguna a este respecto.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 125

# CAPITULO 09: AFECCIÓN SOBRE EL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRONICAS

La presente modificación puntual afecta al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas ya que se aumenta la altura máxima de la edificación en suelo rustico la modificación de la altura máxima refiriéndose exclusivamente a las infraestructuras de interés público, incluyéndose en ellas las redes públicas de comunicaciones electrónicas , según lo establecido en la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, no precisándose el informe previo del Ministerio de Economía y Empresa (Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 125

## CAPITULO 10: JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULO 172 RUCYL

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 172, regula lo siguiente sobre las Modificaciones de espacios libre y equipamientos.

*1.La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:*

> *a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.*
> *b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*
> *c) Cuando se trate de sistemas generales en cualquier clase de suelo, en cualquier ubicación justificada dentro del término municipal.*

*2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.*

En esta modificación no se destinan a otros usos las superficies destinadas a espacios libres públicos o equipamientos, si no que por el contrario estas superficies se amplían, es por esto que no es necesario que sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 125

## CAPITULO 11: JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULO 173 RUCYL.

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 173, regula lo siguiente sobre las Modificaciones que aumenten el número de viviendas o la intensidad de población.

*Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:*

*a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*

*b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de* ***viviendas en 5 ó más****, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

*1.º-Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

*2.º-Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

*c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.*

*Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.*

La modificación que puede considerarse como aumento de la edificabilidad es aquella referida al cambio de la ordenanza municipal, en la cual se pretende la creación de una nueva zona de ordenación de usos y edificación del suelo, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas muy determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando en ningún caso la imagen estética actual del conjunto del municipio.

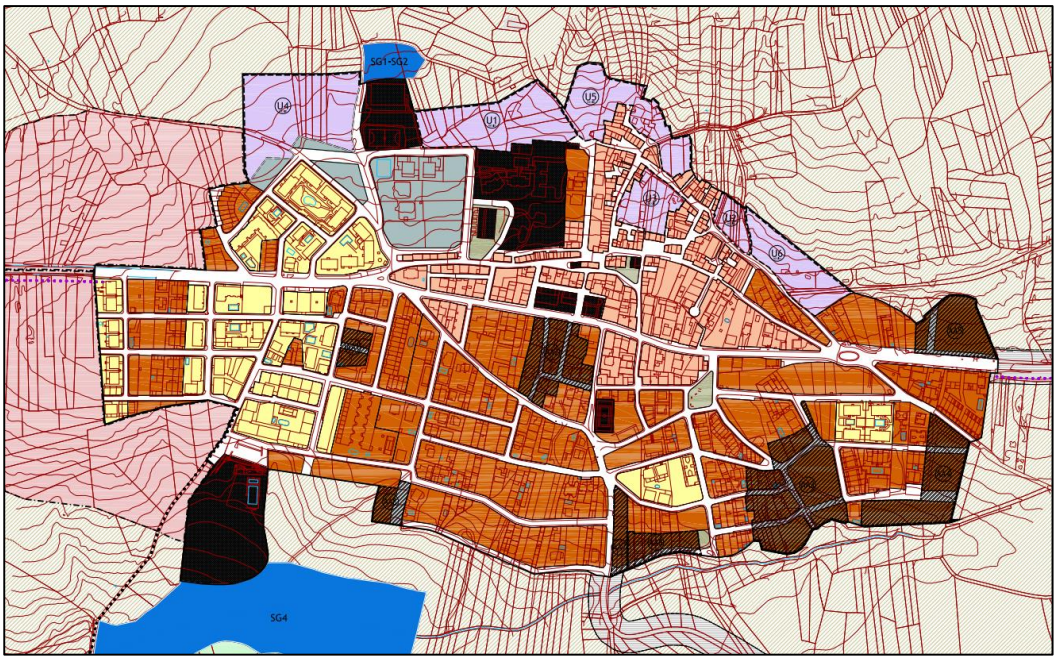
La edificabilidad de las tipologías que se pretenden adoptar son las siguiente:

- Tipología Residencial: multifamiliar, recogida en los artículos 149-152; en dicha tipología se establece una edificabilidad de 1,20 m²/m²
- Tipología adosada/aislada: para las cuales se establecen las siguientes edificabilidades:
  - Edificabilidad vivienda unifamiliar aislada 1,00 m²/m²
  - Edificabilidad vivienda unifamiliar pareada/adosada 1,60 m²/m²

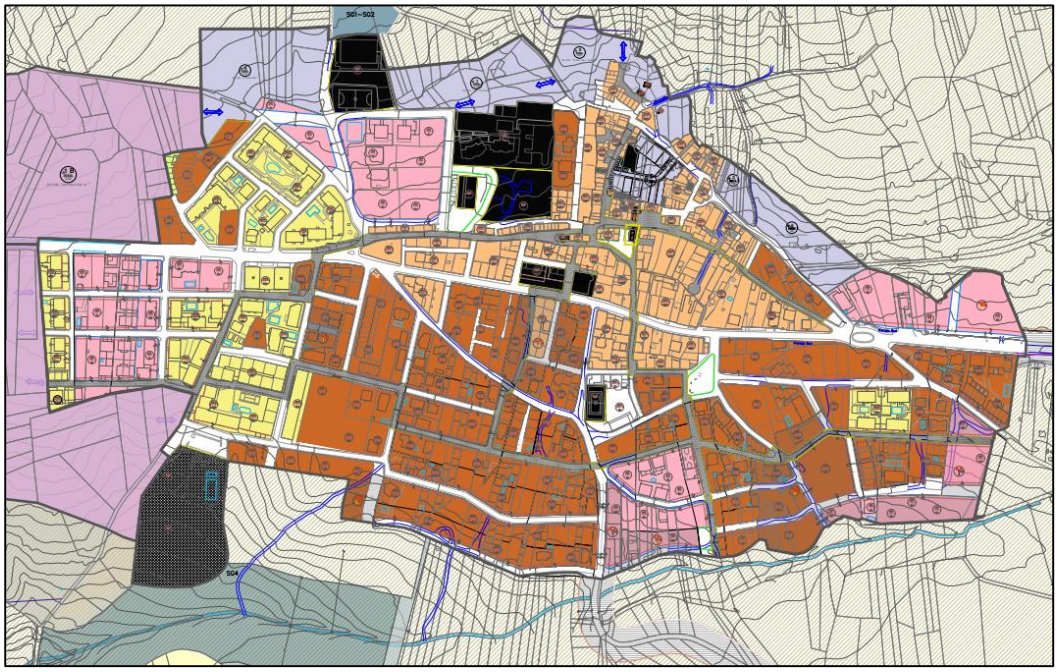
Las zonas que se ven afectadas por la modificación de ordenanzas quedan reflejadas en los siguientes planos:



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 125




*Plano actual ordenanzas San Cristóbal de Segovia.*




*Plano Modificación 3l ordenanzas San Cristóbal de Segovia.*

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 125



*Plano comparativo zonas cambio de ordenanza San Cristóbal de Segovia.*

Actualmente la superficie la cual se ve afectada por dicha modificación corresponde con 62.604 m², de los cuales 26.189 m² se encuentran construidos actualmente.

Considerando que actualmente las parcelas objeto de dicha modificación permiten la construcción de vivienda unifamiliar aislada, con una edificabilidad del 1.60 m²/m², siendo menor la edificabilidad de la nueva tipología permitida (1,20 m²/m²), se entiende que no se aumenta dicha edificabilidad quedando justificado el cumplimiento del artículo 173 del RUCYL.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 125

# CAPITULO 12: JUSTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

CAPITULO 13: RESUMEN EJECUTIVO

La modificación propuesta se dirige a rectificar o precisar determinadas condiciones de la edificación.
El alcance de la modificación se motiva y recoge en el título I de la memoria vinculante y su ámbito de aplicación es el término municipal.

En el artículo 130, apartado B, del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se Aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se establece

"Un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión."

La modificación puntual del planeamiento municipal en trámite se limita a cuestiones que no entran dentro de una Revisión, sino a pequeñas alteraciones de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales y tiene los siguientes objetivos:

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

1. Modificación tipologías urbanísticas.

   Se hace necesaria la modificación de algunas características de las tipologías edificatorias de aplicación en el municipio, adaptándolas a las necesidades de las construcciones que se demandan en la actualidad en el municipio, ya que las recogidas actualmente en las Normas urbanísticas se han visto, en la práctica disfuncionales y muy limitantes.

   Además, se pretende definir una nueva zona de ordenación, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando la imagen estética actual del conjunto del municipio.

2. Modificación Condiciones relativas a las aceras del municipio.

   Se busca regular el acerado de las diferentes calles, para que este tenga una estética homogénea aclarando las condiciones estéticas que han de cumplir eliminando la condición restrictiva con la que cuenta en la actualidad, además del cumplimiento de la normativa sectorial vigente relacionada con la correcta accesibilidad de las personas en el entorno urbano aplicable en el momento de la realización del encintado de las aceras.

3. Modificación de Condiciones generales de los edificios

   Se pretende definir de una manera más correcta tanto de las condiciones de relativas al empleo de materiales, debido a cierta ambigüedad que podría incurrir a error, además de las condiciones relativas al cierre de Parcelas, con el fin de que no haya malinterpretaciones ni casos no contemplados, adecuándose mejor a la nueva oferta de materiales posibles.

4. Modificación de las Ordenanzas de uso y edificación del suelo.

   Se pretende la creación de una nueva zona de ordenación de usos y edificación del suelo, más permisiva, que contemple la posibilidad de realizar edificaciones con las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías edificatorias, aplicándose en áreas muy determinadas, quedando siempre integradas dentro de la trama urbana, respetando en todo momento las condiciones estéticas de cada una de ellas, no modificando en ningún caso la imagen estética actual del conjunto del municipio.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 125

5. Modificación Ordenación detallada sector U2 – UD2.

Con el paso del tiempo, en el municipio de San Cristóbal de Segovia, se han ido desarrollando diferentes sectores de suelo urbano no consolidado, es en el caso el sector U2, para el cual se presentó ordenación detallada en el ayuntamiento con fecha 04 de diciembre de 2006, y con posterioridad fue incluida en las Normas urbanísticas municipales, la cual no ha sido desarrollada, es por ello que con esta modificación se busca eliminar la ordenación detallada vigente en la actualidad en la unidad U2, "Los Barreros".

6. Modificación régimen de la edificación en suelo Rustico

Se pretende establecer un criterio único que regule la construcción de edificaciones permitidas en suelo rustico, ya que en la Normativa urbanística actual de San Cristóbal de Segovia, hay un doble criterio, siendo muy limitante en los supuestos en los que las parcelas tienen una superficie de pequeño tamaño, ocurriendo lo opuesto en el caso contrario, buscando establecer como condición única aquella que regula la ocupación de la parcela en un máximo del 20% del total de la superficie para el caso que tratamos, destinada a algunos de los usos reglados en el artículo 23 de la ley 5/1999, de 8 abril, de urbanismo de Castilla y León, aclarando de este modo las posibles interpretaciones que se pueden entender de dicho artículo.

7. Modificación de la Alineación de las parcelas nº46 – nº56 Carretera Tres casas.

Se busca la subsanación de una incoherencia en la alineación de la carretera de Tres Casas, ya que no en toda ella se fija un retranqueo de la edificación de 6m según la planimetría de las Normas urbanísticas municipales de San Cristóbal de Segovia, publicadas en el BOCYL con fecha del 27 de Marzo de 2015, y fecha de acuerdo 10 de diciembre de 2014, además imposibilita la construcción de cualquier edificación en una de las parcelas afectada. Las parcelas afectadas por esta alineación son las siguientes:

| DIRECCIÓN SEDE CATASTRO | REF CATASTRAL |
|---|---|
| Carretera de tres casas nº 46, San Cristóbal. | 9341921VL0394S0001LB |
| Carretera de tres casas nº 48, San Cristóbal. | 9341902VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 50, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0003TX<br>9341903VL0394S0002RZ<br>9341903VL0394S0001EB |
| Carretera de tres casas nº 52, San Cristóbal. | 9341904VL0394S0001SB<br>9341904VL0394S0003FX |
| Carretera de tres casas nº 54, San Cristóbal. | 9341903VL0394S0001EB<br>9341998VL0394S0001JB |
| Carretera de tres casas nº 56, San Cristóbal. | 9341906VL0394S0001UB |

8. Modificación de los sectores de suelo urbanizable.

En las Normas urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, se proyectan varios sectores de suelo urbanizable ubicados en los márgenes de la carretera SG-V-6123, limítrofes con el núcleo de población, para los cuales se establecen los criterios de desarrollo en las Normas urbanísticas Municipales.

Estos sectores no han tenido posibilidad de desarrollo debido a la gran superficie que abarcan al estar afectados por la Disposición Transitoria de la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de acuerdo con la cual, la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla Y León, deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurra el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la citada Ley (desde 19 de Octubre de 2014), transcurrido el cual, quedarán clasificados de forma automática como suelo rustico común a todos los efectos, se busca de esta manera facilitar el desarrollo de los sectores antes del 19 e Octubre de 2022, fecha límite para establecer la ordenación detallada.

Las superficies de dichos sectores son las siguientes:

Superficie del sector "Cotosaltos" (Ur1) _ 107.950,55 m2.
Superficie del sector "El Cerezo" (Ur2) _ 159.395,63 m2.
Superficie del sector "Peñazorrera" (Ur4) _ 79.527,32 m2.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 125

Definidos con un uso predominante residencial, con una densidad máxima legal de 0,5m2/m2.

Se plantea la división de los sectores Ur1 y Ur2, en dos sectores de menor tamaño, manteniendo idénticas condiciones que los sectores que ahora mismo quedan definidos en la Normativa urbanística municipal, permitiendo al municipio de San Cristóbal de Segovia desarrollarse con una mayor facilidad, de una manera ordenada y orgánica.

En el caso del sector denominado Ur4 "Peñazorrera" al tener una superficie menor, no queda dividido en dos, modificándose el uso predominante residencial que se establece actualmente, por un uso predominante terciario.

## 9. Expropiación de terrenos con interés municipal.

El municipio de San Cristóbal de Segovia cuenta con cuatro sistemas generales, destinándose uno de ellos al completo a espacios libres públicos, en el cual , se creó un gran espacio libre abierto de utilidad para el disfrute de los vecinos del municipio a lo largo del cual se distribuyen diferentes zonas que ofertan diversas actividades, entre las que destacan un parque canino, un campo de futbol playa, un parque para la realización de calistenia y una zona dedicada a huertos urbanos, además se planteó la realización de un campo de futbol 11. El cual no se ha podido realizar debido a la falta de superficie para su construcción, es por ello que, debido al interés público de dicho equipamiento se plantea esta modificación para la expropiación del terreno estrictamente necesario, colindante al sistema general número 4, para su colocación.

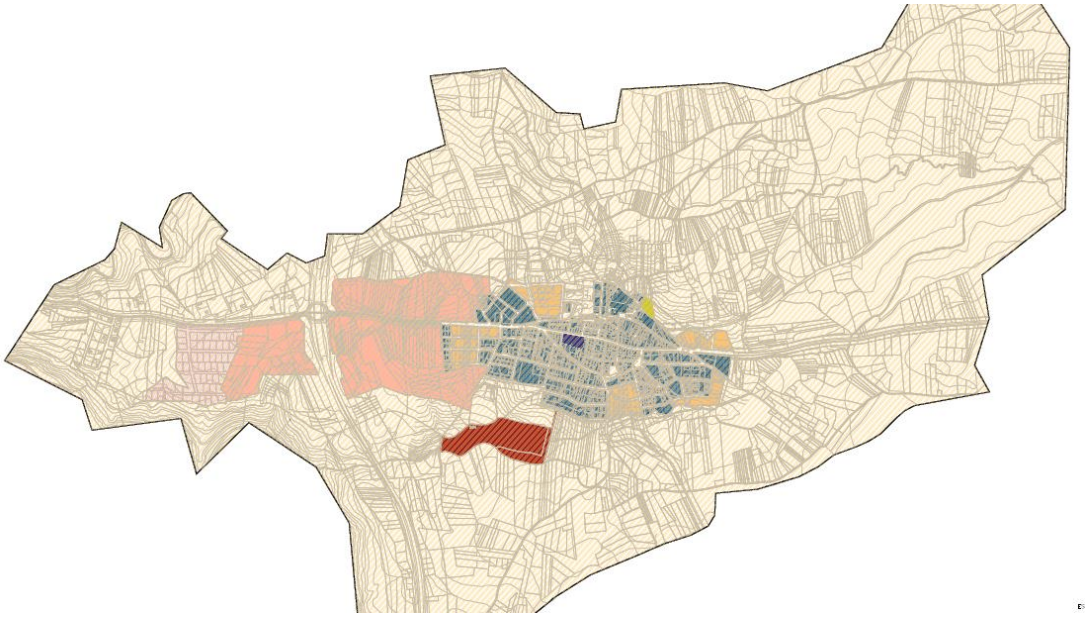


Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 125

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 77 del TR 1/2004 de 22 de abril, establece que "el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística enumerados en el apartado 1 de este artículo (entre los que se encuentran los Planes Generales de Ordenación) determinará por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente , debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión".

Sin embargo, "no afectará a los proyectos que sean compatibles simultáneamente con la ordenación urbanística en vigor y con la modificación que se pretende introducir siempre que ésta ya haya sido aprobada inicialmente".



Plano de las zonas de afección de la modificación puntual 03, de las NUM de San Cristóbal de Segovia.

La suspensión de licencias ha sido acordada junto con la aprobación inicial adoptada por el Pleno de la Corporación, comenzando el periodo de suspensión de licencias el 04 de agosto de 2021.

Por lo tanto, la suspensión de licencias afecta, en todo el término municipal, como se ve reflejado en el mapa que se anexa junto a esta memoria debido a la modificacion de condiciones que afectan a todo el termino municipal, se modifican diferentes tipologias urbanisticas, condiciones que son de afeccion a las aceras del municipio, condiciones generales de los edificios, ordenanzas de uso y edificacion del suelo, la ordenacion detallada del secotr U2-D2,y alineacion de varias parcelas situadas en Carretera de Trescasas, afectando todas ellas al casco urbano del municipio. Tambien se modifica el regimen de la edificacion de suelo rustico, y los sectores de suelo urbanizable, haciendo que el ambito de suspension de licencias sea el de todo el muncipio.

La suspensión, según lo dispuesto en el artículo 53 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla Y León, se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 125

## CAPÍTULO 14: TRAMITACIÓN

En cuanto a la tramitación del presente documento se indica que, al tratarse de una modificación de la ordenación detallada de Normas Urbanísticas Municipales, adaptada a la Ley 5/99, de 8 de abril, la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad con lo señalado en el art. 58.3.a) de la LUCyL, y art. 170 del RUCyL, el cual establece:

> *"1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165."*

Según se establece en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la inspección técnica urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en su artículo 3, se establecen en su artículo 5 los informes que han de solicitarse en la elaboración de modificaciones del planeamiento urbanístico, siendo los siguientes:

1. *Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.*
2. *El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).*
3. *El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).*
4. *El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.*

En San Cristóbal de Segovia a 02 de Julio de 2021.

Marta Cayón Garcia
Arquitecta Col.3673 COACyL



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 125

## NORMATIVA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el anterior. 4) La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. 6) Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. 7) La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, aprobadas por Ley 3/2008 de 17 de junio de 2008.

Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial (BOE de 8 de noviembre de 1978).

Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto- ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda (BOE de 16 de enero de 1979).

Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las viviendas que terminadas o en construcción opten por acogerse al régimen de viviendas de protección oficial establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre (BOE de 5 de septiembre de 1979).

Real Decreto 1224/1983, de 4 de mayo, sobre financiación de la ayuda económica personal para adquisición de viviendas de protección oficial de promoción privada (BOE de 17de mayo de 1983).

Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, sobre medidas financieras en materia de Viviendas de Protección Oficial (BOE de 22 de diciembre de 1986).

Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada (BOE de 1 de junio de 1993).

Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre (BOE de 7 de septiembre de 1968).

Real Decreto 1336/1999, de 31 de julio, por el que se dispone la formación de los censos de edificios, locales, viviendas y población (BOE de 24 de agosto de 1999).

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Vigencia desde 02 de Marzo de 2004. Revisión vigente desde 15 de Abril de 2021.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Vigencia desde 05 de Mayo de 1999. Revisión vigente desde 20 de Junio de 2020.



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 125

# MODIFICACIÓN PUNTUAL 3
# NORMAS URBÁNISTICAS MUNICIPALES
## SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA
### NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL ACTUAL.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 125

# ÍNDICE


**TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL. ..... 1**
**TÍTULO II. NORMAS GENERALES. ..... 1**
**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL ..... 1**
**CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN ..... 1**
***SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL*** *.....¡Error! Marcador no definido.*
***SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN*** *.....¡Error! Marcador no definido.*
***SECCIÓN 3ª. DECLARACIÓN DE RUINA SOBRE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN*** *.....¡Error! Marcador no definido.*
**CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES .**¡Error! Marcador no definido.
***SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.....*** *¡Error! Marcador no definido.*
*Condiciones de la parcela .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones generales de los edificios .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones de accesibilidad .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones relativas a instalaciones y servicios.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Concepto y cómputo de la edificabilidad .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Concepto y cómputo de la densidad .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
***SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO .....*** *¡Error! Marcador no definido.*
*Usos básicos .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones específicas de los usos básicos .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
***SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....*** *¡Error! Marcador no definido.*
***SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL....*** *¡Error! Marcador no definido.*
***SECCIÓN 5ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA NORMATIVA SECTORIAL..*** *¡Error! Marcador no definido.*
**CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.....**¡Error! Marcador no definido.
***SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.....*** *¡Error! Marcador no definido.*
***SECCIÓN 3ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO. ..... 28***
***SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO .....*** *¡Error! Marcador no definido.*
*Niveles de protección.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Tipos de actuaciones.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
**TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO....**¡Error! Marcador no definido.
**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL .....**¡Error! Marcador no definido.
***SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES .....*** *¡Error! Marcador no definido.*
*Definición de las tipologías de edificación.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones generales estéticas.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones relativas al diseño de las edificaciones .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones relativas al empleo de los materiales.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones relativas al cierre de parcela.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Determinaciones generales para los usos .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
*Condiciones relativas al ajardinamiento de parcelas y piscinas .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
***SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES SOBRE DOTACIONES URBANÍSTICAS:..*** *¡Error! Marcador no definido.*
*El sistema viario y su urbanización .....* ***¡Error! Marcador no definido.***
***SECCIÓN 3ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....*** *¡Error! Marcador no definido.*
*Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.....* ***¡Error! Marcador no definido.***
**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO .**¡Error! Marcador no definido.
*Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo....*
***¡Error! Marcador no definido.***



Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 125

*Calificación: ZONA 1. Residencial Casco Tradicional* ..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Calificación: ZONA 2. Casco 2*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Calificación: ZONA 3. Residencial Multifamiliar* ..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Calificación: ZONA 4. Equipamiento colectivo y deportivo*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Calificación: ZONA 5. Espacio libre público: Parques y jardines* ..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Calificación: ZONA 6. Espacio libre público: Plazas*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Calificación: ZONA 7. Residencial Planeamiento Asumido*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Calificación: ZONA 8. Viario y comunicación*..... ***¡Error! Marcador no definido.***

**TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.** ¡Error! Marcador no definido.
***SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS SECTORES...*** *¡Error! Marcador no definido.*
*Medidas correctoras fijadas en la Memoria Ambiental*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Sistema interno de movilidad*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Fachadas urbanas*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
*Espacios verdes, equipamientos*..... ***¡Error! Marcador no definido.***
***SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA TODOS LOS SECTORES.*** *¡Error! Marcador no definido.*
**TÍTULO V. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO .....** ¡Error! Marcador no definido.
**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL .....** ¡Error! Marcador no definido.
***SECCIÓN 1ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN ..... 64***
***SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ..... 64***
***SECCIÓN 3ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO ..... 64***
***SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO……..*** *¡Error! Marcador no definido.*
**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO .** ¡Error! Marcador no definido.

***SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN. ..... 27***
***SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. ..... 44***
***SECCIÓN 4ª. DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN..... 55***
***SECCIÓN 5ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN..... 68***
***SECCIÓN 6ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO ..... 69***

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 125

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 125

# TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL.

[...]

# TÍTULO II. NORMAS GENERALES.

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 14. Sistemas generales previstos por las NUM:

- Identificación: SG 1
  - Tipo: Sistema General de equipamientos - Localización: parcela 503 del polígono 2.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.
- Identificación: SG 2
  - Tipo: Sistema General de equipamientos - Localización: parcela 504 del polígono 2.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.
- Identificación: SG 3
  - Tipo: Sistema General de servicios urbanos
  - Localización: 16.815,00 m² en la parcela 154 del polígono 6, según delimitación en planos de ordenación.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.
- Identificación: SG 4
  - Tipo: Sistema General de espacios libres
  - Localización: 43.881,76 m² en las parcelas 4 y 5 del polígono 4, según delimitación en planos de ordenación.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

***Sección 1ª. Régimen General.***

***Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección.***

***Sección 3ª. Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.***

## CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

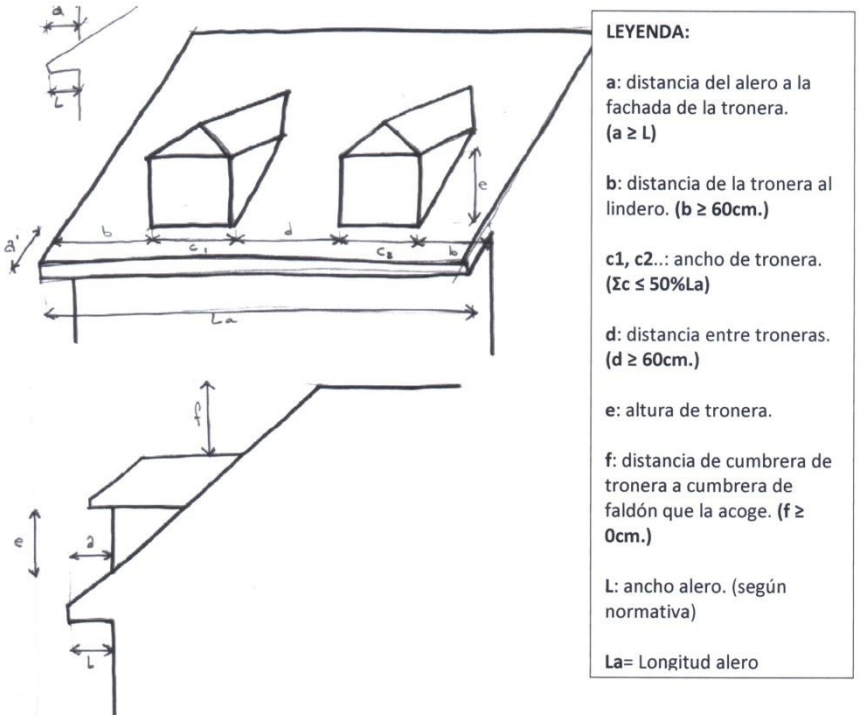
***Sección 1ª. Condiciones generales para la edificación.***

Artículo 30. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30º. Dentro de las posibilidades que ofrece está pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.
3. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 125

4. El acabado de cubierta para los usos residenciales será de teja cerámica, siendo opcional el acabado típico segoviano "a torta y lomo" realizado únicamente con tejas canales.
5. Placas solares. Se instalarán integradas en el faldón de cubierta siempre que sea posible por la orientación de la misma. En caso de que no sea la orientación favorable para el rendimiento de la placa se permite la colocación mediante estructura independiente preferentemente en el faldón posterior y minimizando el impacto visual.
6. Troneras: Se autorizan las troneras en todas las ordenanzas de edificación con las características formales definidas en el siguiente esquema:




Artículo 74. Mejora de la Pavimentación de las calles principales del núcleo: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deberá regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

***Sección 2ª. Condiciones generales de uso.***
***Sección 3ª. Condiciones generales de la edificación.***
***Sección 4ª. Condiciones generales de la Normativa sectorial.***
***Sección 5ª. Condiciones específicas de la Normativa sectorial.***

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

***Sección 1ª. Condiciones generales.***
***Sección 2ª. Clasificación Urbanística de los elementos con algún tipo de Protección.***
***Sección 3ª. Contenido del Catálogo.***
***Sección 4ª. Condiciones de protección sobre el patrimonio edificado.***

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 125

# TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

### *Sección 1ª. Determinaciones generales para las edificaciones.*

Artículo 101. Tipología de casco tradicional.

1. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc).
2. Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.

Artículo 104. Tipología Conjunto Residencial con proyecto (ASUM.).

Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Proyectos de actuación, Planes Parciales, Proyectos...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en los correspondientes proyectos. Se señalan en los planos de ordenación con el icono correspondiente a "planeamiento asumido".

Artículo 114. Acabados de las cubiertas:

1. Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.
2. No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
3. Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.
4. En las zonas de usos dotacional e industrial para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.

Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado: 1. Es obligatorio el vallado de todas las parcelas de superficie mayor o igual a 1.000 m².

2. Para las parcelas de superficie menor de a 1.000 m² la obligatoriedad del vallado se adquirirá al solicitar licencia de construcción.

3. El vallado de todas las parcelas se realizará al solicitar licencia de construcción para el caso de parcelas sin edificar. El cerramiento completo se realizará en todo su perímetro, salvo acuerdo documental de aprovechamiento conjunto en el cerramiento con sus linderos.

4. La altura máxima de cerramiento se sitúa en 2,20 m en el frente de fachada, pudiendo alcanzar hasta 3,00 m en el resto de su perímetro.

6. Condiciones constructivas para el cerramiento:

- La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de los linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.
- El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no se permiten acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.
- El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
- En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueos del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 125

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.**
***Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación.***

TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.
***Sección 1ª. Definición e introducción a su gestión.***
***Sección 2ª. Condiciones generales para todos los sectores.***
***Sección 3ª. Condiciones específicas para todos los sectores.***

TÍTULO V. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO
**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**
***Sección 1ª. Núcleo de población***
***Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística***
***Sección 3ª. Gestión en suelo rústico***
***Sección 4ª. Instalaciones existentes en suelo rústico***

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO**

Artículo 215. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cuál sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m².
2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m² aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.
3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.
4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

***Sección 2ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido***

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 125

# MODIFICACIÓN PUNTUAL 3
# NORMAS URBÁNISTICAS MUNICIPALES
## SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA
NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL PROPUESTA.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 125

# TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL.

[...]

# TÍTULO II. NORMAS GENERALES.

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 14. Sistemas generales previstos por las NUM:

- Identificación: SG 1
  - Tipo: Sistema General de equipamientos - Localización: parcela 503 del polígono 2.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.

- Identificación: SG 2
  - Tipo: Sistema General de equipamientos - Localización: parcela 504 del polígono 2.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.

- Identificación: SG 3
  - Tipo: Sistema General de servicios urbanos
  - Localización: 16.815,00 m² en la parcela 154 del polígono 6, según delimitación en planos de ordenación.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.

- Identificación: SG 4
  - Tipo: Sistema General de espacios libres
  - Localización: 43.881,76 m² en las parcelas 4 y 5 del polígono 4, según delimitación en planos de ordenación.
  - Carácter: Público
  - Sistema de obtención de suelo: expropiación.

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

***Sección 1ª. Régimen General.***

***Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección.***

***Sección 3ª. Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.***

## CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

***Sección 1ª. Condiciones generales para la edificación.***

*Artículo 30. Cubierta.*

1. *Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30º. Dentro de las posibilidades que ofrece está pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).*

~~2. *En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.*~~

2. *Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*

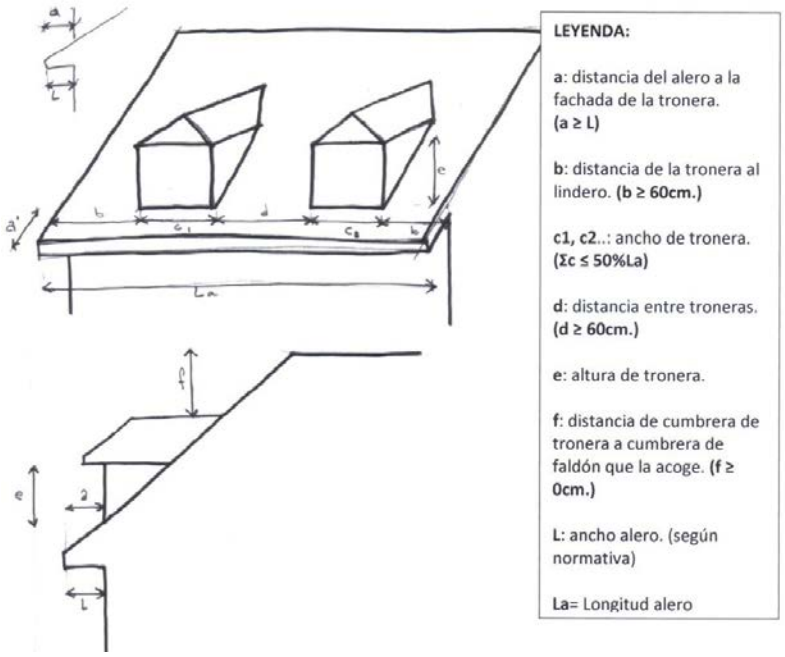
3. En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.

4. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 125

materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible.

5. El acabado de cubierta para los usos residenciales será de teja cerámica, siendo opcional el acabado típico segoviano "a torta y lomo" realizado únicamente con tejas canales.
6. Placas solares. Se instalarán integradas en el faldón de cubierta siempre que sea posible por la orientación de la misma. En caso de que no sea la orientación favorable para el rendimiento de la placa se permite la colocación mediante estructura independiente preferentemente en el faldón posterior y minimizando el impacto visual.
7. Troneras: Se autorizan las troneras en todas las ordenanzas de edificación con las características formales definidas en el siguiente esquema:




***Sección 2ª. Condiciones generales de uso.***

Artículo 74. Mejora de la Pavimentación de las calles principales del núcleo:

Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, ~~como mínimo de 1,5 metros de anchura~~ cumpliendo las exigencias establecidas por la normativa sectorial relativa a la accesibilidad de las personas en el entorno urbano en vigor en el momento de la realización del encintado de aceras, si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Cuando la realización de la acera corra a cargo de particulares habrá que consultar al ayuntamiento si el acabado y forma que tienen, quedan integradas en la red de aceras del municipio, garantizando de esta manera la homogeneidad.

Se deber regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

***Sección 3ª. Condiciones generales de la edificación.***

***Sección 4ª. Condiciones generales de la Normativa sectorial.***

***Sección 5ª. Condiciones específicas de la Normativa sectorial.***

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

***Sección 1ª. Condiciones generales.***

***Sección 2ª. Clasificación Urbanística de los elementos con algún tipo de Protección.***

***Sección 3ª. Contenido del Catálogo.***

***Sección 4ª. Condiciones de protección sobre el patrimonio edificado.***

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 125

# TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

## CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

### *Sección 1ª. Determinaciones generales para las edificaciones.*

*Artículo 101. Tipología de casco tradicional.*

1. *Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.).*
2. *Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.*
3. *Se permite la construcción de la tipología edificatoria de bloque plurifamiliar, en parcelas con una superficie mínima de 300m2, y un frente de fachada no inferior a 12m. En parcelas con una superficie inferior a 300m2, se permitirá la construcción de edificaciones que combinen local en planta baja y dos viviendas en planta superior.*
4. *Se limita la altura máxima a cornisa de la edificación en 7,5m, medidos desde la rasante.*

*Artículo 104 bis. Tipología conjunto residencial polivalente (POLIVALENTE)*

Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas áreas situadas fuera del casco urbano tradicional, en proceso de crecimiento el cual se ha visto frenado debido a las limitaciones de las tipologías edificatorias vigentes hasta la presente modificación. La altura máxima se fija en B+2, cumpliendo en todo caso, las condiciones establecidas en el capítulo 3, sobre las determinaciones urbanísticas generales, con especial hincapié en las condiciones de la sección reflejadas en el artículo 41 y siguientes.

Permitiéndose las siguientes clases edificatorias:

1. Edificación aislada-pareada-adosada (quedando definidas en los artículos 142 – 148).
2. Edificación Residencial-multifamiliar (quedando definidas en los artículos 149 – 154).

Artículo 114. Acabados de las cubiertas.

1. *Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.*
2. *No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.*
3. ~~*Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.*~~
4. *En las zonas de usos dotacional e industrial para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.*

Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

1. Es obligatorio el vallado de todas las parcelas de superficie mayor o igual a 1.000 m².
2. Para las parcelas de superficie menor de a 1.000 m² la obligatoriedad del vallado se adquirirá al solicitar licencia de construcción.
3. El vallado de todas las parcelas se realizará al solicitar licencia de construcción para el caso de parcelas sin edificar. El cerramiento completo se realizará en todo su perímetro, salvo acuerdo documental de aprovechamiento conjunto en el cerramiento con sus linderos.
4. La altura máxima de cerramiento se sitúa en 2,20 m en el frente de fachada, pudiendo alcanzar hasta 3,00 m en el resto de su perímetro.
5. Condiciones constructivas para el cerramiento:

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 125

- La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de los linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.
- El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, se permiten únicamente los acabados en bloques de hormigón si estos tienen carácter decorativo y tonos crema.
- En el caso de vallados en parcelas cuya finalidad no sea la construcción inmediata, se permitirá el vallado mediante malla trenzada galvanizada, cumpliendo las dimensiones de altura establecidas en este artículo.
- El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
- En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueos del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m.

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.**

***Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación.***

## TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

***Sección 1ª. Definición e introducción a su gestión.***

***Sección 2ª. Condiciones generales para todos los sectores.***

***Sección 3ª. Condiciones específicas para todos los sectores.***

## TÍTULO V. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

***Sección 1ª. Núcleo de población***

***Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística***

***Sección 3ª. Gestión en suelo rústico***

***Sección 4ª. Instalaciones existentes en suelo rústico***

**CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO**

*Artículo 215. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):*

1.La superficie mínima de parcela para la edificación, en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es ~~la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas~~ de 1.500 m2, para las construcciones ~~de hasta 15 m2 y~~ vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares. ~~independientemente de cuál sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m2 la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m2, al igual que~~

Para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales, las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento se fija como parcela mínima 1.500m2. ~~la parcela mínima se fija en 20.000 m2.~~

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m2, aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.

3.La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

***Sección 2ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido***

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 125

# FICHERO DE SECTORES:

- **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**
- **Suelo Urbanizable (SUble)**

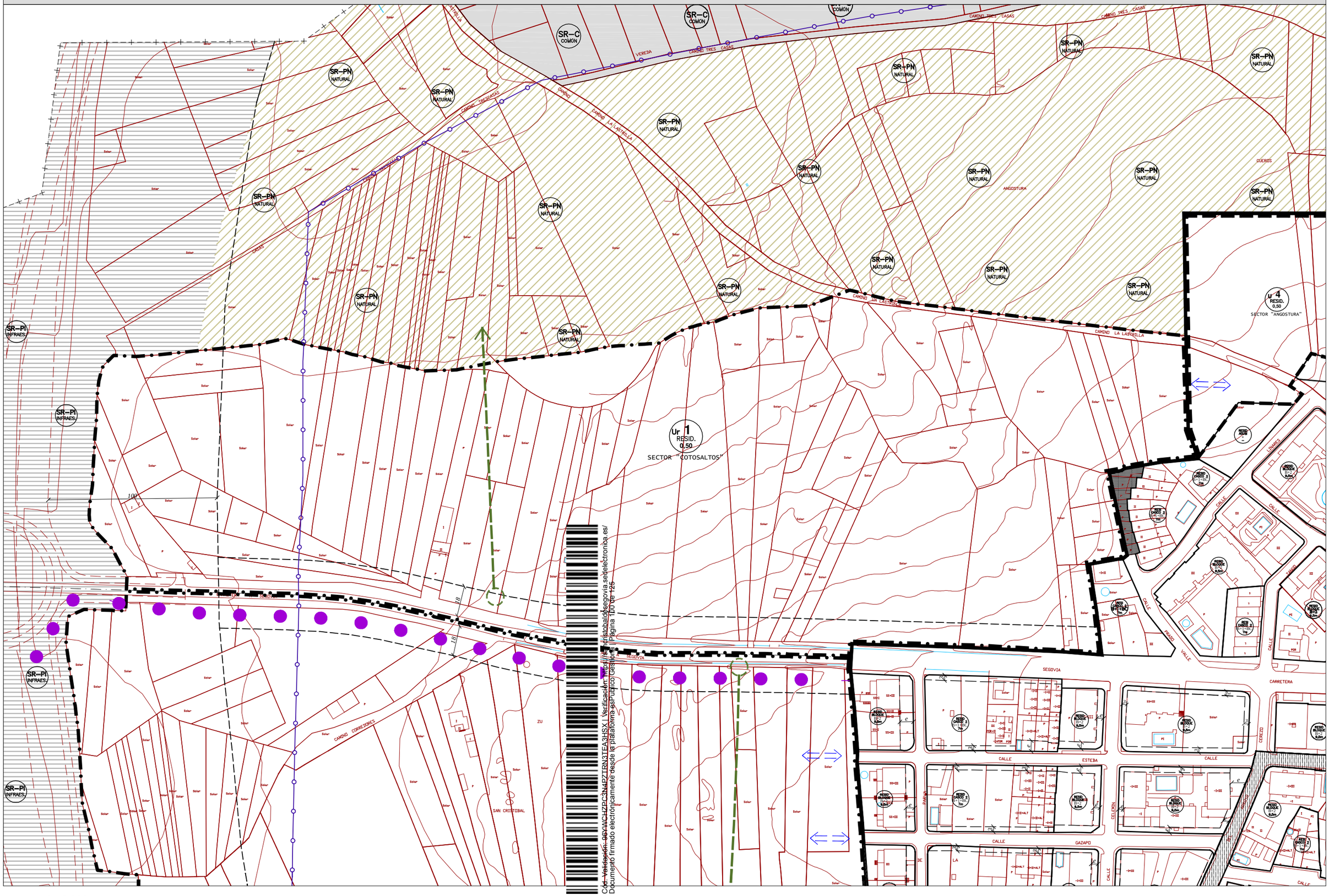
## N.U.M. SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

**ACUERDO CTMAyU DE 10 DE DICIEMBRE DE 2014**

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 125

Sector nº **Ur1** Denominación : **"Cotosaltos" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada




Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4P2TRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 125

Sector nº UR1 Denominación COTOSALTOS

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | ($S_1$): | 107.950,55 m² | Sin D.U.G. ($S_2$): | 104.062,48 m² |
| | total según delimitación en planos | | | 107.950,55 m² |
| **USOS** | | | | |
| Uso predominante | Residencial | | | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | | | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | | | |
| DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Índice: | A establecer por el plan parcial | Máximo legal (índice): | 0,5 m²/m² |
| | Superficie total: | A establecer por el plan parcial | Máximo legal (cuantificación): | 52.031,24 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Entre 104 y 312 viviendas | | Mínimo legal (10 viv/ha): | 104 |
| | | | Máximo legal (30 viv/ha): | 312 |
| Plazo para la ordenación detallada | | | | |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Íncide de variedad tipológica | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | 30% de edificabilidad residencial | | Mínimo legal: | 30% de edificabilidad residencial |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: | 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: | 3.888,07 m² | SG-V-6123 | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: | 0,00 m² | | |

Otras condiciones de ordenación general potestativas

Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación

Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.

Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)

El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).

Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.

Porcentaje de participación del 25,29

Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.

Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento.

Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y recogidas en la Normativa Reguladora

El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.

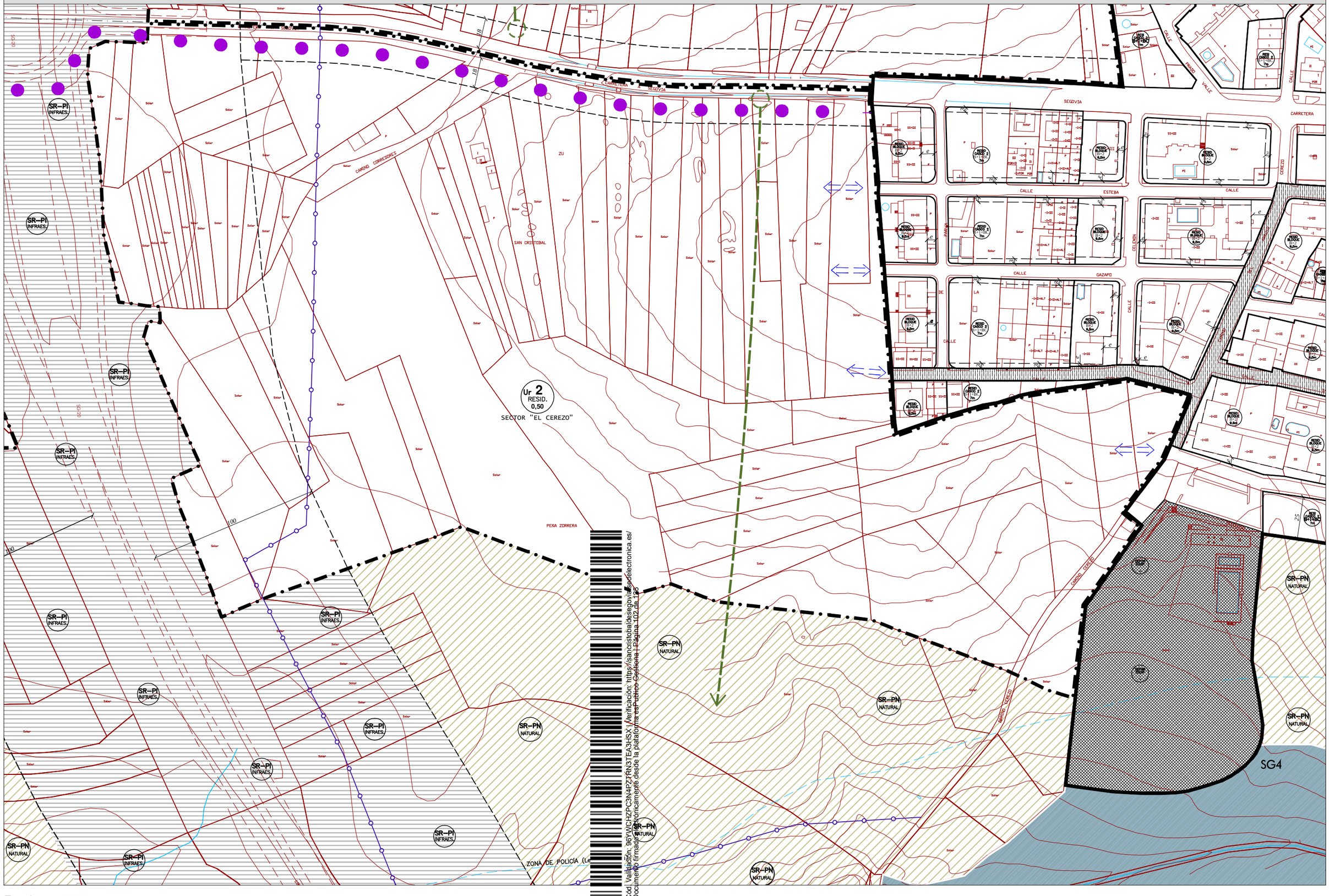
$S_1$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

$S_2$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 105

Sector nº **Ur2** Denominación : **"El Cerezo" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada




Cód. Validación: 96YVJCHZPC3N4P27RN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 126

Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Sector nº UR2 Denominación EL CEREZO

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | ($S_1$): | 159.395,63 m² | Sin D.U.G. ($S_2$): | 156.275,21 m² |
| | total según delimitación en planos | | | 159.395,63 m² |
| **USOS** | | | | |
| Uso predominante | Residencial | | | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | | | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | | | |
| DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Índice: | A establecer por el plan parcial | Máximo legal (índice): | 0,5 m²/m² |
| | Superficie total: | A establecer por el plan parcial | Máximo legal (cuantificación): | 78.137,61 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Entre y | viviendas | Mínimo legal (10 viv/ha): | 156 |
| | | | Máximo legal (30 viv/ha): | 468 |
| Plazo para la ordenación detallada | | | | |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Íncide de variedad tipológica | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | 30% de edificabilidad residencial | | Mínimo legal: | 30% de edificabilidad residencial |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: | 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: | 3.120,42 m² | SG-V-6123 | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: | 0,00 m² | | |

Otras condiciones de ordenación general potestativas

Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación

Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.

Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)

El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).

Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.
Porcentaje de participación del 37,34

Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras, sector eléctrico, de aguas.

Uso permitido dentro del sector con carácter vinculante: área de servicio.

Se establece como vinculante destinar un porcentaje mínimo del 20% de la densidad de edificación resultante del plan parcial.

El camino Segovia-Trescasas es vinculante en su concepción y en su situación en la margen sur de la carretera SG-V-6123, pero que el trazado grafiado es orientativo porque se admite que el plan parcial realice reajustes justificados que deberán contar con el visto bueno municipal".

Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento.

Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y recogidas en la Normativa Reguladora

El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.

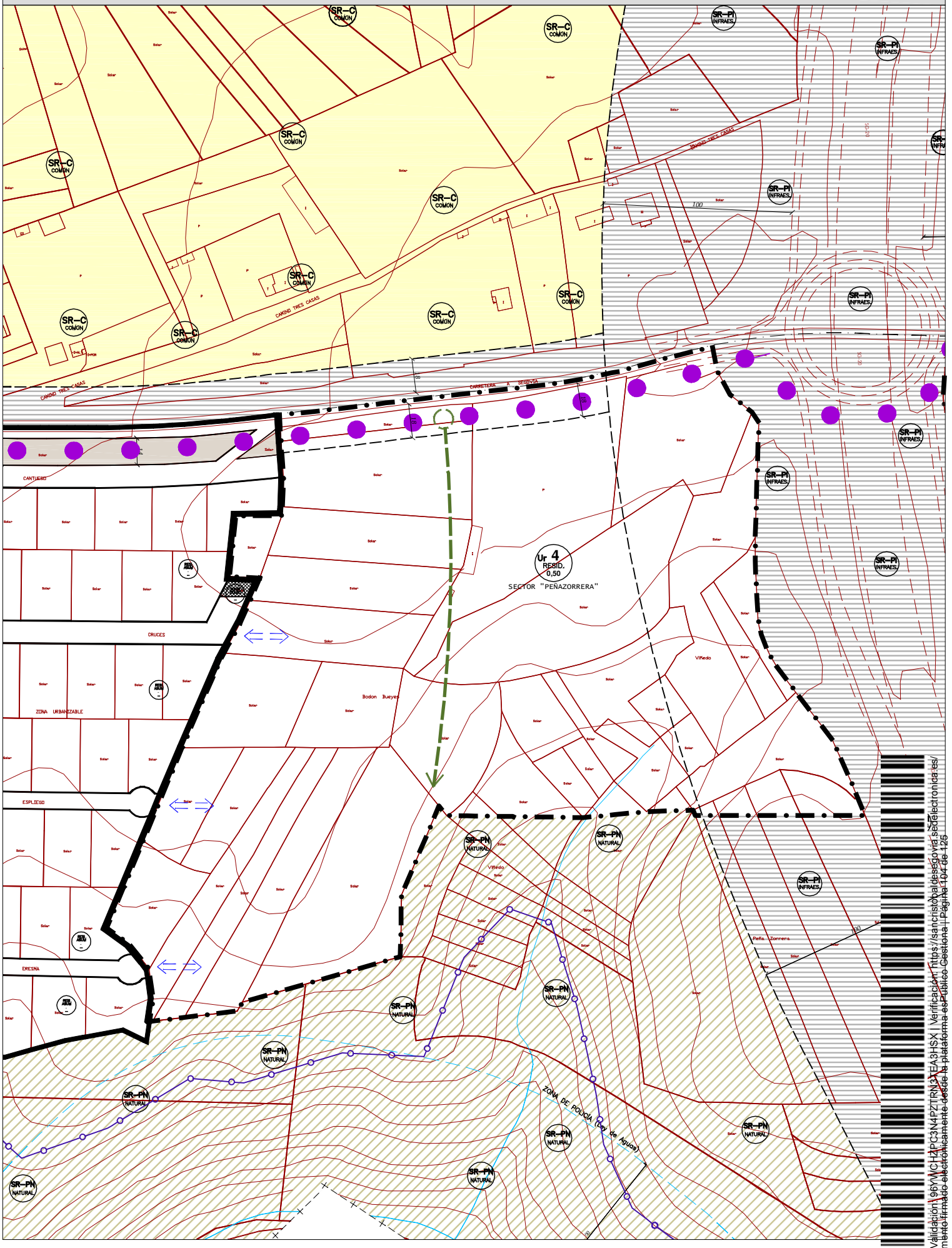
$S_1$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

$S_2$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 125

Sector nº **Ur4** Denominación : **"Peñazorrera" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada




Cód. Validación: 96YWCH4PC3N4P2TRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 126

Sector nº UR4 Denominación PEÑA ZORRERA

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | ($S_1$): 79.527,32 m² | Sin D.U.G. ($S_2$): | 78.083,88 m² |
| | total según delimitación en planos | | 79.527,32 m² |
| **USOS** | | | |
| Uso predominante | Residencial | | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | | |
| DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Índice: A establecer por el plan parcial | Máximo legal (índice): | 0,5 m²/m² |
| | Superficie total: A establecer por el plan parcial | Máximo legal (cuantificación): | 39.041,94 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Entre 78 y 234 viviendas | Mínimo legal (10 viv/ha): | 78 |
| | | Máximo legal (30 viv/ha): | 234 |
| Plazo para la ordenación detallada | | | |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | Mínimo legal: | No se establece |
| Incide de variedad tipológica | No se establece | Mínimo legal: | No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | 30% de edificabilidad residencial | Mínimo legal: | 30% de edificabilidad residencial |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: 1.443,44 m² SG-V-6123 | | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: 0,00 m² | | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación<br>Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)<br>Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.<br>Porcentaje de participación del 18,63<br>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras, sector eléctrico.<br>El camino Segovia-Trescasas es vinculante en su concepción y en su situación en la margen sur de la carretera SG-V-6123, pero que el trazado grafiado es orientativo porque se admite que el plan parcial realice reajustes justificados que deberán contar con el visto bueno municipal".<br>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento.<br>Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y recogidas en la Normativa Reguladora<br>El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. | | |

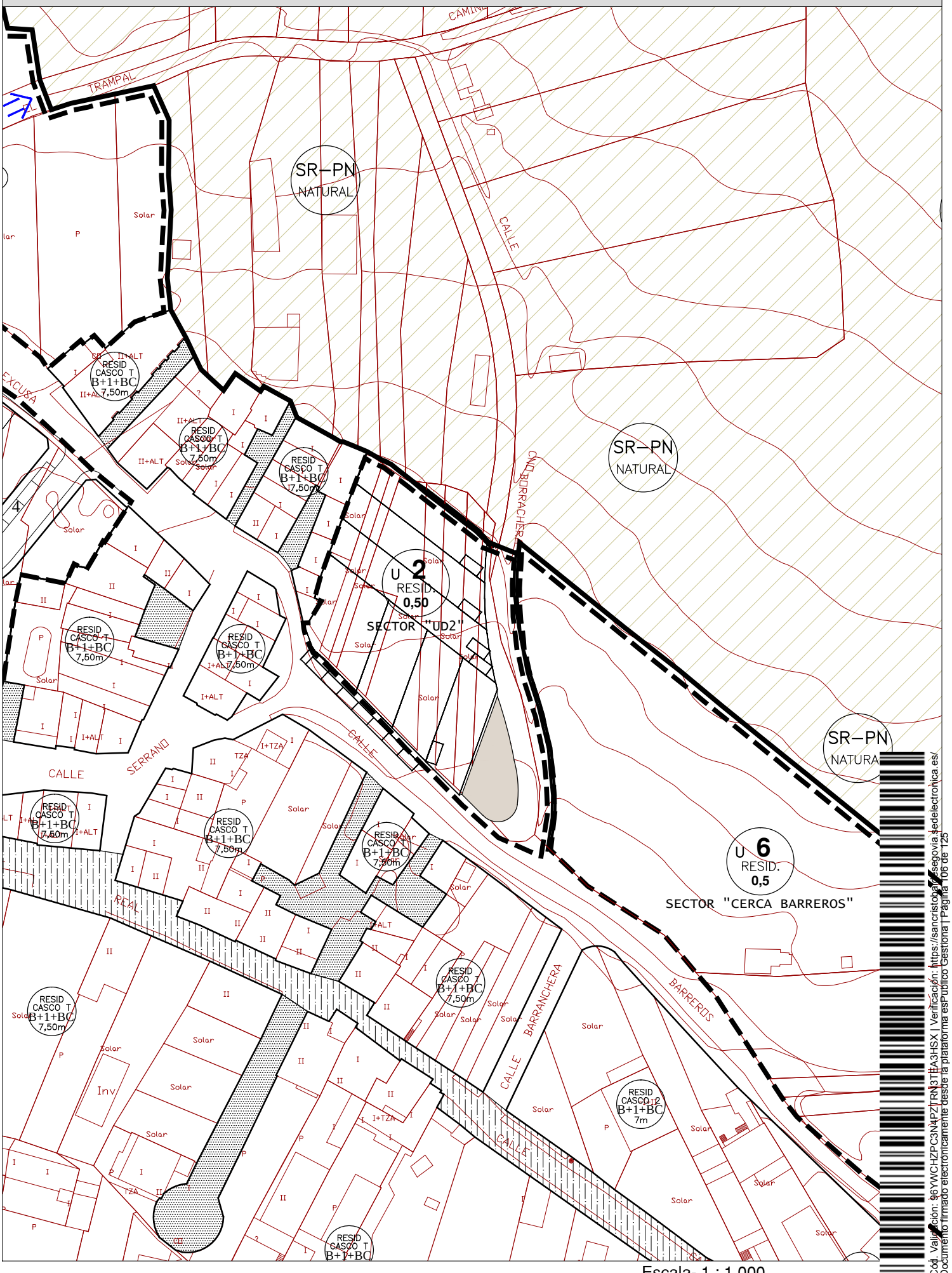
$S_1$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

$S_2$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/

Sector nº **U2** Denominación : **"UD2" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, **con** ordenación detallada




Escala- 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50

Cód. Validación: 9GYWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 125

Sector nº U2 Denominación UD2

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, con ordenación detallada

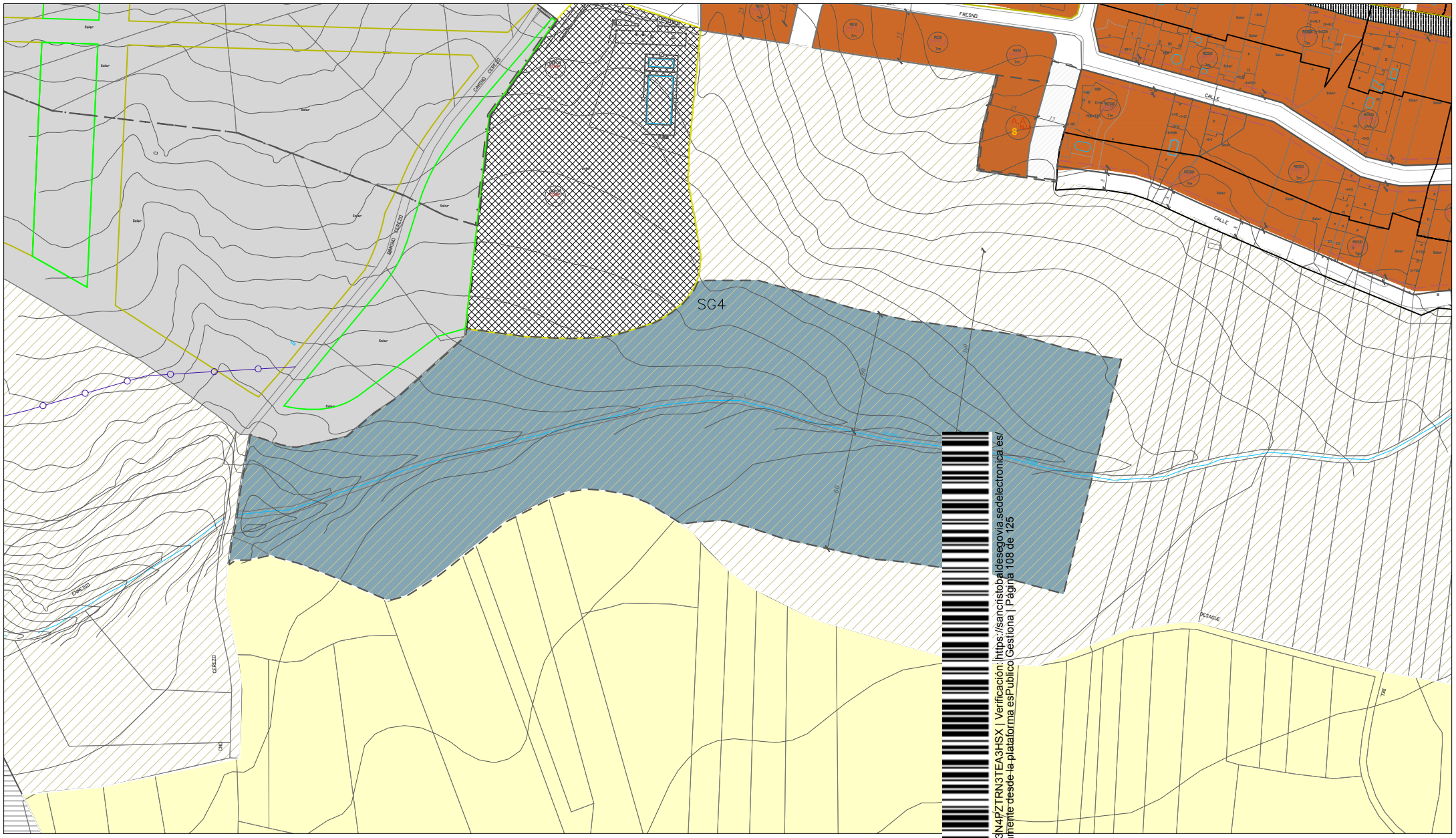
**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | ($S_1$): | 2.560,00 m² | Sin D.U.G. ($S_2$): | 2.560,00 m² |
| | total según delimitación en planos | | | 2.560,00 m² |
| **USOS** | | | | |
| Uso predominante | Residencial | | | |
| Usos compatibles | A establecer por el ED | | | |
| Usos prohibidos | A establecer por el ED | | | |
| DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Índice: | A establecer por el ED | Máximo legal (índice): | 0,5 m²/m² |
| | Superficie total: | A establecer por el ED | Máximo legal (cuantificación): | 1.280,00 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Entre 2 y 7 viviendas | | Mínimo legal (10 viv/ha): | 2 |
| | | | Máximo legal (30 viv/ha): | 7 |
| Plazo para la ordenación detallada | | | | |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Íncide de variedad tipológica | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | No se aplica, ver memoria vinculante | | | |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: | 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: | 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: | 0,00 m² | | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | | | | |

$S_1$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

$S_2$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 195




Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 125

## SUELO URBANO CONSOLIDADO

Uso Pormenorizado:
RESID.: Residencial
COLEG: Colectivo
DEPOR.: Deportivo

RESI CASCO 2 3+1+1H 7m

Altura máxima Exist.: la Existente

Nº de Plantas Exist.: la Existente

Condiciones de Edificación:
CASCO 1 : Casco Tradicional
CASCO 2 : CASCO 2
BLOQUE : Bloque
ASUM. : Planeamiento asumido
EQUIP. : Equipamientos

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

U.: Urbano no consolidado
Ur: Urbanizable

U 1 RESID. 0,49

Identificador del número del Sector

Uso Predominante

SECTOR "LOS CAMINOS"

Densidad Máxima de Edificación

Nombre del Sector

## SUELO RÚSTICO

Suelo rústico con protección natural

Suelo rústico común

Vías Pecuarias

Suelo rústico con protección cultural

Suelo rústico con protección de infraestructuras

## LEYENDA

BASE EXISTENTE
PARCELARIO CATASTRAL (URBANO/RÚSTICO)
LÍMITE DE SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS
ALINEACIONES Y LÍMITE DE ZONAS
LEY DE CARRETERAS (LÍMITE DE EDIFICACIÓN)
LÍNEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN
RÍOS Y ARROYOS
LEY DE AGUAS (ZONA DE POLICÍA)
EJE DE VIAL O CAMINO EXISTENTE (SE SEÑALA CUANDO DEBE TOMARSE COMO EJE DE LA MEDICIÓN)
FUTURO COLECTOR, TRAZADO SUJETO A POSIBLES VARIACIONES POR ESTUDIO TÉCNICO
CUÑA VERDE
PASEO CENTRAL

ESPACIO LIBRE PÚBLICO: PARQUES Y JARDINES
ESPACIO LIBRE PÚBLICO: PLAZAS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
VIARIO DE COEXISTENCIA
PAVIMENTACIÓN ESPECIAL
SISTEMA GENERAL DEFINIDO POR LAS NORMAS

CONEXIÓN VIARIA VINCULANTE

ORDENACIONES VINCULANTES

e
RETRANQUEO EDIFICACION COINCIDE CON LA EXISTENTE

9
ORIGEN DE REPLANTEO DE COTAS

7 7
COTAS MEDIDAS DESDE EJE

ELEMENTOS CATALOGADOS Y ESPECIFICOS

EDIFICIO CATALOGADO

01
NÚMERO DE FICHA DEL CATÁLOGO

YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO EN SUELO URBANO

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA P.O.2.2

P. INICIAL. SISTEMA GENERAL – 4

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros

Escala 1:2.500

Documento para
APROBACIÓN PROVISIONAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL 03

Agosto 2021

PROMOTOR:
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

Equipo Redactor:
Marta Cayón García

# MODIFICACIÓN PUNTUAL 3
# NORMAS URBÁNISTICAS MUNICIPALES
# SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA
## FICHERO DE SECTORES SUNC Y SUble

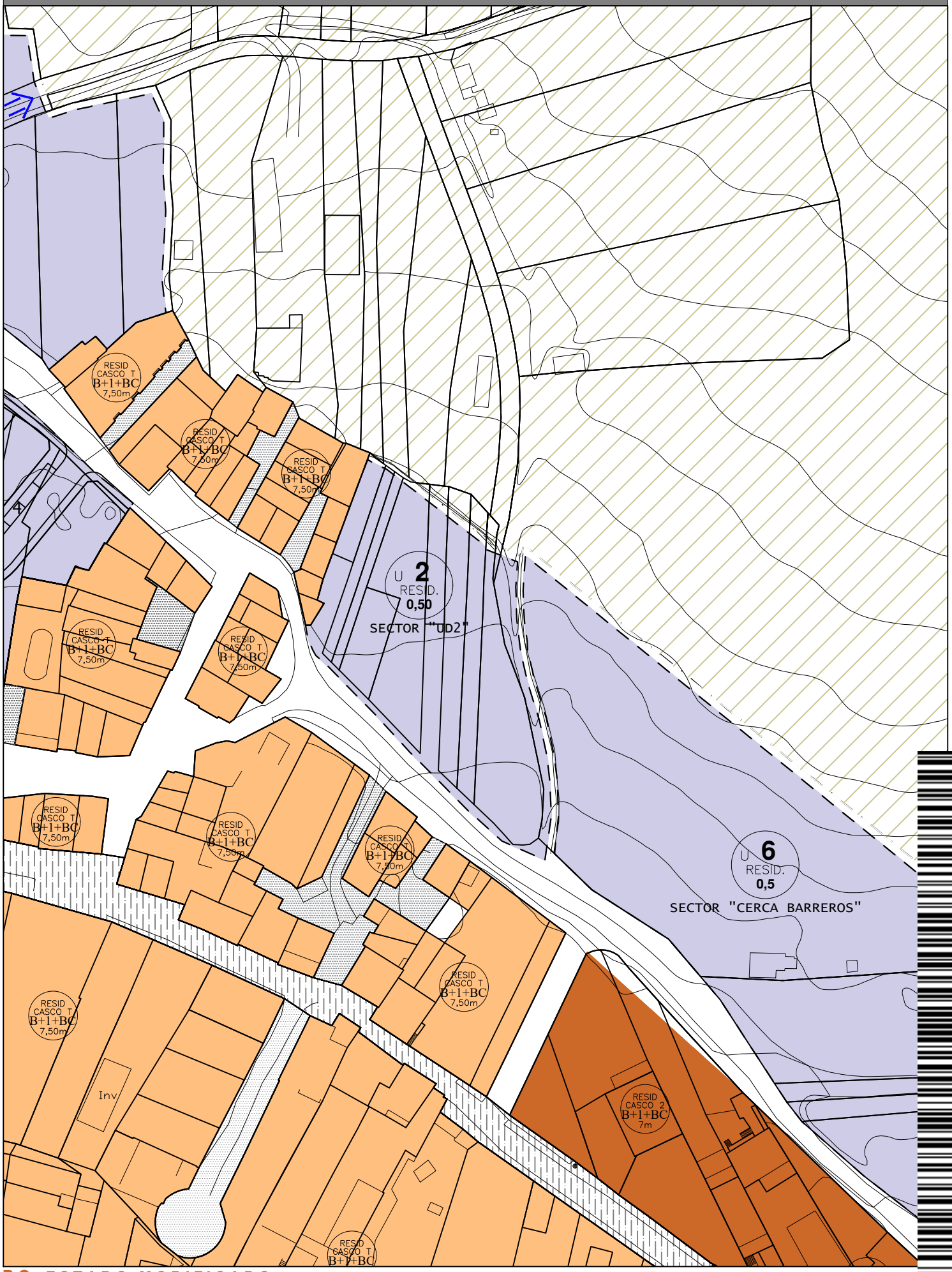
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

ARQUITECTO REDACTOR: MARTA CAYÓN GARCÍA

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 125

Sector nº **U2** Denominación : **"UD2" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, **con** ordenación detallada




PO. ESTADO MODIFICADO

Escala- 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 125

Sector nº U2 Denominación UD2

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, con ordenación detallada

**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | ($S_1$): | 2.560,00 m² | Sin D.U.G. ($S_2$): | 2.560,00 m² |
| | total según delimitación en planos | | | 2.560,00 m² |
| **USOS** | | | | |
| Uso predominante | Residencial | | | |
| Usos compatibles | A establecer por el ED | | | |
| Usos prohibidos | A establecer por el ED | | | |
| DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Índice: | A establecer por el ED | Máximo legal (índice): | 0,5 m²/m² |
| | Superficie total: | A establecer por el ED | Máximo legal (cuantificación): | 1.280,00 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre $S_2$) | Entre 2 y 7 viviendas | | Mínimo legal (10 viv/ha): | 2 |
| | | | Máximo legal (30 viv/ha): | 7 |
| Plazo para la ordenación detallada | | | | |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Íncide de variedad tipológica | No se establece | | Mínimo legal: | No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | No se aplica, ver memoria vinculante | | | |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: | 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: | 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: | 0,00 m² | | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | | | | |

$S_1$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

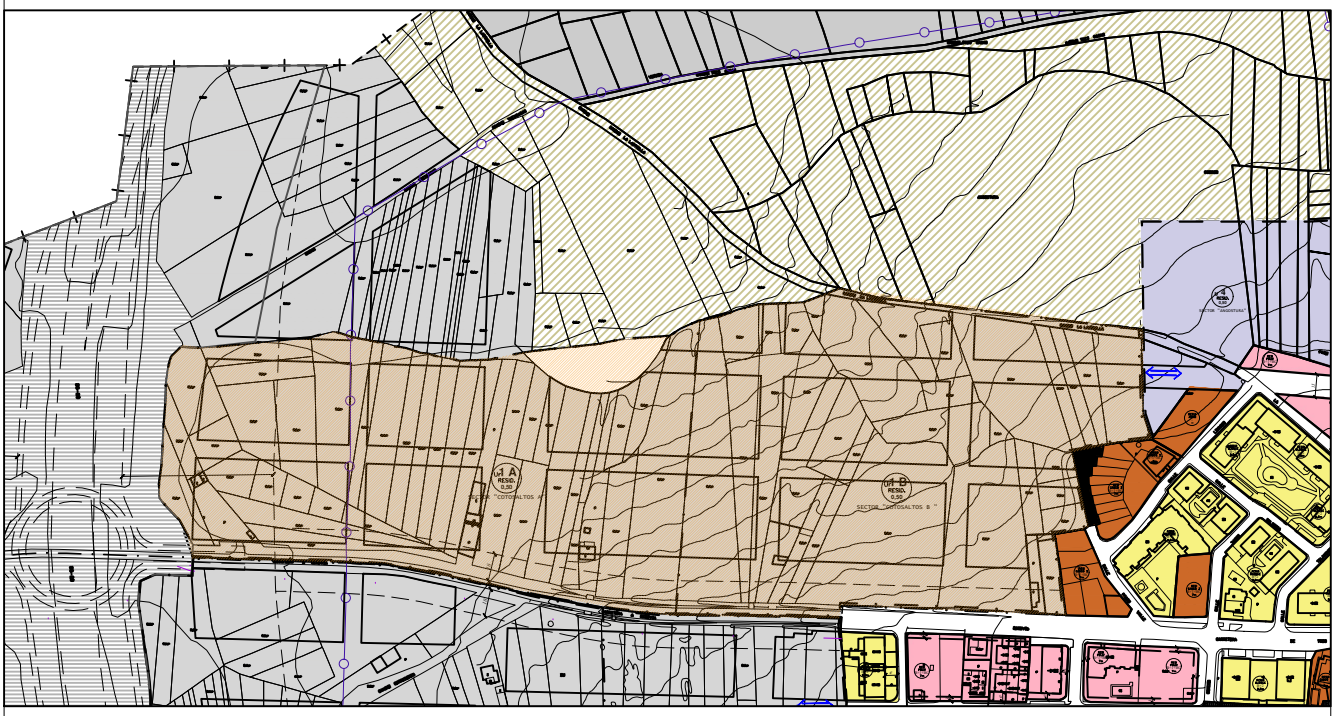
$S_2$= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 125

# Sector nº Ur1 Denominación : "Cotosaltos" San Cristobal de Segovia

PLANO ACTUAL // PLANO MODIFICADO

El sector el "Cotosaltos" se sitúa en el lado sur de la carretera SG-V-6123, la superficie que ocupa dicho sector es de 107.950,55 m 2 . Considerándose como una dimensión que dificulta el crecimiento del municipio, es por ello que se pretende la modificación de dicho sector quedando dividido este en dos sectores de menor tamaño como queda reflejado en la planimetría adjunta.



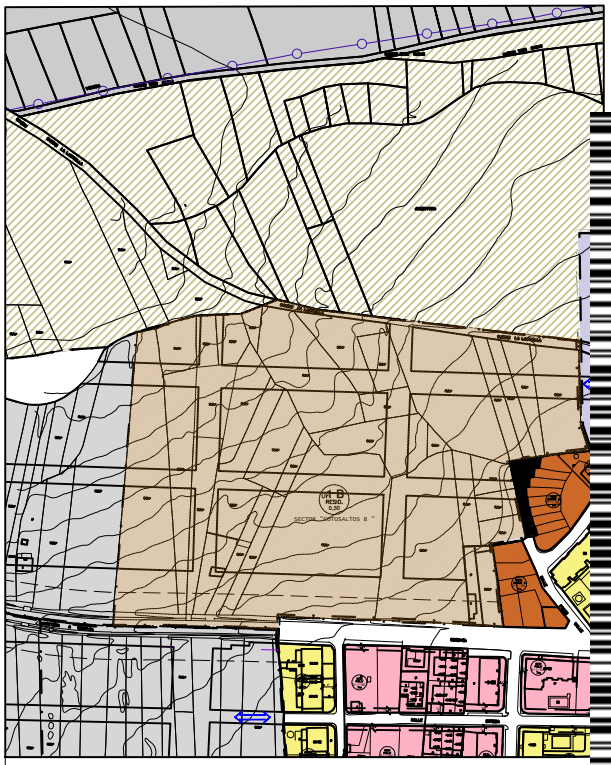
Ur 1 RES. 0,50
SECTOR "EL COTOSALTOS"

Superficie del sector delimitado _ 107.950,55 m2
Superficie sin D.U.G. _ 104.062,48 m2
Superficie Sistemas Generales Existentes _ 3.888,07 m2 SG - V -6123



Ur 1A RES. 0,50
SECTOR "EL COTOSALTOS A"

Superficie del sector delimitado _ 53.059,50 m2
Superficie sin D.U.G. _ 50.072,58 m2
Superficie S. G. E. _ 2.986,92 m2 SG - V -6123



Ur 1 B RES. 0,50
SECTOR "EL COTOSALTOS B"

Superficie del sector delimitado _ 54.901,05 m2
Superficie sin D.U.G. _ 53.999,90 m2
Superficie S.G.E. _ 901,15 m2 SG - V -6123

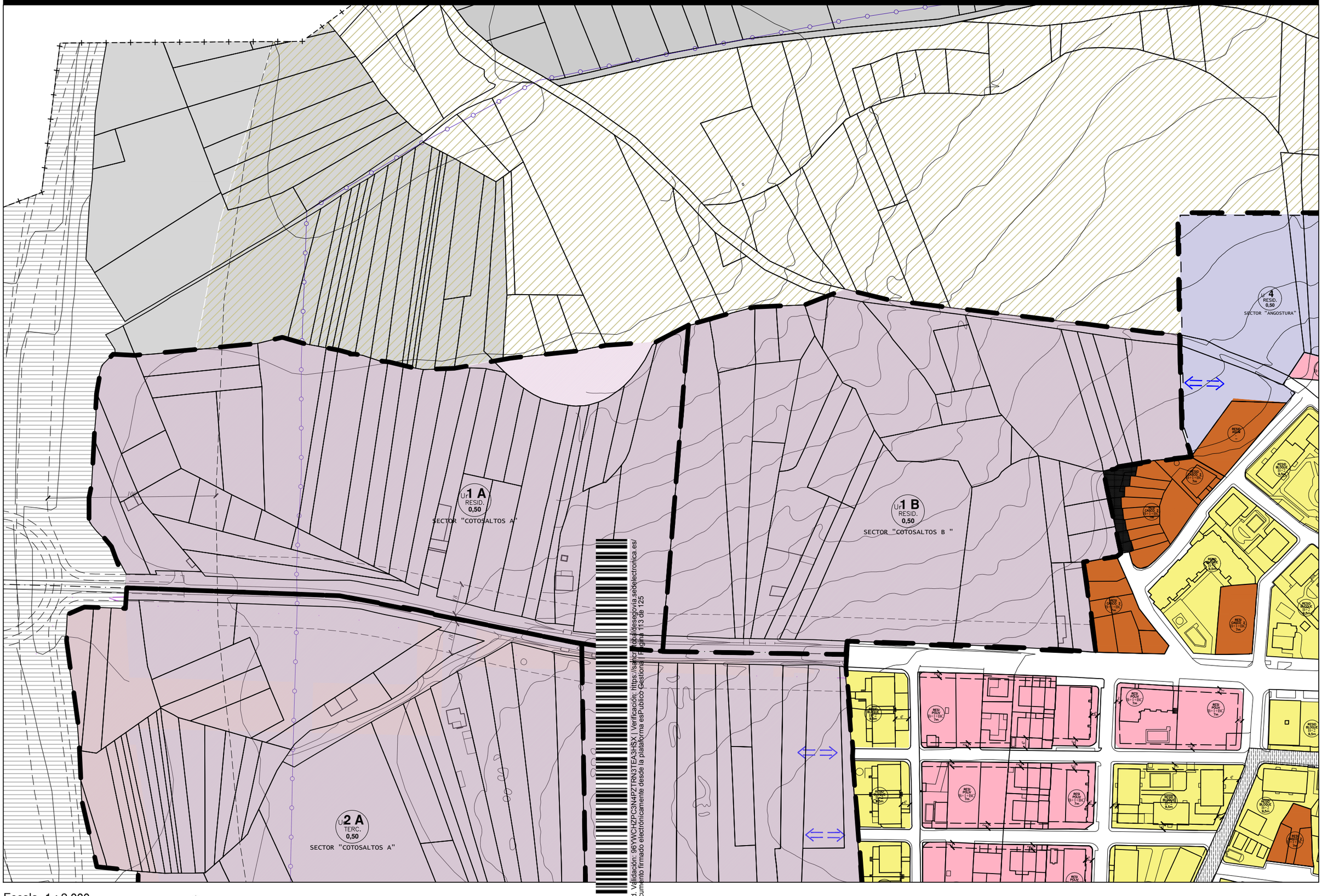
Escala- 1 : 5.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 125

Sector nº **Ur1 A** Denominación : **"Cotosaltos" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada




Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4P2TRN3TEA3HSX | Verificación: https://sanc
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 125

| | |
|---|---|
| Sector nº **UR1A** | Denominación **COTOSALTOS A** |
| Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada | |

**CUADRO DE ORDENACION GENERAL**

| | | |
|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | (S1) 53.059,50 m² | Sin DUG (S2) 50.072,58 m² |
| | Total, según delimitación en planos | 53.059,50 m² |
| **USOS** | | |
| Uso predominante | Residencial | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS (Calculada sobre S1) | Índice: a establecer por el plan parcial | máximo legal (índice) 0,5 m²/ m² |
| | Superficie total: a establecer por el plan parcial. | máximo legal (cuantificación) 25.557,73 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S2) | Entre 50 y 150 viviendas | Mínimo legal (10 viv/Ha) 50 viv |
| | | Máximo legal (30 viv/Ha) 150 viv |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de variedad tipológica | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | 30% de edificabilidad residencial | Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: 0,00 m² | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: 2986,92 m² SG-V-6123 | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: 0,00 m² | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)<br>El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).<br>Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.<br>Porcentaje de participación del 25.29<br>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.<br>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento.<br>Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y<br>recogidas en la Normativa Reguladora.<br>El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. | |

**Plazos**

El plazo para establecer la Ordenación detallada del Sector es el 19 de Octubre de 2022, este plazo se establece por la Disposición Transitoria de la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de acuerdo con la cual, la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla Y León, deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurra el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la citada Ley (desde 19 de Octubre de 2014), transcurrido el cual, quedarán clasificados de forma automática como suelo rustico común a todos los efectos.

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 125

Sector nº **Ur1 A** Denominación : **"Cotosaltos A " San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada




Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 125

Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

| | |
|---|---|
| Sector nº **UR1B** | Denominación **COTOSALTOS B** |
| Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada | |

**CUADRO DE ORDENACION GENERAL**

| | | |
|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | (S1) 54.901,05 m² | Sin DUG (S2) 53.999,95 m² |
| | Total, según delimitación en planos | 54.901,05 m² |
| **USOS** | | |
| Uso predominante | Residencial | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS(Calculada sobre S1) | Índice: a establecer por el plan parcial | máximo legal (índice) 0,5 m²/ m² |
| | Superficie total: a establecer por el plan parcial. | máximo legal (cuantificación) 25.557,73 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S2) | Entre 53 y 159 viviendas | Mínimo legal (10 viv/Ha) 53 viv/Ha |
| | | Máximo legal (30 viv/Ha) 159 viv/Ha |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de variedad tipológica | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | 30% de edificabilidad residencial | Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: 0,00 m² | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: 901,15 m² SG-V-6123 | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: 0,00 m² | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)<br>El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).<br>Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.<br>Porcentaje de participación del 25.29<br>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.<br>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depós abastecimiento.<br>Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por Memoria Ambiental, y<br>recogidas en la Normativa Reguladora.<br>El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de Confederación Hidrográfica del Duero. | |

**Plazos**

El plazo para establecer la Ordenación detallada del Sector es el 19 de Octubre de 2022, este plazo se estable por la Disposición Transitoria de la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre de medidas sobre rehabilitación, regenera renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de acuerdo cual, la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de l 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla Y León, deberá aprobarse definitivamente antes de que transcu plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la citada Ley (desde 19 de Octubre de 2014), transcurrido el quedarán clasificados de forma automática como suelo rustico común a todos los efectos.

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

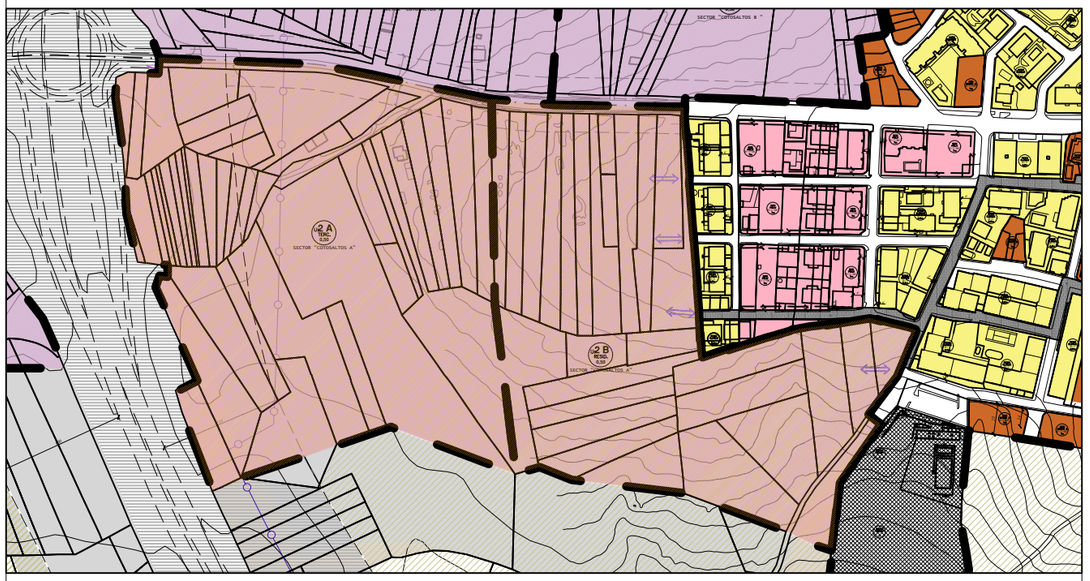
Cód. Validación: 96YWCHZHC3M4PZTRNSTEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 125

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 125

## Sector nº Ur2 Denominación : "El Cerezo " San Cristobal de Segovia

PLANO ACTUAL // PLANO MODIFICADO

El sector el "Cerezo" se sitúa en el lado norte de la carretera SG-V-6123, la superficie que ocupa dicho sector es de 159.395,63 m2. Considerándose como una dimensión que dificulta el crecimiento del municipio, es por ello que se pretende la modificación de dicho sector quedando dividido este en dos sectores de menor tamaño como queda reflejado en la planimetría adjunta.



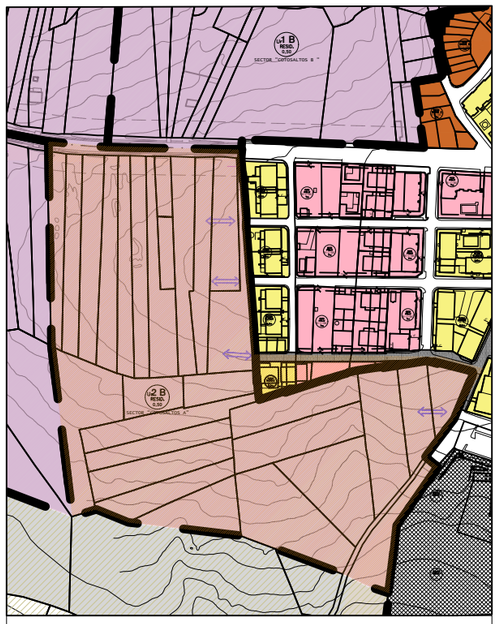

Ur 2 TERC. 0,50
SECTOR "EL CEREZO"

Superficie del sector delimitado _ 159.395,63 m2
Superficie sin D.U.G. _ 156.275,21 m2
Superficie Sistemas Generales Existentes _ 3.120,42 m2 SG - V -6123




Ur 2A TERC. 0,50
SECTOR "EL CEREZO A"

Superficie del sector delimitado _ 88.080,5
Superficie sin D.U.G. _ 86.177,63 m2
Superficie S.G.E _ 1.902,94 m2 SG - V -6123




Ur 2B TERC. 0,50
SECTOR "EL CEREZO B"

Superficie del sector delimitado _ 71.315,06 m2
Superficie sin D.U.G. _ 70.097,58 m2
Superficie S.G.E _ 1217,48 m2 SG - V -6123

Escala- 1 : 5.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZ1RN31EA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 125

Sector nº **Ur2** Denominación : **"El Cerezo" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada

U **2 A**
TERC.
**0,50**
SECTOR "COTOSALTOS A"

U **2 B**
RESID.
**0,50**
SECTOR "COTOSALTOS A"

SG4

Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód Validación: 96YWCHZPC3N4PZ7RN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 1

| | |
|---|---|
| Sector nº **UR2A** | Denominación **EL CEREZO A** |
| Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, TERCIARIO, sin ordenación detallada | |

**CUADRO DE ORDENACION GENERAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | (S1) 88.080,57 m² | | Sin DUG (S2) 86.177,63 m² |
| | Total, según delimitación en planos | | 88.080,57 m² |
| **USOS** | | | |
| Uso predominante | Terciario | | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | | |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA DE USOS PRIVADOS (Articulo 122.2c) | Nunca superior 5.000 m2 | 0,5 m²/ m² | |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de variedad tipológica | No se establece | | Mínimo legal: No se establece |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: 0,00 m² | | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: 1902,94 m² SG-V-6123 | | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: 0,00 m² | | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)<br>El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).<br>Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.<br>Porcentaje de participación del 25.29<br>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.<br>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento.<br>Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por Memoria Ambiental, y<br>recogidas en la Normativa Reguladora.<br>El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de Confederación Hidrográfica del Duero. | | |

**Plazo**

El plazo para establecer la Ordenación detallada del Sector es el 19 de Octubre de 2022, este plazo se estable por la Disposición Transitoria de la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre de medidas sobre rehabilitación, regenera renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de acuerdo cual, la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de l 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla Y León, deberá aprobarse definitivamente antes de que transcu plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la citada Ley (desde 19 de Octubre de 2014), transcurrido el quedarán clasificados de forma automática como suelo rustico común a todos los efectos.

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sanclsobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 125

Sector nº **Ur2 A** Denominación : **"El Cerezo A " San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, TERCIARIO, **sin** ordenación detallada

U **2 A**
TERC.
**0,50**
SECTOR "COTOSALTOS A"

U **2 B**
RESID.
**0,50**
SECTOR "COTOSALTOS A"

SG4

Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Cód Validación: 96YWCHZPC3N4PZ7RN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 1

| Sector nº **UR2B** Denominación **EL CEREZO B**<br>Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada |
|---|

**CUADRO DE ORDENACION GENERAL**

| | | |
|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | (S1) 71.315,06 m² | Sin DUG (S2) 70.097,58 m² |
| | Total, según delimitación en planos | 71.315,06 m² |
| **USOS** | | |
| Uso predominante | Residencial | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS (Calculada sobre S1) | Índice: a establecer por el plan parcial | máximo legal (índice) 0,5 m²/ m² |
| | Superficie total: a establecer por el plan parcial. | máximo legal (cuantificación) 35.520,46 m² |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S2) | Entre 50 y 150 viviendas | Mínimo legal (10 viv/Ha) 71 viv |
| | | Máximo legal (30 viv/Ha) 213 viv |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de variedad tipológica | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de integración social (Viv. Prot.) | 30% de edificabilidad residencial | Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: 0,00 m² | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: 1217,48 m² SG-V-6123 | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: 0,00 m² | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)<br>El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).<br>Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.<br>Porcentaje de participación del 25.29<br>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.<br>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento.<br>Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y<br>recogidas en la Normativa Reguladora.<br>El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. | |

**Plazo**

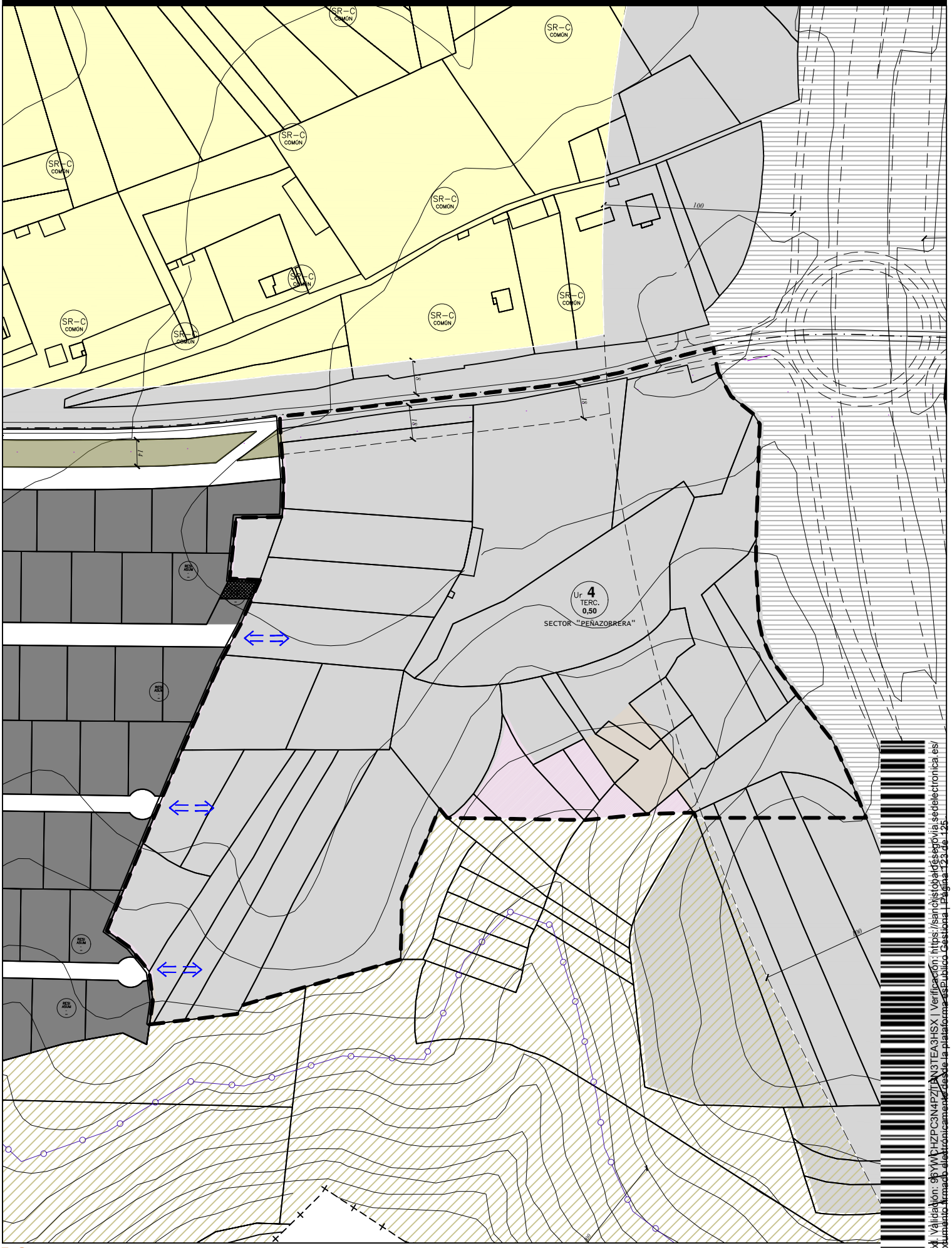
El plazo para establecer la Ordenación detallada del Sector es el 19 de Octubre de 2022, este plazo se establece por la Disposición Transitoria de la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de acuerdo con la cual, la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla Y León, deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurra el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la citada Ley (desde 19 de Octubre de 2014), transcurrido el cual, quedarán clasificados de forma automática como suelo rustico común a todos los efectos.

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 125

Sector nº **Ur4** Denominación : **"Peñazorrera" San Cristobal de Segovia**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada




PO. ESTADO MODIFICADO

Escala- 1 : 2.500

0 12,5 25 50 75 100 125

Cód. Validación: 9YWCHZPC3N4PZTAN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 125

| Sector nº **UR4** | Denominación **PEÑAZORRERA** |
|---|---|
| Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, TERCIARIO, sin ordenación detallada | |

**CUADRO DE ORDENACION GENERAL**

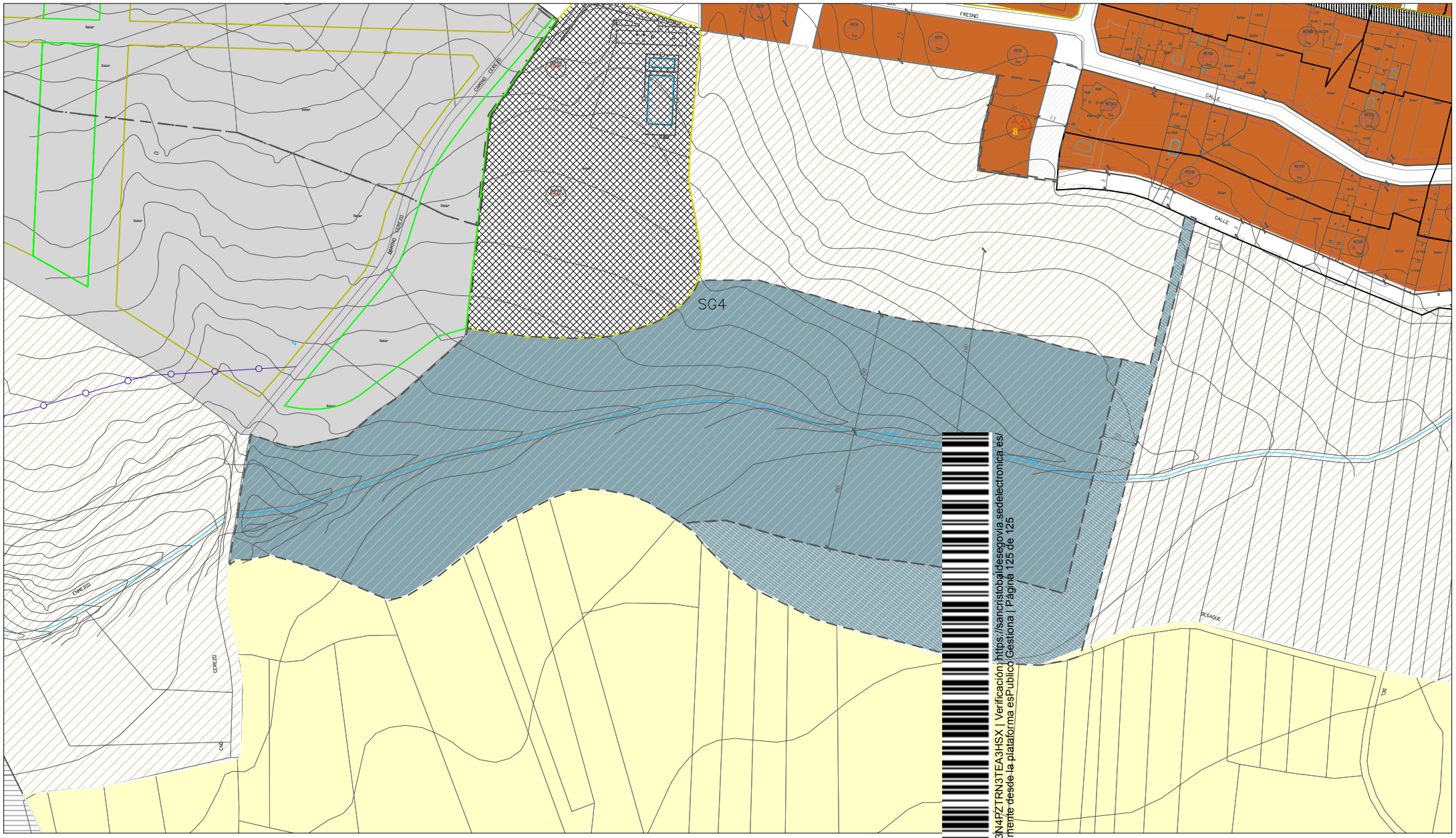
| | | |
|---|---|---|
| Superficie del sector delimitado | (S1) 79.527,32 m² | Sin DUG (S2) 78.083,88 m² |
| | Total, según delimitación en planos | 79.527,32 m² |
| **USOS** | | |
| Uso predominante | Terciario | |
| Usos compatibles | A establecer por el plan parcial | |
| Usos prohibidos | A establecer por el plan parcial | |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS (Calculada sobre S1) | Nunca superior 5.000 m2 | máximo legal (índice) 0,5 m²/ m² |
| **ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA** | | |
| Índice de variedad de uso | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| Índice de variedad tipológica | No se establece | Mínimo legal: No se establece |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES | Superficie: 0,00 m² | |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | Superficie: 1443,44 m² SG-V-6123 | |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER | Superficie: 0,00 m² | |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas | Se establecen como vinculantes las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculante la creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.<br>Se establece como vinculantes las determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público…)<br>El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).<br>Se define como vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en el coste de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, en el importe que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras.<br>Porcentaje de participación del 18.63<br>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.<br>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento.<br>Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y<br>recogidas en la Normativa Reguladora.<br>El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. | |

**Plazo**

El plazo para establecer la Ordenación detallada del Sector es el 19 de Octubre de 2022, este plazo se establece por la Disposición Transitoria de la Ley 7/2014, de 12 de Septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, de acuerdo con la cual, la ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla Y León, deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurra el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la citada Ley (desde 19 de Octubre de 2014), transcurrido el cual, quedarán clasificados de forma automática como suelo rustico común a todos los efectos.

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 125




Cód. Validación: 96YWCHZPC3N4PZTRN3TEA3HSX | Verificación: https://sancristobaldesegovia.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 125

### SUELO URBANO CONSOLIDADO

Uso Pormenorizado:
RESID.: Residencial
COLEC: Colectivo
DEPOR.: Deportivo

RESI CASCO 2 B+1+B 7m

Condiciones de Edificación:
CASCO T : Casco Tradicional
CASCO 2 : CASCO 2
BLOQUE : Bloque
ASUM. : Planeamiento asumido
EQUIP. : Equipamientos

Altura máxima Exist. la Existente

Nº de Plantas Exist.: la Existente

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

U.: Urbano no consolidado
Ur: Urbanizable

Identificador del número del Sector

U 1 RESID. 0,49

Uso Predominante

SECTOR "LOS CAMINOS"

Densidad Máxima de Edificación

Nombre del Sector

### SUELO RÚSTICO

Suelo rústico con protección natural

Suelo rústico común

Vías Pecuarias

Suelo rústico con protección cultural

Suelo rústico con protección de infraestructuras

### LEYENDA

BASE EXISTENTE
PARCELARIO CATASTRAL (URBANO/RÚSTICO)
LÍMITE DE SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS
ALINEACIONES Y LÍMITE DE ZONAS
LEY DE CARRETERAS (LÍMITE DE EDIFICACIÓN)
LÍNEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN
RÍOS Y ARROYOS
LEY DE AGUAS (ZONA DE POLICÍA)
EJE DE VIAL O CAMINO EXISTENTE (SE SEÑALA CUANDO DEBE TOMARSE COMO EJE DE LA MEDICIÓN)
FUTURO COLECTOR, TRAZADO SUJETO A POSIBLES VARIACIONES POR ESTUDIO TÉCNICO
CUÑA VERDE
PASEO CENTRAL

ESPACIO LIBRE PÚBLICO: PARQUES Y JARDINES
ESPACIO LIBRE PÚBLICO: PLAZAS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
VIARIO DE COEXISTENCIA
PAVIMENTACIÓN ESPECIAL
SISTEMA GENERAL DEFINIDO POR LAS NORMAS

CONEXIÓN VIARIA VINCULANTE

ORDENACIONES VINCULANTES

e
RETRANQUEO EDIFICACION COINCIDEN CON LA EXISTENTE

9
ORIGEN DE REPLANTEO DE COTAS

7 7
COTAS MEDIDAS DESDE EJE

ELEMENTOS CATALOGADOS Y ESPECÍFICOS

EDIFICIO CATALOGADO

01
NÚMERO DE FICHA DEL CATÁLOGO

YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO EN SUELO URBANO

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA P.O.2.2

P. PROPUESTO. SISTEMA GENERAL – 4

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 metros
Escala 1:2.500

Documento para
APROBACIÓN PROVISIONAL
MODIFICACIÓN PUNTUAL 03

Agosto 2021

PROMOTOR:
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

Equipo redactor:
Marta Cayón García