



# **I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN**

## **D. OTRAS DISPOSICIONES**

### **CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE**

#### **Servicio Territorial de Fomento de Segovia**

*ACUERDO de 14 de febrero de 2018, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual n.º 2 de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia (Segovia). Expte.: NUM-SG-009/17 (AD).*

Visto el expediente de referencia del cual se desprende lo siguiente:

I.– El presente instrumento de planeamiento tiene el siguiente objeto:

- a) Modificar las condiciones particulares de la «Zona 1. Residencial Casco Tradicional».

La presente modificación puntual tiene por objeto eliminar la obligatoriedad de alineación de la fachada al vial principal para la tipología de vivienda entre medianeras.

Dentro de las condiciones de la «Zona 1, Casco Tradicional», se permite la tipología entre medianeras. La posición de la edificación está obligada a alinearse con el vial principal, pero hay parcelas que, dada su gran dimensión, puede producir un diseño edificatorio perjudicial, al no facilitar la entrada a garaje, o el mejor aprovechamiento del solar.

- b) Modificar las condiciones particulares de la «Zona 2. Residencial Casco 2».

La presente modificación puntual tiene por objeto eliminar la obligatoriedad de alineación de la fachada al vial principal para la tipología de vivienda adosada.

Dentro de las condiciones de la «Zona 2, Casco 2», se permiten las tipologías edificatorias adosada, pareada y aislada. En el caso de la tipología adosada, se obliga a adosar obligatoriamente al vial, manteniendo las alineaciones señaladas en plano.

Pero hay parcelas que, dada su gran dimensión, puede producir un diseño edificatorio perjudicial, al no facilitar la entrada a garaje, o el mejor aprovechamiento del solar.

- c) Modificar las condiciones particulares de la «Zona 1. Residencial Casco Tradicional», «Zona 2. Residencial Casco 2» y «Zona 3. Residencial Multifamiliar», para regular las construcciones auxiliares de la parcela.

Para la zona 3. Residencial Multifamiliar, existe una sucinta regulación de las condiciones de las construcciones auxiliares (Art. 152), sin embargo, en las parcelas calificadas como zona 1. Residencial casco tradicional y zona 2. Residencial casco 2, no se recoge ninguna regulación. Con esta modificación se pretende regular y unificar los criterios de construcciones auxiliares, casetas, pérgolas y auxiliares.

II.– De conformidad con lo señalado en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 16 de mayo de 2017 acordó la *aprobación inicial* del instrumento de planeamiento, con la mayoría exigida por el 47.2.11) del mismo texto legal.

III.– Se dio cumplimiento al preceptivo trámite de *información pública*, mediante anuncios insertos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en un diario de mayor difusión de la provincia y en la página web correspondiente, tal como establecen los artículos 154 y 432 RUCyL. Durante dicho período no fueron presentadas alegaciones.

IV.– En cumplimiento de lo establecido en los artículos 52.4 LUCyL y 153 RUCyL y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la 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, fueron solicitados y emitidos los siguientes *informes* antes de la aprobación provisional:

- *Servicio Territorial de Fomento*, emitido el 5 de julio de 2017, formulando las siguientes consideraciones:
  - Página 3. Donde dice «Para modificar las condiciones particulares descritas, hace falta modificar los artículos 39, ...», debe decir «Para modificar las condiciones particulares descritas, hace falta modificar los artículos 32,...».
  - Fichas Resumen de las Ordenanzas: en relación a la ficha Residencial Casco 2 Tipología Aislada Pareada, se duplica la misma en su estado actual y no se aporta la ficha en su estado modificado.
  - La ficha Residencial Multifamiliar no se aporta en su estado modificado.
  - Deberán aclararse las discrepancias en cuanto a las fichas resumen de las ordenanzas, tanto en su estado actual como en el modificado.
- *Servicio Territorial de Cultura*, emitido el 31 de mayo de 2017 indicando que no hay afección sobre el patrimonio cultural.
- *Diputación Provincial*, emitido el 14 de agosto de 2017 formulando con carácter orientativo ciertas consideraciones.
- *Subdelegación del Gobierno*. Mediante escrito de 17 de mayo de 2017 se informa al Ayuntamiento que ese Centro no dispone de medios técnicos ni humanos apropiados para poder emitir con las debidas garantías el informe solicitado.

V.– Respecto al *trámite ambiental*, consta en el expediente comunicación del Director General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente al Ayuntamiento de fecha 17 de octubre de 2017 en la que se indica que

no es previsible que la modificación puntual propuesta pueda tener efectos significativos en el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

VI.— Finalizado el período de información pública, a la vista de los informes previos recibidos, la modificación puntual es *aprobada provisionalmente* por el Ayuntamiento mediante acuerdo de fecha 21 de noviembre de 2017, adoptado de conformidad con lo señalado en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la mayoría exigida por el 47.2.11) del mismo texto legal.

El acuerdo de aprobación provisional fue notificado a los órganos que emitieron informe, tal como exige el apartado 4 del artículo 159 RUCyL.

VII.— Con fecha 1 de diciembre de 2017 se recibe en el Servicio Territorial de Fomento el expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su soporte informático, debidamente diligenciados por el Secretario acreditando que la misma se corresponde con la aprobada provisionalmente, solicitando su aprobación definitiva.

VIII.— Examinado el instrumento de planeamiento y el expediente administrativo, por parte del Servicio Territorial de Fomento se remite al Ayuntamiento el 12 de diciembre de 2017 informe en el que se hacen constar las siguientes consideraciones:

- La documentación presentada se ajusta al informe previo emitido por el Servicio Territorial de Fomento de fecha 5 de julio de 2017.
- No obstante, tal como se indicó en el informe previo citado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la 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 (B.O.C. y L. 8 de abril de 2016), deberá solicitarse Informe al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital únicamente en el caso de que la modificación afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. En otro caso, se deberá hacer constar en la memoria vinculante del instrumento de planeamiento la ausencia de afección.

Frente a esta alternativa no consta en la Memoria la ausencia de afección, por lo que, de no modificarse el contenido de la Memoria, deberá solicitarse el citado informe.

IX.— Con fecha 25 de enero de 2018 se reciben en el Servicio Territorial de Fomento tres ejemplares de la documentación técnica debidamente corregida junto con el certificado del acuerdo del Pleno de 23 de enero de 2018 por el que se aprueban las modificaciones introducidas en la documentación técnica.

X.— Con fecha 31 de enero de 2018 el *Servicio Territorial de Fomento* emite informe favorable a la aprobación definitiva.

*Por lo que antecede, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en base a la competencia otorgada por el artículo 138.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril,*

*de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 3.1 d) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, adopta por mayoría el siguiente*

**ACUERDO:**

[1.º– APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DE LAS NUM. de SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (Segovia), promovida por el Ayuntamiento.

2.º– PUBLICAR el presente acuerdo y el instrumento de planeamiento urbanístico aprobado, en los términos establecidos en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.º– REMITIR al Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia un ejemplar diligenciado del documento que se aprueba.

4.º– NOTIFICAR el presente acuerdo al Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial de Segovia, al Registro de la Propiedad, y en su caso, a los alegantes durante el periodo de información pública, tal como establece el artículo 61.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.]

Contra el presente acuerdo podrá interponerse *recurso contencioso administrativo* de conformidad con el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El Recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1, 46 de la citada Ley 29/1998. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Segovia, 19 de febrero de 2018.

*La Secretaria de la Comisión Territorial  
de Medio Ambiente y Urbanismo,  
Fdo.: BELÉN OLMOS BARTOLOMÉ*

V.º B.º  
*El Delegado Territorial  
Presidente de la Comisión,  
Fdo.: FCO. JAVIER LÓPEZ-ESCOBAR ANGUIANO*



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.

En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018

El Secretario



**COMISION TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**  
El presente documento ha sido aprobado definitivamente  
con las precisiones establecidas en el acuerdo de la  
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de  
fecha

14 FEB 2018



*[Firma]*

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

2017

## MODIFICACIÓN DE NORMAS nº2

MODIFICACIÓN Nº2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN  
CRISTÓBAL DE SEGOVIA. Fecha 04/10/2017

Documento para aprobación provisional

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

ARQUITECTO TÉCNICO: D. RUBÉN SASTRE RUBIO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

Ilmo. Sr. alcalde:

Vista la solicitud por el Jefe de Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios de realización de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales relativa a varios preceptos reguladores de condiciones de carácter.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANÍSTICAS Nº2**

Adaptada a la Orden FOM/1572/2006, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística, sobre Normalización del ITPLAN.

**MEMORIA INFORMATIVA.****MEMORIA VINCULANTE. DN-MV.****Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN****ANTECEDENTES**

CAPITULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

CAPÍTULO 2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto

CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial

CAPÍTULO 4. Procedimiento

**Título II. RESUMEN EJECUTIVO****ANEXOS.**

ANEXO I Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.

ANEXO II. Modificación de las fichas 5.1 Parámetros básicos de Ordenanzas del documento Resumen Ejecutivo de las NUM de San Cristóbal de Segovia.

ANEXO III. Afección sobre el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

**COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

**14 FEB 2018****SECRETARÍA DE LA COMISIÓN**

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

**ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA****Pág. 1 de 19**

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.****MEMORIA INFORMATIVA****ANTECEDENTES.**

Se dispone de un documento de Normas Urbanísticas Municipales, publicado en el BOCyL de fecha 27/03/2015 y fecha de acuerdo 10/12/2014.

Con fecha 20 de septiembre de 2016, se aprueba inicialmente la primera Modificación de NUM de San Cristóbal de Segovia.

La presente Modificación ha sido encargada por parte de la jefatura de servicio de urbanismo del Ayto. de San Cristóbal de Segovia a la Sección de planeamiento y gestión urbanística y ha sido redactada siguiendo los objetivos establecidos por la jefatura.

El objeto de la MP es relativa a varios preceptos reguladores de determinadas condiciones generales de la edificación y de condiciones de carácter detallado del caso urbano:

1. Modificar las condiciones particulares de la "zona 1. Residencial casco tradicional".
2. Modificar las condiciones particulares de la "zona 2. Residencial casco 2".
3. Modificar las condiciones particulares de la "zona 1. Residencial casco tradicional", "zona 2. Residencial casco 2" y "zona 3. Residencial multifamiliar", para regular las construcciones auxiliares de la parcela.

La presente Modificación afecta a las parcelas calificadas como "zona 1. Residencial casco tradicional", "zona 2. Residencial casco 2", y "zona 3. Residencial multifamiliar".

**LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Según determina el artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de dicha Ley, "los cambios que se introduzcan en las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dicho instrumento"

**DOCUMENTACIÓN**

El contenido documental de la presente Modificación Puntual se ajusta a las especificaciones citadas en el artículo 169.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto que:

- a) Se limita a contener las determinaciones adecuadas para reflejar su finalidad.
- b) Contiene una memoria vinculante con los siguientes aspectos:
  - 1) Justificación de la conveniencia, acreditando su interés público.
  - 2) Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

**COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

fecha



14 FEB 2018

Pág. 2 de 19

SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario



## MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

3) Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación vigentes y sobre la ordenación general vigente.

### TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales se realizará conforme a los pasos definidos en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el capítulo V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La aprobación de la modificación requerirá de los pertinentes informes previos que se exigen en el artículo 153 del citado Reglamento de Urbanismo:

a) Informes sectoriales del Estado y la Comunidad Autónoma.

b) Informe del Servicio Territorial de Fomento.

c) Informe de la Diputación Provincial

En las fechas siguientes, se reciben los informes previos anteriormente solicitados según la ORDEN FYM/238/2016:

Informe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de la Junta de Castilla y León: 5 de julio de 2016.

Informe de la Subdelegación del Gobierno: 23 de mayo de 2017.

Informe de la Excm. Diputación provincial de Segovia: 17 de agosto de 2017.

Informe del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León: fecha 31 de mayo de 2016.

Para dar cumplimiento a los respectivos informes, se realizan las aclaraciones siguientes:

1. Se corrige la página 3. Donde dice "Para modificar las condiciones descritas, hace falta modificar los artículos 39, ...", debería decir "Para modificar las condiciones descritas, hace falta modificar los artículos 32, ...".
2. Las fichas resumen de las ordenanzas que no cambian, se eliminan del presente documento de modificación de normas.
3. En cada ficha resumen de las ordenanzas, estado propuesto, se incluye en negrita los cambios con respecto a la Normativa anterior.
4. Se incluye Memoria Informativa y apartado específico de Normativa.

Para modificar las condiciones particulares descritas, hace falta modificar los artículos 32, 139, 145 y 152 del documento Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, así como las fichas 5.1 Parámetros básicos de Ordenanzas del documento Resumen Ejecutivo de las NUM de San Cristóbal de Segovia.

- El pasado 13 de diciembre de 2017 se registra de entrada un escrito de la Informe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de la Junta de Castilla y León con respecto a una subsanación de documentación.

#### COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente  
con las precisiones establecidas en el acuerdo de la

Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo  
fecha

14 FEB 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Pág. 3 de 19

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

## MEMORIA VINCULANTE

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

#### ANTECEDENTES

CAPÍTULO 1. Objeto, justificación y conveniencia de la modificación.

CAPÍTULO 2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto

CAPÍTULO 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial

CAPÍTULO 4. Procedimiento

#### **CAPÍTULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.**

##### **1. Modificar las condiciones particulares de la “zona 1. Residencial casco tradicional”.**

Dentro de las condiciones de la “zona 1, casco tradicional”, se permite la tipología entre medianeras. La posición de la edificación está obligada a alinearse con el vial principal, pero hay parcelas que, dada su gran dimensión, puede producir un diseño edificatorio perjudicial, al no facilitar la entrada a garaje, o el mejor aprovechamiento del solar. Con esta modificación se pretende eliminar la obligatoriedad de alineación de la fachada al vial principal.

##### **2. Modificar las condiciones particulares de la “zona 2. Residencial casco 2”.**

Dentro de las condiciones de la “zona 2, casco 2”, se permiten las tipologías edificatorias adosada, pareada y aislada. En el caso de la tipología adosada, se obliga a adosar obligatoriamente al vial, manteniendo las alineaciones señaladas en plano.

Pero hay parcelas que, dada su gran dimensión, puede producir un diseño edificatorio perjudicial, al no facilitar la entrada a garaje, o el mejor aprovechamiento del solar. Con esta modificación se pretende eliminar la obligatoriedad de alineación de la fachada al vial principal.

##### **3. Modificar las condiciones particulares de la “zona 1. Residencial casco tradicional”, “zona 2. Residencial casco 2” y “zona 3. Residencial multifamiliar”, para regular las construcciones auxiliares de la parcela.**

En la zona 3. Residencial Multifamiliar, existe una sucinta regulación de las condiciones de las construcciones auxiliares (art. 152), sin embargo, en las parcelas calificadas como zona 1. Residencial casco tradicional y zona 2. Residencial casco 2, no se recoge ninguna regulación. Con esta modificación se pretende regular y unificar los criterios de construcciones auxiliares, casetas, pérgolas y auxiliares.

#### COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

Pág. 4 de 19

14 FEB 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

**CAPÍTULO 2. Identificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran. Estado actual y el propuesto.**

Se modifican las Determinaciones de Carácter detallado siguientes:

1. Modificar las condiciones particulares de la "zona 1. Residencial casco tradicional".
2. Modificar las condiciones particulares de la "zona 2. Residencial casco 2".
3. Modificar las condiciones particulares de la "zona 1. Residencial casco tradicional", "zona 2. Residencial casco 2" y "zona 3. Residencial multifamiliar", para regular las construcciones auxiliares de la parcela.

Para modificar las condiciones particulares descritas, hace falta modificar los artículos 32, 139, 145 y 152 del documento Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, así como las fichas 5.1 Parámetros básicos de Ordenanzas del documento Resumen Ejecutivo de las NUM de San Cristóbal de Segovia.

**Redacción actual art. 32. (según la aprobación inicial de la Modificación de Num, fecha 20 de septiembre de 2016):**

Artículo 32. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

**Redacción propuesta art. 32:**

Artículo 32. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

**Redacción actual art. 139 (según la aprobación inicial de la Modificación de Num, fecha 20 de septiembre de 2016):**

*Calificación: ZONA 1. Residencial Casco Tradicional.*

**Artículo 139. Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + bajo cubierta y Baja+1+bajocubierta.
- La altura máxima: Como norma general 4,50 metros para baja+ bajocubierta y 7,50 metros para baja+ 1 + bajocubierta. Con estas alturas definidas se puede abrir un orden superior de huecos para la iluminación del bajo cubierta. Los edificios catalogados tendrán en cuenta las condiciones establecidas en su ficha de catálogo que prevalecen sobre las condiciones generales.
- Fondo máximo de la edificación y ocupación en planta baja: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.

**COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

14 FEB 2018



*[Firma]*  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup> la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 200 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 200 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 70%.
- Posición y alineación de la edificación: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los dibujados en el plano de ordenación. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano.

**Redacción propuesta art. 139:**

Calificación: ZONA 1. Residencial Casco Tradicional.

**Artículo 139. Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + bajo cubierta y Baja+1+bajocubierta.
- La altura máxima: Como norma general 4,50 metros para baja+ bajocubierta y 7,50 metros para baja+ 1 + bajocubierta. Con estas alturas definidas se puede abrir un orden superior de huecos para la iluminación del bajo cubierta. Los edificios catalogados tendrán en cuenta las condiciones establecidas en su ficha de catálogo que prevalecen sobre las condiciones generales.
- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (construcciones auxiliares al uso de vivienda y de servicios comunitarios). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela discontinuas a la edificación principal será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m. Estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.
- En caso de instalación de pérgolas, entendiéndose como tal "elemento arquitectónico y estructural, conformado por un corredor flanqueado por columnas verticales (denominadas pilares) que soportan vigas longitudinales (durmientes) que unen las columnas de cada lado, y otras transversales apoyadas en las anteriores (cabios) a una altura igual o superior uniendo ambos lados y que conforman un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras o cualquier elemento de sombreado móvil.", éstas no consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos.
- En caso de casetas de jardinería y similares, con dimensiones iguales o inferiores a 2x2m, tampoco consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos, siempre y cuando se instalen de manera prefabricada o móvil. La altura máxima de estas instalaciones será de 3m a cumbre.
- Fondo máximo de la edificación y ocupación en planta baja: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup> la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 200 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 200 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 70%.

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

Pág. 6 de 19  
14 FEB 2018



*[Firma]*  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

Diligencia - La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario



## MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

- Posición y alineación de la edificación: ~~La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los dibujados en el plano de ordenación. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano.~~

**La edificación se podrá disponer alineada al vial principal, manteniendo las alineaciones señaladas en plano, o retranqueada un mínimo de 3m. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela.**

**Redacción actual art. 145 (según la aprobación inicial de la Modificación de Num, fecha 20 de septiembre de 2016):**

**"Calificación: ZONA 2. Casco 2.**

**Artículo 145. Parámetros de ocupación y volumen**

**-Número de plantas:** Baja + 1 + bajo cubierta.

**-La altura máxima:** Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero. Se podrá optar por una altura menor (p.e. edificación de una sola planta) manteniendo el cumplimiento del resto de parámetros de ordenación establecidos (ocupación, retranqueos, fondo, edificabilidad, etc.)

### TIPOLOGÍA ADOSADA

**-Fondo máximo de la edificación en caso de tipología adosada:** No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.

**-Ocupación de la parcela para tipología adosada:** Con carácter general el 80%.

**-Posición de la edificación en tipología adosada:** La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela y dejando al menos 3m de retranqueo en el opuesto. En zonas de expansión (sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado) se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 metros en proyectos conjuntos, no en casos aislados. Este espacio deberá mantenerse libre de edificación.

**-Retranqueos a linderos en tipología adosada:** En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos en ambas plantas, según las condiciones de la tipología.

**ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA**

COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO  
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha **Pág. 7 de 19**  
**14 FEB 2018**



**SECRETARÍA DE LA COMISIÓN**



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

*retranqueo mínimo de la edificación principal al fondo de parcela será de un mínimo de 3 metros. Para parcelas con un fondo menor de 15 metros se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.*

**TIPOLOGÍA AISLADA**

*-Fondo máximo de la edificación en caso de tipología aislada: No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.*

*-Ocupación de la parcela en caso de tipología aislada: Con carácter general el 60%. El 40% de la parcela deberá mantenerse libre de edificación.*

*-Retranqueos a linderos: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 metros mínimo. En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobre entiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión.*

*Pareada: Se podrá optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga la dimensión del frente mínimo de parcela desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. No será necesario presentar un proyecto conjunto.*

**Redacción propuesta:**

*"Calificación: ZONA 2. Casco 2.*

*Artículo 145. Parámetros de ocupación y volumen*

*-Número de plantas: Baja + 1 + bajo cubierta.*

*-La altura máxima: Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero. Se podrá optar por una altura menor (p.e. edificación de una sola planta) manteniendo el cumplimiento del resto de parámetros de ordenación establecidos (ocupación, retranqueos, fondo, edificabilidad, etc.)*

*- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (construcciones auxiliares al uso de vivienda y de servicios comunitarios). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela discontinuas a la edificación principal será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m. Estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.*

*En caso de instalación de pérgolas, entendiéndose como tal "elemento arquitectónico y estructural, conformado por un corredor flanqueado por columnas verticales (denominadas pilares) que soportan vigas longitudinales (durmientes) que unen las columnas de cada lado, y otras transversales apoyadas en las anteriores (cabios) a una altura igual o superior uniendo ambos lados y que conforman un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras o*

**ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA**

**COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**  
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha **Pág. 8 de 19**  
**14 FEB 2018**



*Pedro Rodríguez Minguela*  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

*cualquier elemento de sombreado móvil.”, estás no consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos.*

*En caso de casetas de jardinería y similares, con dimensiones iguales o inferiores a 2x2m, tampoco consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos, siempre y cuando se instalen de manera prefabricada o móvil. La altura máxima de estas instalaciones será de 3m a cumbrera.*

#### **TIPOLOGÍA ADOSADA**

*-Fondo máximo de la edificación en caso de tipología adosada: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.*

*-Ocupación de la parcela para tipología adosada: Con carácter general el 80%.*

*-Posición de la edificación en tipología adosada: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano.*

*La edificación se podrá disponer alineada al vial principal, manteniendo las alineaciones señaladas en plano, o retranqueada un mínimo de 3m. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela y dejando al menos 3m de retranqueo en el opuesto. En zonas de expansión (sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado) se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 metros en proyectos conjuntos, no en casos aislados. Este espacio deberá mantenerse libre de edificación.*

*-Retranqueos a linderos en tipología adosada: En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos en ambas plantas, según las condiciones de la tipología. El retranqueo mínimo de la edificación principal al fondo de parcela será de un mínimo de 3 metros. Para parcelas con un fondo menor de 15 metros se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.*

#### **TIPOLOGÍA AISLADA**

*-Fondo máximo de la edificación en caso de tipología aislada: No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.*

*-Ocupación de la parcela en caso de tipología aislada: Con carácter general el 60%. El 40% de la parcela deberá mantenerse libre de edificación.*

*-Retranqueos a linderos: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 metros mínimo. En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobre entiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión.*

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

COMISION TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO  
El presente documento ha sido aprobado definitivamente  
con las precisiones establecidas en el acuerdo de la  
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de  
fecha

Pág. 9 de 19

14 FEB 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

## MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

Pareada: Se podrá optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga la dimensión del frente mínimo de parcela desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. No será necesario presentar un proyecto conjunto.

**Redacción actual art. 152. (según la aprobación inicial de la Modificación de Num, fecha 20 de septiembre de 2016):**

Calificación: ZONA 3. Residencial Multifamiliar

Artículo 152. Parámetros de ocupación y volumen:

- La altura máxima: Como norma general 9,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.

- Número de plantas: Baja +2.

- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (construcciones auxiliares al uso de vivienda y de servicios comunitarios). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela discontinuas a la edificación principal será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m. Estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.

- Ocupación máxima de la parcela: La ocupación máxima es del 40%. De tal forma que la superficie mínima de la parcela destinada a espacios abiertos comunitarios será del 60%.

**Redacción propuesta art. 152.:**

Calificación: ZONA 3. Residencial Multifamiliar

Artículo 152. Parámetros de ocupación y volumen:

- La altura máxima: Como norma general 9,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.

- Número de plantas: Baja +2.

~~- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (construcciones auxiliares al uso de vivienda y de servicios comunitarios). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela discontinuas a la edificación principal será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m. Estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.~~

- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (construcciones auxiliares al uso de vivienda y de servicios comunitarios). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela discontinuas a la edificación principal será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m. Estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO  
El presente documento ha sido aprobado definitivamente  
con las precisiones establecidas en el acuerdo de la  
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de  
fecha

Pág. 10 de 19

14 FEB 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

*En caso de instalación de pérgolas, entendiéndose como tal “elemento arquitectónico y estructural, conformado por un corredor flanqueado por columnas verticales (denominadas pilares) que soportan vigas longitudinales (durmientes) que unen las columnas de cada lado, y otras transversales apoyadas en las anteriores (cabios) a una altura igual o superior uniendo ambos lados y que conforman un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras o cualquier elemento de sombreado móvil.”, éstas no consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos.*

*En caso de casetas de jardinería y similares, con dimensiones iguales o inferiores a 2x2m, tampoco consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos, siempre y cuando se instalen de manera prefabricada o móvil. La altura máxima de estas instalaciones será de 3m a cumbrera.*

*- Ocupación máxima de la parcela: La ocupación máxima es del 40%. De tal forma que la superficie mínima de la parcela destinada a espacios abiertos comunitarios será del 60%.*

**CAPÍTULO 3. 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”.

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 el PGOU (aprobado definitivamente mediante FOM/2113/2007, de 27 de diciembre y ORDEN FYM/73/2013, de 8 de enero).

Se indica expresamente que la presente modificación no supone un aumento de volumen sobre la ordenación previa a los efectos del art. 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Así mismo se indica expresamente que el presente instrumento no modifica ninguna determinación de Ordenación General vigente.

**CAPÍTULO 4. Procedimiento**

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.

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

**COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha



14 FEB 2018

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018

El Secretario

## **MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

### **Título II. RESUMEN EJECUTIVO**

La modificación propuesta se dirige a rectificar o precisar determinadas condiciones de la edificación, modificando los artículos 39, 139, 145 y 152 del documento Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia.

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 Segovia a 18 de enero de 2018

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

#### **COMISION TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

14 FEB 2018



*[Firma]*  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Pág. 12 de 19

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

#### ANEXOS

**ANEXO I** Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.

En relación con lo prescrito en el artículo 12-1º de la Ley 4/2007, de Protección Ciudadana de Castilla y León, publicada el 4 de mayo de 2007 y en relación con lo prescrito en el artículo 4. b) la ITU 1/2011, publicada en el BOCyL de 11 de marzo de 2011, se indica que la presente modificación no tiene afección sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

En relación con lo establecido en el artículo 54 de Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los arts. 91 y 93 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se indica lo siguiente que la presente modificación no tiene afección sobre el patrimonio arqueológico.

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario



#### COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

14 FEB 2018

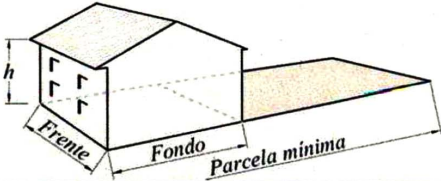


SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

ANEXO II. Modificación de las fichas 5.1 Parámetros básicos de Ordenanzas del documento Resumen Ejecutivo de las NUM de San Cristóbal de Segovia.

**Fichas actuales:**

<b>RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL</b>	
	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 100 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	6,00 m
<b>EDIFICABILIDAD</b>	En función del sólido capaz
<b>FONDO MÁXIMO</b>	15,00 m para todas las plantas
<b>ALTURA ALERO (h)</b>	4,50 m baja + bajocubierta
	7,50 m baja+1+bajocubierta
<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	<100 m <sup>2</sup> 100%
	100<= parcela<=200 m <sup>2</sup> los primeros 100 m <sup>2</sup> el 100% a partir de ahí el 80%
	parcela>200 m <sup>2</sup> los primeros 100 m <sup>2</sup> el 100% a partir de ahí el 70%
<b>POSICIÓN EDIFICACIÓN</b>	Alineada a vial según plano
	No se permiten retranqueos, salvo los dibujados en plano de ordenación Adosada a ambos lados excepto parcelas con frente superior a 12 m

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.

En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018

El Secretario

**COMISION TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha



14 FEB 2018

*[Firma]*

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Pág. 14 de 19



## MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

RESIDENCIA CASCO 2 TIPOLOGÍA ADOSADA	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 120 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	6,50 m
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>FONDO MÁXIMO</b>	Fondo 1: No se regula en planta baja sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación Fondo 2: Para el resto de plantas fondo máximo de 15 m
<b>ALTURA ALERO (h)</b>	7,50 m baja+1+bajocubierta
<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	Máximo el 80%
<b>POSICIÓN EDIFICACIÓN</b>	Alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones o retranqueos señalados en planos de ordenación Adosada a ambos lados excepto parcelas con frente superior a 12,00 m R: En zonas de expansión (sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado) se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 metros en proyectos conjuntos, no en casos aislados. Este espacio deberá mantenerse libre de edificación. Retranqueo mínimo a fondo de parcela de 3,00 m. Para parcelas con un fondo menor de 15,00 m se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.

RESIDENCIAL CASCO 2 TIPOLOGÍA AISLADA PAREADA
No se modifica

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
No se modifica

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

El Secretario

### COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

14 FEB 2018



*[Firma]*  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Pág. 15 de 19

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

## Fichas propuestas:

RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Las existentes a fecha de aprobación inicial. Las nuevas 100 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	6,00 m
<b>EDIFICABILIDAD</b>	En función del sólido capaz
<b>FONDO MÁXIMO</b>	Fondo 1: No se regula en planta baja sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación Fondo 2: Para el resto de plantas fondo máximo de 15 m
<b>ALTURA ALERO (h)</b>	4,50 m baja + bajocubierta 7,50 m baja+1+bajocubierta
<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	<100 m <sup>2</sup> 100% 100<= parcela<=200 m <sup>2</sup> los primeros 100 m <sup>2</sup> el 100% a partir de ahí el 80% parcela>200 m <sup>2</sup> los primeros 100 m <sup>2</sup> el 100% a partir de ahí el 70%
<b>POSICIÓN EDIFICACIÓN</b>	<b>Alineada a vial o retranqueda mínimo de 3m.</b> Adosada a ambos lados excepto parcelas con frente superior a 12 m

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario



## COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

14 FEB 2018



*[Firma manuscrita]*  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Pág. 16 de 19



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

RESIDENCIA CASCO 2 TIPOLOGÍA ADOSADA	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 120 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	6,50 m
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>FONDO MÁXIMO</b>	Fondo 1: No se regula en planta baja sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación Fondo 2: Para el resto de plantas fondo máximo de 15 m
<b>ALTURA ALERO</b>	7,50 m baja+1+bajocubierta
<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	Máximo el 80%
<b>POSICIÓN EDIFICACIÓN</b>	<b>Alineada al vial principal, manteniendo obligatoriamente las alineaciones o retranqueos señalados en planos de ordenación, o retranqueda un mínimo de 3m.</b> Adosada a ambos lados excepto parcelas con frente superior a 12,00 m R: En zonas de expansión (sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado) se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 metros en proyectos conjuntos, no en casos aislados. Este espacio deberá mantenerse libre de edificación. Retranqueo mínimo a fondo de parcela de 3,00 m. Para parcelas con un fondo menor de 15,00 m se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.

Diligencia - La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018  
El Secretario

RESIDENCIAL CASCO 2 TIPOLOGÍA AISLADA PAREADA
No se modifica

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
No se modifica

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO  
El presente documento ha sido aprobado definitivamente  
con las precisiones establecidas en el acuerdo de la  
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de  
fecha

14 FEB 2018



RECIBIDO POR LA COMISIÓN

Pág. 17 de 19



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018.  
El Secretario

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

**ANEXO III Afección sobre el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

La Ley General de Telecomunicaciones (LGTEL) considera que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen un equipamiento de carácter básico y su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Es por ello que cuando se redacten instrumentos de planificación urbanística y en particular, proyectos de urbanización, se debe prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones.

Las infraestructuras que se instalen en estos proyectos de urbanización, una vez finalizado dicho proyecto, formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal, poniéndose tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados en desplegar sus redes en la zona, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Además, en la redacción de los mencionados instrumentos urbanísticos, se debe hacer referencias a la legislación de telecomunicaciones en vigor que afecte a los proyectos de urbanización

Dada la naturaleza de la modificación, no tiene ninguna incidencia sobre ni afección sobre el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

**COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

**14 FEB 2018**



*[Firma]*  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.**

**NORMATIVA**

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 17 de 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).

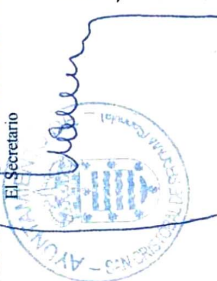
Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada (BOE de 1 de junio de 1993).

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).

Diligencia - La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 21 de noviembre de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 23 de enero de 2018.  
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018

El Secretario



**COMISIÓN TERRITORIAL DE  
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

14 FEB 2018



*[Signature]*  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN