MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SANCHONUÑO (SEGOVIA)

Ayuntamiento SANCHONUÑO

AVANCE

gama alternativas medioambientales

GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

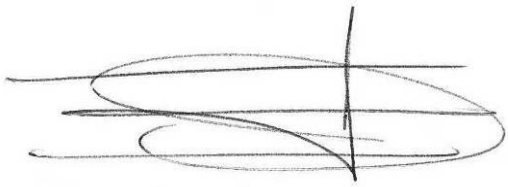
Septiembre 2018

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Sanchonuño (Segovia) han sido redactadas por el equipo GAMA, S.L., compuesto por los arquitectos Javier Sánchez López, Pedro Jesús Sánchez López y Rosa Blanco Díaz, los geógrafos Luis Santos y Ganges, Miguel Ángel Ceballos Ayuso e Ignacio Casado Llorente, el biólogo Pedro María Herrera Calvo y el ingeniero técnico forestal Orlando Parrilla Domínguez

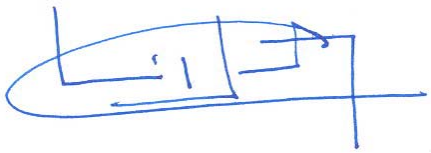
El Estudio Arqueológico ha sido elaborado por el Gabinete de estudios arqueológicos Strato, S.L.

En Valladolid, a 30 de septiembre de 2018

Redactores principales:



Fdo.: Javier Sánchez López
Arquitecto



Fdo.: Luis Santos y Ganges
Geógrafo, Doctor Urbanista

Fdo.: Miguel Ángel Ceballos Ayuso
Geógrafo, Técnico Urbanista

Fdo. Pedro Jesús Sánchez López
Arquitecto

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 3

CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 7

SECCIÓN 1ª. OBJETIVOS Y FINES 7

SECCIÓN 2ª. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN 9

SECCIÓN 3ª. CRITERIOS DE ORDENACIÓN 10

SECCIÓN 4ª. CRITERIOS DE GESTIÓN 11

CAPÍTULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS 13

CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE SUELO 19

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO Y URBANIZABLE 19

SECCIÓN 2ª. SUELO RÚSTICO 30

SECCIÓN 3ª. CUADRO DE SUPERFICIES 33

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Principales usos excepcionales en el Suelo Rústico de Sanchonuño..... 20
Tabla 2. Modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Sanchonuño..... 24
Tabla 3. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el núcleo..... 28
Tabla 4. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el municipio 33

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Delimitación del término municipal de Sanchonuño (Segovia)..... 3
Gráfico 2. Ubicación de los equipamientos y espacios libres públicos en Sanchonuño 17
Gráfico 3. Límites estructurales del crecimiento del núcleo urbano de Sanchonuño..... 19
Gráfico 4. Ubicación de los usos constructivos en el Suelo Rústico de Sanchonuño 21
Gráfico 5. Modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Sanchonuño..... 24
Gráfico 6. Clasificación del suelo vigente en Sanchonuño. Escenario 0..... 26
Gráfico 7. Propuesta de clasificación del suelo en Sanchonuño. Escenario 1..... 27
Gráfico 8. Propuesta de clasificación del suelo en Sanchonuño. Escenario 2..... 28

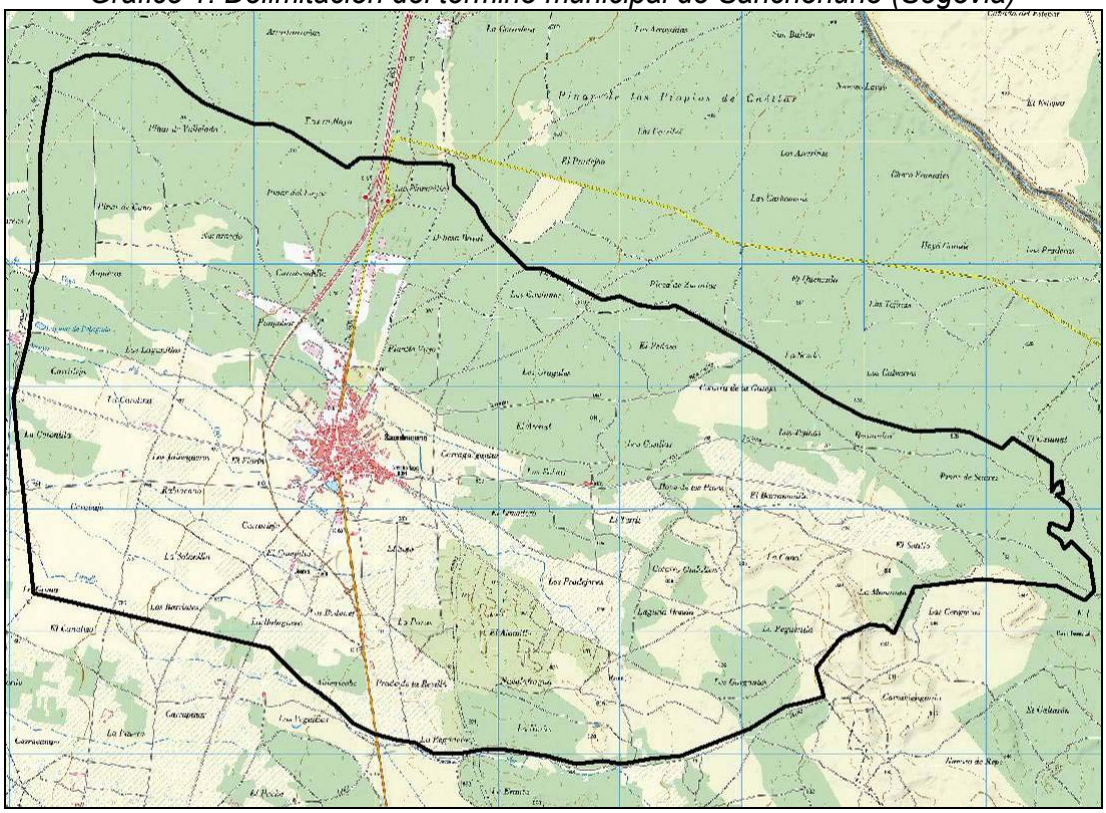
ÍNDICE DE ANEJOS

Anejo 1. Planos
- *Plano PI-1. Plano de estructura territorial. Escala 1:20.000*
- *Plano PI-2. Plano de usos del suelo. Escala 1:20.000*
- *Plano PI-3. Plano de usos urbanos. Escala 1:2.000*
- *Plano PI-4. Plano de planeamiento anteriormente vigente. Escala 1:20.000*
- *Plano PI-5. Plano de planeamiento anteriormente vigente. Escala 1:2.000*
- *Plano PI-6. Plano de estructura catastral. Escala 1:20.000*
- *Plano PI-7. Plano de estructura catastral. Escala 1:2.000*
- *Plano PI-8. Ortofotografía aérea. Escala 1:20.000*
- *Plano PI-9. Ortofotografía aérea. Escala 1:2.000*
- *Plano PO-1.1. Plano de clasificación del suelo. Escenario 1. Escala 1:10.000*
- *Plano PO-1.2. Plano de clasificación del suelo. Escenario 2. Escala 1:10.000*

CAPÍTULO 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Sanchonuño se localiza en la comarca segoviana de La Tierra de Pinares, al Sur de la localidad de Cuéllar, de cuya Comunidad de Villa y Tierra históricamente ha formado parte, y a la que se mantiene vinculada a través de la autovía autonómica A-601 de Segovia a Valladolid, que circunvala el núcleo urbano y al albur de la cual han surgido diversas implantaciones agroindustriales mediante autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico, por ello no bien articuladas con la trama residencial tradicional existente y que conllevan un importante impacto visual.

Gráfico 1. Delimitación del término municipal de Sanchonuño (Segovia)



El mosaico de pinares resineros, pastizales y tierras de cultivo que orla la campiña arenosa sobre la que se sitúa el municipio, en el que destacan las explotaciones de regadío con aguas subterráneas, le confiere un gran valor productivo y paisajístico que debe cuidarse y ponerse en valor. La buena accesibilidad al centro comarcal de Cuéllar y a las ciudades de Segovia y Valladolid puede facilitar la implantación de nuevas iniciativas de transformación de los recursos agroforestales locales, en un escenario de crecimiento demográfico que ha ampliado la población residente a 918 habitantes (a 1 de enero de 2017), desde los 756 empadronados en 1996.

Este crecimiento demográfico es atribuible a la inmigración de población extranjera, principalmente desde Bulgaria y Rumanía, que llegó a suponer 225 habitantes empadronados a 1 de enero de 2013, si bien en los últimos años viene rebajando su presencia en términos absolutos y relativos. El alojamiento de esta abundante población, empleada en las explotaciones agropecuarias y en las fábricas locales, requeriría una previsión de mejora del parque de viviendas existente.

En verano y los períodos vacacionales la población aumenta considerablemente, hasta duplicarse, hecho bastante frecuente en los núcleos rurales castellanos y leoneses. Junto a la demanda de la nueva población local, éste es el principal factor explicativo de la importante renovación del parque de viviendas y de que se hayan construido en torno a 230 edificios residenciales en las dos últimas décadas, de tipología unifamiliar. También se ha detectado la construcción de grandes naves industriales al Norte y Sur del núcleo, a lo largo de la carretera CL-601 que lo atraviesa, que dan empleo a centenares de trabajadores locales y foráneos.

Los principales valores naturales del municipio residen en los pinares, catalogados en parte como montes de utilidad pública, que pueden coincidir con el hábitat natural de interés comunitario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, y que al Este de la autovía A-601 forman parte del ámbito del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra en Castilla y León. La explotación ancestral de la ganadería ha dejado como testigos tres vías pecuarias y algunas explotaciones activas.

Como antecedente de planeamiento, preceden a este documento de Avance unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSM) aprobadas por *Acuerdo de 9 de agosto de 1995 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia* (BOCyL de 31 de agosto de 1995), que han sido objeto de diez modificaciones puntuales publicadas en el BOCyL y son tomadas en consideración como punto de partida para el establecimiento de la nueva ordenación que se propone.

También se consideran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Segovia (NSP), aprobadas definitivamente por *Orden de 28 de noviembre de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León*, modificadas por *Decreto 39/2003, de 3 de abril*, así como las condiciones directas establecidas en la legislación urbanística actual, tras las últimas modificaciones en los ámbitos estatal y autonómico.

Las demandas de suelo industrial detectadas, generalmente para actividades de transformación agroalimentaria y forestal de gran requerimiento de superficie de almacenamiento al aire libre, y los crecimientos poblacionales derivados de la deseable fijación de la mano de obra de las empresas existentes y futuras, justifican un planeamiento general que clasifique nuevo suelo apto para los procesos de urbanización, entendiendo que continuar implantando dichas actividades en Suelo Rústico no resulta deseable ni coherente con el carácter de esta clase de suelo.

Por otro lado, la cada vez mayor atracción turística que suponen los núcleos rurales hace conveniente la previsión ordenada de suelo para los usos vinculados al ocio, al turismo rural y a la segunda residencia, de forma que se asegure la pervivencia de los valores naturales que generan dicha atracción turística.

Es necesaria por todo ello una revisión del planeamiento existente, que identifique los terrenos más adecuados para resolver las necesidades de suelo industrial y residencial del término municipal y de su área de influencia (artículo 34.1.b y c de la LUCyL y 81.c.3º y 4º del RUCyL), tendente además a una regularización de los usos del suelo y de algunos bordes objeto de crecimiento urbano informal, replanteando las formas de gestión de los suelos del borde del casco.

Las Normas Subsidiarias Municipales en vigor delimitan menos Suelo Urbano y Urbanizable del que hubiera resultado necesario, a la vista de la amplia actividad constructiva desarrollada en las últimas dos décadas. Así, se han desarrollado los dos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar industrial previstos al Norte del núcleo urbano, se han edificado numerosas instalaciones industriales en Suelo Rústico y

se ha colmatado en buena medida el generoso Suelo Urbano clasificado por las NSM, si bien en los bordes del núcleo todavía hay solares y terrenos vacíos.

En cambio, por su localización no se ha desarrollado el único Sector de Suelo Apto para Urbanizar residencial programado por las NSM, que por ello en 2016 quedó automáticamente clasificado como Suelo Rústico Común en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera 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*.

Como resultado, en la actualidad Sanchonuño carece de Suelo Urbanizable, y si bien el casco tradicional alberga algunos solares y construcciones en ruinas cuya edificación y/o rehabilitación resulta prioritaria, la escasa movilidad de la propiedad, habitual en los núcleos pequeños, impide que en la práctica se pueda actuar sobre muchas parcelas urbanas consolidadas. Por otro lado, casi todo el Suelo Urbano es de actuación directa, por lo que no se han previsto mecanismos de gestión que permitan la ejecución de las infraestructuras (incluida la viaria) en paralelo a la edificación. El sistema viario se ha ido generando a medida que se ha ido consolidando la edificación y sin mecanismos de equidistribución.

Las nuevas NUM, que pasarán a sustituir a las NSM vigentes, surgen pues de la necesidad de regularizar el reciente desarrollo urbano del municipio de Sanchonuño y encuadrar el futuro, de manera que éste se haga de una forma ordenada, evitando y corrigiendo desajustes en las tramas urbanas, minorando los problemas de borde que puedan surgir, valorizando los recursos naturales y paisajísticos, favoreciendo la rehabilitación del patrimonio inmobiliario existente y permitiendo la construcción de nuevas viviendas y naves agropecuarias e industriales de acuerdo a las necesidades propias del municipio y de su áreas de influencia; y todo ello dentro de una concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

a) La implantación de los criterios establecidos en la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León* (LUCyL) y sus modificaciones, desarrollados por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por *Decreto 22/2004, de 29 de enero*.

b) La prioridad a la rehabilitación urbana, de acuerdo a la nueva legislación estatal y autonómica, estudiando la disponibilidad de suelo residencial en el Suelo Urbano y en los vacíos originados por áreas no desarrolladas, y analizando la edad de la edificación y su estado de conservación. Todo ello en aras de poder poner en práctica las nuevas herramientas e instrumentos para la rehabilitación y la regeneración urbanas, delimitando posibles áreas prioritarias para la regeneración integrada y ámbitos donde sea factible el desarrollo de planes de reforma interior, teniendo en cuenta el papel que deben adquirir tanto los agentes privados como los poderes públicos, y las posibilidades de financiación.

c) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal, salvaguardando el Suelo Rústico de la edificación.

d) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural, del patrimonio natural y edificado y del paisaje, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.

e) Las características propias de Sanchonuño, municipio de la provincia de Segovia, la necesaria preservación del patrimonio natural, ecológico, cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hacen necesario contar con unas Normas Urbanísticas Municipales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33.2.b) y el punto 4 de la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL.

La redacción de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se desarrollará bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL, y los artículos correspondientes del RUCyL que los desarrollan. Asimismo se adecuará a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por el Ayuntamiento de Sanchonuño, así como a la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por *Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre*.

La finalidad del Avance de Planeamiento es someter al debate de la Corporación Municipal las alternativas de ordenación del término, para lo que se podrá disponer una exposición pública, si así lo estima oportuno y lo acuerda el Ayuntamiento, conforme a las reglas establecidas en la LUCyL y en el RUCyL. En esta fase se abordan fundamentalmente las opciones para establecer una clasificación de suelo adecuada a las especificidades de Sanchonuño y su capacidad real de gestión.

El presente documento de Avance se trasladará junto al Documento Inicial Estratégico a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León para que determine el alcance del Estudio Ambiental Estratégico de las NUM, según lo previsto en el artículo 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* y en el artículo 50.4 de la LUCyL, tras consultar a las Administraciones afectadas y al público interesado.

La tramitación de las NUM se acompañará de otros instrumentos de información y participación públicas, como la difusión permanente de todos sus documentos a través de la página Web municipal www.sanchonuno.es. De esta manera, las Normas Urbanísticas Municipales de Sanchonuño se adaptarán plenamente a los requisitos sobre información urbanística y participación social de la LUCyL.

CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Sección 1ª. OBJETIVOS Y FINES

El objetivo principal de las Normas Urbanísticas Municipales de Sanchonuño es adaptar el actual planeamiento a la legislación urbanística estatal y autonómica vigente, ajustando el Suelo Urbano en algunos bordes del núcleo de población para responder a la demanda de vivienda principal y secundaria, y delimitando Suelo Urbanizable suficiente para la implantación de nuevas actividades industriales, promoviendo así un crecimiento industrial y residencial ordenado y coherente.

Al tiempo, se pretende disponer de un único documento escrito refundido que recoja las modificaciones aprobadas definitivamente y confeccionar una Normativa Urbanística y unos Planos de Ordenación actualizados y adaptados a los criterios normativos y de representación gráfica de la Instrucción Técnica Urbanística sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

Las NUM clasificarán el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones del aprovechamiento urbanístico, usos e intensidades de cada una de estas clases de suelo. Asimismo, las NUM asumirán la clasificación y ordenación detallada aprobadas por las NSM vigentes para los dos sectores de Suelo Urbanizable industrial, uno de los cuales se incorporará como Suelo Urbano Consolidado, al haber sido recibida por el Ayuntamiento su urbanización.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento y la ocupación de la trama urbana y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, al tiempo que se protegen los terrenos rústicos valiosos desde el punto de vista productivo, cultural y natural, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la comarca.

En este sentido, se considera que no resulta posible continuar con el modelo de ocupación difusa del Suelo Rústico municipal, habilitado mediante el otorgamiento de numerosas autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico a una docena de actividades industriales, viviendas y servicios cuyo emplazamiento adecuado debe ser un Suelo Urbano y Urbanizable suficiente y dotado, clasificado por las NUM.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales:

a) Planificar los procesos constructivos del núcleo urbano, optimizando y completando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano, compatibilizando dicho crecimiento con la preservación de las vegas agrícolas y los montes y vías pecuarias del municipio.

b) Procurar la habilitación de suelo industrial apropiado para la ampliación de la gran industria agroforestal actualmente existente en el municipio y, en su caso, para la implantación de nuevas empresas industriales de la misma rama o de otras actividades de transformación de los recursos locales.

c) Establecer unas delimitaciones de suelo residencial y dotacional suficientes para fijar la población que desarrolla su actividad laboral en las empresas

radicadas y que en el futuro se implanten en el término, promoviendo un crecimiento compacto del núcleo y eliminando la tensión sobre el resto de los terrenos protegidos, evitando en la medida de lo posible modificaciones o ampliaciones del Suelo Urbano en el medio y largo plazo de tiempo.

d) Completar la trama viaria en diversas zonas del borde del núcleo, ocupadas en ocasiones por naves abandonadas de uso agropecuario o industrial, mediante la delimitación de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado, según el tipo de actuaciones requeridas para su integración en el núcleo.

e) Establecer un control de la localización y el diseño de las naves agropecuarias, necesarias para el desarrollo de las actividades económicas vinculadas al medio rural, haciéndolas compatibles con la preservación del paisaje, el uso del territorio y la disposición del núcleo de población.

f) Regular la implantación de actividades de ocio y servicios vinculadas al turismo y a los atractivos naturales y paisajísticos del municipio.

g) Preservar el patrimonio arquitectónico y construido, potenciando y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono, llegando a la adaptación de las edificaciones existentes que actualmente desentonan del conjunto por el tipo de materiales con que se hicieron, mediante la incorporación de los objetivos y determinaciones de la legislación en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

h) Conservar y proteger el patrimonio natural y los recursos naturales, la vegetación, la flora y fauna, los márgenes y riberas de arroyos y bodones, y el paisaje del municipio con las protecciones correspondientes, mediante las siguientes directrices principales:

- Salvaguardando los valores naturales y ecológicos, ya se encuentren adscritos a alguna de las categorías legales de protección (dominio público hidráulico, montes de utilidad pública, vías pecuarias) o presenten valores significativos identificados en la fase de análisis (pinares, bodones).
- Impidiendo la proliferación de construcciones en Suelo Rústico que planteen problemas para la funcionalidad de las explotaciones agrícolas de regadío vinculadas a la zona regable Norte de la Comarca del Carracillo, incluyendo una nueva regulación de la vivienda unifamiliar aislada.
- Protegiendo la Dehesa Boyal y las explotaciones de regadío de la campiña oriental del municipio, por su valor productivo, ecológico, paisajístico y recreativo, y para prevenir riesgos naturales como el encharcamiento.
- Poniendo a salvo las masas forestales de nuevas situaciones que pudieran comprometer su mantenimiento (infraestructuras, minería, depósito de residuos), reforzando la protección de los pinares públicos y privados.
- Compatibilizando la explotación agropecuaria y forestal con la preservación de los hábitats naturales y especies de interés comunitario del término, como es el caso del ámbito del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra.
- Preservando los recursos hídricos subterráneos de la contaminación y la sobreexplotación, manteniendo y recuperando los puntos de agua asociados a los acuíferos más superficiales (bodones, charcas, pozos).

i) Conservar y proteger los recursos histórico-artísticos, arqueológicos y etnográficos existentes en el municipio. El patrimonio cultural en un sentido amplio debe ser preservado y mejorado.

j) Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el Ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.

k) Establecer la ordenación detallada en la mayor parte del Suelo Urbano No Consolidado, para hacer posible su ejecución directa sin necesidad de planeamientos de desarrollo posterior y garantizando su correcta articulación con la trama del Suelo Urbano, facilitando así la gestión municipal de las propuestas industriales y residenciales, incluso atribuyendo a la administración local la iniciativa en algunas de ellas, en caso de atonía de la propiedad privada.

l) Crear unas Ordenanzas que:

- Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la tradicional.
- Fijen con claridad usos, alineaciones, rasantes y materiales.
- Clarifiquen y flexibilicen ciertas condiciones de uso y edificación que se han demostrado desadaptadas de la realidad territorial del municipio, facilitando la implantación de viviendas y naves.

m) Elaborar la documentación gráfica en formato digital, utilizando como soporte la cartografía básica fotogramétrica oficial del Centro de Información Territorial (CIT) de la Junta de Castilla y León, actualizada con la ortofotografía aérea PNOA 25 cm de 2017, manteniendo su estructura.

Sección 2ª. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Según lo contenido en el Capitulo II del Titulo I de la LUCyL y en su desarrollo reglamentario, las Normas Urbanísticas Municipales pueden clasificar el territorio en las siguientes clases de suelo:

- **Suelo Urbano**, aquel que, integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, las NUM delimiten como tal por contar con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.
- **Suelo Urbanizable,** aquel que, siendo colindante al Suelo Urbano del núcleo de población, las NUM delimiten como tal por considerar justificada su transformación en Suelo Urbano a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- **Suelo Rústico**, los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales:

a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre los terrenos que disponen de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y los que se encuentran consolidados por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales y culturales del término municipal, se avanza en los Planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Sección 3ª. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados, sintetizados en los Planos de Información del Anejo 1, permiten realizar una propuesta de ordenación general del territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, y por otra, sobre el territorio urbanizado del núcleo de población.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados van encaminados principalmente a la preservación y protección de los valores del Suelo Rústico, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio rural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

- Respecto al Suelo Urbano Consolidado.

Como lugar donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos se plantean los siguientes criterios generales:

a. Consolidar el casco tradicional, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos, mejorando (dónde pueda ser viable) las condiciones de movilidad del viario.

b. Conservar el aspecto volumétrico, la imagen urbana y la tipología edificatoria del núcleo, evitando la construcción de edificaciones en altura.

c. Dotar al núcleo de Sanchonuño de una o varias áreas de crecimiento urbano en las que dar cabida a las demandas de suelo detectadas por la

propia Corporación Municipal y por el proceso constructivo de los últimos años, ordenando su desarrollo y el nuevo viario, regularizando los bordes y compatibilizando estos crecimientos con el carácter actual del núcleo.

d. Elaborar una Normativa Urbanística que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular, así como los usos.

e. Favorecer la obtención de suelo dotacional para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

- Respecto al Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable.

Como terrenos en los que prima regularizar las intervenciones y los usos existentes en los mismos, los criterios son:

a. Regularizar las situaciones existentes y que posibiliten crecimientos futuros, ordenando esos crecimientos y reservando dicho suelo para tal fin, preservando el resto de los suelos del término municipal de cualquier expectativa de desarrollo urbanístico.

b. Ejecutar las infraestructuras necesarias para que los terrenos que les conforman alcancen la condición de Suelo Urbano Consolidado, previa redacción y aprobación del planeamiento de desarrollo adecuado.

c. Favorecer la obtención de suelo dotacional para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, ha de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos dotacionales antes citados. Este aspecto obliga en la elaboración de las Normas Urbanísticas Municipales a ser cautos en la delimitación de ámbitos de desarrollo, de forma que no se vea imposibilitada la actividad edificatoria por una gestión del suelo inviable de partida.

En este sentido, las Normas Urbanísticas Municipales, en aplicación de la LUCyL y del proceso de redacción, definirán claramente la delimitación de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable y Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado, que permitan favorecer esta gestión, fundamentalmente a través de la propuesta de actuaciones que afecten al mínimo de propietarios posibles, o de un único propietario en los casos que así pueda ser. Asimismo, como se ha comentado, las NUM asumirán los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar ya delimitados y ordenados por el planeamiento municipal vigente.

Sección 4ª. CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que propondrán las Normas Urbanísticas Municipales pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el Suelo Urbano Consolidado,

las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, las actuaciones integradas.

El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar.

Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios. Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas, o para regularizar el trazado de los viarios. Las normalizaciones de fincas están consideradas en la legislación como actuaciones aisladas, siendo su objetivo adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico; estas se harán sobre ámbitos denominados Unidades de Normalización a través de Proyectos de Normalización.

Asimismo se podrá habilitar la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En cuanto a las **actuaciones integradas**, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

A tal efecto los Sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se podrán dividir en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación, aunque lógicamente Sector y Unidad de Actuación pueden ser coincidentes. En el suelo que las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo posterior, salvo que las propias NUM establezcan la Ordenación Detallada en algunos o todos estos ámbitos, para facilitar la gestión de las actuaciones integradas.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

En el Suelo Rústico, las formas de gestión de los usos permitidos y autorizables son las previstas en la LUCyL y normativa de desarrollo, en particular la licencia urbanística y la autorización de uso excepcional en suelo rústico. Adicionalmente, las Normas Urbanísticas Municipales incorporarán algunas condiciones particulares que inciden en la gestión, como estudios específicos en relación a la protección del dominio público hidráulico superficial y subterráneo, o la incorporación al patrimonio municipal de parcelas de pinar con la finalidad de ampliar la superficie del monte catalogado de utilidad pública nº 49 “El Pinar”.

CAPÍTULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS

a) Vías públicas

La accesibilidad del municipio es muy buena, a través de la autovía autonómica de la Red Básica A-601 de Valladolid a Segovia, con dos salidas a la travesía de la antigua CL-601 de Valladolid al límite de la Comunidad de Madrid (Puerto de Navacerrada) por Segovia, al Norte y Sur del núcleo urbano de Sanchonuño, de donde también parten la carretera provincial SG-A-2261 a Zarzuela del Pinar y la carretera local a Arroyo de Cuéllar.

El estado de los 7,9 kilómetros que suman las citadas carreteras autonómicas en el municipio es bueno en firme pero malo en dimensionamiento, en el caso de la travesía CL-601, según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales, mientras las carreteras provincial y local presentan menores prestaciones y problemas de trazado, dimensionamiento y firme.

Respecto al viario urbano, según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales la extensión de la pavimentación es incompleta: entre los 137.049 metros cuadrados de superficie contabilizada, hasta 17.801 estarían sin pavimentar. Los 119.248 metros cuadrados de viario pavimentado tienen buena calidad.

Además de las vías urbanas, el Ayuntamiento ha acondicionado recientemente una vía peatonal y ciclista de ocio bordeando la Dehesa Boyal. Asimismo, tiene previsto señalizar tres sendas recreativas y turísticas desde el núcleo urbano hacia el Este, el Norte y el Sureste del municipio, recorriendo elementos de interés ambiental.

Las Normas Urbanísticas Municipales establecerán condiciones de urbanización, tanto para el viario existente como para el de nueva creación. También señalarán el trazado de algunas calles nuevas y pequeñas modificaciones en el viario existente para dotar de mayor accesibilidad a alguna zona urbana o de borde.

Los nuevos viarios previstos en el Sector de Suelo Apto para Urbanizar donde se ubica la fábrica de Naturpellet, S.L. y en los restantes Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable se ejecutarán conforme a las previsiones de sus ordenaciones detalladas. Finalmente, se incorporaran a las NUM los senderos peatonales y ciclistas en Suelo Rústico.

b) Servicios urbanos

Las redes de infraestructuras existentes se consideran en general adecuadas y suficientes para las necesidades actuales de los núcleos, habiendo sido objeto de ampliaciones cuando han sido necesarias.

- *Abastecimiento de agua*

Según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales y el Ayuntamiento, el abastecimiento de agua potable se realiza actualmente en el municipio mediante tres sondeos ubicados en las calles Arenal, La Fragua y Vía Olímpica, en el núcleo, de titularidad y gestión municipal, en buen estado, conectados a un depósito regulador de 125 metros cúbicos en regular estado de conservación, ubicado en la calle La Fragua, junto a una de las captaciones. La potabilización se realiza en la conducción al depósito de forma automática, por desinfección.

El núcleo de Sanchonuño cuenta con caudal suficiente, sin restricciones. La capacidad de almacenamiento en depósito resulta escasa, muy por debajo de los 750 litros por habitante que se estiman como deseables, tomando como referencia la población empadronada. Si se considera la población estacional máxima, el déficit aún se acrecienta más en verano, época en la que es necesario utilizar la toma procedente de la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Cuéllar, gestionada a través de la Mancomunidad "Las Lomas".

La longitud de las redes de captación es de 1.872 metros y la de las de distribución de 12.086 metros, de fibrocemento y en buen estado. Todas las viviendas están conectadas al sistema de abastecimiento local. No hay déficits de distribución, si bien las pérdidas de red son significativas, estimadas en un 25 por ciento.

El consumo total de agua en el núcleo alcanza una media de 213 metros cúbicos al día en invierno y 466 metros cúbicos en verano, con un servicio de buena calidad.

- *Saneamiento y depuración de aguas residuales*

Desde 2012, el Ayuntamiento de Sanchonuño cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que también da servicio a las empresas e industrias instaladas en el término municipal. Ubicada al Noroeste del núcleo urbano, dicha EDAR cuenta con pretratamiento (desbaste, tamiz, desarenador y desengrasador), tratamiento biológico mediante sendos reactores aerobios, decantador secundario y espesador, y centrífuga de fangos, y está dimensionada para un caudal diario de 1.400 metros cúbicos y una población de 11.700 habitantes equivalentes.

La autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero otorgada al Ayuntamiento de Sanchonuño establece una limitación de caudal de 550.000 metros cúbicos anuales, por encima de los 80.817 metros cúbicos estimados por la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales. La carga de los vertidos autorizados es de 2.700 habitantes equivalentes, superior a la población estacional máxima, ya que recibe aguas residuales de origen industrial, y los límites de vertido son los del Anexo I del *Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo*. El vertido depurado se realiza a un pequeño afluente del arroyo Prado de la Vega.

Según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales, la longitud de los ramales de la red de alcantarillado es de 11.951 metros, de titularidad y gestión municipal, todos de hormigón en buen estado de conservación. Los tres colectores existentes alcanzan una longitud de 2.040 metros, de hormigón y en buen estado, que confluyen en el nuevo emisario a la EDAR. Según esta fuente, la calidad del servicio es regular, existiendo una vivienda sin servicio.

Al margen del saneamiento municipal, las industrias Hijos de Teodoro Muñoz, S.L., Ultracongelados del Duero, S.L., Pallet Tama, S.L. y Naturpellet, S.L. cuentan con sus propios sistemas de evacuación y tratamiento de sus aguas residuales. Las autorizaciones de vertido otorgadas por la Confederación Hidrográfica del Duero establecen para estas empresas una limitación de caudal de respectivamente 34.400, 220.000, 560 y 495 metros cúbicos anuales, y una carga en los dos últimos casos de 4 y 8 habitantes equivalentes, ceñida a aguas sanitarias.

- *Suministro de energía y alumbrado público*

La red de distribución de energía eléctrica no presenta problemas ni deficiencias significativas, cubriendo ampliamente las necesidades actuales y futuras. El abastecimiento se realiza a través de la línea aérea de alta tensión (45 kilovoltios) Puentepiedra-Cuéllar, de segunda categoría, que discurre en sentido Sur-Norte

rodeando el núcleo urbano por el Este, con ramificación a la subestación eléctrica de transformación 45/15 kilovoltios situada al Oeste del núcleo, junto al cementerio.

Desde esta subestación salen varias líneas aéreas de media tensión (15 kilovoltios) de tercera categoría, con numerosas ramificaciones a los transformadores del núcleo y de las distintas instalaciones ganaderas e industriales del municipio. Todas estas líneas son titularidad de Unión Fenosa Distribución, S.A. y forman parte de su red de distribución.

El municipio de Sanchonuño es atravesado de Norte a Sur por el gasoducto de transporte "Segovia Norte", de 80 bares de presión, y cuenta con una estación de regulación y medida (ERM) situada al Oeste del núcleo urbano. Desde la citada ERM está prevista la distribución de gas natural al núcleo, no ejecutado hasta la fecha, siendo la primera infraestructura prevista una antena de penetración hasta la fábrica de HUERCASA, promovida por Redexis Gas, S.A.

La falta de suministro de gas natural ha sido suplida mediante la instalación de sendas plantas satélite de almacenamiento y regasificación de gas natural licuado (GNL) en las fábricas de Hijos de Teodoro Muñoz, S.L. y HUERCASA, y de sendos depósitos aéreos de gas licuado de petróleo (GLP) en las prolongaciones de las calles Arenal y Mariano Anaya, respectivamente al Este y al Norte del núcleo.

Respecto a la red de alumbrado público, según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales está conformada por 281 puntos de luz con una potencia instalada de 70,3 kilovatios. Si bien con las recientes renovaciones acometidas de dicha red el número de puntos de luz se ha elevado significativamente. El núcleo es deficitario a este nivel, si consideramos un óptimo de 1 punto de luz cada 25 metros de vía pública, siendo 48 los metros por punto de luz con arreglo a la Encuesta.

- *Recogida y tratamiento de residuos*

El Ayuntamiento de Sanchonuño cuenta con un punto limpio de titularidad y gestión municipales para la recogida de residuos especiales, al margen de las recogidas de los contenedores de papel y cartón, vidrio, envases y resto que realiza la Mancomunidad de Municipios del Malucas (MANDEM), gestionadas a través del sistema provincial de residuos domésticos en el centro de transferencia de Cuéllar y el Centro de Tratamiento de Residuos de Los Huertos.

La propuesta no supone un incremento sobre la demanda actual que obligue a completar de forma extraordinaria ninguna de las redes urbanas básicas (con la salvedad de una posible ampliación del depósito municipal de agua potable), pudiendo una vez adecuadas las existentes cubrir las demandas que se requieran en las parcelas vacantes dentro del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado. Los Sectores de Suelo Urbanizable deberán ejecutar sus propias infraestructuras, recogidas en sus ordenaciones detalladas.

c) Espacios libres públicos

El núcleo urbano de Sanchonuño cuenta con tres parques de 9.068, 4.951 y 4.502 metros cuadrados en la Avenida Polideportivo y las calles Vía Olímpica y Piscinas, al Norte del núcleo, así como media docena de pequeñas zonas ajardinadas en la Plaza Mayor, la Plaza de la Fuente, la Carretera de Segovia y las calles Calvo Sotelo, Caños, Don Sancho y Laguna Narros, con una superficie total de 2.803 metros cuadrados. Obteniéndose con los 21.324 metros cuadrados de espacios libres públicos cuantificados un módulo de 23 metros cuadrados por habitante empadronado a 1 de enero de 2017, y 11 metros cuadrados por habitante estival.

La ordenación detallada del Sector de Suelo Apto para Urbanizar donde se localiza la fábrica de Naturpellet, S.L. recoge sus propios sistemas locales de espacios libres públicos, con una superficie conjunta de 20.636 metros cuadrados.

Las Normas Urbanísticas Municipales calificarán como espacios libres públicos los parques y diversas parcelas municipales repartidas por el núcleo no siempre destinadas a este uso, como los sobrantes de la Cañada, cuyo acondicionamiento y mejora permitirá aumentar la superficie total y el ratio municipal por habitante, en un escenario de mantenimiento de la población empadronada actual por vivienda.

Asimismo, los instrumentos de planeamiento que desarrollen los nuevos Sectores de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable recogerán las cesiones para espacios libres públicos previstas en la LUCyL y el RUCyL.

d) Equipamientos

Sanchonuño cuenta con un nivel de equipamientos adecuado a su entidad poblacional. Según el Inventario de Bienes Locales, la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales y la información recabada para la elaboración de las presentes NUM, el municipio cuenta con los siguientes equipamientos públicos:

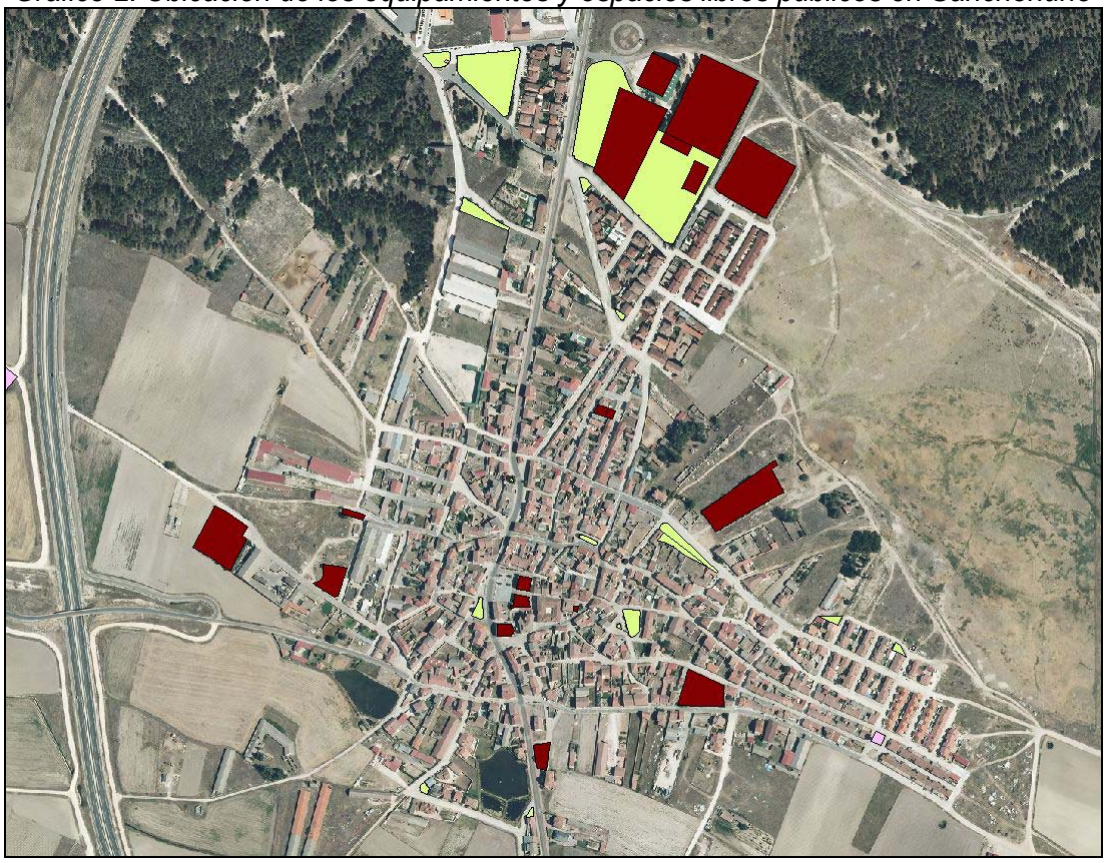
- *Administrativo*
- Casa Consistorial — 570 m^2 construidos
- Cámara Agraria - Oficina de Correos — 102 m^2 construidos
- *Deportivo*
- Campo de Fútbol — 128 m^2 construidos y 9.157 m^2
- Pabellón Polideportivo — 1.576 m^2 construidos y 4.122 m^2
- Piscinas Municipales — 193 m^2 construidos y 7.268 m^2
- Frontón — 573 m^2
- Pista Polideportiva — 807 m^2
- *Cultural*
- Centro Socio-Cultural — 420 m^2 construidos
- Hogar “Santo Tomás” (privado) — 140 m^2 construidos
- *Sanitario*
- Consultorio Médico (Centro Socio-Cultural) — 130 m^2 construidos
- *Social*
- Residencia “Virgen del Rosario” (privado) — 1.470 m^2 construidos
- *Educativo*
- CRA “El Carracillo” — 630 m^2 construidos
- Guardería Municipal “Colorines” — 562 m^2 construidos
- *Otros*
- Almacén Municipal — 181 m^2 construidos

- Antigua fábrica de Achicoria 637 m^2 construidos
- Antiguos lavaderos 213 m^2 construidos
- Casa Vieja 125 m^2 construidos
- Tanatorio “Santa Teresa” (privado) 400 m^2 construidos
- Cementerio 3.499 m^2

En cuanto al equipamiento privado, se puede citar además de la Residencia de Ancianos “Virgen del Rosario” y el Hogar del Jubilado “Santo Tomás”, la Iglesia Parroquial de Santo Tomás Apóstol. El Tanatorio “Santa Teresa” es de titularidad privada pero se localiza sobre una parcela municipal cedida por 25 años.

Los equipamientos y espacios libres públicos se concentran al Norte del núcleo urbano, donde se localizan los tres parques públicos, todos los equipamientos deportivos y la Residencia de Ancianos. En el casco tradicional se disponen los equipamientos administrativos, culturales sanitarios y educativos, sumando entre todos los citados una superficie cubierta y al aire libre de 34.228 metros cuadrados, obteniéndose un módulo de 37 metros cuadrados por habitante empadronado a 1 de enero de 2017, y 18 metros cuadrados por habitante estacional máximo.

Gráfico 2. Ubicación de los equipamientos y espacios libres públicos en Sanchonuño



Parece recomendable mantener el nivel de equipamientos existente, e incluso aumentarlo mediante el acondicionamiento de los inmuebles municipales sin uso, que las Normas Urbanísticas Municipales calificarán como equipamientos públicos. Será el caso de los antiguos lavaderos municipales, como museo etnográfico y

fotográfico, y de la antigua fábrica de achicoria de Sanchonuño, adquirida por el Ayuntamiento y que se pretende acondicionar como Museo de la Achicoria.

La ordenación detallada del Sector de Suelo Apto para Urbanizar donde se localiza la fábrica de Naturpellet, S.L. recoge su propio sistema local de equipamiento público, con una parcela de 10.000 metros cuadrados de superficie, además de otra parcela de igual superficie para equipamiento privado. Asimismo, los instrumentos de planeamiento que desarrollen los nuevos Sectores de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable recogerán las cesiones para equipamientos públicos previstas en la LUCyL y el RUCyL.

CAPÍTULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE SUELO

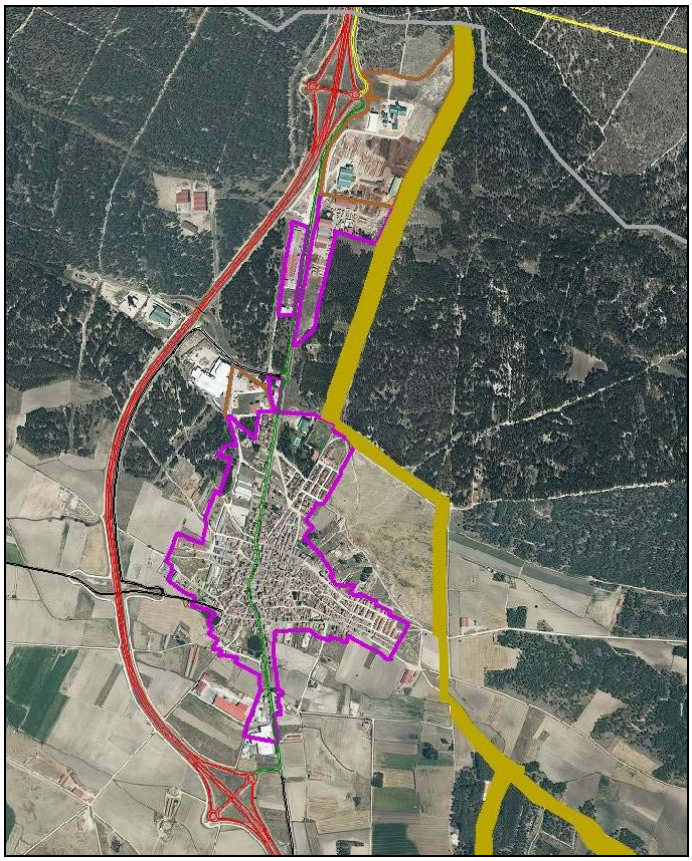
Sección 1ª. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

a) Criterios de clasificación del suelo

Dentro del término municipal de Sanchonuño nos encontramos con un único núcleo de población, asentado sobre las arenas fluviales de la superficie de Coca-Arévalo, y atravesado por la carretera autonómica CL-601, hoy desviada en la autovía A-601 que circunvala el casco urbano por su borde occidental.

Al Este, el núcleo queda delimitado por la Cañada Real de la Reina, cuyo trazado ha sido objeto de tres modificaciones parciales, así como por la Dehesa Boyal de Sanchonuño, que se configuran como límites "naturales" del crecimiento urbano. En el intersticio de estos elementos estructurantes se localizan el casco urbano y la mayoría de las instalaciones industriales autorizadas desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias Municipales, así como rodales de pino que paulatinamente han ido quedando aislados, excluidos del Monte de Utilidad Pública nº 49.

Gráfico 3. Límites estructurales del crecimiento del núcleo urbano de Sanchonuño



En magenta y marrón, Suelo Urbano y Apto para Urbanizar clasificado por las Normas Subsidiarias Municipales vigentes

El crecimiento del núcleo urbano se encuentra constreñido por la autovía A-601 por el Oeste y la Cañada Real de la Reina y la Dehesa Boyal por el Este, que actúan como límites que ya han sido desbordados al Oeste de la autovía por algunas instalaciones

Los rodales de pino resinero (*Pinus pinaster*) aislados entre ambos elementos estructurantes del territorio están perdiendo progresivamente su cobertura arbórea a causa del barrenillo grande del pino (*Ips sexdentatus*)

Los usos industriales se disponen preferentemente al Oeste del núcleo y siguiendo la carretera CL-601. Los usos residenciales se proyectan desde el casco tradicional hacia la Cañada Real, hacia el Este del núcleo urbano.

Sanchonuño posee una estructura urbana heredada de su origen de núcleo de repoblación medieval, dentro del Sexmo de Navalmanzano de la Comunidad de Villa y Tierra de Cuéllar, con un caserío irregular de calles estrechas y tortuosas

dispuesto alrededor de la iglesia parroquial de Santo Tomás Apóstol. El crecimiento del núcleo tradicional se ha ido produciendo mediante ensanches sucesivos que se han ido efectuando generalmente de forma lineal, en la doble dirección Norte-Sur siguiendo la carretera CL-601 y Este-Oeste sobre el trazado de la Cañada Real.

La mayoría de las edificaciones son viviendas unifamiliares de una o dos plantas con fachadas alineadas a la calle, con la excepción de los ensanches Norte y Sureste del pueblo, donde se han levantado construcciones de nuevas tipologías y materiales, sobre un viario más amplio y regular. En el borde Oeste se han instalado numerosas naves de uso agropecuario o de almacén, de tamaño medio, sin un orden aparente, varias de las cuales están actualmente abandonadas.

Otro borde urbano donde existe una cierta presencia de edificaciones residenciales y naves más o menos informales es el espacio entre el núcleo y la Dehesa Boyal, de gran importancia por el alto valor cultural, paisajístico y productivo de la Dehesa.

No se han identificado edificios de gran valor arquitectónico, más allá de la iglesia parroquial, si bien deben citarse algunos ejemplos de patrimonio industrial como las antiguas fábricas de achicoria y de productos resineros, la última en ruina, localizadas al Noreste del núcleo urbano, en el borde urbano antes señalado.

Como resultado del desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, se han ordenado los dos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar industrial previstos al Norte del núcleo: el Plan Parcial “Dehesa Boyal” consistente en un pequeño polígono industrial parcialmente edificado cuya urbanización ha sido recepcionada por el Ayuntamiento, y el Sector SUR-I-SE1, también parcialmente ocupado por las fábricas de Naturpellet, S.L. y Pallet Tama, S.L. pero sin completar su urbanización.

Una característica particular de Sanchonuño es la instalación en el Suelo Rústico del entorno del núcleo de diversas actividades industriales, con predominio de la transformación agroalimentaria y forestal, con gran requerimiento de superficie de almacenamiento al aire libre, ante la falta de Suelo Urbanizable para darles cabida. Media docena de empresas con más de 100 millones de euros de facturación y alrededor de 500 empleos (Granalu Transformaciones, S.L., Hijos de Teodoro Muñoz, S.L., HUERCASA, Naturpellet, S.L., Pallet Tama, S.L. y Ultracongelados del Duero, S.L.) encabezan el incipiente proceso de industrialización del municipio, fundamentado en la favorable localización y los abundantes recursos de su entorno.

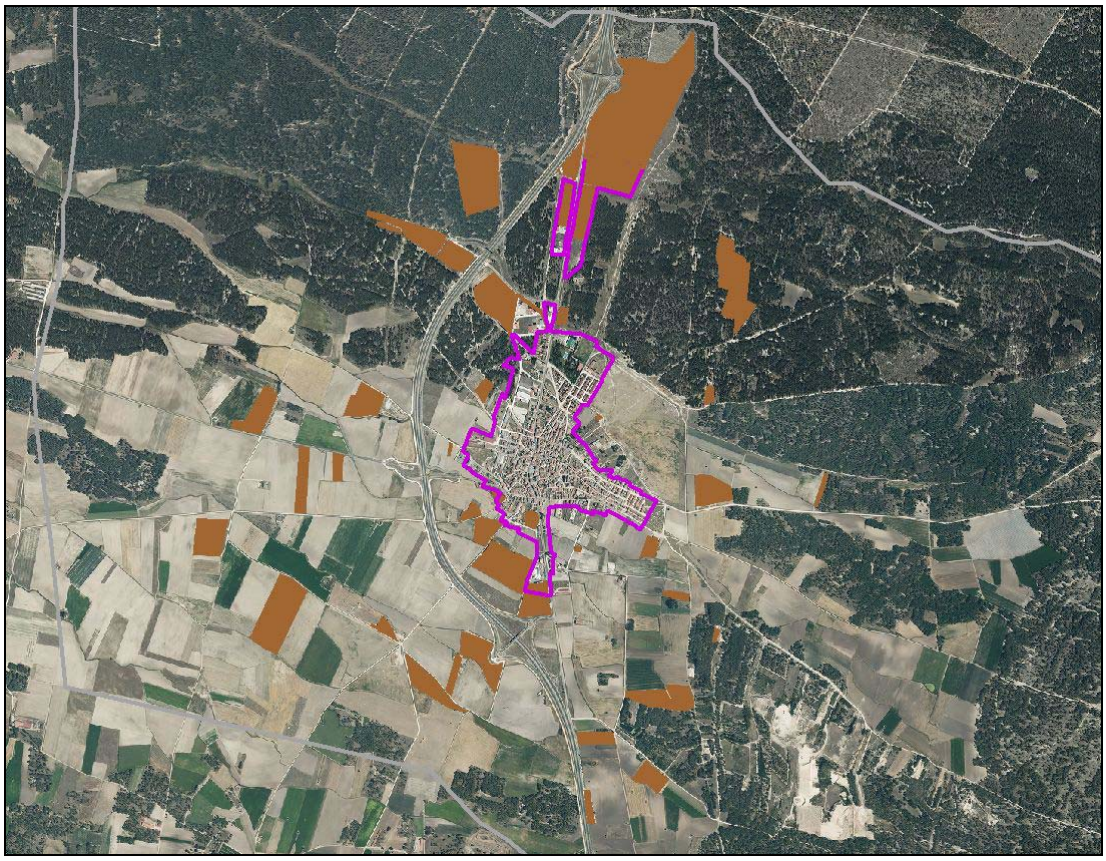
En las últimas dos décadas, se han instalado total o parcialmente en Suelo Rústico una treintena de usos constructivos agropecuarios, extractivos, dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento o vinculados al ocio, sobre una superficie de unas 200 hectáreas, que conllevan un importante impacto visual.

Tabla 1. Principales usos excepcionales en el Suelo Rústico de Sanchonuño

Titular	Uso autorizado	Localización
Ainhoa Gómez Matarranz	Explotación avícola	Pol. 2, Parc. 83
Álvaro Pascual García	Explotación porcina	Pol. 8, Parc. 48
Ayuntamiento de Sanchonuño	Emisario y EDAR	Pol. 11, Parc. 5046, 5047 y 5072
Ayuntamiento de Sanchonuño	Punto limpio	Pol. 2, Parc. 101 y 102
Const. Hnos. Vicente Rico, S.L.	Arenera	Pol. 17, Las Navas nº 59
Driscoll's España Invest., S.L.	Invernaderos	Pol. 1, Parc. 38
Emiliano Consuegra Chavida	Explotación equina	Pol. 11, Parc. 5215 y 5216
Fernando Luis Rico, S.L.	Arenera	Pol. 17, El Alamillo nº 258
Granalu Transformaciones, S.L.	Fábrica de remolques	Pol. 11, Parc. 5008, 5009 y 5149

Titular	Uso autorizado	Localización
Hijos de Teodoro Muñoz, S.L.	Fábrica de conservas	Pol. 4, Parc. 10, 11 y 12
Hnos. Gómez del Río, S.C.	Almacén de paja	Pol. 11, Parc. 5152
Huerta Castellana, S.A.	Fábrica de conservas	Pol. 11, Parc. 5224
Jesús Rico Vicente	Explotación porcina	Pol. 4, Parc. 27
Julio Rodríguez Rico	Edificio social	Pol. 12, Parc. 5153
La Solanilla Alta, S.L.	Explotación avícola	Pol. 3, Parc. 27
Manuel Sanfrutos, S.L.	Arenera	Pol. 17, Las Navas nº 60
Mariano Rico, S.L.	Arenera	Pol. 17, Las Navas nº 57
Matadero Ind. Aves López, S.A.	Fábrica de piensos	Pol. 11, Parc. 5233
Naturpellet, S.L.	Fábrica de pellets	Pol. 12, Parc. 5002 y 5160
Pallet Tama, S.L.	Fábrica de pallets	Pol. 12, Parc. 5002, 5094 y 5096
Pinocio, S.C.	Parque de ocio	Pol. 13, Parc. 5442
Sílices de Segovia, S.L.	Arenera	Pol. 17, Sotillo nº 1339
Sílices de Segovia, S.L.	Planta de arenas	Pol. 5, Parc. 42 y 43
Soc. Coop. del Campo Glus I	Almacén de hortalizas	Pol. 11, Parc. 5222
Tencas Mateo, S.L.	Piscifactoría	Pol. 2, Parc. 5119, Pol. 4, Parc. 5001
Transportista Reg. de Gas, S.A.	Estación de regulación	Pol. 2, Parc. 100
Ultracongelados del Duero, S.L.	EDAR industrial	Pol. 3, Parc. 12, 13, 14 y 5032
Ultracongelados del Duero, S.L.	Fábrica de conservas	Pol. 4, Parc. 13, 14 y 96 a 102
Unión Fenosa Distribución, S.A.	Subestación eléctrica	Pol. 2, Parc. 114
Viveros Fresancho, S.C.	Almacén de hortalizas	Pol. 5, Parc. 9

Gráfico 4. Ubicación de los usos constructivos en el Suelo Rústico de Sanchonuño



Partiendo de este breve diagnóstico de la situación urbanística, las consideraciones generales que se han estimado en la propuesta de Suelo Urbano y Urbanizable para Sanchonuño, son las siguientes:

- La evolución demográfica del municipio (con atención a la población inmigrante y estacional) y las expectativas de crecimiento de la población, así como el suelo vacante en el núcleo urbano.
- Las demandas de suelo industrial, tomando en consideración el tipo de establecimientos existentes y aquellos otros que vienen demandando suelo al Ayuntamiento para instalarse en el municipio.
- Las delimitaciones de las Normas Subsidiarias Municipales en vigor y sus modificaciones, y el análisis de las zonas clasificadas sin desarrollar o sin edificar, así como el análisis de la edad y estado de la edificación.
- Optimizar al máximo las redes de infraestructuras existentes, de forma que la ampliación de las mismas sea la mínima posible, pero facilitando la unión entre diferentes ramales para ir cerrando mallas y que el funcionamiento de la red viaria y de las redes de infraestructuras sea más equilibrado.
- Tratar de incluir en el perímetro del Suelo Urbano al máximo número de edificaciones, sin perjuicio de excluir del mismo las que resulten aisladas o aquellas otras compatibles con su pervivencia en Suelo Rústico.
- Mantener como barreras físicas y ambientales del crecimiento propuesto la autovía A-601 al Oeste y la Cañada Real de la Reina al Este, de forma que la transformación urbana se ciña al corredor central municipal, evitando afectar a los terrenos rústicos situados en el exterior de ambos elementos.
- Disponer los nuevos usos industriales al Oeste del núcleo, bien conectados a la autovía A-601, y proyectar los usos residenciales hacia el Este hasta la Cañada Real, en un ámbito con una mayor calidad ambiental.
- Fomentar la compacidad y continuidad de los crecimientos, no permitiendo los desarrollos dispersos o sin continuidad con el núcleo (con la posible excepción de los establecimientos industriales que han saltado ya la autovía A-601 hacia el Oeste), y preservar los suelos valiosos en los bordes del casco urbano, muy en particular la Dehesa Boyal y la Cañada Real.
- Delimitar como Actuaciones Aisladas de Normalización aquellas en las que la urbanización no está completa o se requiera la reparcelación, o aquellas otras en las que la propia ordenación detallada que se plantea se considere el mecanismo suficiente que equilibre la distribución de beneficios y cargas entre los particulares afectados.
- Delimitar como Sectores las áreas de Suelo Urbano No Consolidado que se incorporan al núcleo urbano o aquellas otras que, interiores al mismo, se considere necesario reordenar, para lo cual es necesario acudir a sistemas de equidistribución, estableciendo las obligaciones precisas para su desarrollo en las fichas correspondientes.
- Delimitar como Sectores en Suelo Urbanizable los terrenos colindantes con el Suelo Urbano que se estimen necesarios para satisfacer las demandas que los justifiquen, atendiendo también a la estructura de la propiedad para facilitar su desarrollo futuro, conforme a la capacidad de gestión municipal.

- Incluir dentro del perímetro del Suelo Urbano y Urbanizable las vías desde las que se accede a los terrenos clasificados, así como las vías de servicio de la autovía A-601 para evitar el tránsito por el casco urbano de transporte pesado con destino a las áreas industriales.
- Delimitar como Suelo Rústico de Entorno Urbano la Dehesa Boyal, con la finalidad de preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
- Delimitar como Suelo Rústico Común (sin protecciones especiales) aquellos terrenos que siendo colindantes con el Suelo Urbano presenten uno o más de los servicios básicos e infraestructuras.
- Establecer las condiciones adecuadas que favorezcan la rehabilitación de las viviendas y edificaciones existentes para promover su recuperación y evitar su deterioro, en su caso mediante la delimitación de una o varias Áreas de Regeneración Urbana Integrada.

El núcleo de Sanchonuño presenta un tamaño intermedio, con una configuración y estructura por lo general irregular. Aunque esas estructuras impregnan al conjunto urbano de un cierto aspecto tradicional de uniformidad, esa uniformidad se ha ido difuminando en los bordes, en los que se va ocupando con edificaciones de tipologías nuevas o con naves de uso agropecuario o industrial.

Dadas las características ya comentadas, la delimitación del Suelo Urbano busca la inclusión en esta clase de suelo de la gran mayoría de los procesos edificatorios residenciales, y de naves no ganaderas, que cuenten con la necesaria conexión a las redes de infraestructuras municipales, lo que trae consigo la integración, en determinados casos, de parcelas vacantes o edificios en ruina que han ido quedando en los ámbitos intersticiales, para cuya integración se delimitarán Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo a la situación de partida en cada caso.

Asimismo, se clasificarán como Suelo Urbano el polígono industrial “Dehesa Boyal” y las parcelas de las fábricas de conservas HUERCASA, Hijos de Teodoro Muñoz, S.L. y Ultracongelados del Duero, S.L. en la carretera CL-601, sobre la base de la realidad de estos terrenos, y de acuerdo a las necesidades de suelo para usos productivos que se detallarán en la Memoria Informativa, fundamento al mismo tiempo de la propuesta de delimitación del Suelo Urbanizable que se adopte.

b) Escenarios de clasificación del suelo

La propuesta de clasificación en la fase de Avance parte del estudio de varios escenarios de crecimiento, para plantear qué suelos podrían entrar a formar parte de los procesos urbanizadores y de qué forma podrían integrarse en los mismos.

Los distintos escenarios analizados surgen de la disyuntiva entre mantener la delimitación del planeamiento vigente, con los retoques necesarios para incorporar las distintas dinámicas de crecimiento habidas pero dejando los principales usos industriales en Suelo Rústico, o plantear crecimientos más amplios delimitando aquellos terrenos que pudieran participar de los procesos de urbanización para la implantación regular de dichos usos industriales, el mejor tratamiento de los bordes del núcleo y la mejora de la conexión entre diferentes zonas.

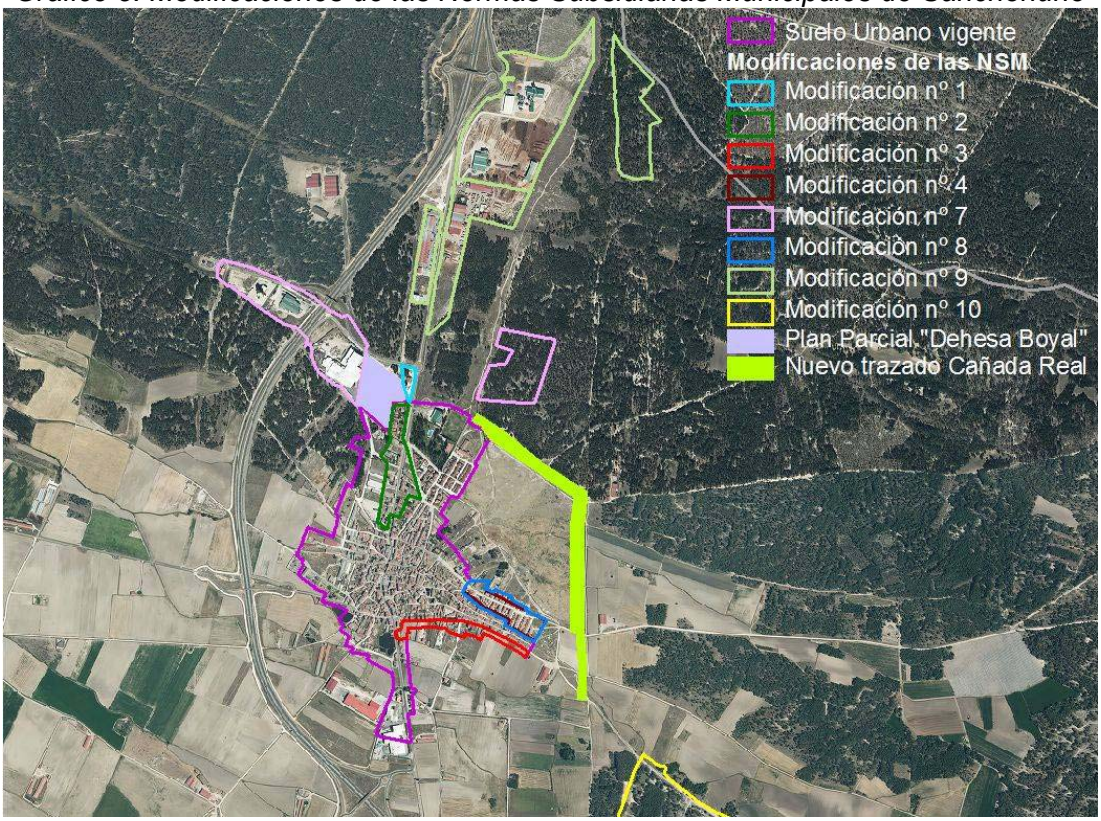
También parece adecuado plantear algunos nuevos crecimientos residenciales, acompasados al desarrollo industrial previsto, pese a no estar ocupado todo el

suelo clasificado como urbano en la actualidad y existir vacíos en sus bordes, dada la dificultad ya expresada para movilizar los solares del casco tradicional. Siempre en continuidad con el suelo urbano existente y con la finalidad de completar tramas.

Tabla 2. Modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Sanchonuño

Nº	Aprobación	Modificación
1	14/11/1997	Reclasificación como Suelo Urbano de la parcela 5145 del polígono 11
2	31/07/1998	Recalificación como Unifamiliar Grado 3 en la Carretera de Segovia
3	31/07/1998	Recalificación como Unifamiliar Grado 3 en la Calle Regadera
4	31/07/1998	Reclasificación como Suelo Urbano de parte de la antigua Cañada Real Cambio de alineaciones y áreas de ordenanza en la Calle Calvo Sotelo
5	16/04/1999	Cambio de parámetros de construcciones agropecuarias en SNU Común
6	19/04/2000	Cambio de parámetros de construcciones agropecuarias en SNU Común
7	09/05/2001	Cambio de SNU Protegido a SNU Común para autorizar construcciones Cambio de SNU Protegido a SNU Protegido Montes de Utilidad Pública
8	28/06/2004	Reclasificación como Suelo Urbano de parte de la antigua Cañada Real Cambio de alineaciones y recalificaciones en la Calle Calvo Sotelo
9	25/03/2009	Reclasificación como Suelo Urbano de SNU Común en la carretera CL-601 Reclasificación como Suelo Apto para Urbanizar de SNU Protegido MUP Cambio de SNU Protegido a SNU Protegido Montes de Utilidad Pública
10	11/06/2014	Cambio de SNU Protegido a Suelo Rústico de Actividades Extractivas Delimitación de una nueva categoría de SR-PN Vías Pecuarias Cambios de normativa para incluir las nuevas categorías de Suelo Rústico

Gráfico 5. Modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Sanchonuño



Como se ha comentado, se partirá de la clasificación de suelo establecida en las Normas Subsidiarias Municipales en vigor y de su adaptación a la nueva legislación

urbanística (LUCyL y RUCyL), especialmente en los criterios de clasificación que determina para cada clase y categoría de suelo, y las condiciones establecidas para cada una de ellas. Así, las NUM de Sanchonuño asumirán las diez modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas desde el año 1995, de forma que reflejen la situación actual del núcleo urbano de Sanchonuño.

Partiendo de esas limitaciones e intenciones se han analizado varias opciones para establecer una delimitación de las diferentes clases de suelo, planteándose dos escenarios posibles, además del Escenario 0 que sería el que plantean las NSM en vigor, junto con sus modificaciones y ligeros ajustes del Suelo Urbano.

Son elementos comunes a los dos escenarios planteados (obviando el Escenario 0 por ser el planeamiento en vigor), los siguientes:

- Clasificar como Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado los suelos urbanos ya clasificados en las actuales Normas Subsidiarias Municipales, así como los terrenos (por lo general de borde o a lo largo de los viales) que tienen las infraestructuras urbanas necesarias para su consideración como Suelo Urbano, albergando en ocasiones construcciones existentes.
- Clasificar como Suelo Urbano Consolidado las parcelas meridionales habilitadas para la ampliación de la fábrica de Ultracongelados del Duero, S.L. y para la prolongación del camino de servicio de la autovía, evitando con su ejecución el tránsito de transporte pesado por el núcleo.
- Delimitar como Suelo Urbano No Consolidado de carácter industrial sendos Sectores situados al Oeste del núcleo urbano, en los que sería necesario completar los servicios urbanísticos mediante actuaciones integradas.
- Delimitar como Suelo Urbano No Consolidado de carácter residencial sendos sectores al Este del núcleo urbano, en terrenos colindantes con algunos servicios y presencia importante de fincas municipales (antigua fábrica de achicoria y antiguo trazado de la Cañada Real de la Reina). Al Este del Sector más oriental, se propone clasificar otro Sector de Suelo Urbanizable residencial, hasta la Cañada Real, a modo de reserva de suelo.
- Clasificar como Suelo Rústico de Entorno Urbano la Dehesa Boyal, al Este del núcleo, para preservarla de cualquier edificación y mantener este borde urbano, de gran valor cultural, paisajístico y recreativo.
- Mantener como Suelo Rústico Común algunos terrenos del entorno del núcleo con edificaciones más o menos irregulares, cuya regularización como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable resulta muy complicada por falta de accesos, servicios y/o fragmentación de la propiedad.

La principal diferencia entre los dos escenarios contemplados radica en la situación del nuevo Suelo Urbanizable industrial necesario para satisfacer las demandas detectadas. El Escenario 1 sitúa los suelos urbanizables industriales al Noroeste del núcleo urbano y el Escenario 2 al Suroeste, en ambos casos entre la autovía A-601 y la carretera CL-601, de acuerdo al criterio general de disposición de los usos industriales expuesto con anterioridad.

- *Escenario 0 del Avance*

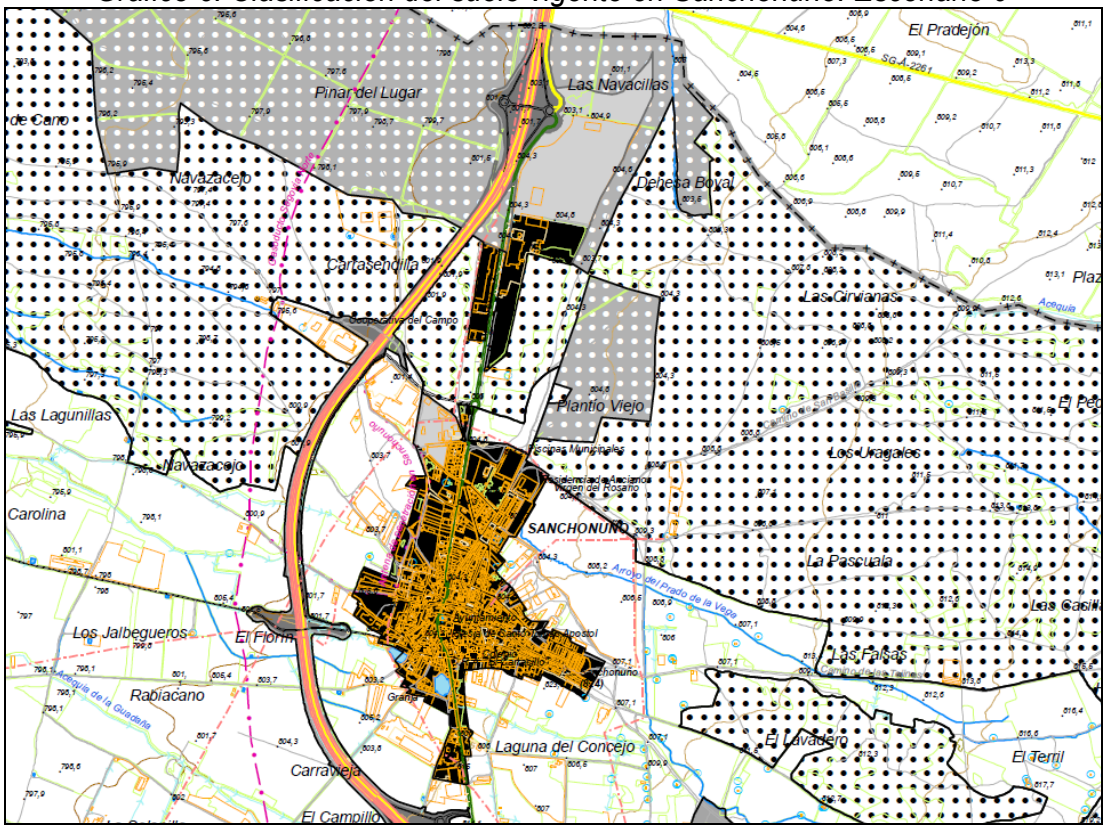
Es la clasificación que establecen las Normas Subsidiarias Municipales en vigor, junto con sus modificaciones, adaptándola a la legislación urbanística actual.

Sólo se clasifica como urbano el suelo que ya lo es actualmente, ajustando en su caso algún límite de acuerdo a las condiciones establecidas para dicha clase de suelo en la LUCyL y el RUCyL y cambiando en alguna zona las categorías de Suelo Urbano o su forma de gestión e incorporando algunos terrenos de los bordes del núcleo que tienen las infraestructuras urbanas, o que es necesario incorporar para la regularización y control de los bordes.

Este escenario se ha mantenido por estar actualmente en vigor, pero de llevarse a efecto habría que revisar los suelos actualmente clasificados como Suelo Urbano Consolidado que no se han desarrollado y que no reúnan las condiciones establecidas para dicha clase de suelo, que por no poder gestionarse mediante actuaciones aisladas para su desarrollo deberían reclasificarse como Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado, o como Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, según su grado de urbanización.

Si bien es cierto que la forma de crecimiento lineal, a lo largo de caminos existentes, y la urbanización de esos caminos a medida que las edificaciones se han ido construyendo haría que fueran muy pocas las parcelas que no tienen adquirida la condición de solar o están dentro de los parámetros de la legislación para poder ser consideradas como tales.

Gráfico 6. Clasificación del suelo vigente en Sanchonuño. Escenario 0



- *Escenario 1 del Avance*

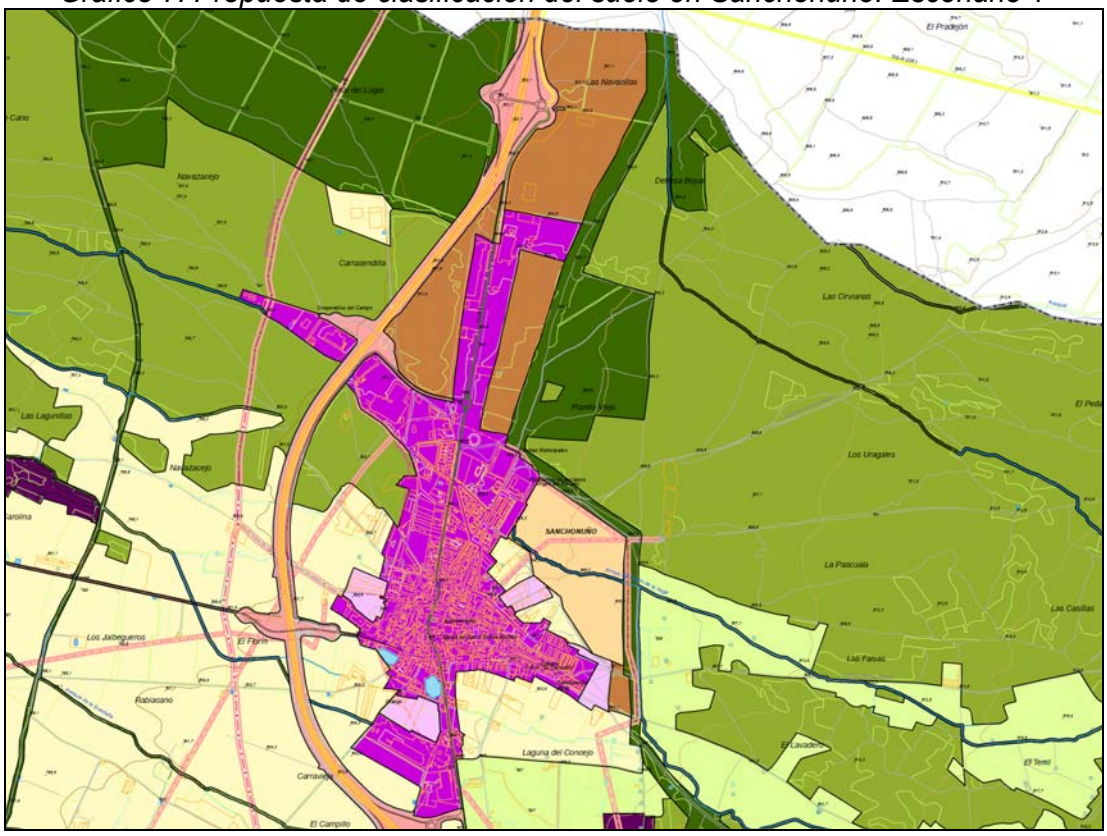
Es la opción de crecimiento más septentrional, en la que se plantea el Suelo Urbano descrito anteriormente como común a ambos escenarios, apostando por el desarrollo de los vacíos de las grandes instalaciones industriales existentes en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, en el acceso principal desde la autovía A-601.

Se clasifican tres nuevos Sectores de Suelo Urbanizable, entre los establecimientos de Granalu Transformaciones, S.L., Naturpellet, S.L. y Pallet Tama, S.L., la autovía A-601, la Cañada Real de la Reina y el límite municipal, sobre masas de pinar aisladas y más o menos degradadas por las cortas a hecho de que han sido objeto en fechas recientes para combatir la plaga del barrenillo grande del pino.

Dentro de estos pinares, el más septentrional forma actualmente parte del Monte de Utilidad Pública nº 49 “El Pinar”, por lo que su clasificación como Suelo Urbanizable sólo sería posible en el caso de prosperar la permuta que actualmente tramita el Ayuntamiento de Sanchonuño para desafectar estos terrenos a cambio de la afectación de otros próximos y con mejores condiciones forestales, situados en el vecino municipio de Cuéllar.

En este escenario se clasifica como Suelo Urbano Consolidado las parcelas donde se ubican la Sociedad Cooperativa del Campo, la fábrica de piensos y la EDAR municipal, por contar con todos los servicios urbanísticos exigibles, si bien su localización es exterior al núcleo urbano, separada del mismo por la autovía A-601.

Gráfico 7. Propuesta de clasificación del suelo en Sanchonuño. Escenario 1



- *Escenario 2 del Avance*

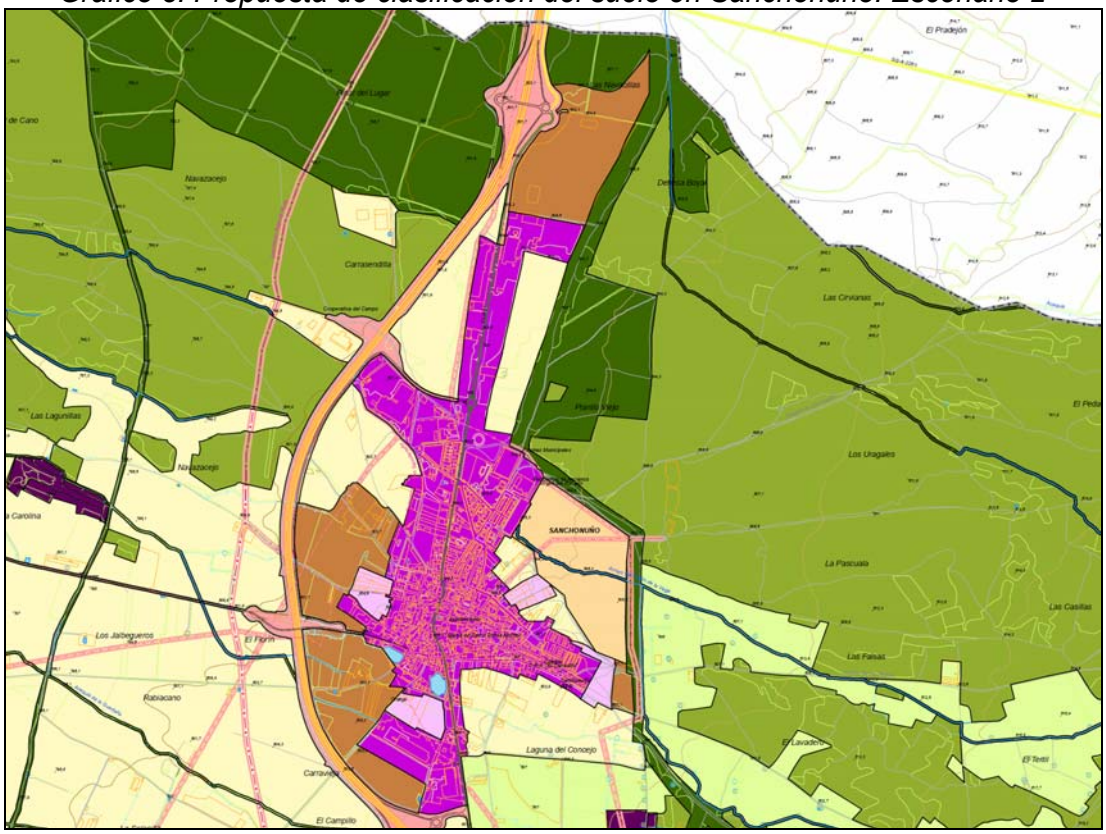
Es la opción de crecimiento más meridional, en la que se plantea el Suelo Urbano descrito anteriormente como común a ambos escenarios, promoviendo el desarrollo de los vacíos de los terrenos agrícolas situados entre el núcleo urbano y la autovía A-601, con acceso desde el nudo Sur de la misma, por sendas vías de servicio.

Se clasifican dos nuevos Sectores de Suelo Urbanizable, entre los establecimientos de las fábricas de conservas Las Adoberas, S.L., Hijos de Teodoro Muñoz, S.L. y

Ultracongelados del Duero, S.L. y la autovía A-601, sobre fincas agrícolas de secano con presencia de algunas construcciones ganaderas abandonadas, con una mayor fragmentación de la propiedad y sin presencia de fincas municipales.

En este escenario se clasifican como Suelo Rústico Común las parcelas donde se ubican la Sociedad Cooperativa del Campo, la fábrica de piensos y la EDAR municipal, así como los pinares privados aislados y más o menos degradados situados entre el núcleo urbano, la autovía A-601 y la Cañada Real de la Reina.

Gráfico 8. Propuesta de clasificación del suelo en Sanchonuño. Escenario 2



El objetivo que se pretende cumplir al plantear este escenario es ofertar una superficie de nuevo Suelo Urbanizable industrial equivalente a la del Escenario 1, pero sin comprometer la preservación de las masas de monte destinadas a este uso en dicho escenario, asumiendo una más dudosa viabilidad para su desarrollo.

Las superficies resultantes en ambos escenarios se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 3. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el núcleo

Clase de suelo		Superficie (m^2)			% Superficie[1]		
		Esc. 0	Esc. 1	Esc. 2	Esc. 0	Esc. 1	Esc. 2
SU-C	Suelo Urbano Consolidado	711.818	960.978	916.120	100,00	100,00	100,00
SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado	-	90.753	90.753	-	9,44	9,91
SUR	Suelo Urbanizable	229.576	544.633	540.912	32,25	56,68	59,04
TOTAL SUELO CRECIMIENTO		**229.576**	**635.386**	**631.665**	**32,25**	**66,12**	**68,65**
SR-EU	Suelo Rústico de Entorno Urbano	-	182.662	182.662	-	19,01	19,94

[1]Los porcentajes están calculados con respecto al Suelo Urbano Consolidado

Los dos escenarios planteados para la clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable se recogen en el Plano de Ordenación PO-1. Plano de clasificación del suelo.

b) De los usos y la edificación en el Suelo Urbano y Urbanizable

Siendo el objetivo principal del Avance la orientación de los crecimientos de Sanchonuño, y por tanto establecer una clasificación urbanística de todos los terrenos del término municipal, se ha incidido más en la misma, dando varias opciones para la delimitación de las distintas clases de suelo.

Una vez establecida la delimitación de las clases de suelo se procederá a la definición y regulación de usos, así como al establecimiento de tipologías edificatorias y su regulación a través de las correspondientes ordenanzas, especialmente en las zonas industriales.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establecerá la inclusión de toda la superficie del Suelo Urbano residencial dentro de las cuatro zonas de ordenanza ya existentes en las NSM vigentes y una quinta nueva, derivada del análisis efectuado.

Para cada una de ellas se definirán los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas y del análisis de las ordenanzas en vigor.

La primera Ordenanza, Residencial Manzana Cerrada (MC), reconocerá la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas del casco urbano, compatibilizar las nuevas construcciones con las tipologías tradicionales, ya sea en ubicación en parcela, en ocupación, condiciones estéticas o en el régimen de usos (muchas veces mixtos).

La segunda, tercera y cuarta Ordenanzas, Residencial Unifamiliar en Grado 1 (U1), 2 (U2) y 3 (U3), se establecerán en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado, pareado o adosado o con posiciones dentro de la parcela diferentes a la construcción entre medianeras. A pesar de ello habrá elementos compositivos que se compartan con la Ordenanza MC, y por tanto, con las tipologías residenciales tradicionales.

La nueva quinta Ordenanza, Residencial Colectiva (RC), reconocerá los edificios existentes con tipología de vivienda colectiva en altura, tipología que no se permite en ninguna otra parcela del municipio.

Para todas ellas se establecerá la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los cuerpos volados autorizables. Y se podrán prohibir aquellos elementos que no sean tradicionales en el núcleo, como puedan ser los miradores, los voladizos continuos, los sótanos, etc.

La edificación industrial y agropecuaria se regulará con dos Ordenanzas. La Ordenanza Industrial Urbana (IU) se establecerá para las áreas o parcelas con naves de uso industrial o agropecuario del núcleo urbano, de tamaño medio, con el objetivo de armonizar e integrar estas tipologías no residenciales dentro de la trama urbana, desarrollando ese uso en parcela exclusiva. Y la Ordenanza Industrial Aislada (IA), de nueva formulación, será exclusiva para los grandes establecimientos industriales aislados, adaptada a la tipología de gran industria.

Las restantes ordenanzas se refieren al Equipamiento (EQ), los Espacios Libres Públicos (EL) y el Viario Público (VI), las dos primeras ya reguladas en las NSM vigentes como Dotacional y Espacios Libres, y la última de nueva formulación.

Al formularse las NUM se incorporarán todos los aspectos de la Normativa vigente que se ajusten a los cambios deseados por la Corporación y no resulten contradictorios con la legislación urbanística y sectorial actual. No obstante, resulta necesario adoptar una nueva estructura en la Normativa Urbanística porque la actual no se adapta a la LUCyL y el RUCyL ni a la ITPLAN.

c) Avance de un catálogo de bienes y elementos protegidos

Otro aspecto a tener en cuenta son las protecciones sobre el patrimonio cultural del municipio de Sanchonuño, para ello se establecerán las protecciones en sendos Catálogos Arquitectónico y Arqueológico, a los que se incorporarán los edificios con interés arquitectónico, los yacimientos arqueológicos y otros elementos de valor etnográfico (como puedan ser algunos antiguos establecimientos industriales).

En un primer avance serán elementos integrantes del Catálogo Arquitectónico la iglesia parroquial de Santo Tomás Apóstol, las edificaciones que aún mantienen las características principales de la arquitectura tradicional y las invariantes tipológicas, las fuentes, abrevaderos, lavaderos, etc., así como elementos singulares de la arquitectura industrial, en particular las antiguas fábricas de achicoria y de resina.

Las protecciones que se citan en este apartado quedarán definidas en unas Ordenanzas y Normas Reguladoras, estableciendo diferentes niveles de protección.

Sección 2ª. SUELO RÚSTICO

a) Criterios de clasificación del suelo

El artículo 30 del RUCyL establece los criterios de clasificación del Suelo Rústico, señalando qué terrenos deben clasificarse como tales, con el complemento de las prescripciones por categorías de los artículos 31 a 38.

Estos criterios podrían sintetizarse de la siguiente manera:

a) *Protección singular*. Terrenos contemplados en la legislación sectorial de:

- Medio ambiente: zonas de reserva de los espacios naturales protegidos y aquellas otras que así se determine en sus instrumentos de planificación, zonas húmedas de interés especial, microrreservas de flora y fauna, lugares geológicos o paleontológicos de interés especial y vías pecuarias.
- Aguas: dominio público hidráulico y zona de servidumbre de cauces naturales.
- Montes: montes de utilidad pública y protectores.
- Patrimonio cultural: bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos.
- Energía: servidumbre de paso de líneas eléctricas, gasoductos y oleoductos.
- Transportes: dominio público de carreteras y ferrocarriles.
- Telecomunicaciones: estaciones base de radiocomunicación.

b) *Valor intrínseco y recuperación de valores*. Terrenos con:

- Valores naturales: ambientales, ecológicos, geológicos y litológicos.
- Valores productivos: agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

- Valores culturales: paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos y deportivos.

c) *Prevención de riesgos*. Terrenos sujetos a:

- Riesgos naturales: inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud e incendio.
- Riesgos tecnológicos: contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) *Calidad de la urbanización*. Terrenos que comporten:

- Riesgos naturales: deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
- Riesgos tecnológicos: ruinas industriales, extracciones mineras, producción de energía, depósito de residuos.
- Alteración del sistema de asentamientos mediante la formación de núcleos nuevos.
- Compromiso para el desarrollo urbano futuro o para la transición campo-ciudad.

Asimismo deben clasificarse como Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, respondiendo al carácter residual de esta clase.

b) Escenarios de clasificación del suelo

La propuesta de clasificación en la fase de Avance parte de la información sobre las protecciones sectoriales, los valores naturales, culturales y productivos y los riesgos ambientales identificados en el municipio, que se detallarán en la Memoria Informativa y los Planos de Información de las NUM, Así como de los dos escenarios de crecimiento definidos para el Suelo Urbano y Urbanizable, planteando así los suelos que deberían ser preservados de los procesos urbanizadores y de qué forma podrían protegerse.

Son elementos comunes a los dos escenarios planteados los siguientes:

- La protección de la Dehesa Boyal como Suelo Rústico de Entorno Urbano, para preservarla de cualquier edificación y mantener este borde urbano, de gran valor cultural, paisajístico y recreativo.
- El mantenimiento del Suelo Rústico de Actividades Extractivas habilitado al Sureste del municipio por la Modificación nº 10 de las vigentes NSM.
- La protección agropecuaria de las principales zonas regables, en la mitad oriental del municipio, por sus valores ambientales y productivos.
- La protección como Suelo Rústico con Protección Natural de todos los montes, cauces y vías pecuarias delimitadas en el término, conforme a la legislación sectorial aplicable, con la salvedad en su caso de los pinares aislados entre la autovía A-601 y el Cañada Real de la Reina, que puedan ser clasificados como Suelo Urbanizable o Suelo Rústico Común.
- El mantenimiento en Suelo Rústico Común de las actividades que cuenten con autorización de uso excepcional no inscribibles en Suelo Urbano ni

Urbanizable, salvo aquellas que sean compatibles con el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria o con Protección Natural.

La única diferencia entre los dos escenarios contemplados, además de la situación diferencial del nuevo Suelo Urbanizable industrial, es la clasificación como Suelo Rústico Común en el Escenario 2 de las parcelas donde se ubican la Sociedad Cooperativa del Campo Glus I, la fábrica de piensos y la EDAR municipal, así como de los pinares privados aislados y más o menos degradados situados entre el núcleo urbano, la autovía A-601 y la Cañada Real de la Reina.

Atendiendo a estos criterios de clasificación y a las categorías de Suelo Rústico previstas en la LUCyL y el RUCyL, y con la información urbanística recabada, sintetizada en los Planos de Información y que se expondrá pormenorizadamente en la Memoria Informativa, se realiza la clasificación del Suelo Rústico contenida en el Plano de Ordenación PO-1. Plano de clasificación del suelo, recogiendo las siguientes categorías entre las previstas en la normativa:

- **Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)**. Limitado como se ha comentado a la Dehesa Boyal de Sanchonuño, con la finalidad de preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
- **Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE)**. Limitado como se ha comentado a las parcelas así clasificadas por la Modificación nº 10 de las vigentes NSM en el polígono catastral 17 de rústica, a fin de reservarlos para dichas actividades por la calidad y abundancia del recurso minero.
- **Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)**. Se clasifican bajo esta categoría las explotaciones de regadío de la campiña oriental del municipio, pertenecientes a la zona regable Norte de la Comarca del Carracillo, que junto a los pinares forman mosaicos de gran valor ambiental. La protección otorgada a estos terrenos responde a criterios productivos, ecológicos, paisajísticos, recreativos y de prevención de riesgos naturales (encharcamiento), manifestados en su inclusión en el ámbito del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra en Castilla y León.
- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)**. Se recoge bajo esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal, A-601, CL-601, SG-A-2261 y carretera local a Arroyo de Cuéllar, así como las servidumbres de paso de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión y los gasoductos que atraviesan el municipio y los recintos de las estaciones base de radiocomunicación ubicadas en el término. Las servidumbres de paso de las líneas eléctricas y gasoductos se superponen a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.
- **Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)**. Incluye el ámbito de los cuatro yacimientos arqueológicos inventariados fuera del casco urbano en el término municipal de Sanchonuño, reflejados en planos y cuya localización y características se detallarán en el Catálogo Arqueológico que se incluirá en las Normas Urbanísticas Municipales. El Suelo Rústico con Protección Cultural se superpone a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.
- **Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)**. Se han clasificado bajo esta categoría el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los

cauces naturales, los Montes catalogados de Utilidad Pública, así como todas las vías pecuarias en Suelo Rústico, agrupadas por su tutela legal en el Grado 1. También se incluyen en el Grado 2 las restantes manchas arboladas de coníferas y terrenos de monte, así como las principales charcas naturales y artificiales, por su valor ecológico y paisajístico.

- **Suelo Rústico Común (SR-C)**. Constituido por los terrenos no incluidos en las restantes categorías, en particular los terrazgos agrícolas de la mitad occidental del término, ocupados mayoritariamente por cultivos herbáceos en secano y pastizales pobres, así como las instalaciones agropecuarias e industriales del entorno del núcleo de población y del Suelo Rústico no clasificables como Suelo Urbano ni Suelo Urbanizable.

El régimen de usos de cada categoría responderá en esencia al previsto en el RUCyL, con algunas especificidades que se detallarán en la Normativa Urbanística. Recibirán un tratamiento especial los cauces superficiales, los acuíferos superficiales y los puntos de agua asociados. Asimismo, conforme a la última modificación de la LUCyL, será necesario modificar el tratamiento de la vivienda unifamiliar aislada en Suelo Rústico, que pasará a convertirse en un uso prohibido, manteniéndose las existentes como disconformes con el planeamiento.

Como posible medida compensatoria de la eventual pérdida de superficie forestal por efecto de la propuesta de clasificación del Suelo Urbanizable, se preverá la incorporación al patrimonio municipal de parcelas de pinar con la finalidad de ampliar la superficie del monte catalogado de utilidad pública nº 49 “El Pinar”.

Las afecciones sectoriales y los usos actuales del suelo, que han servido de base para la clasificación del Suelo Rústico, se reflejan en los Planos de Información PI-1. Plano de estructura territorial y PI-2. Plano de usos del suelo.

Sección 3ª. CUADRO DE SUPERFICIES

La traducción superficial de la ordenación propuesta se refleja en la siguiente tabla:

Tabla 4. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el municipio

Clase de suelo	Superficie (m^2)			% Superficie municipal		
	Esc. 0	Esc. 1	Esc. 2	Esc. 0	Esc. 1	Esc. 2
URBANO	**711.818**	**1.051.731**	**1.006.873**	**2,43**	**3,60**	**3,44**
Consolidado	-	960.978	916.120	-	3,28	3,13
No Consolidado	-	90.753	90.753	-	0,31	0,31
URBANIZABLE	**229.576**	**544.633**	**540.912**	**0,78**	**1,86**	**1,85**
RÚSTICO	**28.312.356**	**27.657.386**	**27.705.965**	**96.78**	**94,54**	**94,71**
Común	9.533.952	4.856.855	4.992.188	32,59	16,60	17,07
Entorno Urbano	-	182.662	182.662	-	0,62	0,62
Actividades Extractivas	1.141.568	1.141.568	1.141.568	3,90	3,90	3,90
Protección Agropecuaria	-	3.081.317	3.081.317	-	10,53	10,53
Protección de Infraestructuras[1]	491.717	792.911	768.303	1,68	2,71	2,63
Protección Cultural[1]	-	219.622	219.622	-	0,75	0,75
Protección Natural Grado 1	2.899.624	3.729.878	3.811.939	9,91	12,75	13,03
Protección Natural Grado 2	14.245.495	14.000.942	13.853.838	48,70	47,86	47,36
TOTAL	**29.253.750**	**29.253.750**	**29.253.750**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

[1]Categorías sobrepuestas total o parcialmente a otras categorías de Suelo Rústico

En conjunto, el Suelo Urbano y Urbanizable representaría entre el 5,3 y el 5,5 por ciento de la superficie municipal, en los Escenarios 1 y 2, clasificándose como Suelo Rústico con Protección casi tres cuartas partes del término.

Con respecto a las Normas Subsidiarias Municipales vigentes en Sanchonuño, que clasifican una superficie de Suelo Urbano de aproximadamente 941.394 metros cuadrados según medición en sistema de información geográfica, las nuevas Normas Urbanísticas Municipales conllevarían un incremento de Suelo Urbano y Urbanizable de entre 606.391 y 654.970 metros cuadrados, respectivamente en los Escenarios 2 y 1, lo que supone entre un incremento de entre el 64,4 y el 69,6 por ciento con respecto al vigente.

La ampliación del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable propuesta con uso predominante residencial, idéntica para ambos escenarios, tiene capacidad para entre 53 y 159 nuevas viviendas, según la densidad de población adoptada.

Sin contar las viviendas edificables en el Suelo Urbano Consolidado, la nueva capacidad residencial supone un crecimiento de hasta el 24,3 por ciento sobre las 653 viviendas censadas en el municipio en 2011. El 94,6 por ciento de las 812 viviendas existentes y previstas por las Normas Urbanísticas Municipales se localizaría en Suelo Urbano, dando cumplimiento al artículo 81.2.b) del RUCyL.

Tomando en cuenta el ritmo de edificación desde 1991 y la reducción del tamaño de los hogares, así como la persistencia de la demanda de viviendas secundarias, y la progresiva implantación de establecimientos y empleo industrial en el municipio, resulta previsible el mantenimiento de la demanda de vivienda nueva. En consecuencia, la disponibilidad de Suelo Urbano y Urbanizable para usos residenciales que procura el modelo propuesto es *a priori* suficiente, no siendo previsible su agotamiento ni el del suelo vacante clasificado para este uso.

Por su lado, el nuevo Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable industrial, con una superficie de entre 382.762 y 386.483 metros cuadrados según el escenario considerado, admitiría una edificabilidad de hasta 193.242 metros cuadrados (con un índice de edificabilidad de 0,50 m^2/m^2), debiendo ponderarse de manera detallada en la siguiente fase su suficiencia para las demandas de suelo industrial detectadas por la Corporación municipal en los últimos años.

ANEJO 1. PLANOS

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SANCHONUÑO (SEGOVIA)

Ayuntamiento
SANCHONUÑO

AVANCE

gama
alternativas medioambientales

GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Septiembre 2018