

Normas Urbanísticas Municipales de SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA



DOCUMENTO DE
**MEMORIA
VINCULANTE**

Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia.

Nota introductoria, diciembre 2014

La presente documentación incorpora la subsanación de deficiencias recogidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia en su sesión de 10 de diciembre de 2014.

Las deficiencias que se subsanan son matizaciones que completan y aclaran la propuesta urbanística presentada, a saber:

- Eliminación del párrafo 4 del artículo 49 de la Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales tal y como exige la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, en su informe de 20 de agosto de 2013.
- Incorporación en las fichas de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo urbanizable que los correspondientes instrumentos de desarrollo deberán justificar la disponibilidad de recursos hídricos, debiendo estar condicionados al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, informe de 17 de octubre de 2014¹.
- En las fichas de los sectores SUNC U2 y U3, contenidas en el documento de la Normativa Reguladora, se deberá corregir el título de las mismas, de manera que donde dice "sin ordenación detallada", deberá decir "con ordenación detallada". Además deberá suprimirse el porcentaje de vivienda protegida, dado que se ha justificado en la Memoria Vinculante su no aplicación.
- En la ordenación detallada del Sector U3-UD1 sería conveniente que en todos los planos apareciese reflejado como parcela única la destinada a Equipamiento Público.

¹ Se ha incluido también esta determinación en las fichas de la Memoria Vinculante que describen cada uno de los sectores.

Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia

Nota introductoria, agosto 2014

1. ANTECEDENTES

El documento de las Normas Urbanísticas fue aprobado inicialmente con fecha 23 de junio de 2008 y expuesto al público conforme a las determinaciones contenidas en la legislación urbanística. Durante este periodo, se presentaron numerosas alegaciones, un total de 399 escritos, y se emitieron 9 de los 10 informes sectoriales solicitados. El documento completó su tramitación ambiental y cuenta con Memoria Ambiental emitida con fecha 22 de septiembre de 2009.

La tramitación se paralizó hasta el año 2013, fecha en la que se retoma la elaboración de la propuesta de ordenación urbanística atendiendo a los criterios de la nueva Corporación Municipal. Simultáneamente la Ley de Urbanismo y su desarrollo Reglamentario se han modificado introduciendo determinaciones que es necesario incorporar en la propuesta de ordenación y que modifican el modelo territorial inicialmente definido para San Cristóbal de Segovia. El conjunto de estos cambios introducidos se considera sustancial y procede en consecuencia, la realización de un nuevo periodo de exposición pública.

Este nuevo documento fue aprobado por el Pleno Municipal con fecha 4 de julio de 2013 (BOCYL nº 146 de 31 de julio de 2013) y durante el correspondiente periodo de exposición pública se han presentado 66 alegaciones. Vistos los cambios derivados de la contestación a las alegaciones y del contenido de los informes sectoriales emitidos se han producido cambios que obligan a una **nueva exposición pública de carácter parcial** circunscrita a los ámbitos de los sectores suprimidos y a las modificaciones introducidas en la memoria y la normativa reguladora.

Los cambios sustanciales se refieren a:

- la supresión de varios sectores de suelo urbanizable, el sector UR3 "Ciguiñuela", el sector UR4 "La Varga" y el sector UR7 "Cerca de la Casa".
- El reconocimiento del carácter de dotación urbanística general del espacio libre público en las márgenes del Arroyo Cerezo (SG4) que se había definido como cuña verde de conexión con el entorno natural circundante en el sector UR7 "Cerca de la Casa", que ahora se desclasifica.

Como consecuencia de estos cambios se vieron afectados los siguientes contenidos de las Normas Urbanísticas Municipales:

- Memoria Vinculante: apartados correspondientes a la justificación de la demanda, suelo urbanizable, dotación urbanística general.

- Normativa Reguladora: incorporación de la sección correspondiente a las instalaciones en suelo rústico, supresión de las fichas correspondientes a los sectores desclasificados.
- Planos de Ordenación. Ordenación del suelo rústico, ordenación de suelo urbano y urbanizable.

Concluido el periodo de información pública se han presentado 43 escritos de alegaciones. Los cambios derivados de este proceso con respecto al documento expuesto son mínimos:

- Corrección de algunos errores formales referidos fundamentalmente a la incorporación correcta de la estructura parcelaria en los planos de ordenación.
- Rectificación de la delimitación del sector U2 "El Cerezo" de suelo urbanizable.
- Reconsideración de las unidades de actuación en suelo urbano consolidado, eliminando las determinaciones relacionadas con el mantenimiento de algunas soluciones de ordenación urbanísticas incluidas en las normas subsidiarias anteriores.
- Rectificación de alineaciones en suelo urbano en la calle Barreros

La mayoría de las alegaciones presentadas solicitan el mantenimiento como suelo urbanizable de los sectores U3, U4 y U7; teniendo en cuenta que la desclasificación de estos ámbitos se fundamenta en el informe emitido por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, todas estas alegaciones han sido desestimadas incluyéndose en la memoria una explicación de los criterios que han orientado la clasificación urbanística.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	II
2. CONTENIDO	4
3. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	6
3.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	6
3.2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	7
4. SUELO URBANO	9
4.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	9
4.2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	10
4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	11
4.3.A. ORDENANZAS Y TIPOLOGÍAS.....	11
4.3.B. ESCENA URBANA.....	13
4.3.C. ACTUACIONES AISLADAS	14
4.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	18
4.4.A. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ..	18
4.4.B. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	19
4.4.A. CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:	25
4.4.B. RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	25
5. SUELO URBANIZABLE	27
5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL URBANIZABLE	27
5.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE .	27
5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	34
5.3.A. INSERCIÓN ESPACIAL, SAN CRISTÓBAL EN EL ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA.....	34
5.3.B. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN	34
5.3.C. PARQUE INMOBILIARIO	37
5.3.D. NECESIDADES DE VIVIENDA	39
5.3.E. UBICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	41
5.3.F. CONCLUSIONES.....	43
5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA COLINDANCIA	45
5.5. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 81 RUCYL	46
5.6. MEDIDAS CORRECTORAS INTRODUCIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL...	47

5.7. CUADRO RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE.....	48
6. IDENTIDAD, MORFOLOGÍA GENERAL	49
6.1. ELEMENTOS DEL SISTEMA INTERNO DE MOVILIDAD	49
6.2. FACHADAS URBANAS	50
6.3. ESPACIOS VERDES	52
7. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	53
7.1. EL SISTEMA VIARIO	53
7.1.A. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE DE CARRETERAS	53
7.1.B. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	55
7.2. LOS SERVICIOS URBANOS	58
7.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	58
7.3.A. JUSTIFICACIÓN DEL NUEVO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SG-4.....	59
7.4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	62
8. PLANEAMIENTO EN TRÁMITE	65
8.1. ORDENACIÓN DETALLADA SECTORES U2 “UD-2” Y U3 “UD-1”.....	65
8.2. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN PLAN PARCIAL MONTECORREDORES	66
8.2.A. MODIFICACIÓN PARCELAS R-18 Y R-20.....	66
8.2.B. MODIFICACIÓN PARCELA D1.2.....	66
8.2.C. CONDICIONES PARCELA D1.1.....	67
9. SUELO RÚSTICO	68
9.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO	68
9.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO. MODELO TERRITORIAL.....	70
9.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO.....	72
9.3.A. GENERAL.....	72
9.3.B. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.....	72
9.3.C. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	73
9.3.D. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS.....	73
9.3.E. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE ..	74

9.3.F. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....	75
9.3.G. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN	75
9.4. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RÚSTICO	75
10. NORMATIVA SECTORIAL	77
10.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS	77
10.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	78
10.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL	80
10.3.A. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS.....	80
10.3.B. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL	80
11. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	82
11.1. DETERMINACIONES PARTICULARES	83
11.2. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS	84
12. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	86
13. LA PROPUESTA EN NÚMEROS	87

2. CONTENIDO

Las Normas contienen los documentos exigidos por el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo "*Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales*":

- Documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas. Se incluyen aquí la memoria informativa, los planos de información y el documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial. (Ya incorporados en el documento de Información Urbanística y que en esta fase se incluyen en el correspondiente CD).
- La memoria vinculante, que expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido.
- La normativa reguladora, que recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio.
- Los planos de ordenación, que recogen las determinaciones gráficas a escala 1:10.000 para el conjunto del término municipal y a escala 1:1.000 para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- El catálogo de protección, que recoge todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados. El catálogo incluye la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifican su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación procedentes en cada caso.

Así mismo forman parte de la documentación de las NUM los siguientes documentos relativos a la tramitación ambiental de las mismas:

- Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Memoria Ambiental.

La memoria vinculante que a continuación se presenta cumple lo enunciado en el párrafo segundo de la relación anterior; en concreto:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.
- Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
- Relación de las demás determinaciones de las Normas que resulten relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Objetivos y propuestas de ordenación.

La propuesta de ordenación considera la particular situación de un municipio de reciente creación y las necesidades urbanísticas básicas a las que un núcleo con el desarrollo que ha experimentado San Cristóbal de Segovia necesita dar solución. En esta misma línea se establecen las directrices de ordenación para que en los nuevos crecimientos no repitan las carencias detectadas actualmente.

La propuesta afianza la consolidación del suelo urbano existente, incluyendo aquellas zonas en el borde del núcleo que reúnen condiciones para ser clasificadas como tales (bien como áreas consolidadas o sin consolidar). De conformidad con los planteamientos y necesidades expresados por el gobierno municipal, las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Segovia y Entorno (DOTSe), las consideraciones señaladas en los informes sectoriales emitidos y, atendiendo a las necesidades del municipio se han definido los ámbitos considerados como suelo urbanizable que se conformarán el núcleo urbano futuro.

Se establecen pues, unas condiciones normativas cuyo objetivo es la consecución de un desarrollo urbanístico ordenado y planificado. Con estas bases de partida se ha diseñado una propuesta que armoniza las soluciones técnicas más apropiadas, los condicionantes derivados del medio físico, de la situación urbanística actual de San Cristóbal de Segovia, y de los proyectos de infraestructuras (ampliación de la SG-20).

3. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia se han establecido una serie de objetivos generales que han orientado la propuesta de ordenación. Estos objetivos generales parten de los establecidos en la normativa urbanística autonómica y enmarcan los criterios generales que de forma específica abordan las necesidades globales del municipio. Asimismo se distinguen en esta memoria, en los capítulos correspondientes a cada tipo de suelo, objetivos y criterios específicos referidos al ámbito correspondiente.

3.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Las Normas Urbanísticas de San Cristóbal de Segovia asumen, con carácter general, los cuatro objetivos generales enunciados en la Exposición de Motivos de la Ley5/1999, de 8 de abril, de Castilla y León:

- **Reducción de la complejidad normativa.** Se pretende elaborar un documento que, desde un punto de vista formal, sea de fácil comprensión y manejo; respecto a su contenido, se quiere conseguir una propuesta de ordenación lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación.
- **Adaptación de la normativa urbanística a la realidad de un pequeño municipio** castellano y leonés cuya capacidad de gestión es limitada y que constituye, sin embargo, un espacio rural con valores propios para el que deben arbitrarse medidas de ordenación sencillas que orienten la toma de decisiones municipal.
- Incorporación a la actividad urbanística de los principios de **transparencia administrativa, cohesión social y de la protección del medio ambiente y del patrimonio.**
- Definición de un **modelo urbanístico acorde** a las singularidades municipales, aprovechando la flexibilidad otorgada por la legislación autonómica.

Igualmente se asumen las cinco estrategias que han orientado los cambios sobre la LUCyL introducidos por la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo:

- **Apoyo a la política de vivienda.**
Las NUM de San Cristóbal de Segovia se adaptan a los nuevos parámetros de reserva para vivienda de protección (tanto en sectores de suelo urbano no consolidado como en el caso de suelo urbanizable), garantizándose el cumplimiento mínimo del 30% de la edificabilidad residencial destinado a este uso. En esta misma línea cabe considerar la modificación, que las NUM ya incorporaban en su aprobación inicial, de las condiciones de las parcelas municipales (patrimonio público de suelo) en el sector Montecorredores, con el objetivo de construcción de viviendas protegidas.
- **Profundizar en la exigencia de calidad de vida.**
Las NUM establecen tanto para el suelo urbano existente como para las áreas de expansión, determinaciones de ordenación general y detallada orientadas a la mejora de las dotaciones urbanísticas.

Un objetivo que ha orientado la ordenación desde el primer momento ha sido la creación de una estructura general para el núcleo que constituya la base soporte del crecimiento urbano, que se integre con la existente y que articule la localización de las cesiones de dotaciones urbanísticas. Se ha puesto especial atención a la estructura de espacios libres y en su articulación con el medio natural circundante. Con este objetivo y tomando en consideración la particular situación de la urbanización en el núcleo, se han definido diferentes ámbitos de actuación aislada de normalización y urbanización.

- **Garantizar el acceso a la información.**

El proceso seguido en la tramitación de las NUM ha permitido la consulta del documento tanto de forma directa en las instalaciones municipales, como a través de la web. Los vecinos del municipio han tenido la oportunidad de participar en numerosas charlas organizadas por los distintos grupos políticos presentes en el ayuntamiento y por la propia corporación municipal. Esta política de difusión del documento y de fomento de la participación se va a continuar en la nueva fase de exposición.

- **Mejorar los mecanismos de coordinación administrativa.**

- **Simplificar la normativa y hacerla más ágil y eficaz.**

Asimismo, las Normas se diseñan para alcanzar los objetivos generales señalados en el apartado 3 del artículo 5 "*Actividad urbanística pública*" del Reglamento de Urbanismo":

- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo con el interés general y con la función social de la propiedad.
- Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible para favorecer:
 - El desarrollo del sistema productivo.
 - La cohesión social de la población.
 - La mejora de la calidad de vida de la población.
 - La protección del medio ambiente y del patrimonio natural.
 - La protección del patrimonio cultural.
 - La mejora de la calidad urbana.
 - Impedir la especulación del suelo.
- Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
- Garantizar la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.
- Promover la colaboración administrativa, fomentar la iniciativa privada y la participación social.

3.2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con las conclusiones contenidas en el documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial, se resumen a continuación, las líneas principales de la ordenación

urbanística propuesta para cada una de las clases de suelo en que se divide el territorio municipal de San Cristóbal de Segovia. Con esta ordenación se pretende subsanar los problemas y las debilidades, poniendo en valor los recursos urbanos y territoriales municipales detectados en el municipio durante los trabajos de análisis y diagnóstico.

- Potenciar la consolidación del núcleo urbano existente y la inclusión de las zonas de borde del núcleo completando y estructurando la trama viaria de San Cristóbal de Segovia, subsanando las deficiencias de conexión existentes y resolviendo las necesidades de urbanización y de dotaciones urbanísticas públicas.
- Ampliación de la estructura urbana hacia el oeste (sectores de suelo urbanizable) para conformar una superficie final urbanizada continua y coherente que favorezca la integración de los desarrollos urbanísticos discontinuos existentes (Montecorredores y Terradillos) en la estructura urbana prevista como horizonte final.
- Organizar el espacio público, potenciando la conexión peatonal entre los distintos espacios libres, los equipamientos urbanos y las distintas áreas homogéneas en las que se divide el núcleo.
- Establecer una normativa que potencie y caracterice la identidad del municipio en el territorio.
- Definir determinaciones específicas para cada tipo edificatorio que, aunque mantengan el carácter residencial conjugando tipologías tradicionales y nuevas, sea lo suficientemente flexible para fomentar la inclusión de nuevos usos que enriquezcan la vida urbana.
- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.
- Mantener la orientación del crecimiento en la dirección este, hacia Segovia, adecuando su delimitación a la estructura parcelaria y a las condiciones topográficas y buscando que los procesos de gestión sean ágiles.
- Definir un modelo urbanístico territorial que recoja las expectativas de crecimiento residencial, industrial y de servicios y preserve del desarrollo urbanístico aquellos ámbitos con especiales condiciones naturales, paisajísticas y agrarias.
- Articular un régimen de usos y de edificación para cada una de las categorías del suelo rústico que garantice el desarrollo de las actividades productivas y asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afecciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente y en especial a las determinaciones de las DOTSe, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.
- Adaptar el planeamiento del municipio a la normativa urbanística autonómica y supramunicipal vigente.

4. SUELO URBANO

4.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

La categoría de SUELO URBANO del término municipal de San Cristóbal de Segovia, constituye una extensión de **66,85** hectáreas.

Esta categoría engloba el conjunto de los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización que cumplen con los criterios establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora RUCyL).

- Criterio de dotación de servicios (abastecimiento, saneamiento, alumbrado y acceso rodado integrado en la malla urbana) en condiciones suficientes y disponibles a una distancia máxima de 50 m y acceso desde vía pública transitable por vehículos en integrada en la trama urbana.
- Criterio de consolidación de la edificación, por el que los terrenos han de estar ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico y que además cumplan con el criterio anterior.
- Criterio de previa urbanización, por el que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente e igualmente que cumplan con el criterio de acceso y dotación de servicios.

Con la adaptación al texto modificado de la LUCyL se revisa esta delimitación de suelo urbano conforme al criterio establecido en el artículo 11 de la citada ley:

“Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto cuenten 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”.

De acuerdo con los criterios anteriores, se clasifica como SUELO URBANO la práctica totalidad del así delimitado en las Normas Subsidiarias de Palazuelos de Eresma².

A esta superficie de partida se incorporan ámbitos que han alcanzado la condición de solar bien por la inversión pública en infraestructuras, o bien por la iniciativa particular.

1. Zona norte: parcelas limítrofes con las zonas de uso dotacional escolar y dotacional deportivo ejecutadas y consolidadas dentro del ámbito del convenio. Sobre este ámbito se delimita un sector de suelo urbano no consolidado.
2. Ámbitos de los dos sectores delimitados en base a la anterior normativa y que mediante el desarrollo y ejecución de sus correspondientes planes parciales y

² El término municipal de San Cristóbal de Segovia se crea por Decreto número 298/1999 de 25 de noviembre, por segregación del término municipal de Palazuelos de Eresma. El planeamiento urbanístico que adopta el nuevo municipio es el del término de origen por lo que a partir de dicha fecha es de aplicación en todo el nuevo término municipal de San Cristóbal de Segovia las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de octubre de 1980, y Estudio de Detalle aprobado con fecha 29 de mayo de 1992.

proyectos de urbanización, han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, El Terradillo y Montecorredores.

3. Parcelas con frente al Camino de Espirido, junto a zona de equipamiento deportivo en la zona norte, en calle del Fresno, junto a la zona deportiva sur y en la calle Barreros-Carrera. Sobre estos ámbitos se delimitan sectores de suelo urbano no consolidado.
4. Zonas de borde con frente a un vial urbano, calles del Fresno y Barreros.

4.2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Líneas generales de la ordenación urbanística del suelo urbano en el término municipal de San Cristóbal de Segovia:

- Intervenir en la estructura urbana existente para dotarla de claridad y ordenación que propicie el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica y de habitabilidad.
- Establecer los ámbitos de gestión y las condiciones de ordenación urbana para solucionar las deficiencias en la urbanización detectadas en la información urbanística.
- Articular el espacio público, poniendo en conexión los espacios libres y equipamientos existentes, con los de nueva creación y con los principales recorridos estructurantes territoriales y con los nuevos polos de atracción en los recorridos de borde y en los ejes de conexión dotacional de demostrado y frecuente uso.
- Articular las circulaciones estableciendo recorridos de prioridad peatonal "calles de solo andar" y recorridos para el tráfico rodado que permitan mejorar la seguridad y la fluidez del tránsito que el municipio genera.
- Orientar el crecimiento de San Cristóbal de Segovia, completando la trama urbana, poniendo especial atención a las áreas más deficitarias, al espacio de borde y a los puntos de conexión con las áreas de expansión previstas.
- Fijar unas condiciones que posibiliten tanto las sustituciones, en la línea de la rehabilitación y mejora, como las nuevas construcciones en su integración en la escena urbana. Las Normas deberán asimismo especificar el procedimiento a seguir en la intervención sobre las ruinas existentes.
- Establecer una normativa específica para la creación de un borde urbano que constituya una imagen identificativa del núcleo y que genere un espacio coherente de transición con el medio natural circundante.
- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.

4.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

La categoría de suelo urbano consolidado se ha establecido aplicando los criterios que se han expuesto en el apartado anterior de esta memoria.

La superficie de SUELO URBANO CONSOLIDADO constituye, en la presente Normativa Urbanística, un total de **61,46** hectáreas, de las cuales 55,05 ha corresponden al núcleo de San Cristóbal de Segovia y el resto a los planes parciales desarrollados al oeste del mismo, 3,71 en El Terradillo y 8,028 en Montecorredores.

La propuesta de ordenación asume como tarea fundamental regularizar de forma precisa la estructura urbana del núcleo edificado de San Cristóbal de Segovia, aprovechando el grado de urbanización actual del conjunto edificado para reestructurar las circulaciones e introducir espacios libres públicos en la trama que permitan el esponjamiento del espacio urbano fuertemente colmatado y que ha hecho del espacio libre privado el único ámbito de esparcimiento.

4.3.a. ORDENANZAS Y TIPOLOGÍAS

En cuanto a los usos y las edificaciones del núcleo, la propuesta divide el suelo urbano en zonas con condiciones específicas, que se hacen corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías. Estas atribuciones de cada ámbito han consolidado en diferentes tipologías constructivas, con respecto a las cuales, la normativa recoge determinaciones específicas que pretenden preservar su identidad en el casco urbano y adecuar los parámetros de ocupación, usos y volumen a las necesidades y a las características del ámbito de inserción. Los usos constructivos estarán ajustados por tanto a los rasgos de la edificación y de las construcciones auxiliares asociadas, permitiendo que exista una homogeneidad y coherencia en el desarrollo del núcleo de población.

Las tipologías edificatorias trasladan un modo y una etapa de crecimiento muy concretos. Representan la prueba más palpable de la dinámica territorial por cuanto que materializan los modos de vida de la población local a lo largo del tiempo. Como se analizó en el documento de información, el caso que nos ocupa es especialmente significativo por cuanto el crecimiento no se produjo de forma dilatada en el tiempo sino que la mayor parte del núcleo actual surgió del fuerte desarrollo sufrido en los últimos 20 años del siglo pasado sustituyendo el uso tradicional agropecuario del suelo circundante por el predominio de la función residencial. Como resultado, San Cristóbal de Segovia alberga en su trama principalmente actividades residenciales existiendo terciarias y agropecuarias en un porcentaje muy pequeño.

Esta adecuación a la realidad existente se materializa en la definición de las siguientes ordenanzas:

- Zona 1 Residencial casco tradicional
- Zona 2 Residencial casco 2
- Zona 3 Residencial multifamiliar
- Zona 4 Equipamiento colectivo / deportivo

Zona 5	Espacio libre público: Parques y jardines
Zona 6	Espacio libre público: Plazas
Zona 7	Espacio libre privado
Zona 8	Residencial planeamiento asumido
Zona 9	Residencial planeamiento en tramitación
Zona 10	Viario y comunicación

La zona **Residencial Casco Tradicional** se corresponde principalmente con la primera área homogénea definida en el documento de información que coincide con el primitivo núcleo de San Cristóbal de Segovia al norte de la SG-V-6123. El predominio de la edificación tradicional crea una escena urbana de escala doméstica que es importante preservar. Esta ordenanza busca proteger las edificaciones existentes y establecer unos parámetros que permitan adecuarlas a las necesidades habitacionales actuales. Otro objetivo es que las nuevas intervenciones mantengan la escala del conjunto sin tener que recurrir a una copia mimética de la estética de las edificaciones tradicionales existentes.

La edificación se adosará a linderos laterales en parcelas con menos de 12 metros de frente y los cerramientos se dispondrán de manera continua a lo largo de las calles situándose alineadas a vial para mantener la trama tradicional de calles y callejas. La altura máxima definida se adapta al entorno permitiendo edificaciones de planta baja, primera y bajo cubierta, buscando no congestionar una escena urbana que se caracteriza por el predominio de la tipología unifamiliar y una trama viaria de escasa sección. El uso principal es el de vivienda dando cabida a la convivencia con otros usos que se adaptarán a los parámetros definidos de intensidad, edificabilidad, condiciones de la edificación etc.

La segunda zona **Residencial Casco 2**. Surge derivada del proceso de participación a través del periodo de alegaciones. Engloba las tipologías unifamiliares de edificación adosada, aislada y/o pareada. Debido a la multiplicidad de soluciones construidas y a la particular casuística del parcelario del suelo urbano que deriva de la imposición de una trama viaria por planeamientos anteriores, se opta por establecer esta ordenanza dejando a la opción particular la elección de la tipología siempre que las condiciones físicas de la parcela lo permitan. Se fijan unos retranqueos mínimos obligatorios en los planos de ordenación basados en la situación existentes en los viales semiconfigurados por la edificación que permitan una descongestión del sistema viario actual y con estos retranqueos se libera de edificación una banda que se destina a espacio verde privado de gran aceptación en el municipio. Al igual que en la zona anterior, su uso principal será el de vivienda, permitiéndose su convivencia con otros usos. En el caso de optar por la edificación aislada esta se dispondrá más libremente dentro de la parcela. No se obligará a proyecto conjunto en el caso de vivienda pareada pero si se establecen unas condiciones para evitar las medianeras y minimizar las existentes.

La zona **residencial multifamiliar**, también de carácter residencial, se define con el fin de dar cabida a la variedad tipológica exigida en el RUCyL para las áreas de nuevo desarrollo y para zonas del núcleo de San Cristóbal de Segovia donde es posible su ubicación. Los parámetros definidos para esta ordenanza buscan una relación sostenible

entre consumo de suelo, densidad de edificación y densidad de población, siempre dentro de los parámetros definidos en la legislación urbanística autonómica.

La zona delimitada con el nombre de **residencial planeamiento asumido** abarca intervenciones ya ejecutadas, o bien aprobadas definitivamente y pendientes de ejecución, conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en el correspondiente proyecto. En concreto se trata de los dos planes parciales desarrollados "El Terradillo" y "Montecorredores".

Se establece una zonificación más que se denomina **residencial planeamiento en tramitación**. Se corresponde con la modificación de las condiciones de ordenación de las parcelas R-18, R-20 y R1.2. del Plan Parcial Montecorredores. Esta modificación, iniciada previamente por el Ayuntamiento, responde a la intención municipal de construir viviendas con régimen de protección.

Espacios libres públicos. Se definen dos categorías parques y jardines y plazas. Se trata en ambos casos de espacios libres públicos pero se diferencian en el carácter más urbano de las plazas con predominio de la superficie pavimentada frente a los parques y jardines con un tamaño mayor y donde predomina la superficie ajardinada.

Espacios libres privados. Partiendo de la múltiple existencia de espacios ajardinados de uso privado en las parcelas tanto de tipología unifamiliar como de bloques de vivienda que por su estado, conservación y presencia a la vía pública otorgan a la escena urbana de una gran calidez, se ha querido hacer especial hincapié en el mantenimiento, regulación y promoción de estos espacios para potenciar la imagen característica del municipio.

4.3.b. ESCENA URBANA

La escena urbana de San Cristóbal de Segovia está caracterizada, no por el patrimonio edificado, sino por los espacios libres privados ajardinados. La presencia de estos ámbitos en el espacio público incide en la calidad ambiental de los mismos. Las ordenanzas de edificación se orientan para mantener esta tendencia a la vez que se potencian los espacios libres públicos buscando que estos se conviertan en la seña de identidad del municipio.

En la normativa se incluye el concepto de "calidad ambiental" que establece la obligación de todos los propietarios de edificios de mantener el ornato y la seguridad física de las fachadas y sus elementos. Esta obligación afecta a todos los edificios independientemente de su uso, antigüedad y grado o no de protección. Con esto se quiere prevenir tanto las situaciones de abandono que derivan en ruina como el mantenimiento indefinido de edificaciones en ruinas con el consiguiente peligro para habitantes y visitantes. Especial atención merecen los espacios de callejones dentro del casco tradicional de San Cristóbal de Segovia. Estos ámbitos presentan un estado de abandono derivado principalmente de la ruina de las edificaciones circundantes.

Para evitar que situaciones de abandono deriven en la ruina en ocasiones buscada para eludir las obligaciones de la catalogación, o de mantenimiento de elementos y/o fachadas se establece que la edificación que ocupe parcelas en las que existiesen edificaciones con

algún tipo de protección (por catalogación o desde la ordenanza general) y que han derivado en ruina, deberá restaurar la escena urbana con la reconstrucción fiel de la imagen exterior de los edificios demolidos en los casos de nivel de catalogación ambiental.

4.3.c. ACTUACIONES AISLADAS

VIARIO EXISTENTE SIN URBANIZAR Y VIALES PREVISTOS SIN EJECUTAR

La funcionalidad del sistema viario es una de las más urgentes necesidades de San Cristóbal de Segovia.

Resulta totalmente prioritario cambiar el sistema seguido hasta ahora para la urbanización del suelo urbano. La apuesta por la mejora del sistema viario comenzó por la redacción de un plan director de infraestructuras y debe orientarse ahora a la actuación a corto plazo. Uno de los criterios para la clasificación de un suelo como urbano, establecido en el RUCyL, es la existencia de servicios en condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevea o permita el planeamiento urbanístico y el acceso desde vial integrado en la malla urbana igualmente en condiciones adecuadas.

En el plano de ordenación se establece la delimitación de áreas actuaciones aisladas principalmente de urbanización y en algún caso de normalización y urbanización.

En todo caso y dado el estado de urbanización actual (en una misma calle alternan tramos urbanizados con tramos en bruto) y para dar coherencia a la actuación y al resultado, los ámbitos se delimitan abarcando viales enteros. Puede darse la circunstancia que existan propietarios que ya hayan contribuido a la urbanización y cuyo frente de parcela se encuentre por tanto urbanizado. En este caso dichos propietarios no estarán obligados a participar en similares condiciones pero se valorará la mejora global que comporta la urbanización completa del vial. Estos casos especiales se abordarán y resolverán de forma particular en el proyecto de normalización y de urbanización correspondientes.

El procedimiento y ejecución será similar para los casos de viales previstos en planeamiento y pendientes de ejecución. En ninguno de estos casos se requieren actos reparcelatorios o procesos de equidistribución que obliguen a la delimitación de Unidades de Gestión para su desarrollo. Las Actuaciones Aisladas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de la actuación aislada y que utiliza como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización de Fincas o Proyecto de Normalización y Urbanización así pues según su objeto y modo de gestión se distinguen dos tipos de Actuaciones Aisladas:

- 1.- Actuaciones Aisladas de urbanización.
- 2.- Actuaciones Aisladas de normalización de fincas.

1.- Las Actuaciones Aisladas de Urbanización completan o rehabilitan la urbanización de cada una de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. Podemos distinguir

dos tipos: las actuaciones aisladas de urbanización ejecutadas sobre una única parcela (por ejemplo, una regularización de calle), y las actuaciones aisladas en las que se delimita un ámbito con varias parcelas, ya que se considera necesario que deben gestionarse de forma conjunta para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento.

2.- Las Actuaciones Aisladas de normalización de fincas tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas existentes clasificadas como suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, y en caso necesario completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes de la normalización alcancen o recuperen la condición de solar en las condiciones establecidas en el artículo 22.1 de la LUCyL. La condición de solar se extinguirá por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

Durante la tramitación de las NUM el ayuntamiento ha ejecutado obras de urbanización de viales urbanos por lo que algunas de las actuaciones inicialmente previstas y definidas ya se encuentran ejecutadas. Derivado de esto y del proceso de alegaciones se ha revisado la situación aprobada inicialmente pasando a la siguiente propuesta.

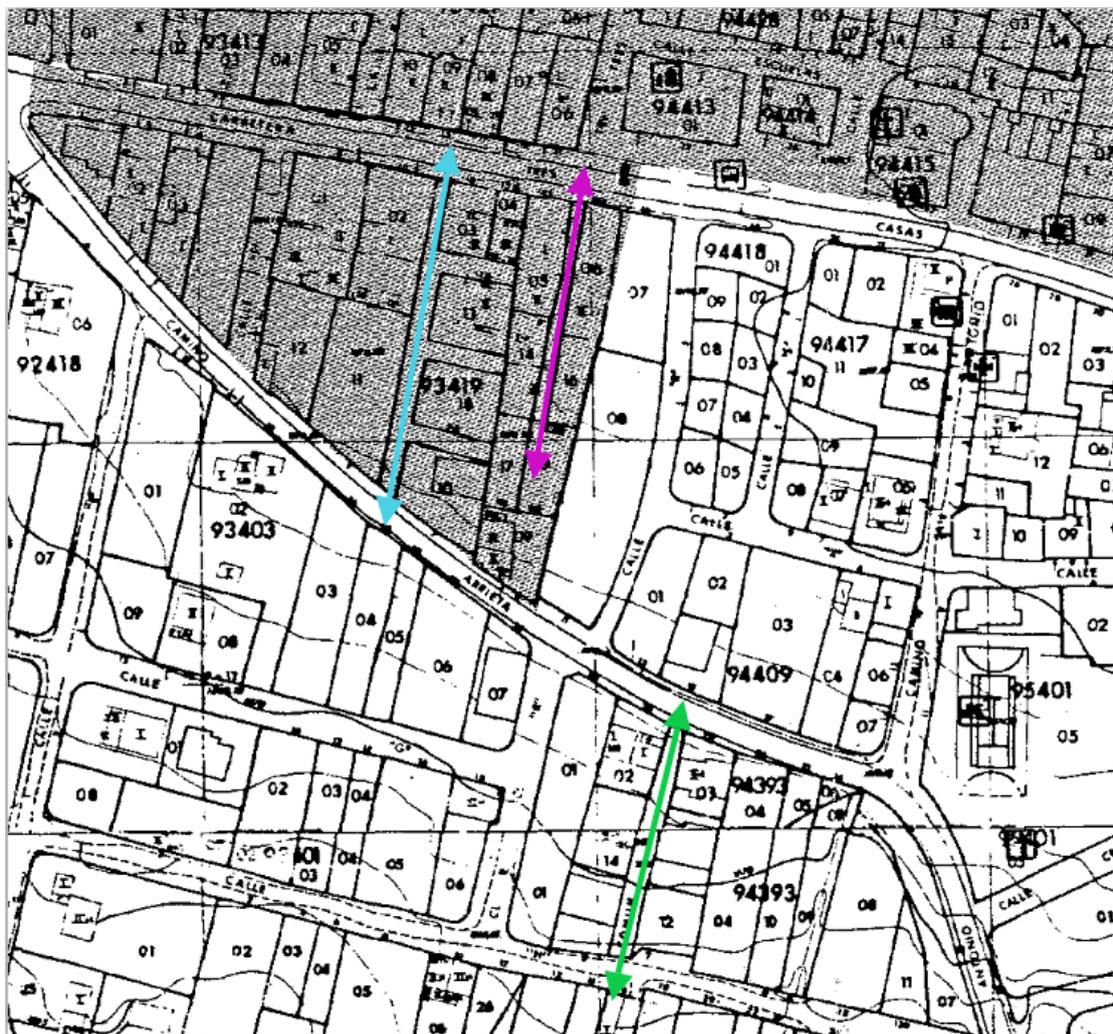
Se plantean tres situaciones de viales privados. En estos casos y en aplicación del RUCyL las parcelas con acceso desde los mismos no tienen condición de solar. Para solucionar esta circunstancia y que se pueda edificar en las parcelas actualmente vacías que presentan esta situación, se definen tres actuaciones aisladas que tendrán por objeto la conversión en vial público y su normalización y urbanización.

Dentro del conjunto de suelo urbano consolidado de San Cristóbal de Segovia se han delimitado **8** actuaciones aisladas diferenciando en planos de ordenación Actuación Aislada de Urbanización (A.A.U) y Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización (A.A. N+U).

Inicialmente se valoró la incorporación de otras tres unidades de actuación (AA nº 9, 10 y 11) entre las actuaciones de gestión previstas sobre el suelo urbano consolidado. Todas estas actuaciones se correspondían con el mantenimiento de las determinaciones que las Normas Subsidiarias vigentes establecían para las áreas afectadas. En todos los casos, la propuesta ratificaba el carácter público de una estructura viaria muy fragmentada y de escasa relevancia en la configuración de la estructura urbana del núcleo, eran aperturas de difícil trazado cuyo objetivo era habilitar un acceso público a la estructura parcelaria ya consolidada. La intervención en estas áreas es delicada por cuanto a lo largo de estos años se ha ido consolidando una situación conformada a base de actuaciones puntuales en las que algunas cuestiones principales (como la cesión definitiva de algunos de esos viales) no han llegado a materializarse de forma definitiva a través de la correspondiente cesión al Ayuntamiento.

De conformidad con las determinaciones generales exigidas para la clasificación como suelo urbano (art. 23 del Reglamento de Urbanismo), entre las que se encuentra el acceso al solar a través de viario público, se definieron estas unidades de actuación con el objetivo de completar la urbanización y normalizar la estructura parcelaria resultante tras la gestión de estas operaciones.

El diseño de todas estas operaciones no hacía sino trasladar a las Normas Urbanísticas Municipales la estructura viaria ya definida en el planeamiento vigente; se trata, por tanto, de incorporar las decisiones de ordenación a la propuesta que ahora se tramita.



En la imagen adjunta (ED Akermann) se ha señalado con una flecha de color el trazado de las aperturas viarias propuestas. La línea azul se corresponde con la AA nº 9, la línea rosa con la AA nº 10 y la línea verde con la AA nº 11.

De hecho, se renunciaba en estos ámbitos a la aplicación de las nuevas condiciones establecidas para las aperturas viarias "Sección 3. Condiciones generales de la urbanización", habilitando así unas determinaciones urbanísticas que mantenían sin cambios las condiciones de ordenación definidas en las Normas Subsidiarias. Una fórmula posible si tenemos en cuenta que la funcionalidad de estos viarios se circunscribe al acceso a las parcelas que dan frente a su trazado, por lo que carecen de trascendencia en la configuración de la estructura viaria del núcleo. En consecuencia no ocasiona perjuicio

alguno a la ordenación urbanística general que sus condiciones (sección, trazado...) sean diferentes a las definidas para otros viarios de mayor trascendencia..

No obstante y como no puede ser de otra manera, la traslación de esta estrategia de ordenación debe considerarse a la luz del nuevo marco legal vigente y, por ello, se definían estas áreas como ámbitos de gestión en suelo urbano consolidado (actuaciones aisladas). Puesto que la consecución de la apertura de los viarios propuestos implica a más de un propietario, se optaba por esta sencilla figura de gestión para que las parcelas implicadas alcancen su condición de solar de un modo coherente.

Finalmente y tras valorar las alegaciones presentadas en relación a estas actuaciones aisladas, se opta por una solución técnica de ordenación urbanística más simple: se eliminan las aperturas viarias propuestas incluyendo todos estos terrenos como suelo urbano consolidado con la ordenanza Casco 2, sin que se defina apertura viaria alguna sobre estas áreas. Se elimina, por tanto, la unidad de actuación. Esta decisión no supone menoscabo alguno en la funcionalidad de la ordenación general prevista (estructura viaria) para el núcleo de San Cristóbal, puesto que se trata de actuaciones con una funcionalidad constreñida exclusivamente a la accesibilidad de algunas parcelas.

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Nº actuación	Localización:	Objeto:	Tipo
AA1	Crecimiento oeste Fondo de saco con acceso desde calle Las Moras	Normalización y urbanización del vial en fondo de saco que da acceso a las parcelas interiores de la manzana recogido en planos catastrales	A.A.N+U
AA2	Crecimiento sur este Calles del Trillo de la Criba y tramo de la calle del Harnero que comunica los o dos viales anteriores	Urbanización de los viales	A.A.U.
AA3	Crecimiento sur este Tramo central de la calle del Carro, tramo este de la calle del Pajón, tramo oeste de la calle de la Hoz, calles del Berrocal y del Orcon	Normalización y urbanización de los viales	A.A.N+U
AA4	Crecimiento sur este Tramos finales al este de las calles del Carro, de la Hoz y Camino del Real Sitio de San Ildefonso	Normalización y urbanización de los viales	A.A.N+U
AA5	Crecimiento sur este Manzana límite de suelo urbano con fachada a la carretera Tres Casas	Normalización y urbanización de los viales	A.A.N+U

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Nº actuación	Localización:	Objeto:	Tipo
AA6	Crecimiento sur este Manzana límite de suelo urbano con fachada a la calle del Valle.	Normalización y urbanización de la calle del Valle que conforma el límite sur del suelo urbano hasta su conexión con el Camino de los Arrieta	A.A.N+U
AA7	Crecimiento sur este Parcela con frente al Camino de los Arrieta	Normalización respecto a la carretera SG-V-6125 y conexión con esta de la calle del Valle.	A.A.N+U
AA8	Borde sur	Normalización y urbanización de la prolongación de la calle Cerca de la Casa	A.A.N+U

Todas las modificaciones de la alineación actual (indicados en el plano de Ordenación de Suelo Urbano a escala 1:1.000), que no estén incluidos en ningún sector de suelo urbano no consolidado, deberán seguir la tramitación propia de Actuaciones Aisladas. Durante la vida útil de las presentes Normas se podrán definir bien por iniciativa particular o bien por estimarlo oportuno y necesario la corporación municipal nuevas actuaciones aisladas. En todo caso deberán seguir los criterios técnicos que se fijen desde el Ayuntamiento para cada situación. El trámite a seguir es el definido en el RUCyL (artículo 210 y siguientes) para actuaciones aisladas.

4.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

De acuerdo con la legislación vigente, estas Normas establecen para el término municipal de San Cristóbal de Segovia un área específica clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con una superficie total de **5,39** hectáreas.

Esta superficie se organiza en torno a **6 sectores de suelo urbano no consolidado** señalados en los planos de ordenación a escala 1/1.000.

Los ámbitos correspondientes a los sectores U2-UD2 y U3-UD1 se corresponden con áreas delimitadas como planeamiento de desarrollo por el planeamiento vigente cuya ordenación detallada se incorpora a la propuesta de ordenación urbanística contenida en las Normas Urbanísticas.

4.4.a. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

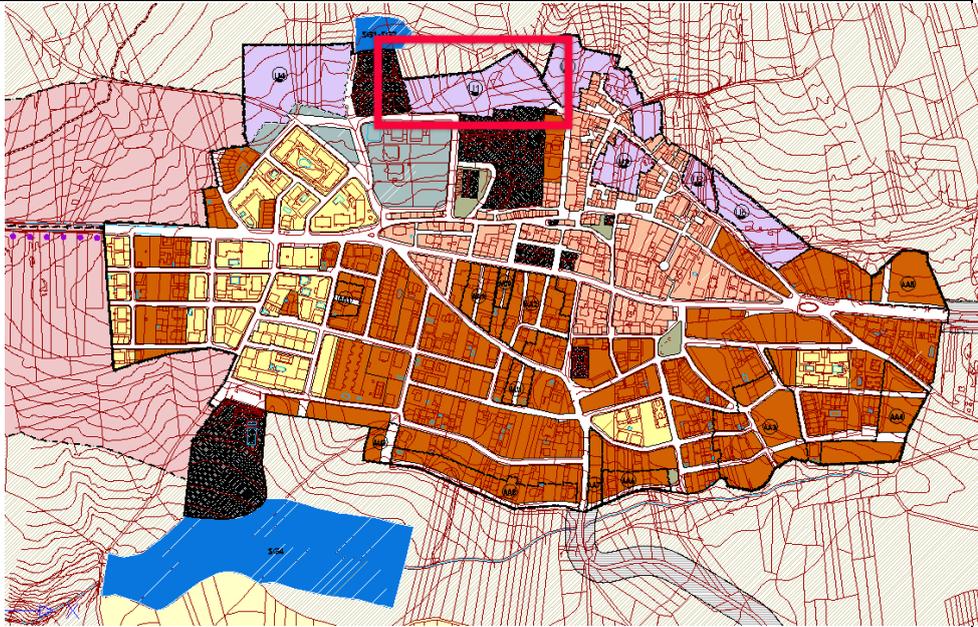
- Favorecer la compacidad y unidad del núcleo de San Cristóbal de Segovia.
- Reordenar y completar la trama urbana en el borde norte del suelo urbano.
- Reorganizar el entramado parcelario y la estructura viaria para la mejora de las conexiones urbanas, las comunicaciones y el tránsito rodado y peatonal.

- En línea con el punto anterior, dotar a estas áreas con las infraestructuras y servicios necesarios para su total integración y continuidad con los ya existentes.
- Dotar el área de los equipamientos correspondientes.
- Permitir a los propietarios de parcelas integradas en estos sectores la oportunidad de beneficiarse y materializar los derechos urbanísticos que se derivan de dichas parcelas.

4.4.b. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

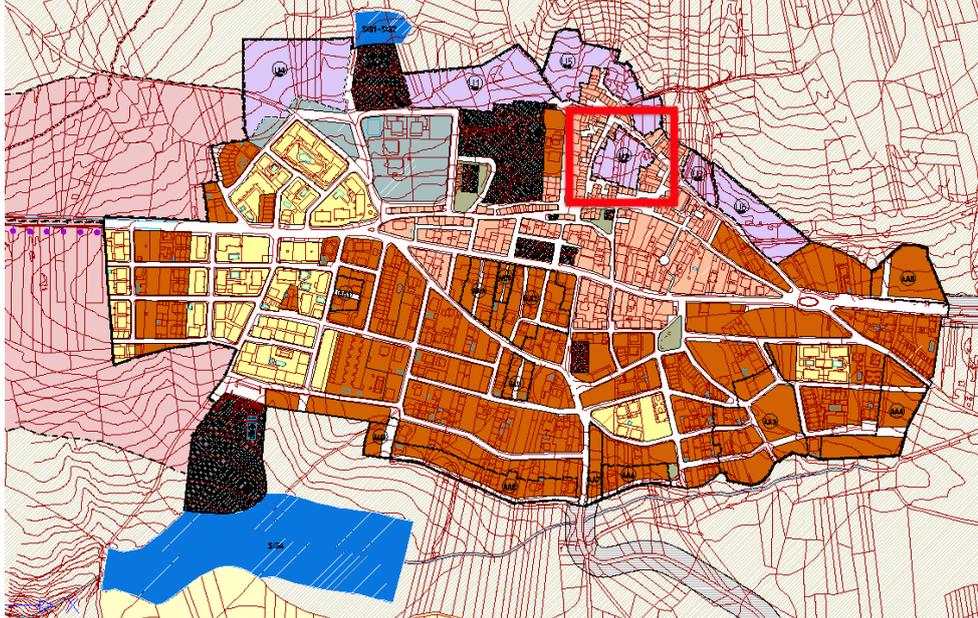
Los seis sectores definidos se localizan en el borde norte del núcleo de San Cristóbal de Segovia. Con su desarrollo y transformación se completará la trama urbana mejorando sustancialmente la estructura viaria mediante nuevas conexiones.

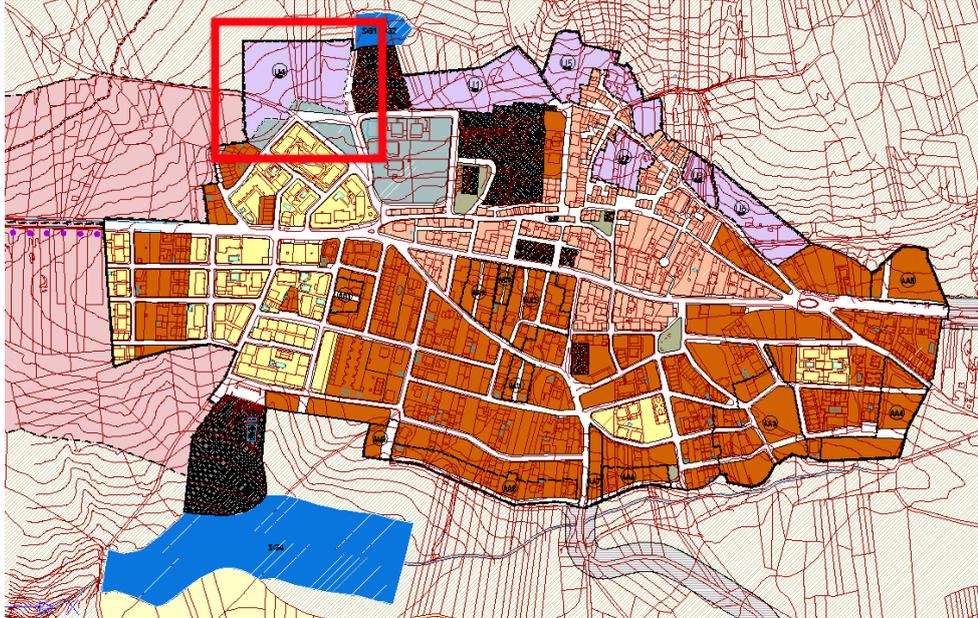
En los siguientes cuadros se resumen los datos de los sectores de suelo urbano no consolidado, las afecciones sectoriales y las condiciones vinculantes de ordenación.

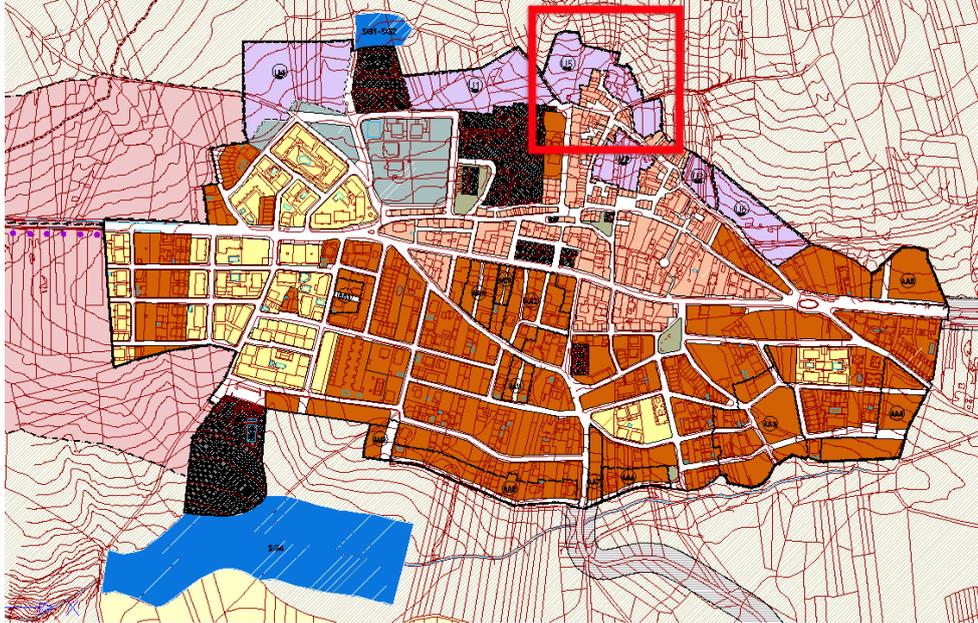
nº sector	U1 LOS CAMINOS
m ²	12.477,88
USO predominante	Residencial
fase	No se establecen
descripción	Se localiza en el borde norte en continuidad con la zona de crecimiento del Convenio, entre la calle Linares y el camino de la Iglesia.
Condiciones vinculantes generales de ordenación	Obligación de dar continuidad a la calle Linares para su conexión con el camino de la Iglesia y su continuidad con la trama viaria del sector U5.
	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

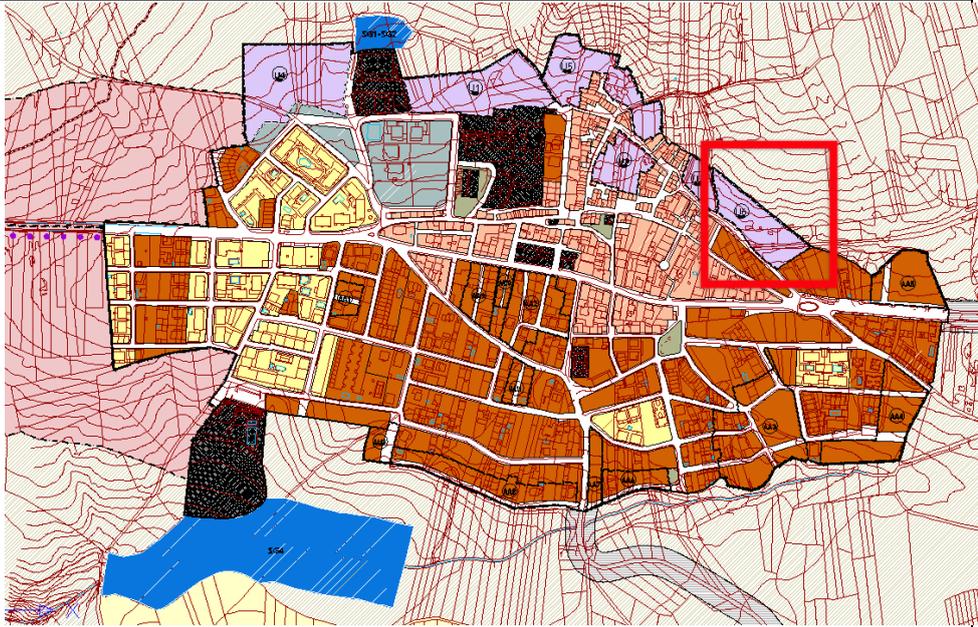
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE **SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA**
MEMORIA VINCULANTE.

nº sector	U2 (UD2)
m ²	2.560,00
uso predominante	Residencial
fase	No se establecen
descripción	Se corresponde con el ámbito de la UD2 del planeamiento anteriormente vigente.
Condiciones vinculantes generales de ordenación	
Localización en la estructura general	

nº sector	U3 (UD3)
m ²	4.693,00
uso predominante	Residencial
fase	No se establecen
descripción	Se corresponde con el ámbito de la UD1 del planeamiento anteriormente vigente.
Condiciones vinculantes generales de ordenación	
Localización en la estructura general	

nº sector	U4 ANGOSTURA
m ²	15.816,66
uso predominante	Residencial
fase	No se establecen
descripción	Se localiza en el borde norte en continuidad con la zona del Convenio y el borde norte del crecimiento oeste. En continuidad con el sector de suelo urbanizable UR1.
Condiciones vinculantes generales de ordenación	Obligación de definir una estructura viaria condicionada a la que se defina en el sector UR1 que de continuidad a la calle Linares conectando con el camino de Espirido.
	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

nº sector	U5 CERCA DEL ABUELO
m ²	10.646,19
uso predominante	Residencial
fase	No se establecen
descripción	Se localiza en el borde norte en continuidad con la zona del casco tradicional. Recoge parte del ámbito anteriormente clasificado como UD-3
Condiciones vinculantes generales de ordenación	Obligación de definir una estructura viaria que dando continuidad a la que se defina en el sector U1 ponga en conexión el camino de la Iglesia y el Camino del Trampal. Localización del principal espacio libre público vinculado a un elemento de interés etnológico como es el entorno del edificio de la antigua fragua incluido en el catalogo de elementos protegidos (nº 7). A este espacio se podrá trasladar, si lo estima el ED, el elemento catalogado nº 6 Potro de errar. El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo). En la ordenación que establezca el plan parcial el colector deberá discurrir por suelo de titularidad pública (espacio libre público o vial).
	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

nº sector	U6 CERCA BARREROS
m ²	7.943,92
uso predominante	Residencial
fase	No se establecen
descripción	Se localiza en el borde norte en continuidad con la zona del casco tradicional y con el sector U2.
Condiciones vinculantes generales de ordenación	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

4.4.a. CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
Nº sector	Uso predominante	Superficie (m ²)	Índice máx. densidad de edificación (m ² /m ²)	Densidad de edificación (m ²)	Nº mín. de viviendas	Nº máx. de viviendas	Mín. % protección pública
U1	residencial	12.477,88	0,50	6.238,94	12	37	30% edificabilidad residencial
U2	residencial	2.560,00	0,50	1.280,00	2	7	se excusa la reserva
U3	residencial	4.693,00	0,50	2.346,50	4	14	se excusa la reserva
U4	residencial	15.816,66	0,50	7.908,33	15	47	30% edificabilidad residencial
U5	residencial	10.646,19	0,50	5.323,10	10	31	30% edificabilidad residencial
U6	residencial	7.943,92	0,50	3.860,14	7	23	30% edificabilidad residencial

4.4.b. RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

De conformidad con las determinaciones recogidas en el art. 122.2.e. referido a la integración social, debe reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector para la construcción de viviendas de protección pública; el porcentaje mínimo establecido es del 30% y el máximo del 80%.

En San Cristóbal de Segovia la propuesta de ordenación opta por establecer un porcentaje de reserva mínimo del 30% de la edificabilidad de cada uno de los sectores de uso residencial. No obstante en el caso del suelo urbano no consolidado atendiendo a sus características propias: reducido tamaño, operaciones de reducida entidad destinadas a completar una estructura urbana heredada con una estructura parcelaria que hace particularmente compleja su gestión urbanística, se excusa la reserva de este porcentaje de edificabilidad para la construcción de viviendas con protección pública.

Sobre suelo urbano no consolidado se han definido seis sectores cuya capacidad final máxima es de 159 viviendas. No obstante hay sectores de una dimensión muy pequeña cuyo volumen de nuevas viviendas no alcanza ni siquiera las 15 unidades, son los sectores U2 y U3. En estos dos casos se excusa la reserva de vivienda de protección porque la

aplicación del porcentaje de reserva para vivienda de protección exigido (30%) no alcanza ni siquiera 5 unidades de vivienda. Se considera que la materialización de esta reserva no tiene incidencia alguna sobre el mercado de la vivienda en el municipio. Por otro lado se considera esencial priorizar el desarrollo de las áreas que delimitan estos sectores, son ámbitos cuyo desarrollo permitirá una recualificación de la estructura y la escena urbanas del núcleo primigenio de San Cristóbal.

Para el resto de los sectores de suelo urbano no consolidado (Ver cuadro) se define una reserva mínima del 30% de la edificabilidad total asignada que configurará una reserva de viviendas de protección oficial de casi 50 unidades (48 viviendas) sobre el suelo urbano del municipio.

5. SUELO URBANIZABLE

5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL URBANIZABLE

De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística vigente en Castilla y León, estas Normas establecen para el núcleo de San Cristóbal de Segovia, unas áreas específicas clasificadas como SUELO URBANIZABLE. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de **4** sectores que se señalan en los planos de ordenación a escala 1/1.000 y 1/2.000. La superficie total clasificada en esta categoría es de **42,64** hectáreas.

Con las modificaciones introducidas en la LUCyL y en el RUCyL la clasificación de suelo urbanizable deja de tener un carácter discrecional. A continuación se justifica de acuerdo al nuevo marco legislativo autonómico, la propuesta de suelo urbanizable definida para San Cristóbal de Segovia.

5.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

La situación de partida del municipio es excepcional puesto que cuenta con gran cantidad de suelo apto para la urbanización clasificado por las anteriores normas (Normas Subsidiarias de Palazuelos de Eresma) que suponen un alto porcentaje de la superficie del término municipal. De este suelo previsto se han desarrollado únicamente dos sectores estudiados en el documento de Información Urbanística. Para la propuesta inicialmente aprobada se tomó como base la delimitación precedente reajustándola a la realidad parcelaria subyacente, contrastándola con las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno y finalmente aplicando los criterios de clasificación de suelo urbanizable que se establecen en el RUCyL. A esta situación añadimos las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales respecto de carreteras, tanto estatales como de titularidad provincial, respecto de los cauces fluviales y otras como el Decreto de Policía Mortuoria. Esto se traduce en un plano de afecciones, que junto con la cartografía de la base física del término ha servido de punto de partida para la consideración y delimitación de los sectores de suelo urbanizable.

Zona de servidumbre respecto a la SG-20: 25 m desde la línea exterior de la explanación.

Línea límite de edificación respecto de la SG-20: 100 m desde la línea exterior de la explanación.

Línea límite de edificación respecto de la SG-V-6123: 18 m desde la línea exterior de la explanación

Dominio público respecto de la SG-V-6123: una banda de 20 m centrada en el eje con variaciones de anchura en las proximidades del casco urbano y con aumento a 12 m en la margen elegida para la construcción del paseo peatonal.

Banda de 100 m entorno al perímetro exterior del cementerio que no se puede ser clasificado como urbano o urbanizable (en caso de que actualmente no cuente ya con esa clasificación).

Zona de policía de 100 m respecto de los cauces fluviales.

Zona de servidumbre de 5 m respecto de los cauces fluviales.

Una de las modificaciones sustanciales introducidas en el documento tiene que ver con la reconsideración de los terrenos clasificados como suelo urbanizable. En la definición de esta nueva propuesta se ha realizado una actualización pormenorizada y detallada de los

datos correspondientes a las necesidades de suelo tanto para usos productivos como residenciales en el municipio.

El escenario socioeconómico actual es sustancialmente diferente del contexto evaluado para la elaboración de la primera propuesta. En el nuevo análisis se han tenido en cuenta las implicaciones que la crisis económica tiene sobre el modelo territorial propuesto, reduciéndose la superficie de suelo urbanizable propuesta. Se mantienen 4 sectores y se eliminan tres de los inicialmente considerados.

El desarrollo urbanístico propuesto se centra en el borde oeste del núcleo de San Cristóbal que completan la extensión urbanística del núcleo hasta el límite con la SG-20, son los sectores de "El Cerezo" y "Cotosaltos". Se mantienen también las áreas colindantes e intersticiales a las promociones discontinuas (Montecorredores y El Terradillo) con respecto al suelo urbano actual; se trata de conformar una estructura urbana continua y enlazada que define un ámbito de urbanización compacto y continuo.

Para estos ámbitos no se establece la ordenación detallada, correspondiendo ésta al plan parcial, pero las Normas estiman conveniente y necesario establecer unas condiciones generales de ordenación que se grafían con carácter vinculante en los planos de ordenación y se recogen en las correspondientes fichas de cada sector incluidas en el documento de Normativa Reguladora.

Todos los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable deberán incorporar en la ordenación una zona de equipamiento reservado para la ubicación de dotaciones de servicios urbanos.

Vinculados a los sectores se encuentra la ejecución de los dotaciones urbanísticas generales que se desarrollan en el capítulo correspondiente y cuya asignación a los sectores se define en la ficha resumen incluida en la Normativa Reguladora.

Los criterios autonómicos, estatales y comunitarios (texto modificado de la LUCyL, RUCyL, Ley 8/2007, Libro verde sobre el medioambiente urbano de la Unión Europea)³ priorizan un modelo de crecimiento compacto de los núcleos urbanos como el más adecuado para la eficiencia de las redes de servicios urbanos, la movilidad de la población y el acceso de esta a equipamientos y servicios. Ante la reducción de sectores de suelo urbanizable ya no es necesario establecer fases para el desarrollo de los mismos.

Respecto al uso predominante asignando a los sectores se pretende dar cabida tanto a las necesidades expresadas por la corporación municipal como a la dinámica inmobiliaria que se ha creado por la cercanía de Segovia y la mejora de las comunicaciones con Madrid. Estos dos últimos condicionantes se dejan sentir en el precio final el producto inmobiliario puesto en mercado a pesar del nivel de urbanización que presenta actualmente el núcleo de San Cristóbal de Segovia.

³ Artículo 28 del RUCyL, para la clasificación de suelo urbanizable fija "...colindantes con el suelo urbano de los núcleos de población existentes. Puede excusarse de forma justificada cuando el uso predominante sea el industrial..."

Exposición de motivos de la Ley 8/2007 "... modelos de ciudad, compacta, clasificación responsable de suelo urbanizable..." artículo 10 de dicha Ley "...urbanizar el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen..."

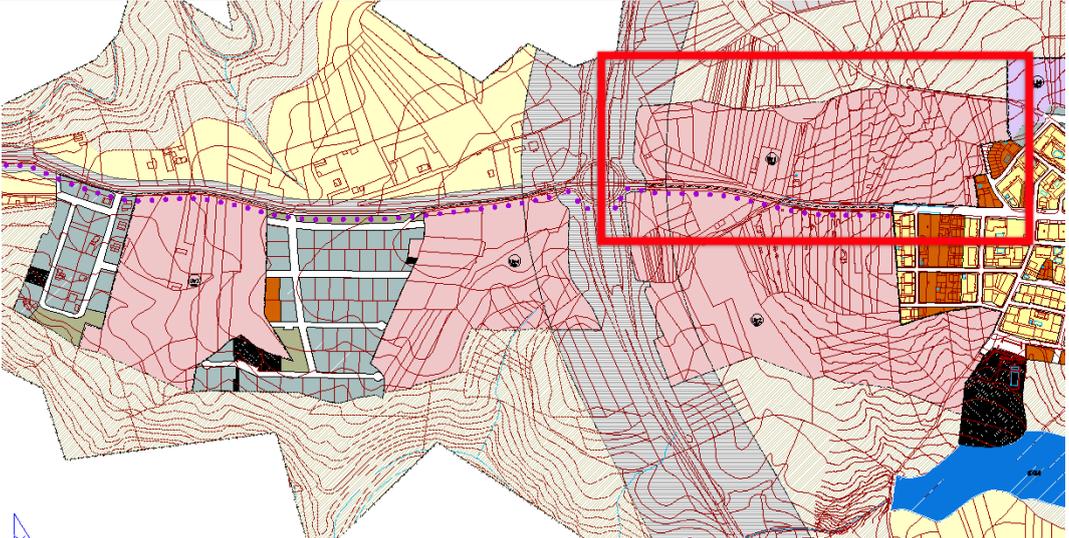
La vida urbana se enriquece cuando la trama alberga distintos usos y tipologías. La monoespecialización produce una gran dependencia de Segovia capital y fomenta el uso abusivo del transporte privado repercutiendo todo ello en un mayor consumo energético y en acrecentar la huella ecológica ya de por sí considerable de los núcleos de población. La dinamización de otros usos frente a la dedicación exclusiva del suelo al residencial es uno de los objetivos de la ordenación propuesta.

Para todos los sectores se establece el uso residencial como predominante, compatible con otros usos. En todos los casos será el plan parcial que lo desarrolle, el que establezca los porcentajes definitivos tomando como punto de partida que el que un uso sea el predominante implica que como mínimo deberá asignarse a este uso el 51% densidad máxima de edificación correspondiente al sector.

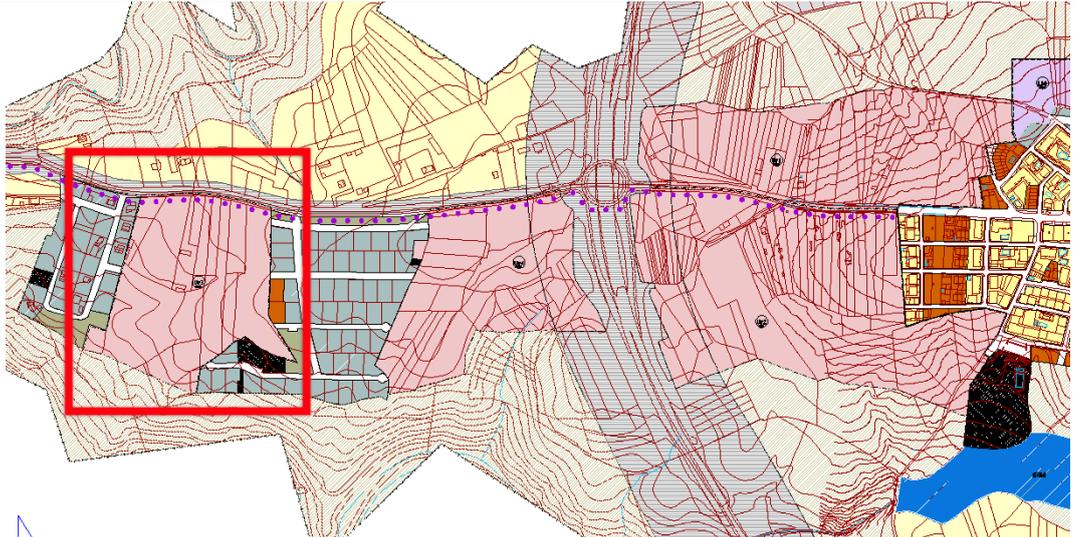
Para el sector UR2 se establece como condición de ordenación vinculante que se destine a usos comerciales, taller, almacén un porcentaje mínimo del 20% de la densidad de edificación que establezca para el sector el plan parcial. Para estos usos también se establece como vinculante su localización, se ubicarán en la fachada oeste conformando el frente a la SG-20.

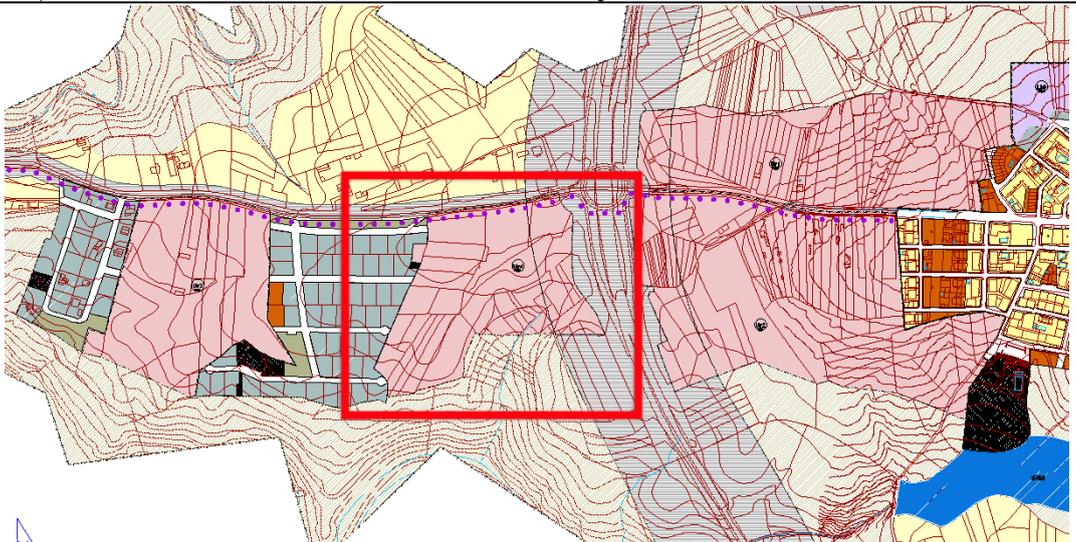
En el caso particular del sector UR2 las NUM han tenido en cuenta la iniciativa de instalación de un área de servicio (gasolinera) que a fecha actual es ya una realidad. Este proyecto ha contado con el apoyo municipal y con el informe favorable de la Diputación Provincial. Por una discrepancia con las Normas Subsidiarias no se pudo inicialmente dar autorización por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo. Por el interés general del servicio finalmente se materializó la actividad que actualmente está en uso. Tanto con el anterior planeamiento general como con el actual esta actividad se encuentra dentro de suelo urbanizable y por tanto sujeto a un plan parcial. Es voluntad municipal establecer las condiciones urbanísticas necesarias para el mantenimiento de esta actividad por lo que las Normas establecen este uso como permitido dentro del sector. El plan parcial que desarrolle el sector deberá contar en sus cálculos y reparto de aprovechamientos lucrativos con la edificabilidad consumida por la actividad.

En los siguientes cuadros se resumen los datos de los sectores de suelo urbanizable, las afecciones sectoriales. Las condiciones vinculantes de ordenación se fijan en la Normativa Reguladora.

nº sector	SECTOR UR1 COTOSALTOS
m ²	107.950,55
uso predominante	Residencial
descripción	Situado al norte de la carrera SG-V-6123 en continuidad con el suelo urbano consolidado
afecciones	Se ve afectado por la legislación sectorial de carreteras respecto de las carreteras SG-V-6123 y SG-20. Respecto a la SG-V-6123: línea límite de edificación a 18 m del borde de la calzada Respecto a la SG-20: Línea límite de edificación a 100 m del borde de la calzada
	Dotación urbanística local existente: carretera y dominio público respecto de la SG-V-6123.
Condiciones vinculantes para la ordenación	Ejecución de las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación Creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación. Determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público...) El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo), su trazado (que definirá el Plan Parcial correspondiente) discurrirá por suelo de titularidad pública. Es vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en los costes de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, con el monto que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras. Porcentaje de participación del 25,31 Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras. Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento. Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y recogidas en la Normativa Reguladora
	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

nº sector	SECTOR UR2 EL CEREZO
m ²	159.395,63
uso predominante	Residencial
descripción	Situado al sur de la carrera SG-V-6123 en continuidad con el suelo urbano consolidado
afecciones	Se ve afectado por la legislación sectorial de carreteras respecto de las carreteras SG-V-6123 y SG-20. Respecto a la SG-V-6123: Línea límite de edificación a 18 m del borde de la calzada Respecto a la SG-20: Línea límite de edificación a 100 m del borde de la calzada
	Se ve afectado por la legislación sectorial del sector eléctrico por la existencia de una línea de Media Tensión subterránea titularidad de Unión Fenosa.
	Dotación urbanística local existente: carretera y dominio público respecto de la SG-V-6123
Condiciones vinculantes para la ordenación	Ejecución de las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación Creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación. Determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público...) El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo), su trazado (que definirá el Plan Parcial correspondiente) discurrirá por suelo de titularidad pública. Es vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en los costes de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, con el monto que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras. Porcentaje de participación del 37,29 Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras, sector eléctrico y aguas. Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento. Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y recogidas en la Normativa Reguladora. La ordenación detallada mantendrá el uso de área de servicio autorizado sobre este ámbito. De forma preferente el porcentaje de usos no residenciales que la ordenación detallada establezca se ubicará sobre las áreas con frente a la SG-20 con el fin de aprovechar esta estratégica localización para el desarrollo de estos usos.
	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

nº sector	SECTOR UR3 ERESMA
m ²	79.954,37
uso predominante	residencial
descripción	Situado al sur de la carrera SG-V-6123 entre los planes parciales ejecutados, "Montecorredores" y "El Terradillo".
afecciones	Se ve afectado por la legislación sectorial de carreteras respecto de las carreteras SG-V-6123 Respecto a la SG-V-6123: Línea límite de edificación a 18 m del borde de la calzada.
	Dotación urbanística local existente: carretera y dominio público respecto de la SG-V-6123
Condiciones vinculantes para la ordenación	<p>Ejecución de las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación</p> <p>Creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.</p> <p>Determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público...)</p> <p>El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo), su trazado (que definirá el Plan Parcial correspondiente) discurrirá por suelo de titularidad pública.</p> <p>Es vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en los costes de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, con el monto que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras. Porcentaje de participación del 18,75</p> <p>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.</p> <p>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento. Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y recogidas en la Normativa Reguladora</p>
	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

nº sector	SECTOR UR4 PEÑA ZORRERA
m ²	79.527,32
uso predominante	residencial
descripción	Situado al sur de la carrera SG-V-6123 entre el plan parcial "Montecorredores" y la SG-20.
afecciones	Se ve afectado por la legislación sectorial de carreteras respecto de las carreteras SG-V-6123 y SG-20. Respecto a la SG-V-6123: Línea límite de edificación a 18 m del borde de la calzada Respecto a la SG-20: Línea límite de edificación a 100 m del borde de la calzada
	Se ve afectado por la legislación sectorial del sector eléctrico por la existencia de una línea de Media Tensión subterránea de titularidad de Unión Fenosa.
	Dotación urbanística local existente: carretera y dominio público respecto de la SG-V-6123
Condiciones vinculantes para la ordenación	<p>Ejecución de las conexiones viarias con la trama urbana colindante grafiadas en los planos de ordenación</p> <p>Creación de una cuña verde de conexión con el entorno natural circundante que se indica con una flecha en los planos de ordenación.</p> <p>Determinaciones estéticas y compositivas definidas en planos y en texto de las Normas para las edificaciones en función de su situación (alzados a campo, a calle, a carretera, a espacio libre público...)</p> <p>El sector se ve afectado por el trazado del colector general de saneamiento (pendiente de trazado definitivo), su trazado (que definirá el Plan Parcial correspondiente) discurrirá por suelo de titularidad pública.</p> <p>Es vinculante la participación, en función de la superficie bruta del sector, en los costes de la infraestructura del colector de saneamiento y del nuevo depósito, con el monto que el Ayuntamiento establezca una vez finalizadas las infraestructuras. Porcentaje de participación del 18,65</p> <p>Por su situación se ve afectado por la normativa sectorial de carreteras.</p> <p>Se vincula la aprobación definitiva del plan parcial a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras de colector general y depósito de abastecimiento. Son vinculantes las determinaciones introducidas, con dicho carácter, por la Memoria Ambiental, y recogidas en la Normativa Reguladora</p>
	El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
Localización en la estructura general	

5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

5.3.a. INSERCIÓN ESPACIAL, SAN CRISTÓBAL EN EL ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA.

San Cristóbal de Segovia se ha convertido, sobre todo a raíz de su segregación del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, en uno de los municipios con mayor crecimiento de todo el periurbano segoviano. En lo que a población se refiere, ocupa un puesto importante en el ámbito del área urbana de Segovia, en el mismo nivel que municipios como Palazuelos, La Lastrilla y sólo por detrás de San Ildefonso.

La composición sectorial de la actividad económica municipal guarda una relación estrecha con respecto a la desarrollada en la capital segoviana. De hecho, el fuerte desarrollo de los sectores terciario y de la construcción en el municipio de San Cristóbal sólo puede entenderse por la inmediatez del mercado de trabajo de la ciudad de Segovia. En este sentido San Cristóbal se comporta como un núcleo periurbano modélico, cuya funcionalidad territorial depende directamente de la capital. El puesto de trabajo de los habitantes de San Cristóbal no se ubica en el término municipal; no existe en San Cristóbal un tejido económico diverso y desarrollado. De forma mayoritaria, los habitantes de San Cristóbal trabajan en el municipio capitalino; su dinamismo no es un proceso endógeno sino inducido desde el centro urbano de Segovia.

El proceso de segregación funcional, tan característico de toda área periurbana, ha adjudicado a San Cristóbal una función predominantemente residencial relacionada con la oferta de un tipo de vivienda con un perfil muy característico: situada en los alrededores de la ciudad, alejada del núcleo central de la ciudad, con una tipología edificatoria predominantemente unifamiliar (aunque no faltan también promociones de vivienda colectiva), que aprovecha la excepcional localización de San Cristóbal a un par de kilómetros de Segovia y su óptima accesibilidad (SG-20) y que está destinada a familias que tienen su empleo en la capital.

San Cristóbal se configura como una población vinculada directamente con Segovia, asumiendo cada vez un mayor porcentaje de primera vivienda de ciudadanos que fijan su residencia en San Cristóbal y se desplazan diariamente a su trabajo en la capital. Un dinamismo que se evidencia de forma palmaria en la evolución demográfica del municipio y en su expansión urbana, dos variables que analizaremos a continuación.

5.3.b. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

En este apartado, con objeto de contextualizar la evolución demográfica del municipio de San Cristóbal, se analizan algunos de los datos relacionándolos con la dinámica del municipio segoviano. Como ya se ha señalado la dependencia funcional de San Cristóbal con respecto a la capital segoviana es una realidad evidente.

Ajustándose modélicamente a los presupuestos de desarrollo territorial al uso, el núcleo de San Cristóbal de Segovia ha experimentado un crecimiento espectacular en los últimos años. De hecho, su segregación del término municipal de Palazuelos de Eresma en 1999, es una consecuencia lógica derivada de este mismo proceso. San Cristóbal se configura como una realidad administrativa de reciente creación que experimenta una evolución extraordinariamente positiva.

En la mayor parte del periodo analizado, el crecimiento del núcleo de San Cristóbal es proporcionalmente mayor que el de la capital segoviana. Con una tendencia mucho más expansiva, las oscilaciones intercensales son mayores que en la capital, evidenciando una dinámica más volátil, característica de las primeras fases de la expansión urbana. En Segovia, los cambios son mucho más estables y se mantiene un volumen de población que, en términos globales, es muy similar.

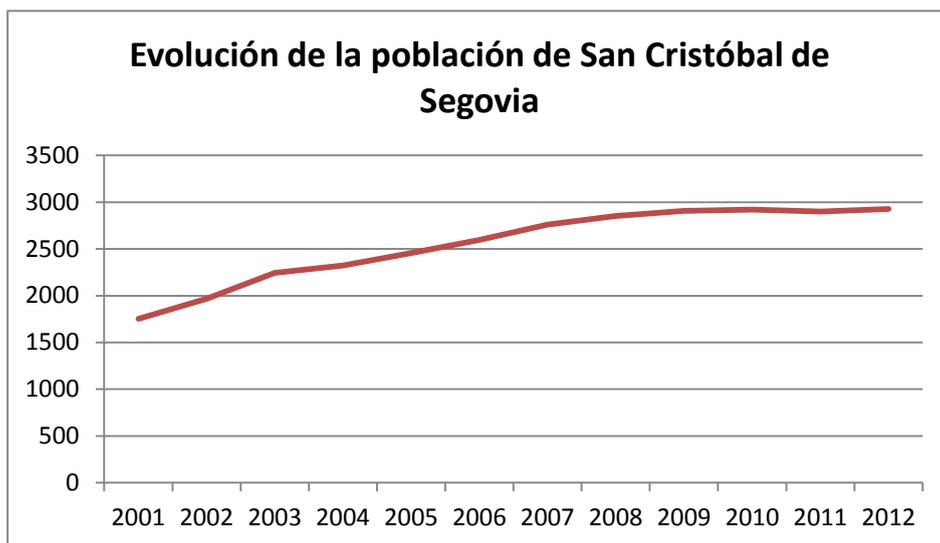
De esta forma, San Cristóbal experimentó un incremento de casi el 63% entre 2001 y 2008, lo que significa una tasa de crecimiento anual muy elevada (8%), que en términos absolutos supone que el municipio recibió 1.103 nuevos habitantes entre estas fechas. A partir de entonces, la tendencia sin dejar de ser globalmente positiva, evidencia un ritmo de crecimiento inferior muy vinculado al nuevo escenario de crisis económica que se inaugura en 2009. El ritmo de llegada de población, que llegó a superar los 270 habitantes al año, se ha reducido a algunas decenas en los últimos años, de modo que el horizonte demográfico inicialmente planteado en estas NUM se ha visto modificado de manera sustancial, lo que inevitablemente va a determinar las estimaciones y comportamientos de la demanda residencial para el nuevo año de referencia 2023.

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE POBLACIÓN. 2001-2012.

Años	San Cristóbal de Segovia		Segovia	
	Pob. Total	Valores	Pob. Total	Valores
2001	1751	100	54039	100
2002	1968	112.3929183	54945	101.676567
2003	2245	128.21245	55640	102.962675
2004	2324	132.7241576	55586	102.862747
2005	2455	140.2055968	55942	103.521531
2006	2596	148.2581382	55476	102.659191
2007	2761	157.681325	56047	103.715835
2008	2854	162.9925757	56858	105.216603
2009	2908	166.0765277	56660	104.850201
2010	2921	166.8189606	55748	103.162531
2011	2899	165.5625357	55220	102.185459
2012	2928	167.2187322	54844	101.489665

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

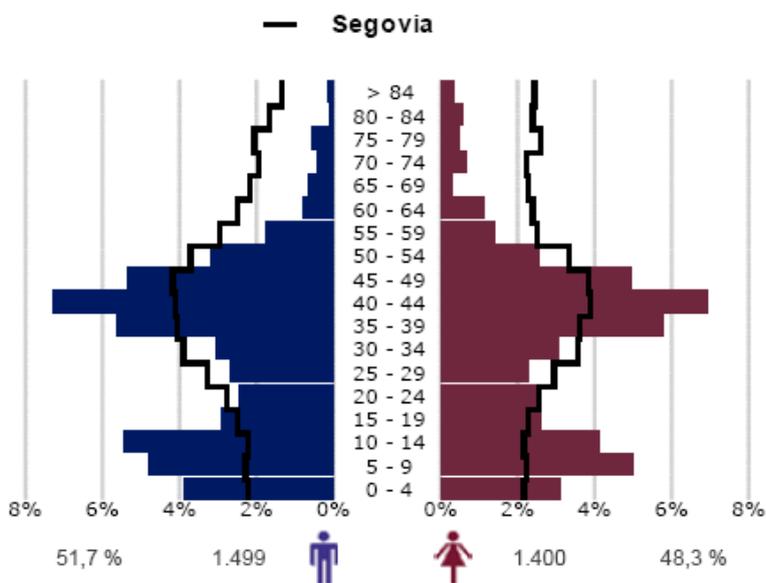
Este proceso, común al área metropolitana de Segovia, está directamente asociado a los efectos de la crisis económica, si bien, no deja de ser cierto que San Cristóbal de Segovia aún muestra ciertas ventajas comparativas. En primer término, el municipio no ha dejado de crecer proporcionalmente en comparación con la capital debido al favorable trasvase de población con el que se cierra todo este periodo.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Por otra parte, la estructura de la población por edades mantiene un importante peso específico de las cohortes más jóvenes, a lo que se añade que el comportamiento de los movimientos internos ha sido favorable con valores superiores a 40 habitantes en el crecimiento vegetativo.

La pirámide de población muestra un perfil característico de municipios como el que nos ocupa, recientemente incorporados a las dinámicas periurbanas. El ensanchamiento central responde a la constante llegada de adultos jóvenes que se desplazan del núcleo central a poblaciones más o menos cercanas, donde el acceso a la vivienda resulta más fácil. El ensanchamiento por la base debe relacionarse con el importante número de niños nacidos en el seno de estas jóvenes familias que progresivamente han ido instalando formando su núcleo familiar en San Cristóbal de Segovia.



Fuente: Base de Datos de Municipios de Caja España.

Los indicadores demográficos relacionados con la estructura por edad son los característicos de una población joven y recién llegada. La tasa de reemplazo, que relaciona la población de 20 a 29 años con la de 55 a 64 años, es un dato extraordinariamente revelador, en nuestra región esta tasa alcanza el 94,8% mientras en San Cristóbal este mismo índice alcanza el 196% y llegó a estar en un 288,3% en esta última década. Igualmente, el índice de envejecimiento es extraordinariamente reducido, del 4,3 %, si se compara con el 22,8 % de Castilla y León y el 17,2 % de media nacional.

5.3.c. PARQUE INMOBILIARIO

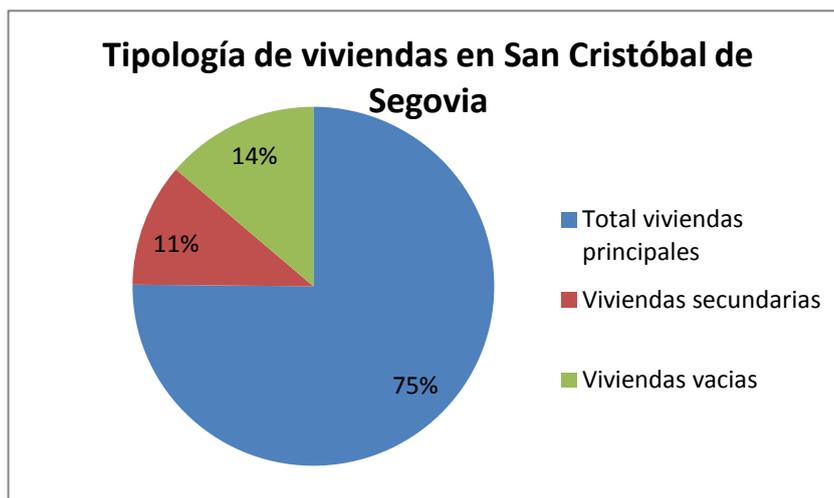
Este espectacular incremento de la población tiene también su correlato en términos de expansión urbanística. Las áreas transformadas por el proceso de urbanización han crecido considerablemente, como atestiguan también los datos

Constatada la tendencia demográfica claramente alcista el objetivo es relacionar esta evolución con el parque inmobiliario para estimar así las necesidades de vivienda en el núcleo. Si la población crece es necesario que los instrumentos de planificación urbana consideren estas previsiones con objeto de realizar las reservas de suelo pertinentes y garantizar una respuesta adecuada a las necesidades tanto de nuevas viviendas como de suelo para el desarrollo de diferentes usos y actividades (equipamientos, usos productivos...).

TOTAL VIVIENDAS	Total	Principales	Viviendas colectivas	Total	No principales		
	Total	Convencionales	Viviendas colectivas	Total	Secundarias	Vacías	Otro tipo
1.376	1.376	1034	0	1034	153	189	--

Fuente. Censo de Vivienda, INE (2011)

Tradicionalmente la vivienda principal ha significado una proporción no mayoritaria del parque inmobiliario (52,9%) mientras que la vivienda secundaria alcanzaba cifras destacadas, cercanas al 30%. Se constata así una gran **diversidad funcional del parque inmobiliario** que atiende a demandas muy distintas: primera vivienda para un volumen de población creciente que se desplaza a trabajar a la capital y segunda vivienda para una parte de la población que ha optado por acomodar su segunda residencia en un entorno muy próximo a la capital enclavado en un área de excepcional valor paisajístico (Sierra de Guadarrama).



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de vivienda, INE (2011)

No obstante, la composición del parque inmobiliario tampoco se ha mantenido inalterada en los últimos años y, como se comprueba en el gráfico anterior, la proporción de residencias secundarias no ha continuado su ritmo expansivo. De hecho, el porcentaje de segunda residencia se ha reducido en el municipio pasando a un 25% de las viviendas totales, directamente afectada por la caída de la promoción inmobiliaria.

El análisis del parque inmobiliario a partir del año de construcción revela con toda claridad los periodos de expansión urbanística del núcleo de San Cristóbal.

COMPOSICIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO EN FUNCIÓN DEL AÑO DE CONSTRUCCIÓN

	Nº viviendas
Antes de 1900	10
1900-1920	6
1921-1940	4
1941-1950	31
hasta 1950	51
1951-1960	34
1961-1970	27
1971-1980	89
1951-1980	150
1981-1990	381
1991-2001	649
1980-2001	1030
TOTAL 2012	1352

Fuente: Censo de Vivienda y Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia.

Las cifras hablan por sí solas, y son extraordinariamente elocuentes con respecto a la evolución de la expansión de las áreas urbanizadas en el municipio de San Cristóbal. En la década de los 70 se documenta una primera expansión del área urbana que se traduce en la construcción de casi un centenar de nuevas viviendas (89) un cifra que triplica la que, hasta ese momento, había venido siendo habitual en el municipio. Este proceso se va afianzando a lo largo de las décadas siguientes, con unas tasas de incremento que ponen en evidencia la radical transformación que, paulatinamente, se produce en el núcleo de San Cristóbal. El incremento del parque de viviendas desde 1980 es de, nada menos, que el 83,67%, pasando de 150 a 1.231 viviendas. Más de la mitad de las viviendas existentes en el municipio en 2001, exactamente el 52,72% se han construido entre 1991 y 2001.

El dato más reciente del Censo de 2011 corresponde al número de edificios destinados principalmente a viviendas y de inmuebles, que para la década de 2002 a 2011 arrojan un resultado de 263 y 515, respectivamente, por tanto superior a los 190 edificios y 422 inmuebles que datan de 1991 a 2001.

Durante la década de los 90 tiene lugar una consolidación del proceso de periurbanización vinculado al área urbana de Segovia que, en el caso de San Cristóbal, **afianza una nueva funcionalidad territorial** relacionada con su estratégica localización en el área de influencia más próxima al núcleo central: Segovia. Esta condición ha propiciado un **desarrollo urbano inducido** que tiene su manifestación más clara en el incremento del parque inmobiliario de San Cristóbal que se fortalece como un núcleo con una gran capacidad de atracción para nuevos desarrollos urbanísticos básicamente vinculados al uso residencial. Como resultado final de este proceso hay que significar la definitiva inserción de San Cristóbal en el área urbana de Segovia, cuestión de extraordinaria importancia en la definición de una estrategia de presente y futura para el municipio.

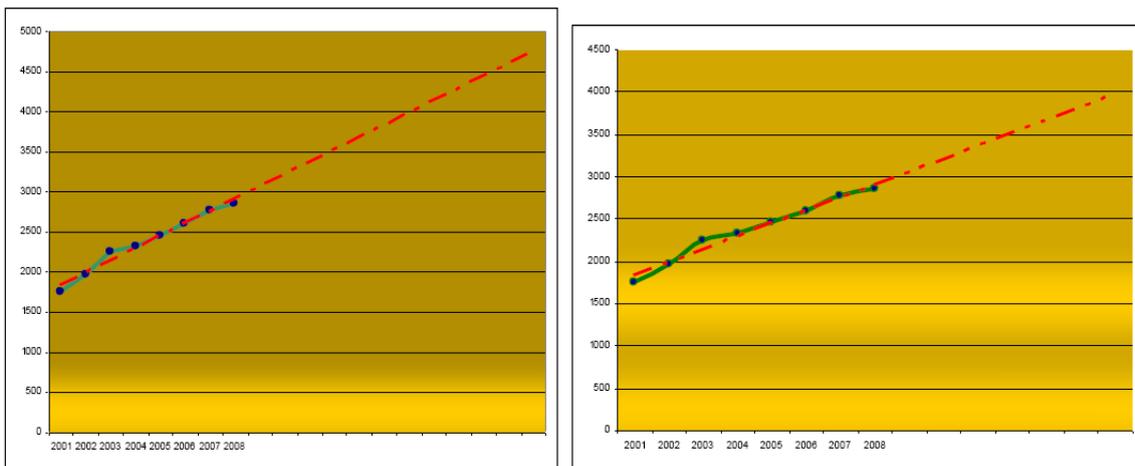
Resulta evidente que en los últimos años ha existido un cambio socioeconómico de gran calado y de enorme gravedad que, si bien no ha modificado la naturaleza de los procesos, sí que ha incidido en su intensidad. En este contexto, se hace necesario actualizar en esta versión algunos de los datos fundamentales que justificaron las propuestas anteriores de las NUM, particularmente en cuanto al ritmo de crecimiento del parque inmobiliario, y que tomaron como referencia los datos de la primera década de siglo. No cabe duda que ese escenario es muy distinto al actual y, aunque tampoco éste puede ser tomado ahora como referencia del futuro próximo, no cabe duda que supone una corrección en la línea tendencial prevista que es preciso contemplar y trasladar en la propuesta de expansión urbana de las Normas de San Cristóbal de Segovia.

5.3.d. NECESIDADES DE VIVIENDA

Con los datos estadísticos y del parque inmobiliario recogidos en los apartados anteriores, a continuación se detallan los cálculos y estimaciones realizados para determinar la demanda residencial del municipio. Con el fin de obtener una información sintética de las principales variables que se han empleado en este cálculo, se presenta la siguiente tabla de datos básicos.

DATOS BÁSICOS DE CÁLCULO	
Población Censo 2012	2.928 hab
Total viviendas 2012	1352 viv
Tam. Medio hogar	2,3 hab/hog
Incremento intercensal	165 hab
Proyección de la población a 10 años	4.578 hab
Viviendas totales previstas en horizonte de 10 años	2.653 viv
Viviendas en SUNC	159 viv
Déficit de viviendas	1.142 viv
Viviendas en SUR	1.249 viv

Conforme a este esquema, en primer lugar, se lleva a cabo una proyección demográfica a diez años tomando como referencia un valor de incremento anual de 165 habitantes⁴ en el municipio en los últimos 15 años y un tamaño medio de hogar de 2,3, conforme a las tendencias actualmente confirmadas para los espacios urbanos. Como resultado, se obtiene un horizonte demográfico de 4.578 habitantes para 2023 en San Cristóbal de Segovia.



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de vivienda, INE (2011)

Como se ha podido comprobar la composición del parque residencial se ha modificado notablemente con respecto a las previsiones iniciales, de forma que el porcentaje de segunda residencia se ha reducido en el municipio pasando de un 28% a un 25% del total en 2011, actuando como mecanismo corrector en las futuras necesidades de vivienda.

⁴ Esta cifra se ha obtenido de la ponderación de los valores absolutos de crecimiento producidos entre 2000 y 2012. El crecimiento de los últimos años ha experimentado una reducción importante pero hay que considerar que durante 2003 el crecimiento absoluto alcanzó los 277 habitantes. En este contexto se ha optado por tomar una referencia ponderada para definir las necesidades futuras.

Si tomamos como referencia las viviendas principales y la proporción añadida, y menor de la esperada, de las viviendas secundarias obtenemos una cifra total de viviendas para la población proyectada de 2.653 en 2023. Este número se correspondería en esta hipótesis con las viviendas que debería haber en San Cristóbal de Segovia dentro de 10 años para ajustarse a este escenario demográfico y residencial.

A continuación, para obtener la demanda residencial del municipio es necesario descontar del número total de viviendas obtenido las existentes en la actualidad y las previstas por el planeamiento local.

El dato más reciente del Ayuntamiento cifra en 1352 las viviendas existentes en el municipio en 2012, a las que se suman las 159 que puede acoger el suelo urbano no consolidado de San Cristóbal de Segovia. En consecuencia, la demanda de viviendas del municipio resultante es de 1.142 viviendas hasta el año 2023 para cubrir las expectativas de crecimiento.

A este umbral objetivo deberán ajustarse lo más posible la capacidad residencial vinculada a los sectores de suelo urbanizable definidos por las NUM, que se valora en el epígrafe siguiente.

5.3.e. UBICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

El artículo 27 RUCyL establece que la clasificación como suelo urbanizable de los terrenos deberá ajustarse a determinadas condiciones. En concreto, su primer apartado hace referencia expresa a la necesidad de que su definición se justifique a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Se trata, en definitiva, de que los nuevos desarrollos se fundamenten de manera objetiva en la realidad local, ajustando su extensión a las necesidades de crecimiento del municipio. A lo largo de la tramitación urbanística, las NUM han tratado adaptar el modelo urbanístico vigente a los necesarios cambios que exige la legislación actual. Ello ha obligado a realizar ajustes en el suelo urbanizable toda vez que la clasificación vigente excedía las demandas existentes, planteando un sobredimensionamiento de este suelo que se ha hecho más evidente en la situación actual.

Pese a todo, el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de octubre de 2013, concluyó que el crecimiento previsto es "desmesurado y desproporcionado", lo que ha exigido que la propuesta aprobada provisionalmente se haya recortado para atender este requerimiento.

En particular, ello ha supuesto la eliminación de los sectores UR 3 "La Varga" y UR 4 "Ciguiñuela" cuyos terrenos pasan a clasificarse como suelo rústico común; su elección ha venido motivada por las condiciones de su emplazamiento y las consecuencias que de ello se derivan desde el punto de vista ambiental y urbanístico.

El hecho de que esta determinación de las zonas urbanizables obedezca a una potestad discrecional de la Administración no supone que en ningún caso se trate de una conducta arbitraria, ya que, al planificador urbanístico le corresponde adoptar estas decisiones

conforme al criterio expresivo que traslada la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 1992:

"El Plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y de la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público: la ciudad es de todos, y por tanto es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios de suelo, el que ha de determinar su configuración".

A partir de esta constatación, lo que se exige a la Administración es que se expongan las circunstancias de derecho y de hecho que fundamentan su actuación, con el fin de no incurrir en cualquier tipo de arbitrariedad. Para ello, junto con los argumentos proporcionados anteriormente, se añaden ahora nuevos motivos que objetivamente sustentan la decisión adoptada en cuanto a los sectores de suelo urbanizable.

Partiendo de la exigencia de reducir las zonas de suelo urbanizable, el Ayuntamiento ha primado la clasificación de aquellos sectores que garantizan la continuidad de la trama urbana, al considerar éste uno de los principios que, desde diferentes instancias (legislación, jurisprudencia, publicaciones oficiales, estudios académicos...), se ha puesto de relieve como el más idóneo desde el punto de vista urbanístico y ambiental.

En el primer caso, la presencia de los ámbitos aislados de suelo urbano de Terradillos y Montecorredores, justifican un crecimiento en conexión con el casco tradicional. Se trata de evitar la dispersión de zonas urbanas sobre el territorio, desconectadas entre sí y sin capacidad para conformar una estructura urbana coherente. Este tipo de situaciones, cuando no logran una corrección desde el planeamiento, a menudo suponen graves problemas en la dotación de servicios y gestión del espacio urbano local. En consecuencia, la prioridad en la definición del suelo urbanizable ha sido orientar el desarrollo urbanístico de la localidad hacia los espacios ya consolidados con el fin de mejorar la integración de la estructura urbana. Estas urbanizaciones constituyen la mayor expresión de la etapa de crecimiento del caso al sur de la carretera SG-V-6123 en su conexión con Segovia, pero necesariamente este tramo precisa de una solución integral en el planeamiento para reconducir lo existente hacia planteamientos más coherentes con el modelo de ciudad tradicional.

Como es lógico a partir de esta consideración, la contención del crecimiento debía afectar a los sectores más alejados y desconectados del casco, en particular, UR 3 y UR 4 que pasan a ser suelo rústico. En lo que respecta al primero, el suelo urbanizable se va a polarizar en la franja sur de la carretera donde existen actualmente los desarrollos residenciales. Por su parte, el sector UR 4, se elimina de la propuesta actual a fin de contener el crecimiento urbano y de no prolongar más lejos del casco sus desarrollos, puesto que, pese a ser el más próximo a Segovia, la referencia en cuanto al suministro de servicios y compacidad está representada por el núcleo cabecera municipal.

En definitiva, el planificador a la hora de discriminar los sectores de suelo urbanizable ha adoptado referentes espaciales objetivos a fin de poner límites al crecimiento, en coherencia con lo establecido en el informe de la CTU de octubre de 2013.

Desde el punto de vista ambiental, es evidente que la extensión superficial y en ámbitos menos transformados supone un mayor impacto ambiental. El crecimiento disperso constituye la máxima expresión del consumo de suelo, al tiempo que genera evidentes impactos espaciales. En consecuencia, desde esta perspectiva era necesario prescindir de los sectores que ofrecieran menores garantías de continuidad y compacidad con el casco. Considerando que en todo este ámbito los valores paisajísticos aún conservan una cierta cualidad (sobre todo frente a espacios más transformados por iniciativas urbanizadoras puntuales), la elección de los sectores se ha fundamentado en el grado de transformación urbana de su entorno y en la necesidad de evitar nuevos entornos urbanos o el crecimiento de los existentes.

Con este fin, se ha pretendido evitar el salto del crecimiento urbano al norte de la carretera SG-V-6123, a pesar de que puntualmente se han asentado nuevas construcciones y usos. El objetivo ha sido restringir el suelo urbanizable a la unión de los espacios ya urbanizados de la franja sur y de éstos con el casco urbano de la manera más directa. De igual forma, con el fin de limitar el desarrollo urbanístico del municipio se ha dispuesto como umbral la urbanización El Terradillo, evitando crecimientos que, como el sector UR 4, por su posición externa vayan más allá y amplíen en exceso las áreas de crecimiento urbano.

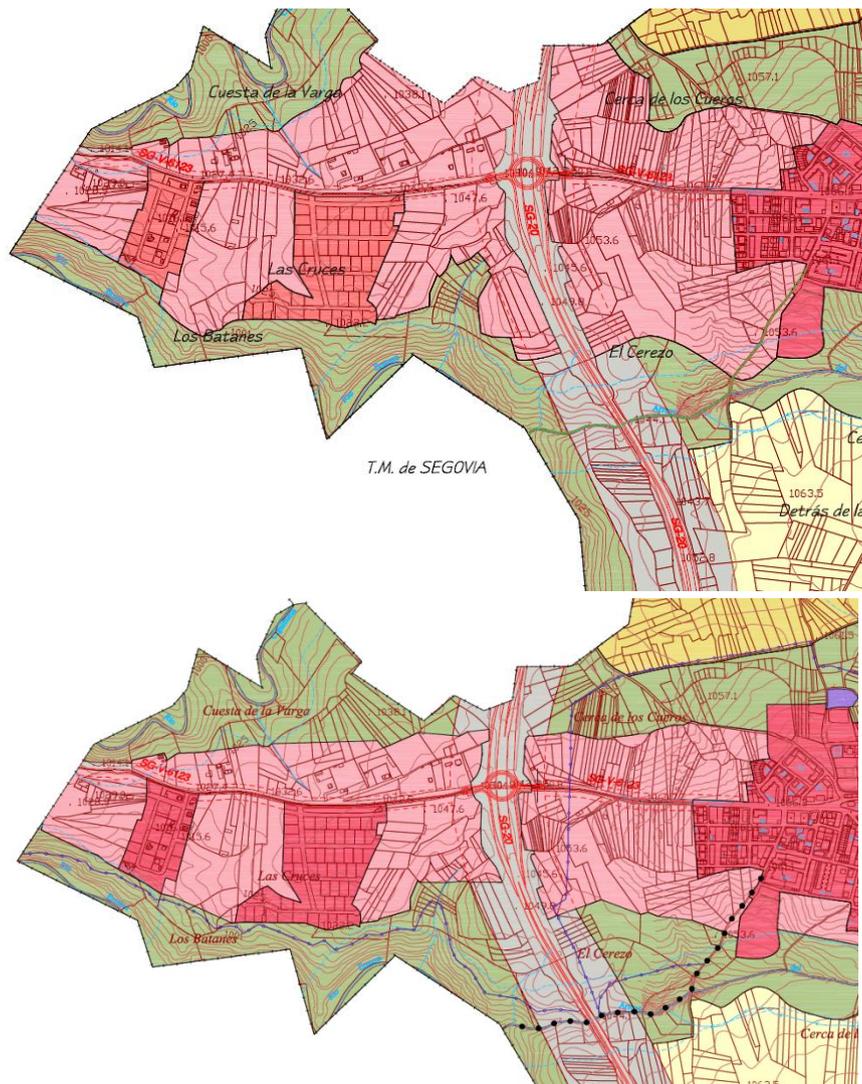
5.3.f. CONCLUSIONES.

Las NUM en su versión inicial propusieron siete sectores de suelo urbanizable con capacidad para albergar un número máximo de 1.456 viviendas. Esta previsión no trasladaba sin más la propuesta de suelo urbanizable del planeamiento vigente sino que se apoyaba en la dinámica urbanística del municipio y del área urbana de Segovia a lo largo de la última década. La delimitación concreta mantenía el esquema de ordenación precedente, claramente orientado hacia Segovia en calidad de centro emisor de población y actividades. De otro lado, las limitaciones derivadas de la regulación supramunicipal y la calidad paisajística de los terrenos impedían cualquier otra propuesta de crecimiento urbano que no fuera la tendencia natural y creciente del municipio hacia Segovia. Por ello, mayoritariamente, los sectores han ocupado los márgenes de la carretera entre San Cristóbal y Segovia, donde se han ido desarrollando algunas iniciativas.

En el contexto actual, la naturaleza de este proceso de interdependencia con la capital no ha cambiado, únicamente existe una ralentización en cuanto a su manifestación en el dinamismo residencial, como se ha comprobado en las cifras obtenidas. En todo caso, a lo largo del procedimiento de aprobación de las NUM, la propuesta no ha permanecido inalterada, habiéndose reducido sustancialmente la propuesta de clasificación del planeamiento vigente. En la versión actual, se prescindió primeramente del sector UR7 con lo que la capacidad residencial quedaba reducida a 1.391 viviendas; no obstante, este valor sigue siendo superior a las demandas reales del municipio que cifran esta necesidad residencial en 1.142 viviendas y motiva nuevos cambios.

En interés de que la clasificación que finalmente se apruebe sea lo más ajustada posible a la realidad socioeconómica existente y asimismo cumplir con pulcritud los criterios para la definición del suelo urbanizable de la legislación urbanística, la propuesta que ahora se presenta establece una nueva reducción de la capacidad residencial prevista en este suelo.

De este modo, se ha dispuesto la eliminación de los sectores UR3 y UR4 al objeto de dar cumplimiento a los criterios expresados al respecto en el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de octubre de 2013. Con ello, se dispondrá una reducción de aproximadamente 200 viviendas previstas, casi 18 hectáreas, que ajusta la capacidad residencial del municipio (1.249 viviendas) a la demanda de viviendas estimada.



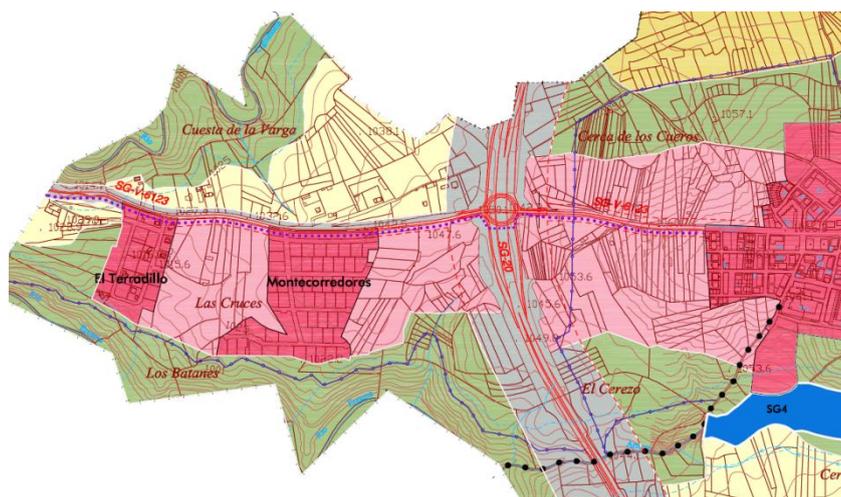


Imagen: Comparativa entre la ordenación anterior y la nueva versión de las NUM

En la elección de estos sectores han primado las condiciones de su emplazamiento, debido a su posición más externa con respecto al núcleo tradicional. Por otra parte, el sector UR3 aunque es de uso mixto acoge en su interior algunas viviendas que se han ido adosando a la carretera a Segovia. En definitiva, este proceso de ajuste necesario ha obligado a prescindir de los sectores que manifiestan una menor conexión e inserción con la trama urbana de San Cristóbal de Segovia. La prioridad de la ordenación a estos efectos sigue siendo el desarrollo con base en el propio municipio al objeto de incorporar las mayores garantías de sostenibilidad, compacidad y eficiencia.

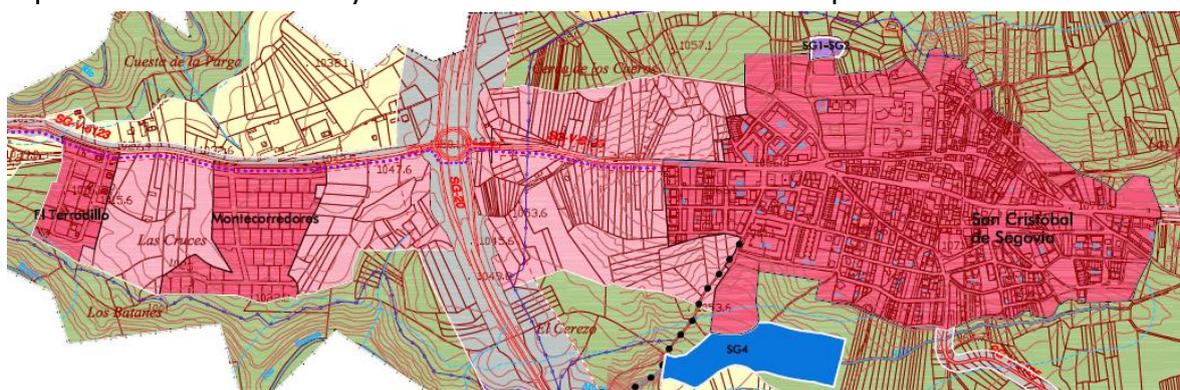
5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA COLINDANCIA

De conformidad con el artículo 27 del RUCyL y con el objetivo de conseguir un desarrollo compacto de los núcleos de población, se establece la obligación de colindancia de los sectores con el suelo urbano en un mínimo del 20% del perímetro. Esta condición se puede excusar cuando el uso predominante sea el industrial y los usos compatibles no industriales no superen el 20% de la edificabilidad permitida. En caso de sectores separados del suelo urbano por otros sectores la colindancia se calculará respecto de la primera banda de suelo urbanizable.

Los sectores UR1 y UR2 son colindantes con el suelo urbano de San Cristóbal de Segovia en su borde oeste. Los sectores UR3 y UR4 son colindantes con el suelo urbano de "El Terradillo" y "Montecorredores" contribuyendo a dar cohesión y continuidad a la trama urbana de estas áreas, actualmente desconectadas del núcleo principal pero próximas entre sí.

Nº sector	Denominación Sector	Uso predominante	Perímetro (m)	20% del perímetro	colindancia con SU	% colindancia con SU
UR1	Cotosaltos	residencial	1.640,16	328,03	410,93	25,05
UR2	El Cerezo	residencial	1.997,88	399,58	592,26	29,64
UR3	Eresma	residencial	1.290,80	258,16	848,02	65,70
UR4	Peña Zorrera	residencial	1.345,94	269,19	388,33	28,85

En el gráfico adjunto se refleja la estructura urbana resultante de la propuesta de clasificación urbanística y su relación con las áreas de suelo urbano actualmente existentes. Con el desarrollo previsto se completa una estructura urbana compacta, volcada hacia la ciudad de Segovia principal centro inductor del dinamismo del municipio y se preservan las áreas de mayor calidad paisajística situadas en los sectores más próximos al piedemonte de la sierra y en el límite este del término municipal.



5.5. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 81 RUCYL

El crecimiento previsto para el municipio de San Cristóbal de Segovia se cuantifica en 5,39 hectáreas de suelo urbano no consolidado y 42,64 hectáreas de suelo urbanizable. En aplicación de los valores máximos de número de viviendas que prevé la legislación autonómica vigente y de las condiciones establecidas por las presentes Normas para los sectores, el crecimiento podría alcanzar 159 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado y 1.249 en el urbanizable. Tomando como base los datos más recientes del censo de viviendas facilitados por el Ayuntamiento (1.352) la propuesta presentada cumple con las determinaciones del artículo 81 del RUCyL. Al menos el 50% (1.380) de la suma de las viviendas existentes (1.352) más el crecimiento previsto por las NUM (1.408) se localiza sobre el suelo urbano (1.511).

crecimiento máximo en suelo urbano no consolidado	crecimiento máximo en suelo urbanizable	crecimiento previsto	viviendas existentes	existentes mas crecimiento previsto	50% de la suma de existentes mas crecimiento previsto	existentes mas crecimiento previsto en suelo urbano
159	1.249	1.408	1.352	2.760	1.380	1.511

5.6. MEDIDAS CORRECTORAS INTRODUCIDAS POR LA MEMORIA AMBIENTAL

Conforme a las determinaciones establecidas por el órgano ambiental en la Memoria Ambiental los siguientes puntos resultan vinculantes para todos los sectores de suelo urbanizable:

- Se vincula la aprobación definitiva de los planes parciales a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras del colector general de conexión con Segovia y el depósito de abastecimiento.
- Se vincula la aprobación definitiva de los planes parciales a la resolución de la solicitud de toma de caudal del embalse del Pontón Alto para la Mancomunidad de La Atalaya.
- Se tendrán en consideración las determinaciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, el real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, a fin de que se prevean pantallas acústicas u otras medidas de amortiguación del ruido de la red de infraestructuras de transporte del municipio.

Con carácter de recomendación se indica:

- La ordenación detallada se localizarán espacios libres públicos en las zonas cercanas a los cauces, condicionándolos de manera respetuosa con los ecosistemas ribereños, empleando en todo caso especies autóctonas en las zonas ajardinadas. Los espacios libres también se localizarán de manera que contribuyan a la mejora de la calidad del aire.
- Se implantarán sistemas de obtención de energía solar.

5.7. CUADRO RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE							
Nº sector	Uso predominante	Superficie (m²)	Indice max densidad de edificación (m²/m²)	Densidad de edificación (m²)	Nº min de viviendas	Nº max de viviendas	Min % protección pública
UR1	residencial	107.950,55	0,50	52.031,24	104	312	30% edificabilidad
UR2	residencial	159.012,63	0,50	77.946,11	155	467	30% edificabilidad
UR3	residencial	79.954,67	0,50	39.364,07	78	236	30% edificabilidad
UR4	residencial	79.527,32	0,50	39.041,94	78	234	30% edificabilidad

6. IDENTIDAD, MORFOLOGÍA GENERAL

Se trata de organizar una morfología clara. Como grandes condicionantes previos deben considerarse los siguientes. En primer lugar, el núcleo existente y su ensanche, actualmente en formación, con sus correspondientes ordenanzas, previsión de dotaciones, acuerdos-compromisos, etc. Y por supuesto, el sistema de movilidad y transporte: la ronda SG-20, la carretera Segovia-Tres Casas. También, obviamente, actúan como condicionantes de primer orden, al plantear la morfología urbana, la topografía y los ríos y arroyos existentes. Lo mismo que las vistas lejanas (hacia la sierra, hacia la ciudad). Por último deben considerarse los enlaces con las poblaciones próximas.

La corporación municipal, consciente de la necesidad de constar con una ronda perimetral que canalice el tráfico rodado por el exterior del casco urbano, y consciente igualmente de la necesidad de que dicha ronda perimetral (carretera de circunvalación), cuente con un estudio pormenorizado que contemple alternativas, afecciones, etc, que obviamente necesita un periodo de tiempo para ser realizado; y puesto que acometer ese estudio dilataría la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales, superando ampliamente el plazo establecido para la aprobación de las mismas, se propone dejar constancia de esta necesidad y de ejecutar una carretera de circunvalación, para proceder, a la mayor brevedad a iniciar las conversaciones y estudios necesarios para que dicha carretera de circunvalación sea una realidad en el menor plazo de tiempo.

Es un momento oportuno para replantear la morfología urbana, pues se trata del primer documento urbanístico formulado tras la segregación de Palazuelos del Eresma. Además, es preciso coser la ruptura que ha supuesto la reciente construcción de la ronda de Segovia (SG-20), que atraviesa el núcleo proyectado en las Normas vigentes por su mitad. Es importante conseguir continuidad entre ambos lados.

Debemos señalar que la ordenación que se plantea tiene el carácter de "general". No elimina la necesidad de ordenación "detallada" de los sectores de suelo urbanizable.

La morfología así definida se articula en torno a tres tipos de elementos: 1º) Elementos del sistema interno de movilidad. 2º) Fachadas urbanas. 3º) Espacios verdes.

6.1. ELEMENTOS DEL SISTEMA INTERNO DE MOVILIDAD

El paseo central (con un nombre fácil: Paseo Central de San Cristóbal) se forma a lo largo de la antigua carretera en los sectores situados al sur de la misma (UR2, UR3, y UR4). Se mantiene la calzada en su actual configuración, pero junto a ella, se forma una banda de 40 a 50 m sobre la que discurre un paseo arbolado de doble línea (ahora con árboles de carretera o de los paseos del siglo XVIII: olmos, tilos, etc...). En algún caso tiene una suerte de vía de servicio, para incluir lo que ya se ha hecho en un sector de urbanizable. Al acceder al núcleo existente el carácter es más variable, habida de cuenta de la imposibilidad de mantener unas secciones como las comentadas. Es importante mantener la continuidad peatonal hasta Segovia (aunque, naturalmente, no depende únicamente de

este ayuntamiento). Es importante conseguir unidad en cada uno de estos paseos. Que los pavimentos sean uniformes, las farolas iguales en todo su recorrido, etc. Este camino Segovia-Trescasas es vinculante en su concepción y en su situación en la margen sur de la carretera SG-V-6123, pero que el trazado grafiado es orientativo porque se admite que el plan parcial realice reajustes justificados que deberán contar con el visto bueno municipal”.

El “Puente de San Cristóbal” es uno de los elementos característicos más importantes de la propuesta. Por un lado, por su carácter funcional: permite unir peatonalmente ambos lados del núcleo urbano en formación, da continuidad al paseo central, etc. Pero también en el plano simbólico (y de congruencia con el nombre de la población), ya que lo propio de San Cristóbal es precisamente unir dos orillas, conectar dos partes. Es muy importante que el diseño de este puente esté muy cuidado, ya que podría ser la imagen del núcleo. Una imagen, por cierto, situada en el punto donde más posibilidades tiene de ser vista: en la ronda de Segovia. Desde el informe emitido por la Unidad de Carreteras de Segovia, de la Demarcación de Carreteras del Estado, Ministerio de Fomento se ha solicitado al Ayuntamiento la ratificación para que la pasarela peatonal se construya por la zona sur de la rotonda existente. Desde el planeamiento general no hay obstáculo para que así sea.

6.2. FACHADAS URBANAS

Al tratarse de la conformación de un núcleo urbano que se quiere dotar de una imagen clara, se ha pensado en la posibilidad de controlar la formación de fachadas generales, si bien a la escala y con las características que impone la baja densidad, la topografía, los puntos de observación, etc. Es más, por tanto, la consecución de coherencia en los cierres de parcelas, que la formación de un frente urbano potente. Distinguimos fachadas, frontera y puertas.

Hay tres tipos de fachadas que considerar. La primera, la más extendida, formada por los cierres de parcelas contra el campo abierto. Lo encontramos en todas partes, y correspondiendo a toda clase de edificios o instalaciones. En algunos casos corresponde a parcelas muy pequeñas, que vierten sobre el arroyo, donde los cierres actualmente existentes no forman unidad. En otros casos corresponden a actuaciones de los nuevos planes parciales (cuando están ya contruidos, los cierres son meramente funcionales). Por último también los encontramos cerrando grandes parcelas dotacionales. Se propone decidir un cierre muy ligero, sobre un zócalo muy bajo y un seto denso tipo ciprés, alto (aunque se pueden practicar “ventanas”). Así el conjunto se verá como un ámbito de cierta uniformidad, compacto y verde.

En este caso se considera más importante subrayar su condición urbana. Son fachadas de casas habitadas que forman parte de una comunidad, y que por tanto no quieren desvincularse, separarse por medio de cierres que no permitan la vista al interior. Se prevé la formación de zócalos más fuertes (más altos), con verja en la parte superior, y setos mucho más livianos, con numerosas aberturas que permitan participar de la vida de la calle.

En tercer lugar hay que hablar de situaciones singulares: las fachadas frente a la ronda. Son fachadas abiertas al verde o al vial (según como quede la ordenación detallada del sector en cuestión), pero que en su conjunto ofrecen una imagen general del municipio a quien discurra por la citada ronda. La visión será "cinética", en movimiento rápido. La curvatura, además, ofrece otro aliciente, pues parte de la fachada se va descubriendo paulatinamente, al moverse. La cota es casi horizontal, de forma que son posibles los juegos y movimientos de los cierres en altura. Y debería tenerse en cuenta la defensa contra el ruido del tráfico de la ronda. En consecuencia se plantean cierres de fábrica que tienen un color distinto a un lado y a otro, que van cambiando ese color, en gama, desde un extremo a otro, y que también modifican la altura entre el principio y el fin de cada fachada. Aunque sean cambios nimios, finalmente se aprecian. (Debe tenerse en cuenta que una ordenanza de este tipo exige un control muy minucioso de los tonos elegidos, con una determinación de "pantone" exacta).

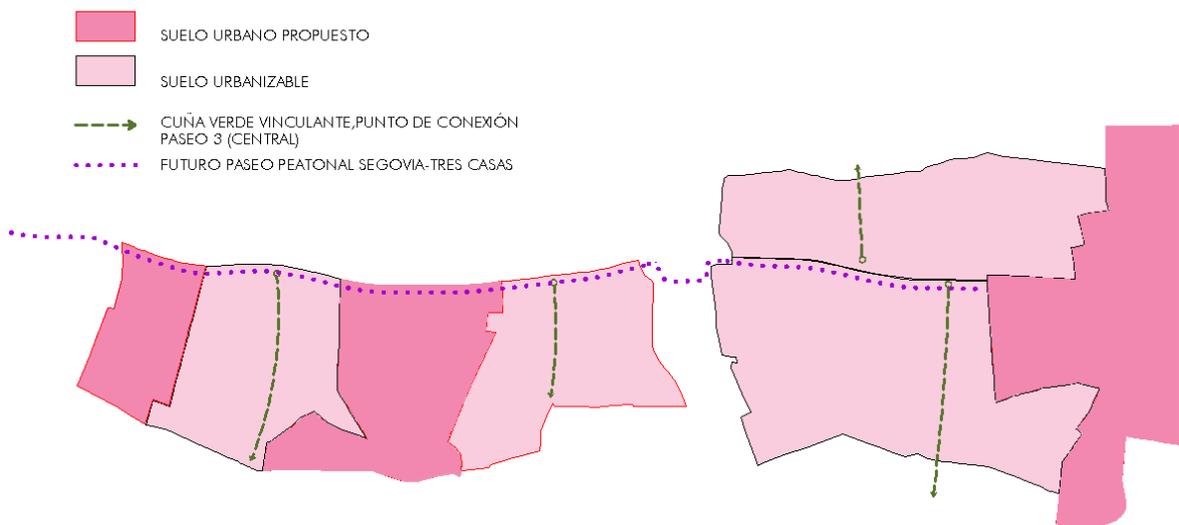
También podrían pensarse fachadas especiales junto a los paseos y en las penetraciones, distintas de las genéricas (de trama urbana). Pero se deja para el diseño del correspondiente plan parcial.

Para evitar un continuo urbano con las últimas urbanizaciones de Segovia se prevé establecer una banda arbolada densa en el espacio de contacto con el límite del término municipal. Un bosque de frontera. En el acceso a su través, en la carretera, se formaría una puerta urbana (discreta: hay que tener cuidado con el diseño de estos elementos, que con facilidad pueden caer en lo peor).

6.3. ESPACIOS VERDES

Se plantea que tanto el verde exterior como el interno al núcleo formen un continuo, enlazado con bandas de suficiente anchura (y que corresponderían a las zonas verdes exigidas por la ley como sistemas locales para cada sector). Se establecen las siguientes determinaciones.

La formación de "cuñas verdes" o terrazas. Para evitar que se forme una estructura urbana monolítica, redonda, se ha preferido mantener una pauta que ya se induce en la ordenación existente: prever cuñas o "roturas" del espacio urbanizado, en los ámbitos más quebrados de la topografía, que sirvan de enlace con el campo exterior. Su previsión va en función del número de sectores definido por lo tanto se han reducido a cuatro.



7. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

La LUCyL, en su Artículo 38, señala que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

La ordenación propuesta en las Normas Urbanísticas asume este objetivo y considera como principio básico de intervención:

- Mantener de la estructura y la trama urbanas características de la zona más tradicional del núcleo.
- Adecuar, reestructurar y urbanizar el sistema viario dentro del suelo urbano.
- Completar la estructura viaria urbana definida en el anterior planeamiento.
- Definir el viario estructurante y de la localización de espacios libres públicos y equipamientos en los sectores de suelo urbanizable.
- Definición y consolidación de recorridos y paseos de escala territorial.

7.1. EL SISTEMA VIARIO

La ordenación propuesta apuesta por la mejora del espacio público como elemento fundamental de la estructura y habitabilidad urbanas, a través de distintos tratamientos de urbanización, de la configuración de nuevos espacios públicos (pequeñas plazas, espacios de encuentro entre recorridos...) el acondicionamiento de espacios ya existentes y la mejora de la urbanización de los viales interiores.

7.1.a. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECE LA NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE DE CARRETERAS

Se incluyen en todos los planos de ordenación los esquemas que indican gráficamente las determinaciones a las que obliga la legislación en materia de carreteras de acuerdo con el rango de las vías que atraviesan el término municipal.

Asimismo, en la normativa reguladora, en el capítulo en el que se tratan las "*Condiciones generales de normativa sectorial*", se relacionan las leyes y reglamentos estatales y autonómicos que son de aplicación a este respecto, en concreto a nivel estatal la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y a nivel autonómico la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

Se expone a continuación la relación entre las determinaciones de estas leyes y la ordenación urbanística (alineaciones y retranqueos de la edificación) del espacio correspondiente al recorrido de las travesías y/o tramos urbanos, de las carreteras que cruzan el término municipal de San Cristóbal de Segovia, a su paso por el suelo clasificado

como urbano, urbano no consolidado y urbanizable en las Normas Urbanísticas Municipales.

En relación a la ronda de circunvalación de Segovia SG-20:

- No afecta a suelo urbano.
- Afecta a los sectores de suelo urbanizable UR1, UR2 y UR4. Se fija la línea límite de edificación a 100 metros medidos desde la arista exterior de la explanación.
- En su recorrido por suelo rústico se lleva la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras hasta la línea límite de edificación.

En relación a la carretera provincial SG-V-6123:

- Atraviesa el núcleo de población longitudinalmente de este a oeste. El frente urbano a la vía se encuentra conformado prácticamente al 100%. Los retranqueos de la edificación en los vacíos urbanos se establecen en función de la situación predominante en la manzana en la que se encuentra.
- Afecta a todos los sectores de suelo urbanizable. La línea límite de edificación se sitúa a 18 m metros medidos desde la arista exterior, no obstante la ordenación general vinculante definida para los sectores ha tenido en cuenta esta limitación y el deseo y propuesta de estructurar un "camino peatonal" que al igual que la carretera y con su misma orientación, ponga en comunicación los municipios de Segovia, San Cristóbal de Segovia y Trescasas. El desarrollo de los sectores delimitados al norte y sur de la vía la transformará en tramo urbano con la consideración de travesía.
- En su recorrido por suelo rústico que se inicia en la salida este del núcleo de San Cristóbal, se lleva la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras hasta la línea límite de edificación.
- En relación con el camino peatonal en suelo rústico este se desarrollará dentro del dominio público de la carretera para evitar expropiaciones, este suelo se encuentra dentro de la banda clasificada como suelo rústico de protección de infraestructuras y su gestión, proyecto y ejecución deberá regularse mediante convenio con el titular de la carretera.

En relación a la carretera provincial SG-V-6125:

- Se inserta en el núcleo por el sur procedente de Tabanera.
- En su recorrido por suelo rústico se lleva la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras hasta la línea límite de edificación.
- En suelo urbano, el Ayuntamiento ha solicitado a la administración titular la cesión de la vía en su recorrido dentro de suelo urbano.

7.1.b. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

La funcionalidad del sistema viario es una de las más urgentes necesidades de San Cristóbal de Segovia. Como se ha puesto de manifiesto en la elaboración del documento de información, es muy necesaria una intervención global en todo el conjunto de suelo urbano adecuándose a las particularidades de cada uno de los ámbitos estudiados y que clasificábamos en cinco situaciones básicas: Viario sin urbanizar, urbanización I, urbanización II, casco tradicional, viario sin ejecutar.

El objetivo es reorganizar el espacio público. Priorizar la movilidad peatonal y favorecer la integración de otros usos que no solo sean los de circulación, como puede ser el de estancia. A nivel global de todo el conjunto de suelo urbano del núcleo se proponen una serie de viales que ponen en conexión las distintas áreas homogéneas del núcleo y los principales centros neurálgicos de la vida de San Cristóbal de Segovia. Estos viales serán de prioridad peatonal y se denominan "calles de solo andar".

Abordamos las intervenciones propuestas en función de la clasificación establecida en el primer punto.

VIARIO EXISTENTE SIN URBANIZAR Y VIALES PREVISTOS SIN EJECUTAR.

La propuesta para las calles no urbanizadas y las previstas en el planeamiento precedente pero no ejecutadas se ha definido en el epígrafe 3.3.d actuaciones aisladas.

VIARIO URBANIZADO TIPO I Y II.

Como se ha visto en el documento de Información la casuística es muy variada, no se puede hablar de situaciones tipo pero si encontramos problemas genéricos causados por la segregación de tráfico dentro de una sección viaria de escasas dimensiones. El más perjudicado es el peatón, el espacio teóricamente destinado a ellos es escaso y se invade con elementos de mobiliario urbano.

Se propone la transformación paulatina de estos viales a tratamientos de plataforma única con localización fija de espacios de aparcamiento y espacios específicos para la localización de contenedores. La participación visual desde la vía pública de los espacios privados ajardinados hace que no sea tan necesario el arbolado de viales.

CASCO TRADICIONAL.

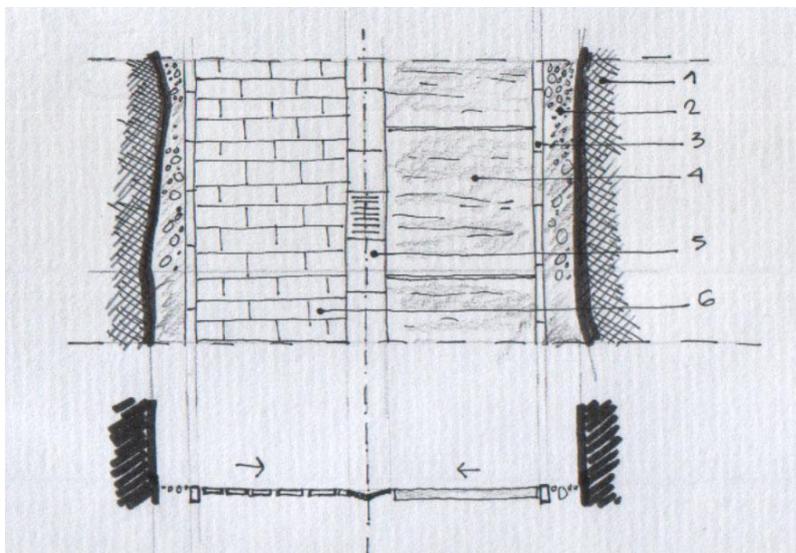
En el viario de esta zona predomina el tratamiento en plataforma única. Es lo que mejor se adapta a las dimensiones, trazado y uso de las calles. La propuesta define esta solución para todo este ámbito, tal y como se grafía en los planos de ordenación.

Para mejorar el espacio urbano se propone la sustitución de los acabados de pavimentación con materiales asfálticos por otras soluciones: combinación de materiales a base de adoquinados, piedra, empedrados tipo era, tierra compactada, gres especial para exteriores, hormigones envejecidos, coloreados, o impresos.... en cualquier caso no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.

La necesidad de "algo verde" cercano a la vivienda queda patente en el cuidado y profusión de jardines privados y en la ubicación de jardineras, parras, tiestos... en fachadas. Como la sección de las calles no permite la inclusión de arbolado de forma sistemática y lineal, se define "la unidad básica de ajardinamiento" que integra un punto de vegetación en aquellas zonas donde el esponjamiento de la trama urbana lo permita sin que se trate de espacios de plaza propiamente dichos, preservando los ejemplares arbóreos existentes.

Esta unidad básica se compone de un elemento arbóreo de hoja caduca de porte pequeño medio combinado con matas de aromáticas. Se completa el conjunto con un elemento de asiento (banco, poyo, bancada...). En caso de no contar con espacio suficiente el elemento de asiento será el primero en desestimarse.

Se propone la siguiente sección tipo para todas las calles menores de 5 metros de ancho, para las definidas como viales de coexistencia y para los callejones o fondo de saco, un tratamiento en plataforma única que permita el tránsito ocasional de vehículos para acceso a viviendas y actividades de carga y descarga y para en general todas las calles del casco tradicional:



1. Edificaciones.
2. Banda de ajuste, se propone en hormigón con un acabado de canto rodado. Esta banda tiene un ancho variable que asume las irregularidades del trazado de la calle para permitir un banda central de sección constante que en caso de optar por un acabado adoquinado permita un mejor aprovechamiento del material jugando con piezas y medias piezas. Esto no solo facilita la ejecución sino que abarata costes.
3. Línea de remate. Es opcional, en marca la zona central, según la imagen final que se busque para la calle puede realizarse en diferentes calidades y materiales.
- 4-6. Banda de circulación. Se articula en dos zonas separadas por la pieza de caz central, como en toda la sección las aguas vierten al centro para evitar humedades en los zócalos de los edificios. Se proponen dos acabados, bien con adoquinado o enlosado o bien con hormigón coloreado impreso.
5. Caz central para conducción de agua de escorrentía hasta los sumideros.

CALLES DE "SOLO ANDAR"

Se propone la creación de viales peatonales exclusivos que ponen en conexión las distintas áreas homogéneas del núcleo con los centros neurálgicos de interés, "los paseos". Estos recorridos confluyen hacia la zona norte del casco tradicional donde se ubican los edificios de equipamientos.

Si bien la carretera Trescasas no es exclusivamente peatonal, actúa como colector de las circulaciones tanto peatonales como rodadas. El diseño propuesto para esta vía definirá espacios peatonales adecuados para dar continuidad a los paseos.

Ruta oeste: parte de la zona de ocio del sur-calle del Arroyo Cerezo-tramo de la calle de la Esteba entre Arroyo Cerezo y Las Moras-calle Las Moras hasta conectar con Trescasas. A este recorrido se une el que conecta con las zonas de crecimiento por la calle del Botijo.

Ruta central: inicio en calles las Bardagueras-Camino de En medio-calle del Trillo hasta conectar con Trescasas.

Ruta este: parte de la plaza de la Cebada-Vereda de Tabanera-plaza de la Trilla-calle del Harnero entre la plaza y la calle del Frontón-calle del Frontón hasta conectar con Trescasas. A este recorrido se conecta el que lleva hasta el extremo este conectando el camino del Real Sitio de San Ildefonso a través de la calle del Carro.

Ruta norte: calle Real hasta plaza de Ángeles Ballesteros pasando por plaza de la Segregación-calle de la Iglesia-travesía Cocedero-calle de la Ermita-calle Callejas y la prolongación hasta las plazas de nueva creación en el sector U1 a través de la calle de la Iglesia.

Los espacios reconvertidos para el uso de los habitantes y visitantes de San Cristóbal de Segovia se completa con las propuestas de adecuación de la plaza Mayor y del ámbito entre los edificios de las antiguas escuelas y la iglesia y la calle Trescasas.

CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES.

Velocidad. A excepción de las dos travesías de las carreteras provinciales que atraviesan el núcleo de San Cristóbal de Segovia, el resto del espacio urbano tiene un uso predominante (casi exclusivo) residencial por lo que todo el viario interior donde convivan el tráfico peatonal y el rodado se proyectará para una velocidad de diseño de 30 km/h.

Dimensiones. Los radios de giro se diseñarán en base a los vehículos que mayores necesidades presenten para su maniobra, en este caso los camiones de recogida de basuras. El radio será de 8 m. El dimensionado de aceras se hará en base a las determinaciones del Reglamento de Accesibilidad. La anchura mínima se fija en 1,20 m. Se deberá poner especial atención a las zonas de predominio de vivienda unifamiliar donde la

existencia de acceso para vehículos al interior de las parcelas hace que proliferen los vados dificultando el tránsito de peatones. Para estas zonas es más recomendable la plataforma única delimitando el ámbito de peatones, si fuese necesario por nivel de tráfico, mediante elementos tipo bolardo. Otra solución es disminuir la diferencia de cota entre acera y zona de circulación de forma que se independicen las zonas pero sea fácilmente salvable por los vehículos.

7.2. LOS SERVICIOS URBANOS

La situación de las instalaciones existente ha sido ampliamente tratada en el documento de Información Urbanística y en el presente documento para aprobación inicial se incluye el Anexo I "Infraestructuras básicas" en el que se analizan las acciones sobre las infraestructuras existentes de la previsión de crecimiento urbanístico, previsiones, soluciones propuestas y valoración de las mismas.

Actualmente se encuentran en tramitación dos proyectos que permitirán la mejora del ciclo del agua en San Cristóbal de Segovia. El proyecto de "Emisario de aguas residuales a Edar de Segovia" sustituye a las dos estaciones de desbaste y pretratamiento de aguas residuales a los arroyos Cerezo y Milón que se recogían en el documento de aprobación inicial. El otro proyecto en trámite es el del nuevo depósito para el abastecimiento de agua potable para el que las normas definen un suelo como sistema general a obtener por expropiación, donde se ubicará el nuevo depósito. En concreto se trata de parte de la parcela 154 del polígono 6.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. De conformidad con lo exigido en el informe del Organismo de Cuenca emitido con fecha 17 de octubre de 2014, el desarrollo de todos los sectores tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable deberá justificar la disponibilidad suficiente de recursos hídricos.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán contar con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.

7.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Como se ha señalado anteriormente la carencia de espacios libres públicos es muy significativa en San Cristóbal de Segovia. Desde las Normas se busca la mejora de la habitabilidad entendiéndola en un concepto más amplio que no solo se refiere a calidad en la vivienda, sino a acceso a los servicios, oportunidad laboral y calidad de los espacios urbanos. Por ello en la ordenación se ha diferenciado entre espacios libres públicos-parques y jardines y espacios libres públicos-plazas. La diferencia radica no solo en el tamaño sino también en el carácter de estos espacios. Las plazas constituyen ámbitos más recogidos, producto del esponjamiento de la trama viaria estrechamente vinculados a la edificación que la delimita para las que se propone un tratamiento singular y sencillo que

proporcione espacios de estancia. En cambio los parques y jardines cuentan con una escala mayor y un predominio de la superficie que podríamos denominar verde (arbolado, plantaciones de tapizantes, superficies de terriza...) y proporcionan un espacio adecuado para otro tipo de actividades sociales de encuentro y ocio.

En suelo urbano consolidado a excepción de la plaza de la Trilla, la zona de expansión no cuenta con espacios libres públicos. Solo las pequeñas plazas del conjunto urbano tradicional con sus limitaciones espaciales abastecen de espacios de esparcimiento a toda la población. Dada la situación de consolidación de la trama urbana del núcleo, en el suelo urbano consolidado no es posible más que la adecuación y preservación para el habitante de los espacios existentes. Para la plaza Mayor se propone la eliminación de las zonas de estacionamiento y la peatonalización del ámbito permitiendo solo el paso a vehículos de residentes con plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

7.3.a. JUSTIFICACIÓN DEL NUEVO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SG-4.

La carencia de espacios libres en el municipio de San Cristóbal de Segovia ha venido siendo un aspecto crítico de su estructura urbana advertido desde las primeras fases de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales. Resulta llamativo que esta insuficiencia se haya hecho presente en las zonas de expansión del núcleo donde habitualmente se hacen presentes los nuevos cánones sociales en materia de habitabilidad y calidad de vida. Esta situación contrasta con el casco consolidado donde dicha ausencia se suplía con otros espacios libres - las plazas -, que han venido contribuyendo de manera decisiva al esponjamiento de la trama urbana y a la creación de espacios estanciales.

Los espacios libres públicos dedicados a parques y jardines no sólo difieren de éstos en el tamaño de la actuación sino que incrementan la presencia de elementos y superficies verdes del tipo de cubierta arbórea, plantaciones de tapizantes, superficies de terriza, al tiempo que favorecen el desarrollo de actividades deportivas y de esparcimiento. Precisamente, esta configuración hace que el entorno urbano y las áreas de crecimiento sean los ámbitos capaces de acoger estas dotaciones, siendo un elemento esencial de la recualificación de su entorno.

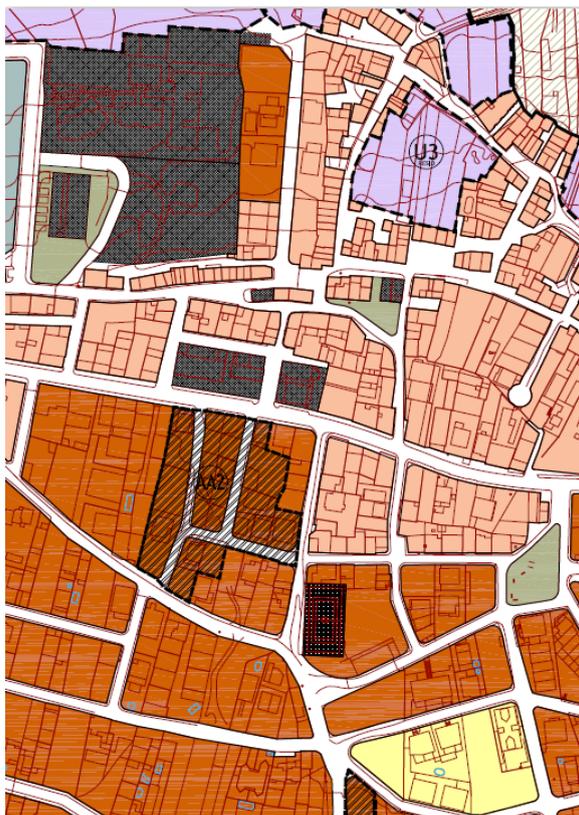


Imagen: Detalle de los espacios libres (plazas) existentes en el núcleo de población.

Tomando como base estas carencias y oportunidades, el presente documento de Normas Urbanísticas da traslado a un ámbito al sur del núcleo de población destinado al desarrollo de un Sistema General de Espacios Libres Públicos - Parques y Jardines para San Cristóbal de Segovia.

La superficie que forma parte de esta operación corresponde a las márgenes del arroyo del Valle – aproximadamente 60 metros a cada lado – aprovechando uno de los espacios de mayor calidad ambiental y paisajística del entorno urbano. Por tanto, la definición de un Sistema General de Espacios Libres a ejecutar mediante expropiación permitirá definir un entorno de calidad ambiental para su aprovechamiento por sus habitantes como lugar de paseo, recreo y ocio paliando el déficit de dotaciones similares en la población. Su ordenación tendrá en cuenta la presencia del cauce público y su servidumbre que, a efectos de su protección y recuperación para el uso público, no podrán ser urbanizados.

La elección de este ámbito resulta idónea, no sólo por el potencial del medio físico del arroyo y del piedemonte, sino también porque la dotación de espacios libres y equipamientos es menor dentro del espacio urbano. La presencia de las piscinas puede coadyuvar al atractivo del futuro parque en base a la innegable complementariedad de usos, pero resulta igualmente definitiva la existencia del Corredor Verde hacia el Valle del río Eresma recogido en las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y su Entorno y que las NUM han trasladado como Camino Estructurante del municipio.

La concepción de este ámbito a modo de parque lineal o corredor verde ligado al cauce proporciona numerosas ventajas adicionales desde el punto de vista de la utilidad y sostenibilidad de la iniciativa. En primer lugar, porque podrá convertirse en una vía de conexión óptima de la población con su entorno, haciendo participe a la vida urbana de los rasgos naturales de su entorno y, al mismo tiempo, generando una franja de transición entre el suelo urbano y el suelo rústico. En segundo lugar, la ubicación y concepción de este parque evita los problemas ligados al carácter aislado que frecuentemente padecen estos espacios libres, como son los elevados costes de conservación, el abandono o la vulnerabilidad. Por último, cabe destacar que el entorno de Segovia ha venido siendo señalado como un espacio de interés en materia de planificación de corredores verdes precisamente asociados a los ejes fluviales del entorno de la capital.

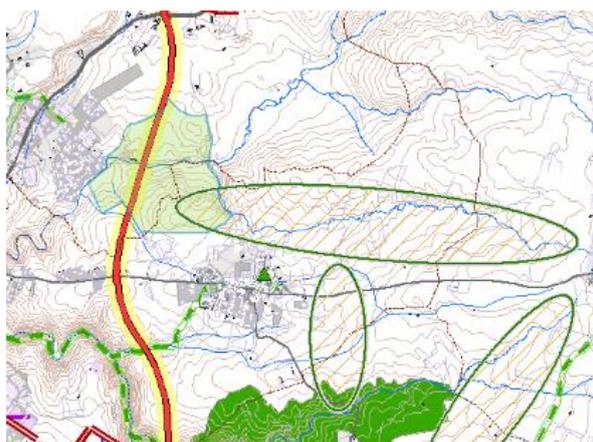


Imagen: Plano Estrategia de Desarrollo Territorial de las DOTSe.

En consecuencia, las condiciones de este ámbito objeto de la expropiación permitirán definir un espacio al servicio de toda la población de San Cristóbal de Segovia sobre la base de necesidades y objetivos reales y, que además, ofrece garantías de una inserción óptima en el modelo territorial de las NUM.

La superficie delimitada como sistema general obedece a la necesidad de subsanar una carencia objetiva del municipio en diversas fases. En la actualidad, los espacios libres ocupan una extensión aproximada de 5.198 m², concentrados en el centro del núcleo de población. Considerando que San Cristóbal de Segovia cuenta con 2.928 habitantes, la dotación existente no alcanza los 2 m²/habitante, muy lejos de los estándares habituales de sostenibilidad.

Se hace preciso corregir esta carencia acudiendo a aquellos espacios con mayor potencial e interés ambiental acometiendo actuaciones que permitan de forma escalonada incrementar el nivel de dotaciones. Con una superficie superior a los 43.000 m², no cabe duda que este sistema general de espacios libres tiene el dimensionamiento oportuno para corregir este déficit local y promover un corredor de calidad ambiental en el municipio.

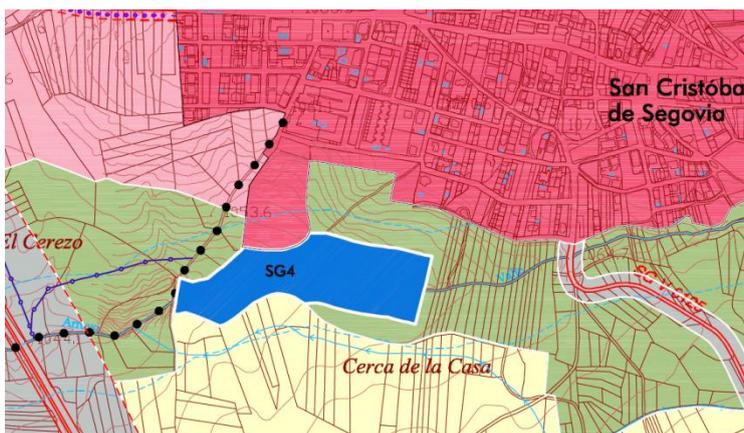


Imagen: Plano de ordenación del nuevo Sistema General de Espacios Libres.

En definitiva, el ámbito sujeto a expropiación representa una primera fase en la política municipal de mejora de la calidad de vida en el municipio ajustado en su emplazamiento, delimitación y dimensionamiento a los terrenos con mayor potencial de instalación de espacios libres públicos en el entorno de la población.

7.4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El artículo 38 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de ocio y otros que sean necesarios. Con esta nueva definición se amplían las posibilidades de uso de la reserva de equipamientos.

El equipamiento no ha de constituir un fin en sí mismo, sino que su existencia cobra sentido en cuanto soporte básico para ofrecer un servicio al usuario. En este contexto y teniendo en cuenta el volumen de población de San Cristóbal de Segovia, la dotación de equipamientos están orientados a satisfacer las necesidades básicas en materia de educación, sanidad... etc.

Del diagnóstico realizado en el trabajo de campo, presentado en el documento de información urbanística, se deduce que, en términos globales, y teniendo en cuenta las dimensiones y la población del término de San Cristóbal de Segovia, el sistema de equipamientos cuenta con un nivel aceptable en el campo de educación, deportes y servicios (con la puesta en funcionamiento del nuevo centro cultural y la ejecución de las instalaciones de piscinas) para las necesidades actuales del núcleo.

La estructura básica del sistema de equipamientos se verá ampliada por las operaciones de consolidación de la trama urbana: cesiones obligatorias previstas como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbano sin consolidar y de suelo urbanizable que contribuirán a mejorar la dotación de equipamientos del núcleo. Al igual que en el caso del sistema de espacios libres públicos, en el punto de identidad y morfología general se

define la disposición y características de los equipamientos públicos establecidos dentro de la ordenación general como vinculantes con carácter de mínimos.

Con la previsión de suelo urbano no consolidado y urbanizable establecida para San Cristóbal de Segovia y en aplicación de los parámetros máximos de densidad de edificación y de reservas para equipamientos públicos establecidos en la legislación urbanística autonómica se alcanzarían un total de 33.953,20 m² de suelo para la localización de nuevos equipamientos.

Además de estas previsiones, con carácter de máximos, derivadas de los procesos de gestión, las NUM definen sistemas generales a obtener en los sistemas de equipamiento, espacios libres y servicios urbanos. Los SG1 y SG2 se destinan a la ampliación de las instalaciones del polideportivo en la zona norte. El SG3 se localiza en la zona este del municipio próximo al actual depósito y con destino a las nuevas instalaciones previstas en materia de abastecimiento. Finalmente se incorpora un nuevo sistema general, el SG4. Se localiza en una banda en torno al cauce del arroyo del Valle con el objeto de crear un parque en el borde sur del núcleo de San Cristóbal de Segovia.

RESERVAS ELP /EQUIPAMIENTOS EN SECTORES (U y UR)

nº sector	denominación	uso predominante	densidad máxima de edificación	reserva (m²)
U1	Los caminos	residencial	6.238,94	623,89
U2	UD-2	residencial	1.280,00	128,00
U3	UD-1	residencial	2.346,50	234,65
U4	Angostura	residencial	7.908,33	790,83
U5	Cerca del Abuelo	residencial	5.323,10	532,31
U6	Cerca Barreros	residencial	3.860,14	386,01

TOTAL EN URBANO NO CONSOLIDADO 2.695,70

UR1	Cotosaltos	residencial	52.031,24	7.804,69
UR2	El Cerezo	residencial	77.946,11	11.691,92
UR3	Eresma	residencial	39.364,07	5.904,61
UR4	Peña Zorrera	residencial	39.041,94	5.856,29

TOTAL EN SUELO URBANIZABLE 31.257,50

SIISTEMAS GENERALES DEFINIDOS POR LAS NUM

nº ssgg	localización	sistema	obtención	superficie catastral
SG1	parc 503 pol 2	equipamientos	expropiación	2.427,00
SG2	parc 504 pol 2	equipamientos	expropiación	1.125,00
SG3	parte de la parc 154 pol 6	equipamientos, servicios urbanos	expropiación	16.747,00
SG4	parte de las parc 4 y 5 pol 4	espacios libres	expropiación	43.881,76

TOTAL ESPACIOS LIBRES 77.834,96

TOTAL EQUIPAMIENTOS 54.252,20

8. PLANEAMIENTO EN TRÁMITE

8.1. ORDENACIÓN DETALLADA SECTORES U2 "UD-2" Y U3 "UD-1".

A fecha de aprobación inicial de las NUM se encontraban en tramitación en San Cristóbal de Segovia los siguientes expedientes:

Modificación puntual con ordenación detallada en suelo urbano no consolidado del a U.A. nº1 promovida por D. Jesús García Alonso en representación de la asociación de propietarios de la Unidad de Actuación UD-1. Proyecto redactado por D. Luis Fernando Llorente Álvarez.

Modificación puntual con ordenación detallada en suelo urbano no consolidado del a U.A. nº2 promovida por D. Carlos Olmos de Frutos en representación de la asociación de propietarios "Los Barreros" simultáneamente con el proyecto de actuación. Proyecto redactado por OCO urban complex.

Ambos cuentan con Aprobación inicial por la junta de gobierno local en sesión celebrada con fecha 11 de diciembre de 2007. Si bien dicha aprobación es nula por la disposición transitoria primera de las DOTSe, esta avala el contenido de los proyectos. Por esta razón se incorporan al documento de las NUM como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada. Estas ordenaciones se incorporan como anexos independientes claramente identificados, los ámbitos pasan a denominarse U2 "UD-2" y U3-UD1".

La documentación técnica referida a estas dos ordenaciones detalladas se incluye como Anexo en las Normas Urbanísticas Municipales.

Otros procesos en trámite

1. Modificación del Plan Parcial de Montecorredores (parcelas R-18, R-20) promovidas por el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia para la construcción en dichas parcelas de viviendas con protección pública.

Cuenta con Aprobación inicial por la junta de gobierno local en sesión celebrada con fecha 11 de diciembre de 2007.

2. Modificación del Plan Parcial de Montecorredores (parcela R-1.2) promovidas por el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia para la construcción en dicha parcela de un centro de uso social asistencial para personas mayores.

Cuenta con Aprobación inicial por la junta de gobierno local en sesión celebrada con fecha 11 de diciembre de 2007.

Respecto a las dos modificaciones puntuales de iniciativa municipal e interés general que afectan a parcelas de titularidad pública también municipal dentro del suelo urbano del ámbito desarrollado por el plan parcial de Montecorredores, se asumen dentro del documento de las NUM.

8.2. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN PLAN PARCIAL MONTECORREDORES

8.2.a. MODIFICACIÓN PARCELAS R-18 Y R-20

Las parcelas R-18 y R-20 de la urbanización Montecorredores están clasificadas como parcelas edificables de uso residencial y según las ordenanzas de aplicación en el sector se puede construir una sola vivienda en cada una de ellas. La tipología de aplicación en Montecorredores es la vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 1.000 m² que se traduce en una densidad muy baja y carente de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas ya que no era obligatoria esta reserva en el momento de tramitación del plan parcial.

El criterio municipal respecto de esta propiedad no es especulativo, sino que en pos del interés general y social se quiere promover viviendas con régimen de protección. No obstante esto no resulta compatible con las condiciones de edificación actuales que como se ha indicado implican la tipología de vivienda aislada en parcela de 1.000 m². Con esta modificación se posibilita a las parcelas R-18 y R-20, de propiedad municipal correspondientes al porcentaje de cesión municipal de aprovechamiento lucrativo del sector, para la construcción de 6 viviendas con régimen de protección.

Para estas parcelas se establece la ordenanza Residencial Casco 2 con la tipología adosada definida en la Normativa Reguladora.

Derivado del procedimiento de participación en el que se ha manifestado discrepancias con esta propuesta se redefinen las condiciones para las parcelas R-18 y R-20 afectadas por la ordenanza de edificación "Casco 2":

- Tipología adosada con posibilidad de segregación en aplicación de las condiciones de la ordenanza en 3 parcelas respectivamente.
- Edificabilidad máxima global para el conjunto de las parcelas R-18 y R20 derivado del computo de la edificabilidad establecida en el plan parcial origen de Montecorredores que supone un total de 1.600m³ ó 533,36 m²/m² edificables. Esta edificabilidad se repartirá proporcionalmente entre las parcelas resultantes en caso de segregación.
- El destino final de estas parcelas es la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección oficial existentes.

8.2.b. MODIFICACIÓN PARCELA D1.2

La parcela D1.2 igualmente de propiedad municipal e incluida en el plan parcial Montecorredores tiene por ordenanza dotacional privado con uso predominante social y comercial. Los parámetros de edificación son:

Parcela mínima:	1.000 m ²
Edificabilidad:	0,80 m ³ /m ²

Ocupación: 25%
Altura máxima: 7,00 m

Para esta parcela se establece la ordenanza de equipamiento definida en la Normativa Reguladora.

8.2.c. CONDICIONES PARCELA D1.1

Las condiciones de ordenación de la parcela D1.1. son las definidas en la ordenanza de equipamiento de la normativa reguladora de estas Normas Urbanísticas (art. 155 a 159)

9. SUELO RÚSTICO

9.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO

Para la clasificación y categorización del suelo rústico se han tomado tres criterios principales de entre los establecidos en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa territorial y urbanística o con la normativa sectorial: aguas, infraestructuras, etc., u otras normas que justifiquen la necesidad de protección o de establecer limitaciones de aprovechamiento.

Son las DOTSe el documento específico de ordenación territorial para el ámbito subregional en el que se inserta el municipio de San Cristóbal de Segovia. Estas Directrices, aprobadas por Decreto 74/2005, de 20 de octubre, definen el modelo territorial al que las Normas Urbanísticas que ahora se redactan deben adecuarse obligatoriamente.

En consonancia con lo anterior, el plano en el que se contiene la ordenación del suelo rústico municipal recoge ya una diferenciación neta entre aquellos espacios del término para los que las Directrices aconsejan un tratamiento urbanístico diferenciado y especialmente restrictivo en función de sus especiales valores o de los riesgos detectados y aquellos otros que no reúnen tales condiciones y que, por tanto, tienen una mayor capacidad de acogida. Como iremos viendo, la aplicación de este criterio converge con la de los que a continuación se relacionan, otorgando así coherencia a la propuesta urbanística.

Centrando ahora nuestro análisis en lo dispuesto en la normativa sectorial y urbanística sobre los terrenos sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, hay que señalar que la legislación urbanística autonómica, en este caso el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ha hecho ya un importante esfuerzo por trasladar a su cuerpo normativo algunas de las determinaciones sectoriales con más trascendencia urbanística y territorial. Así, por ejemplo, el artículo 35 alude a la legislación sectorial en materia de infraestructuras cuando señala que los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras deben incluirse, junto con sus zonas de defensa, dentro de la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.) siempre que la citada legislación sectorial exija preservar los terrenos de la urbanización. De acuerdo con este artículo se han incluido dentro del S.R.P.I los terrenos ocupados por la carretera de circunvalación de titularidad estatal, la SG-20, contemplando ya las afecciones derivadas de su inminente conversión en autovía; lo propio se ha hecho con el resto de las carreteras que atraviesan el territorio municipal, la SG-V-6123 y la SG-V-6125, ambas de titularidad provincial. El mismo tratamiento se otorga a las infraestructuras de transporte energético y a sus zonas de servidumbre.

De igual manera, el artículo 36, relativo al suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.), apunta que los terrenos ocupados por B.I.C.s declarados o en proceso de declaración, así como sus entornos de protección, además de los terrenos sometidos a algún régimen de

protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, deben incluirse dentro de la categoría de S.R.P.C. La ausencia de B.I.C.s y de yacimientos arqueológicos inventariados dentro de los límites del pequeño término municipal ha permitido obviar el mandato de este artículo.

En fin, y conforme a lo dispuesto en el artículo 37 (en su parte vigente), referente al suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.), las Normas Urbanísticas clasifican dentro de esta categoría los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, así como las zonas de servidumbre de las riberas. En función de los peculiares condicionantes jurídicos que acompañan al dominio público hidráulico, la normativa urbanística remite a las determinaciones sectoriales de aplicación. Al no existir caminos ganaderos tradicionales reconocidos como tales por el correspondiente proyecto de clasificación de vías pecuarias –otro de los supuestos contemplados en el artículo citado– no ha sido necesario, en este caso, el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en esta materia. Tampoco hay que dar cuenta de ninguna afección derivada de la presencia de REN o Red Natura 2000 ya que ningún enclave municipal ha merecido este reconocimiento.

Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento, entendiéndose incluidos entre ellos los valores paisajísticos, ecológicos, ambientales, históricos, artísticos, arqueológicos, científicos, educativos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

En realidad, apenas ha quedado margen para la aplicación de este principio ya que las DOTSe han extendido su protección, a nuestro juicio con bastante buen criterio, sobre todos aquellos ámbitos del término municipal con valores relevantes o singulares. Más discutible es, a nuestro modo de ver, la protección dispensada a algunos terrenos del norte municipal, en este caso con el objeto de preservar las vistas de la ciudad vieja de Segovia. Las Directrices obligan al planeamiento a clasificar estas zonas como suelo rústico de entorno urbano o suelo rústico con protección cultural.

Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

La protección de numerosos pagos municipales obedece a este criterio y de nuevo hay que citar aquí la labor previa de las DOTSe. En síntesis, y en lo que atañe al término municipal de San Cristóbal de Segovia, los peligros potenciales detectados tienen que ver con las avenidas de carácter extraordinario en las inmediaciones de los cauces, especialmente en aquellos de carácter discontinuo y régimen torrencial; también son relevantes los asociados a la presencia de aguas subterráneas en las zonas de navas y los de naturaleza geológica (zonas con alto riesgo de deslizamiento o desprendimiento) en las gargantas de los ríos Eresma y Ciguiñuela. Señalar, en fin, que la protección de muchos ámbitos obedece a la convergencia de más de uno de los criterios anteriores.

Con carácter general, la clasificación de suelo del territorio municipal ha estado presidida por dos principios metodológicos que se superponen a los criterios reglamentarios (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) ya enunciados:

- La clasificación de suelo rústico pretende ser **consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales** diferenciadas y descritas en la memoria informativa. Así por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica son las que se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección natural.
- La clasificación del suelo rústico procura en todo caso la **consecución de unidades territoriales coherentes**, evitando, por ejemplo, la aparición de pequeñas *islas* de suelo rústico común dentro de zonas de suelo protegido o de bandas de difícil adscripción en los bordes urbanos y de ensanche. Imprecisiones de ese tipo surgen a menudo como consecuencia de la superposición de la clasificación de suelo contenida en las Normas vigentes y de la zonificación propuesta en las DOTSe, tomadas ambas como referencias principales en la confección de estas Normas Urbanísticas. En el documento de planeamiento que ahora se presenta para su aprobación inicial, cuestiones como las referidas se han salvado apostando en la mayor parte de los casos por la homogeneización a favor de la categoría urbanística más restrictiva (suelo rústico con protección natural) y, en todo caso, ajustando los límites de acuerdo con la estructura de la propiedad.

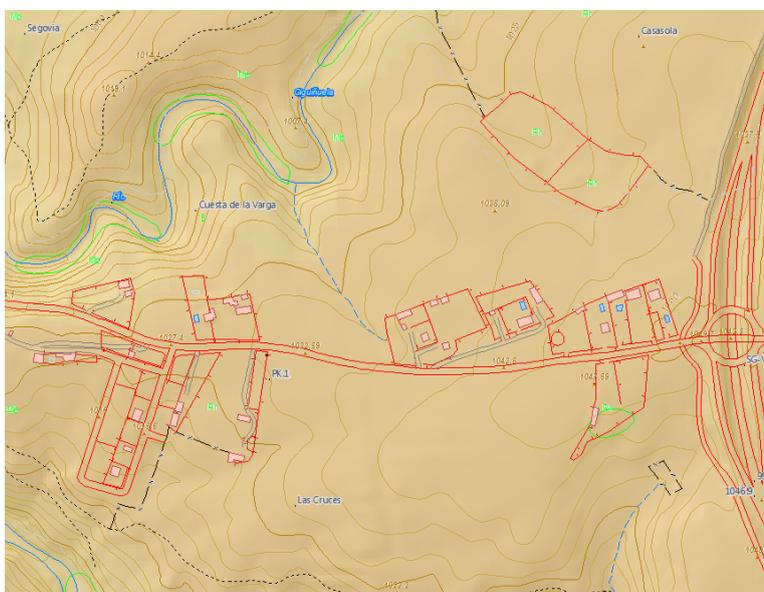
9.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO. MODELO TERRITORIAL

La mayor parte de la superficie municipal se clasifica como suelo rústico. En función del modelo y estructura territorial propuestos se han establecido las categorías citadas en el epígrafe anterior. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el suelo rústico protegido por distintas razones (naturales, culturales...) y el suelo rústico común que, sin albergar valores tan singulares, tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y que debe preservarse por tanto como espacio abierto, no urbanizado y destinado fundamentalmente al aprovechamiento agrario. El suelo rústico protegido es el más importante en términos superficiales y, desde el punto de vista cualitativo, su significación es máxima ya que en él se encuentran tanto los valores ecológicos y paisajísticos más relevantes del municipio como las infraestructuras de transporte que permiten su inserción comarcal y regional. A grandes rasgos, la protección natural es dominante en las inmediaciones del asentamiento urbano por tres de sus cuatro costados (N, E y S) y también desde el centro hasta el extremo oriental del término; de ello son directamente responsables las DOTSe al considerar todo este espacio como Paisaje Valioso, en concreto como PV 4 "*Piedemonte de Ciguiñuela-Eresma*". Hacia el oeste del territorio municipal, en cambio, y exceptuando las estrechas bandas de protección que acompañan a los fondos de los valles Eresma y Ciguiñuela (incluidos ambos dentro de la denominada *ASVE 17 "Riberas, sotos y prados asociados a los ríos Eresma y Milanillos*), es el suelo rústico común el que se impone allí donde no ha llegado la propuesta de desarrollo urbanístico o la protección vinculada a la carretera de circunvalación SG-20.

La eliminación de los sectores Ur-3 y Ur-4 supone una ampliación de la superficie de suelo rústico del municipio que exige la definición de la clasificación urbanística de estos terrenos. Para ello, se han seguido los criterios de preservación de vistas y paisajes de las Directrices de Ordenación de Segovia y su entorno, de modo que las áreas rústicas de mayor potencial se han incluido en la categoría de protección natural y las restantes en suelo rústico común.

Para llevar a cabo esta discriminación se ha tomado como referencia fundamental la topografía de la zona como aspecto más determinante de la incidencia visual. El elemento director en el modelado del relieve corresponde a los cauces de los ríos Eresma y Ciguñuela, que se han encajado en el sustrato de gneis definiendo vertientes pronunciadas en ambos márgenes. Como consecuencia de dicho encajamiento, se han introducido matices y diferencias ambientales de tipo local y valiosas perspectivas visuales del entorno físico de la ciudad que deben ser preservadas.

Para definir estos espacios, se ha empleado la referencia objetiva del trazado de la curva de nivel de 1025 metros ya que marca la ruptura de pendiente entre el encajamiento del Ciguñuela y del Eresma con la unidad ambiental intermedia del piedemonte de la sierra de Guadarrama. Sin ánimo de marcar una frontera artificial, los modelos digitales de elevaciones revelan que a partir de este límite las condiciones físicas y ambientales no corresponden tanto al corte de los cursos fluviales como al espacio propio del piedemonte que bascula hacia la carretera. En consecuencia, en el primer caso se ha dispuesto el mantenimiento de la clasificación como suelo rústico con protección natural, mientras que para el segundo resulta más adecuado a la realidad física de los terrenos la categoría de suelo rústico común. En todo caso, es preciso tener en cuenta que dista por lo general más de 100 metros con respecto a los cauces, por lo que se salvaguarda un margen de seguridad suficiente.



Por otra parte, este espacio se identifica por la influencia decisiva de la carretera a la cual han venido aparejados usos de diferente cuño, fundamentalmente residenciales, que en combinación excluyen cualquier cualidad de tipo ambiental que deba ser objeto de protección. Estas edificaciones de diverso origen han sido convenientemente incluidas como "Instalaciones en suelo rústico" dentro de la normativa de las NUM.

9.3. CONDICIONES NORMATIVAS EN SUELO RÚSTICO

9.3.a. GENERAL

Se ha otorgado una especial relevancia a la definición de condiciones cualitativas dentro de la normativa en suelo rústico. Este sería el caso de las condiciones estéticas y de integración paisajística o las que tienen que ver con la resolución de las infraestructuras y servicios, que intentan mantener las señas de identidad del ámbito rural y evitar el deterioro ambiental que supone la actividad edificatoria. Con este fin, y sin perjuicio de lo establecido en el régimen de usos del suelo, se recogen nuevas determinaciones de aplicación sobre las instalaciones en suelo rústico. En general, se trata de propiciar el establecimiento de los usos urbanos en el núcleo edificado y evitar la dispersión de nuevas edificaciones sobre el suelo rústico municipal.

Es imposible regular de forma específica todas las actividades que puede albergar el suelo rústico. En cualquier caso, el régimen de usos se corresponde con el establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y de los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas. El régimen del suelo rústico con protección es el más restrictivo respecto a la implantación de edificaciones y se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda) o en áreas especializadas y convenientemente acondicionadas (usos industriales...). En el S.R.C. la permisividad es mayor.

9.3.b. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

En la normativa reguladora se establecen, con carácter general, algunas condiciones básicas relativas a la estética de las edificaciones. Pues bien, en el artículo titulado "*Condiciones estéticas y de integración paisajística*" se recoge el deber de adaptación al entorno, exigido por otro lado en el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, haciendo hincapié en dos supuestos en los que la fragilidad paisajística y el impacto visual se consideran máximos: en los ámbitos de especial valor natural y cultural y en los entornos urbanos. Y es que es muy frecuente que las nuevas edificaciones de uso agrícola, ganadero o industrial causen fuertes impactos visuales en las zonas de mayor valor ambiental y, por su elevada concentración y visibilidad, en los entornos urbanos. En este sentido, la normativa no sólo establece una regulación de tipo paramétrico sino que además fija requisitos irrenunciables desde el punto de vista estético.

9.3.c. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se recoge aquí la normativa que regula la implantación de infraestructuras en suelo rústico, incidiendo de manera especial en las condiciones de vertido y relación con los asentamientos urbanos de las instalaciones ganaderas.

9.3.d. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS

Los regímenes del suelo rústico con protección natural y cultural son los más exigentes. En principio, para estos suelos protegidos se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural.

En contrapartida el suelo rústico común es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes para garantizar su adecuada inserción en el medio rural. La normativa tiene en cuenta de forma específica las posibles demandas asociadas a dos tipos de actividades: por una parte, los específicos requerimientos de las explotaciones agrarias como las naves, para las que se habilitan condiciones normativas que regulan su implantación y evitan su dispersión indiscriminada; por otra, se fijan también las condiciones para la implantación de actividades ligadas al aprovechamiento del espacio rústico como un lugar de ocio, afirmando así la nueva funcionalidad del territorio.

Pero, como ya se ha comentado, la adscripción del término de San Cristóbal al ámbito de las DOTSe introduce un mayor número de condicionantes que necesariamente deben ser considerados. En este sentido, el régimen básico de protección establecido por la normativa urbanística ha debido de ser matizado en diversos aspectos, en cuestiones tales como las relacionadas con la protección de ríos y arroyos, con la protección del arbolado o con la gestión de la biodiversidad, artículos 8, 9 y 10 de las DOTSe, respectivamente.

El régimen de usos establecido no supone ningún obstáculo para el normal funcionamiento de las actividades agrarias desarrolladas en el suelo municipal. Antes al contrario, la restricción de usos como los extractivos, los industriales y los residenciales pretende garantizar la ausencia de interferencias (ocupación física de terrenos productivos, fragmentación del territorio con usos contruidos ajenos a la lógica agraria, aparición de tensiones especulativas, etc.) que pudieran perjudicar el rendimiento de las explotaciones agropecuarias.

Ha sido objeto de largo debate la conveniencia o no de considerar a la vivienda unifamiliar aislada como un uso sujeto a autorización dentro del suelo rústico municipal, tal y como contempla el RUCyL en su régimen mínimo de protección, o bien ir más allá y prohibir su construcción en todos los predios municipales no urbanos o urbanizables para así orientar las iniciativas hacia la rehabilitación de las edificaciones ya existentes y estimular la recuperación del caserío tradicional. Finalmente, y conocida la fragilidad paisajística de buena parte de los parajes municipales, hemos creído temerario dejar las puertas abiertas a la llegada de usos contruidos completamente ajenos a la naturaleza rústica de los terrenos y obviamente incompatibles con su limitada capacidad de carga. Ha sido

determinante en este sentido el mandato contenido en la letra d) del artículo 12 de las DOTSe, donde expresamente se prohíbe la vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria.

En contrapartida, la clasificación de suelo urbanizable es generosa y mantiene en lo esencial la propuesta del planeamiento vigente al incorporar al desarrollo urbanístico municipal amplios espacios al oeste de San Cristóbal, en dirección hacia Segovia. De esta manera se ofrece una alternativa razonable para encauzar la significativa demanda inmobiliaria existente pero reduciendo al mínimo su impacto ambiental.

9.3.e. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE

En la definición de las condiciones normativas que regulan la implantación de usos construidos en suelo rústico se ha tenido en cuenta, además de la variada casuística existente en lo que a actividades y valor/fragilidad ambiental del medio receptor se refiere, la peculiar estructura parcelaria del suelo rústico municipal. Ésta se define por su carácter dual: alto grado de trituración parcelaria en la mayor parte del territorio municipal que contrasta con la considerable extensión de los predios situados al este y noreste del término.

Es éste un aspecto básico a la hora de interpretar el territorio del municipio y fundamentar las propuestas de su ordenación. La definición de parcelas mínimas en la normativa reguladora no ha sido ajena a este hecho, procurándose en todo momento la concertación entre los intereses de los promotores de usos construidos en suelo rústico con el interés general de la preservación de esta clase de suelo como un espacio abierto, productivo desde el punto de vista agrario y atractivo desde el punto de vista ambiental.

Así, y dentro del suelo rústico común, se han tomado los 5.000 m² como parcela mínima exigible para las construcciones vinculadas al uso agrario⁵, al dotacional y a las instalaciones asociadas a las infraestructuras. Para las edificaciones necesarias en el desarrollo de las actividades extractivas e industriales la parcela se fija en 20.000 m².

En las categorías de suelo rústico protegido las restricciones son todavía más elevadas por considerar que se trata de los espacios más valiosos desde el punto de vista ambiental y patrimonial de todo el municipio y en los que, en consecuencia, la vocación urbanística del territorio debe ser relegada a un segundo plano⁶. En el caso del S.R.P.I. las restricciones se justifican por las servidumbres que la legislación sectorial introduce para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras.

⁵No obstante lo anterior, para aquellas construcciones de reducidas dimensiones (menos de 15 m²) y de uso agrario, o bien de carácter tradicional (tejamanas o sotechados) o de características particulares (invernaderos) la parcela mínima se establece en la existente el día de la aprobación inicial, por entender que su edificación no entraña ningún riesgo de desarticulación territorial y satisface algunas de las demandas municipales.

⁶ El objeto es impedir una proliferación excesiva de los elementos construidos en el suelo rústico y disipar así cualquier posibilidad de formación de nuevos núcleos de población.

9.3.f. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

El objeto de estas medidas es reconocer y evitar la calificación como fuera de ordenación de las instalaciones existentes; con ello se impide la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos presentes en el suelo rústico y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya construidas.

Las edificaciones existentes en los terrenos que formaban parte de los sectores eliminados Ur-3 y Ur-4 quedan ahora consignadas en las NUM como instalaciones en suelo rústico, reconocidas de manera pormenorizada en el apartado específico de la normativa y en los planos de ordenación. En el ámbito definido por las zonas de protección de la legislación sobre carreteras y clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras, estas instalaciones se consideran fuera de ordenación.

9.3.g. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población, además del cumplimiento de las condiciones referidas con carácter general en el título de la normativa dedicado al suelo rústico, debe observarse en particular lo dispuesto en la sección 1º del capítulo 1º.

9.4. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO RÚSTICO

Con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como rústico propicia la desarticulación de un extenso espacio, que, sin embargo, alberga funciones (productivas, paisajísticas, culturales...) de gran importancia. La recalificación de ciertos ejes contribuye a formar una red capaz de dotar de acceso al territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos elementos de interés (arbolado, espacios agrarios, patrimonio...) que forman parte del paisaje de San Cristóbal de Segovia. De acuerdo con este planteamiento se han seleccionado varios caminos relevantes en la vertebración del espacio rústico. Éstos, que proponen vías de conexión alternativas entre poblaciones vecinas o rutas desde el núcleo urbano hacia los hitos más representativos del suelo rústico municipal, se recogen en los correspondientes planos de ordenación. Las DOTSe, en el artículo 42 de su texto normativo, supeditan la implantación de los llamados "*corredores verdes*" a la previa elaboración de un manual de diseño para así asegurar la coherencia y calidad global de sistema. No obstante lo anterior, y considerando que la referida guía aún no ha sido redactada, la normativa de las NUM fija unos criterios de diseño básico (empleo de material granular procedente de rocas comunes en la zona para

el acondicionamiento del firme y de especies forestales autóctonas como árboles de sombra, entre otras) que seguro sintonizan con los principios inspiradores del apartado de las Directrices en que se trata el sistema de corredores verdes.

10. NORMATIVA SECTORIAL

La legislación urbanística tiene por objeto *"la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación"* según se señala el artículo 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Sobre la ordenación del territorio y el uso del suelo inciden también distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene igualmente claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. El resultado final está pues directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística, sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística garantiza la implantación adecuada de cada uso o actividad.

El texto articulado de estas Normas Urbanísticas incluye una relación sin carácter cerrado de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras. Sin embargo queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida se presenta sin carácter limitativo.

Se han incluido las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, sector ferroviario, montes, vías pecuarias o prevención ambiental.

10.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

El marco legal está constituido actualmente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por la Ley 2/1990, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y, en ausencia de desarrollo reglamentario de este texto, por el Reglamento general de carreteras, aprobado por R.D.1812/1994 de 2 de septiembre. El término municipal de San Cristóbal de Segovia aparece atravesado por tres carreteras. Una de ellas, la de mayor rango, es la carretera de circunvalación de titularidad estatal (SG-20), cuya conversión en autovía está ya proyectada. Es la que posibilita la integración del municipio en el periurbano segoviano y su funcionalidad mejorará cuando su diseño se acomode al propio de las vías de alta capacidad y velocidad (doble calzada, curvaturas de amplio radio, restricción en las incorporaciones, etc.). Ello, unido a las fuertes servidumbres legales establecidas para garantizar su correcta explotación y unos adecuados niveles de seguridad, hace de este corredor un condicionante territorial de primer orden a la hora de abordar la ordenación de la porción más occidental del suelo rústico municipal, atravesado en sentido meridiano por esta infraestructura de transporte.

El resto, de titularidad provincial (SG-V-6123 y SG-V-6125), están dimensionadas para soportar un tráfico menos denso, el generado entre San Cristóbal y las poblaciones limítrofes. En función de su rango menor, la legislación contempla zonas de defensa (dominio público, servidumbre, límite de edificación y afección) inferiores a las establecidas para los grandes ejes de transporte. Aquí, sin embargo, la incidencia en el planeamiento no se encuentra tanto en la escala territorial como en la urbana ya que algunos de sus tramos, al discurrir a través del asentamiento de San Cristóbal de Segovia,

tienen consideración de travesías, o, en su caso, de tramos urbanos. Se da la circunstancia de que la carretera SG-V-6123, a pesar de su carácter local, ha visto incrementado el paso de vehículos año a año, de manera paralela al desarrollo urbanístico de los municipios situados al este de la capital, y en la actualidad ya están comenzando a aparecer los problemas propios de las vías saturadas, especialmente en la travesía de San Cristóbal.

10.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

El marco legal básico en esta materia está constituido por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

No consta la existencia en el municipio de ninguna conducción titularidad de Enagas y sí en cambio de Gas Natural, que ha facilitado el trazado del gasoducto que, procedente de Tabanera del Monte y siguiendo la carretera SG-V-6125, llega al municipio de San Cristóbal. Existen además varias líneas de media tensión, propiedad de Unión Fenosa en este caso, cuya presencia puede llegar a condicionar el desarrollo urbanístico municipal. En cualquier caso, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las infraestructuras como uno de los usos permitidos o autorizables siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación sectorial, la futura implantación en el suelo rústico de nuevas infraestructuras de este tipo no representaría ningún problema.

En las inmediaciones de las mismas queda prohibido todo uso construido, salvo los que la administración competente juzgara necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberían cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre.

Por su especial relevancia, se trasladan aquí los siguientes textos legales que, en cualquier caso y como ya se ha señalado más arriba, han sido tomados en consideración en la ordenación urbanística establecida en las Normas de San Cristóbal:

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (B.O.E. de 8/10/1998), que en su artículo 5 especifica: *La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.*

La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28/11/1997), que en su artículo 5 recoge: *La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.*
- El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía (B.O.E. 27/12/2000), señala lo siguiente en su artículo 158: *La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:*
 - *El vuelo sobre el predio sirviente.*
 - *El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*
 - *El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
 - *La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.*

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del artículo 162: *En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.*

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.158/68 (B.O.E. 27/12/68). (Ver sección tipo incorporada en los planos de ordenación de las Normas).

10.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL

La creciente sensibilización social por todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección medio ambiental y el desarrollo sostenible ha tenido su traslación jurídica en la producción de una creciente cantidad de textos legales sobre esta temática en los últimos tiempos. A esta corriente de pensamiento no ha sido ajeno el urbanismo y, en este sentido, las Normas Urbanísticas de San Cristóbal de Segovia pretenden ser un documento capaz de compatibilizar el normal desarrollo urbanístico del municipio con la protección de sus valores naturales.

10.3.a. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

El Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico constituyen los textos legales de referencia. En el término municipal de San Cristóbal de Segovia no existen grandes colectores fluviales y el drenaje se organiza a través de una red de pequeños arroyos y regatos de escaso caudal que a menudo tienen un carácter estacional. Sólo el río Eresma, que sigue el límite suroccidental del término, tiene cierta relevancia. En todo caso, y con independencia de la reducida entidad de los mismos, la normativa reguladora y los planos de ordenación de las Normas recogen las implicaciones legales de carácter sectorial existentes en las zonas de servidumbre (5 metros) y policía (100 metros), así como todos los aspectos de tipo procedimental a tener en cuenta en la tramitación de las autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico.

Con carácter excepcional, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 18 del RUCyL, podrán promoverse estudios hidrológicos e hidráulicos⁷ para aquellos entornos fluviales cuya incorporación al desarrollo urbanístico municipal pueda entrañar riesgos para las personas y sus propiedades. La ordenación urbanística será consecuente con los resultados obtenidos y se diseñará de forma en que quede minimizado tanto el riesgo como el impacto ambiental.

10.3.b. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL

La entrada en vigor de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León define un nuevo escenario que integra al establecido con carácter parcial por las legislaciones de actividades clasificadas e impacto ambiental⁸. Esta Ley establece el sistema intervención administrativa de las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente y lo hace además de una manera gradual, a través de los procedimientos de Autorización Ambiental, Licencia Ambiental o Comunicación. En consecuencia, las Normas Urbanísticas de San Cristóbal de Segovia

⁷ Si el Organismo de cuenca correspondiente así lo estima conveniente y siempre que éste no cuente ya con información válida al respecto.

⁸ La entrada en vigor de ésta ha derogado la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas en Castilla y León y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, salvo los apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV de dicho texto refundido.

adecuan los distintos regímenes de uso por ellas establecidos (tanto en suelo rústico como en suelo urbano y urbanizable), así como los procedimientos de carácter administrativo que pudieran entrar en conflicto con lo dispuesto en la Ley de Prevención Ambiental⁹.

⁹ Sobre este último particular parece lo más deseable buscar fórmulas de tramitación conjunta que agilicen la resolución de los expedientes de contenido urbanístico y ambiental referidos a una misma cuestión.

11. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y su desarrollo reglamentario (Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado por el Decreto 37/2007, de 19 de abril), señala la obligación de los ayuntamientos de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial.

Asimismo se ha desarrollado por parte del equipo redactor de estas normas un catálogo que incluye una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés no sólo monumental sino paisajística o histórica, situados en cualquier tipo de suelo y que son objeto de conservación, protección o mejora.

En cumplimiento de la legislación urbanística autonómica, las Normas Urbanísticas incluyen diversos aspectos derivados de la ley de patrimonio que se refieren fundamentalmente a los siguientes aspectos:

- Incorporación de un catálogo de elementos protegidos.
- Determinaciones específicas aplicables a los elementos protegidos.
- Régimen de autorizaciones y licencias en los elementos catalogados.

En el catálogo que se presenta a continuación se han incluido todos aquellos elementos que, por su valor cultural, merecen ser protegidos en el municipio de San Cristóbal de Segovia. En virtud de su diferente naturaleza se han establecido diferentes regímenes de protección que, a su vez, se traducen en condiciones de intervención diferenciadas en función de la naturaleza y características de los elementos que se protegen.

Se han incluido en catálogo un total de 7 fichas, distinguiéndose:

Edificaciones histórico-religiosas, caso de la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario elegida por su valor cultural y social dentro de la localidad.

Elementos singulares etnológicos, como son el potro de errar, la fragua y la cacera del Cambrones.

Edificaciones civiles, elegidas por su singularidad en su formalización externa y en su tipología y la relación con su espacio. En esta categoría están las edificaciones que conforman el alzado oeste de la plaza Mayor.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada caso, además de señalar el **Grado de Protección** correspondiente: **Integral, Ambiental, o Etnológico**. En el capítulo correspondiente de la Normativa: "Condiciones para la Protección y Conservación del Patrimonio", se indican las actuaciones posibles según cada Grado de Protección.

Dentro del término de San Cristóbal de Segovia no existen bienes de interés cultural ni yacimientos arqueológicos inventariados¹⁰.

¹⁰ Información facilitada por la Delegación Territorial de Segovia del Servicio Territorial de Cultura y Turismo y recogida en el documento de Información Urbanística.

11.1. DETERMINACIONES PARTICULARES

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada caso, además de señalar el Grado de Protección correspondiente: Integral, Ambiental o Etnológico.

Cada uno de los tres grados de protección lleva asociadas las posibles intervenciones a realizar, expresamente definidas en la normativa reguladora. Además en la ficha se hacen determinaciones específicas para el elemento protegido en los casos en los que se ha estimado oportuno. Las intervenciones permitidas por la normativa para cada grado de protección:

Integral: Las obras permitidas son las de conservación y restauración.

Ambiental: Las obras permitidas son las de conservación, restauración, rehabilitación y apertura de nuevos huecos y/o modificación de los mismos¹¹.

Conservación (1): Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior e interior. Se distinguen dos niveles:

Mantenimiento (1.a), son las que periódicamente deben realizarse para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.

Consolidación (1.b), son las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio: por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.) o por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.).

Restauración (2): Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio, sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las obras de conservación, definidas en el punto anterior, que sean necesarias. Las obras de restauración comprenden la recuperación de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desaparecidos. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culminará en la formulación de una hipótesis proyectual a valorar por Patrimonio.

¹¹ La actuación sobre huecos tanto para apertura de nuevos como para ampliación de los existentes sólo se permite en los casos específicamente señalados en su ficha de Catálogo.

La rehabilitación lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones del nivel 1 definido anteriormente.

Rehabilitación (3): Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación de un edificio autoriza la realización de las siguientes obras:

- La implantación o sustitución de instalaciones (siempre que no alteren el esquema tipológico básico).
- La redistribución horizontal de locales
- La apertura de huecos de acceso, escaleras, zaguanes, siempre que no afecten al valor arquitectónico.
- La sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos, acabados de cubiertas con recuperación del material de cubrición original. En todo caso se deberán mantener inalterados los elementos internos con interés histórico o arquitectónico.

La rehabilitación lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones de los niveles 1 y 2 definidos anteriormente.

Ampliación Parcial (4): Obras cuya finalidad es la ampliación de edificaciones preexistentes en altura, aumentando el número de plantas, sin perjuicio de las obras de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preservan. Se permite sólo en casos excepcionales específicamente señalados en su ficha. La nueva construcción se hará según las alineaciones definidas en los planos de ordenación, con las alturas de cornisa y de cumbrera fijadas en la ficha de Catálogo y con composición, materiales y acabados de la arquitectura tradicional de San Cristóbal de Segovia.

La ampliación parcial lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones de los niveles 1, 2 y 3 definidos anteriormente.

11.2. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS

CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS CATALOGADOS				
Nº catalogo	Denominación	Clase de Suelo	Localización	Grado de Protección
GN-01	Iglesia Nuestra Señora del Rosario 9441501VL0394S0001UB	Suelo urbano	Carretera Segovia Tres Casas nº 27	INTEGRAL
GN-02	Edificio 9542909VL0394S0001MB	Suelo urbano	Plaza Mayor nº 75	AMBIENTAL
GN-03	Edificio 9542908VL0394S0001FB	Suelo urbano	Plaza Mayor nº 77	AMBIENTAL
GN-04	Edificio 9542907VL0394S0001TB	Suelo urbano	Plaza Mayor nº 79	AMBIENTAL
GN-05	Cacera del Cambrones	Suelo urbano	Calle Real	ETNOLÓGICO

		Suelo rústico	Patrimonio histórico documental	
GN-06	Potro de errar 9643901VL0394S0001JB	Suelo urbano	Camino Trampal nº 2	ETNOLÓGICO
GN-07 A y GN-07 B	Casa del Vaquero y Fragua 9545858VL0394N0001KS	Suelo urbano	Calle Iglesia nº 40	ETNOLÓGICO
GN-08	Ermita San Antonio de Padua 9542801VL0394S0001HB	Suelo urbano	Calle Ángeles Ballesteros nº14	AMBIENTAL

12. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Estas Normas declararán como fuera de ordenación los siguientes usos, edificaciones e instalaciones:

- Los usos y edificaciones que a los efectos del Artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se encuentren emplazados dentro de los sectores que se definen para el suelo urbano y que coinciden con terrenos calificados en la ordenación propuesta y con carácter vinculante, como espacios libres y/o viario.
- Toda construcción sobre suelo rústico que carezca de autorización de uso, así como todas las edificaciones o usos que ocupen espacios que la ordenación prevista defina como suelos de uso o utilización públicos.
- Las instalaciones ubicadas dentro de la franja límite de edificación respecto de las carreteras que discurren por el término municipal de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

En estas edificaciones es de aplicación el régimen establecido en el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo:

- 1) *En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.*
- 2) *No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:*
 - *Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.*
 - *Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado el plazo.*
- 3) *Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de la expropiación.*

En consonancia con el tercero de los criterios expuestos, en suelo rústico se declaran fuera de ordenación las instalaciones que, con referencia catastral 8643505VL0384S0001QH invaden la línea límite de edificación de la SG-20 y el suelo rústico de protección de infraestructuras, atendiendo a su disconformidad con el régimen de usos previsto y la prohibición expresa de dichas construcciones.

13. LA PROPUESTA EN NÚMEROS

SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA		
Clasificación de suelo		Superficies totales (Has)
Suelo urbano	Consolidado	61,66
	No consolidado	5,18
TOTAL SUELO URBANO		66,84
Suelo urbanizable		42,46
TOTAL SUELO URBANIZABLE		42,46
Suelo rústico	Común	178,26
	Protección cultural	30,18
	Protección de infraestructuras	47,88
	Protección natural	270,68
TOTAL SUELO RÚSTICO		527
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		636,30