



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Segovia

ACUERDO de 19 de junio de 2018, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia (Segovia). Expte.: NUM-SG-009/16 (AD).

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

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

- a) Modificar la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de «Montecorredores», y habilitar las parcelas para construir vivienda libre y/o protegida.

La edificabilidad estipulada en las NUM para las parcelas R18 y R20, hace inviable cualquier intento de promoción, ya sea con protección, tal y como obligan las normas, o de promoción privada. Esto es debido a la baja edificabilidad establecida en las Normas Urbanísticas y en el Plan Parcial original (Art. 148 NUM).

Se trata por tanto de aumentar la edificabilidad levemente, para poder dar las condiciones mínimas de superficie construida por vivienda según los estándares de VPO.

Según los estándares actuales de sostenibilidad el reto del urbanismo futuro será su transformación en sentido ecológico; por ello esta Ley establece densidades máximas y mínimas de población y edificación, e introduce estándares de sostenibilidad, como el índice de permeabilidad, porcentaje de suelo que deberá estar cubierto de vegetación a fin de contribuir al equilibrio de la atmósfera y las aguas subterráneas.

En la urbanización de Montecorredores, anterior a estos conceptos, la densidad de población establecida era solo de máximos, con un total de 6,86 viviendas por hectárea, muy por debajo de las 10 viviendas por hectárea que marca la Ley de Urbanismo como mínimo (Art. 36.1.c.3.º). Esto daba como resultado unas parcelas mínimas para poder edificar una vivienda de 1.000 m². Para poder edificar en parcelas más modestas, (actualmente la normativa permite construir Tipología adosada con posibilidad de segregación en aplicación de las condiciones de la ordenanza en 3 parcelas respectivamente).

- b) Estudiar y delimitar la vinculación de pareados y adosados en el suelo urbano Tipo Casco 2.

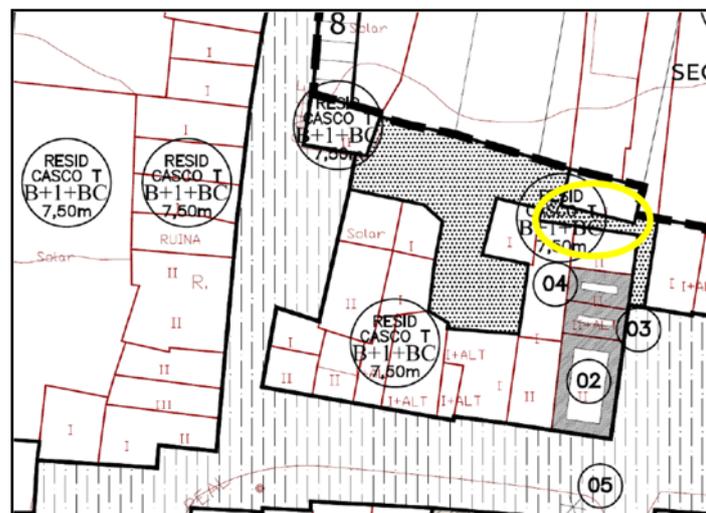
Se trata de solucionar varios supuestos edificatorios que se pueden dar con las actuales normas.

- c) Se modifican las condiciones relativas al cierre de parcelas, con el artículo 118, al resultar en algunos casos poco definido.

Se pretende definir de una manera más correcta las condiciones relativas al cierre de parcelas, con el fin de que no haya malinterpretaciones ni casos no contemplados.

- d) Corrección de la alineación que afecta al solar 9542906VL0394S0001LB.

Existe un error gráfico en las alineaciones alrededor de la parcela de referencia catastral 9542906VL0394S0001LB. Las Normas catalogan como público la zona del solar libre del inmueble, dejando un callejón de viario de coexistencia que cruza desde la C/ La Iglesia hasta la Plaza Mayor, de 1,24 m a 1,70 m de ancho, sin ningún interés para el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia. Con esta modificación se pretende arreglar dicho error y catalogarlo como residencial.



(1) Estado actual en las NUM

Propuesta.

- a) **Modificar la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores, y habilitar las parcelas para construir vivienda libre y/o protegida.**

Artículo 148. Condiciones particulares.

Para las parcelas R-18 y R-20 de Montecorredores afectadas por la ordenanza de edificación «Casco 2» se establecen las siguientes condiciones particulares:

- *Tipología aislada, pareada o 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 cómputo de la edificabilidad establecida en el plan parcial origen de Montecorredores que supone un total de 609.75 m² edificables por parcela. Esta edificabilidad se repartirá proporcionalmente entre las parcelas resultantes en caso de segregación.*
- *El destino final de estas parcelas es la construcción de viviendas.*

b) Estudiar y delimitar la vinculación de pareados y adosados en el suelo urbano tipo Casco 2.

Artículo 145. Parámetros de ocupación y volumen.

[...]

- *Posición de la edificación en tipología adosada: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela y dejando al menos 3 m de retranqueo en el opuesto. En zonas de expansión (sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado) se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 metros en proyectos conjuntos, no en casos aislados. Este espacio deberá mantenerse libre de edificación.*
- *Retranqueos a linderos en tipología adosada: En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos en ambas plantas, según las condiciones de la tipología. El retranqueo mínimo de la edificación principal al fondo de parcela será de un mínimo de 3 metros. Para parcelas con un fondo menor de 15 metros se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.*

[...]

c) Se modifican las condiciones relativas al cierre de parcelas, con el artículo 118, al resultar en algunos casos poco definido.

Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

[...]

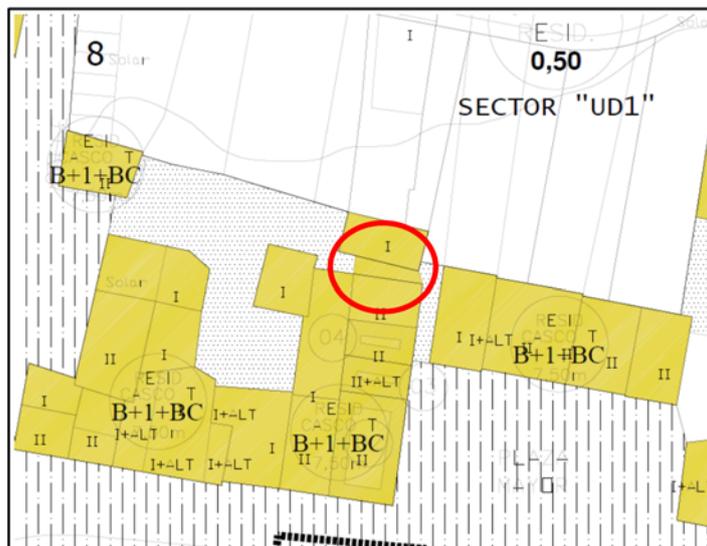
6. Condiciones constructivas para el cerramiento:

- *La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de linderos (con un mínimo de 0.40 m), excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m. Dichos machones no podrán estar separados una distancia menor que 4 veces su ancho, salvo en las vallas sobre calles con más de 15% de pendiente que no podrán estar separados una distancia menor que 3 veces su ancho.*
- *En las parcelas con pendientes pronunciadas (más del 5% de pendiente) se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueos del*

vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura superior a 1,60 m.

[...]

d) Corrección de la alineación que afecta al solar 9542906VL0394S0001LB.



(2) Estado modificado

II.– De conformidad con lo señalado en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 20 de septiembre de 2016 acordó la *aprobación inicial* del instrumento de planeamiento, con la mayoría exigida por el 47.2.11) del mismo texto legal.

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

IV.– En cumplimiento de lo establecido en los artículos 52.4 LUCyL y 153 RUCyL y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, fueron solicitados y emitidos los siguientes *informes* antes de la aprobación provisional:

- *Servicio Territorial de Fomento*, emitido el 18 de noviembre de 2016.
- *Servicio Territorial de Cultura*, emitido el 2 de diciembre de 2016 indicando que no hay afección sobre el patrimonio cultural.
- *Diputación Provincial*, emitido el 7 de noviembre de 2016 señalando que no hay afección a la Red Provincial de Carreteras. Se ponen de manifiesto ciertas deficiencias urbanísticas para su subsanación antes de la aprobación.
- *Subdelegación del Gobierno*. Mediante escrito de 19 de septiembre de 2016 se informa al Ayuntamiento que ese Centro no dispone de medios técnicos ni humanos apropiados para poder emitir con las debidas garantías el informe solicitado.

V.– Finalizado el período de información pública, a la vista de los informes previos recibidos, la modificación puntual es *aprobada provisionalmente* por el Ayuntamiento mediante acuerdo de fecha 16 de mayo de 2017, adoptado de conformidad con lo señalado en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la mayoría exigida por el 47.2.11) del mismo texto legal.

VI.– Con fecha 24 de mayo de 2017 se recibe en el Servicio Territorial de Fomento el expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su soporte informático, debidamente diligenciados por el Secretario acreditando que la misma se corresponde con la aprobada provisionalmente, solicitando su aprobación definitiva.

VII.– Examinado el instrumento de planeamiento y el expediente administrativo, por parte del Servicio Territorial de Fomento se remite al Ayuntamiento el 24 de agosto de 2017 informe en el que se hacen constar las siguientes consideraciones:

Consideraciones Generales:

a) Modificar la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores, y habilitar las parcelas para construir vivienda libre y/o protegida.

- Deberán indicarse gráficamente en el plano de ordenación las parcelas R18 y R20 de Montecorredores afectadas por la modificación, señalando la edificabilidad máxima y número máximo de viviendas.
- En relación con la Página 5, justificar y aclarar el incremento de edificabilidad y del número de viviendas así como el ámbito al que afecta el incremento.
- En cuanto a la justificación del artículo 173 Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población, deberán suprimirse las referencias a los artículos 104, 105 y 128 para los 686,26 m² de incremento, dado que los cálculos deben realizarse conforme a lo establecido en el artículo 173.1 RUCyL.
- En dicho cálculo se tiene en cuenta el incremento de la edificabilidad de 686,26 m² (hipótesis 1.^a), pero no se tiene en cuenta la hipótesis 2.^a: Cuando se incrementa el número de viviendas, duplicándose el mismo. Deberá aclararse tal circunstancia.
- Existen errores numéricos en dichas justificaciones, lo que deberá corregirse.
- La Modificación deberá ceñirse exclusivamente al incremento de la edificabilidad a 1.219,50 m²c a repartir entre las parcelas R18 y R20, o en las parcelas resultantes en caso de segregación, tal y como se establece en el artículo 148, Condiciones particulares. Modificado.

d) Corrección de errores que afecta al solar 9542906VL0394S0001LB.

- Donde dice *«Las Normas catalogan como público...»*, deberá decir *«Las Normas califican como público...»*.
- Donde dice *«Con esta modificación se pretende arreglar dicho error y volver a catalogarlo como suelo urbano»*, deberá decir *«Con esta modificación se pretende arreglar dicho error y calificar como residencial el ámbito concreto objeto de la modificación puntual»*.

Cuestiones de procedimiento:

- Deberá solicitarse Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, únicamente en el caso de que la modificación afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. En otro caso, se deberá hacer constar en la memoria vinculante del instrumento de planeamiento la ausencia de afección.
- Deberá solicitarse Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Deberá consultarse con la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente si la modificación puntual queda incluida dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, siendo por tanto necesario tramitar el correspondiente procedimiento ambiental.
- Deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el informe de la Diputación Provincial.
- Deberá remitirse a este Servicio Territorial de Fomento la documentación que acredite que se ha practicado la notificación prevista en el artículo 159.4 RUCyL.
- Deberá incorporarse a la documentación técnica el Anejo 3: Catastro descripción y cartografía.
- El documento en soporte digital deberá ser idéntico a los ejemplares en papel, incluyendo todos sus Anejos.

VIII.– Con fecha 17 de octubre de 2017 y a petición del Ayuntamiento, el Servicio Territorial de Fomento emite informe aclaratorio del anterior de 24 de agosto de 2017, indicando además la necesidad de subsanar las siguientes cuestiones:

- Página 4: Son determinaciones de ordenación general las especificadas en el artículo 122 RUCyL, por tanto, al modificar la edificabilidad del sector, esta se considera una determinación de ordenación general (edificabilidad máxima en usos privados). El resto de determinaciones se consideran de ordenación detallada conforme al artículo 128 RUCyL, lo que deberá corregirse.
- Página 23. *Capítulo 3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial*: Diferenciar claramente y con arreglo a los artículos 122 y 128 RUCyL las determinaciones de ordenación general y ordenación detallada.

IX.– Con fecha 28 de mayo de 2018 se recibe en el Servicio Territorial de Fomento la documentación técnica subsanada, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 15 de mayo de 2018.

Junto al instrumento de planeamiento subsanado, el Ayuntamiento remite la siguiente documentación:

- Informe de la Diputación Provincial de Segovia de 28 de marzo de 2018 en el que no se pone objeción a la aprobación de la modificación puntual.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero de 17 de abril de 2018 en el que se indica que el instrumento de planeamiento no supone afección al dominio público hidráulico ni a sus zonas de protección ni tampoco supone incidencia en el régimen de corrientes ni afección a las zonas o terrenos inundables existentes en el municipio; no implica un aumento del volumen de vertido ni un incremento del consumo de agua con respecto a la situación existente en la actualidad; no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras del Organismo de cuenca.
- Orden FYM/220/2018, de 20 de febrero de 2018 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la modificación puntual, en el que se determina que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se atienda a los condicionantes expuestos en los informes de las Administraciones Públicas afectadas, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental (B.O.C. y L. 6-marzo-2018).
- Documentación que acredita que se ha practicado la notificación prevista en el artículo 159.4 RUCyL.

X.– Con fecha 8 de junio de 2018 el *Servicio Territorial de Fomento* emite informe favorable a la aprobación definitiva.

Por lo que antecede, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en base a la competencia otorgada por el artículo 138.2.b) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 3.1 d) del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, adopta por mayoría el siguiente.

ACUERDO:

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

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

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

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

Contra el presente acuerdo podrá interponerse *recurso contencioso administrativo* de conformidad con el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El Recurso contencioso-



administrativo se interpondrá, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1, 46 de la citada Ley 29/1998. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Segovia, 22 de junio de 2018.

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

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DE LAS NUM

SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

RELACIÓN DEL RESTO DE DOCUMENTOS QUE NO SE PUBLICAN

ANEXOS:

1. Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.
2. Escrituras parcela catastral 9542906VL0394S0001LB.
3. Listado de propietarios de las parcelas afectadas de Montecorredores de los últimos 5 años.
4. Fichas de parcelas afectadas por la modificación de la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores.
5. Certificado catastral de parcelas afectadas por la modificación de la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores.
6. Afección sobre el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2017

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 24 de enero de 2018
El Secretario



**COMISIÓN TERRITORIAL DE
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**

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

19 JUN 2018



[Handwritten signature]

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

MODIFICACIÓN DE NORMAS URBÁNISTICAS MUNICIPALES

FECHA 01/03/2018

Aprobación inicial 20 de septiembre de 2016

Aprobación provisional 16 de mayo de 2017

DOCUMENTO CON CORRECCIONES PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

ARQUITECTO TÉCNICO: D. RUBÉN SASTRE RUBIO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

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

Ilmo. Sr. Alcalde:

Vista la solicitud por el Jefe de Servicio de Urbanismo, Obras y Servicios de realización de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales relativa a varios preceptos reguladores de determinadas condiciones generales de la edificación, de condiciones de carácter detallado y del plan parcial de Montecorredores, el arquitecto que suscribe emite la siguiente:

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANÍSTICAS

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

1. MEMORIA VINCULANTE. DN-MV.

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

ANTECEDENTES

CAPITULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

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

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

CAPÍTULO 4. Procedimiento

Título II. RESUMEN EJECUTIVO

2. NORMATIVA URBANISTICA. DN-NU.

3. ANEXO 1: Afección sobre el patrimonio arqueológico y presencia de riesgos naturales y tecnológicos.

ANEXO 2: Escrituras parcela catastral 9542906VL0394S0001LB.

ANEXO 3: Listado de propietarios de las parcelas afectas de Montecorredores de los últimos 5 años.

ANEJO 4: Fichas de parcelas afectadas por la Modificación de la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores.

ANEJO 5: Certificado Catastral de parcelas afectadas por la Modificación de la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores.

ANEJO 6: ANEXO III Afección sobre el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018



SECRETARIA DE LA COMISIÓN

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

MEMORIA VINCULANTE

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

ANTECEDENTES

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

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

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

CAPÍTULO 4. Procedimiento

ANTECEDENTES.

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

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

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

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

- Informe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León: fecha 18 de noviembre de 2016.
- Informe de la Excm. Diputación provincial de Segovia: 7 de noviembre de 2016.
- Informe del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León: fecha 2 de diciembre de 2016.
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León: fecha 14 de marzo 2017.
- Informe Ambiental Estratégico del 26 de febrero de 2018 de la Conserjería y Medio Ambiente.

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

1. Eliminación del punto 1 del CAPÍTULO 1: permitir la posibilidad de hacer uso de los márgenes de los caminos en rústico, con fines de plantación de árboles y facilitar el uso propio de los caminos como zonas de "andar".
2. Modificación en la redacción del punto 2 para eliminar el aumento general de edificabilidad en las parcelas de Montecorredores y El Terradillo.
3. Eliminación del punto 5 del CAPÍTULO 1: Modificación de obligatoriedad de las Calles de "solo andar".
4. Eliminación de la asignación del aumento de edificabilidad de las parcelas R-18 y R-20 de montecorredores al sector UR3.
5. El Plan parcial del Terradillo y ano se modifica de ninguna manera.

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA



Página 3 de 50

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

COMISIÓN TERRITORIAL DE
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario

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

6. La modificación del Plan Parcial Montecorredores no se considera necesaria. Aunque las parcelas R-18 y R-20 formen parte de Montecorredores, lo único que se modifica es el artículo 148 de las NUM que las afectan.

Con fecha 16 de mayo de 2017, se aprueba provisionalmente la Modificación de NUM de San Cristóbal de Segovia por el pleno del Ayuntamiento.

Con fecha 30 de agosto de 2017, se recibe informe de la Delegación Territorial de Segovia, Servicio Territorial de Fomento, con respecto a la subsanación de documentación de la Modificación nº1 de NUM de San Cristóbal de Segovia.

Se redacta el siguiente documento como compendio de la Modificación de Normas nº1 Cristóbal de Segovia, para amoldarse a los requerimientos del Servicio Territorial de Fomento.

Se incluyen los planos de ordenación de las parcelas R18 y R20.

Se modifica la redacción del punto 1 "Modificar la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores, y habilitar las parcelas para construir vivienda libre y/o protegida."

Para aclarar que no existe incremento de número de viviendas y que el incremento de la edificabilidad sólo afecta a las parcelas R18 y R20.

Se corrigen errores donde dice "Las Normas Catalogan como público..." por "Las Normas Califican como público..."

Dada la naturaleza de la Modificación, no se afecta de ninguna manera al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

No se aumenta el número de viviendas, por lo que no se considera preceptivo la solicitud del Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Inclusión del Anejos 6: Afección sobre el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Modificación del CAPITULO 3, para diferenciar claramente las determinaciones de ordenación general y detallada arreglo a los artículos 122 y 128 del RUCyL.

Con fecha 29 de septiembre de 2017 se solicita a la Conserjería de Fomento y Medioambiente información sobre el tramite ambiental de la Modificación Puntual de las Normas urbanísticas de San Cristóbal de Segovia, adjuntando, el 9 de octubre, borrador de la Modificación y el Documento ambiental estratégico.

Con fecha 27 de febrero se recibe informe Ambiental Estratégico favorable, con copia de los informes de la Confederación Hidrográfica del Duero, y del Servicio Territorial de Medio ambiente de Segovia.

Para dar cumplimiento al Informe anterior, se modifica el artículo relativo a la ordenación detallada de vallados: Donde pone "En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos." Se sustituye por "En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, concretamente el artículo 65.3.f) en lo que se refiere a vallados."

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El Secretario



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

19 JUN 2018



Página 4 de 50

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

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

CAPÍTULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

Modificar la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores, y habilitar las parcelas para construir vivienda libre y/o protegida.

La edificabilidad estipulada en las NUM para las parcelas R18 y R20, hace inviable cualquier intento de promoción, ya sea con protección, tal y como obligan las normas, o de promoción privada. Esto es debido a la baja edificabilidad establecida en las Normas Urbanísticas y en el Plan Parcial original (art. 148 NUM).

Se trata por tanto de aumentar la edificabilidad levemente, para poder dar las condiciones mínimas de superficie construida por vivienda según los estándares de VPO.

Según los estándares actuales de sostenibilidad el reto del urbanismo futuro será su transformación en sentido ecológico; por ello esta Ley establece densidades máximas y mínimas de población y edificación, e introduce estándares de sostenibilidad, como el índice de permeabilidad, porcentaje de suelo que deberá estar cubierto de vegetación a fin de contribuir al equilibrio de la atmósfera y las aguas subterráneas.

En la urbanización de Montecorredores, anterior a estos conceptos, la densidad de población establecida era solo de máximos, con un total de 6,86 viviendas por hectárea, muy por debajo de las 10 viviendas por hectárea que marca la Ley de urbanismo como mínimo (art. 36.1.c.3º). Esto daba como resultado unas parcelas mínimas para poder edificar una vivienda de 1000m². Para poder edificar en parcelas más modestas, (actualmente la normativa permite construir Tipología adosada con posibilidad de segregación en aplicación de las condiciones de la ordenanza en 3 parcelas respectivamente.)

Por lo tanto, para dotar de edificabilidad suficiente a las parcelas R18 y R20, se aumenta ligeramente su edificabilidad.

Estudiar y delimitar la vinculación de pareados y adosados en el suelo urbano tipo Casco 2.

Se trata de solucionar varios supuestos edificatorios que se pueden dar con las actuales normas.

Se modifican las condiciones relativas al cierre de parcelas, con el artículo 118, al resultar en algunos casos poco definido.

Se pretende definir de una manera más correcta las condiciones relativas al cierre de parcelas, con el fin de que no haya malinterpretaciones ni casos no contemplados.

Corrección de la alineación que afecta al solar 9542906VL0394S0001LB.

Existe un error gráfico en las alineaciones que alrededor de la parcela de Referencia Catastral 9542906VL0394S0001LB. Las Normas califican como público la zona del solar libre del inmueble, dejando un callejón de viario de coexistencia que cruza desde la C/ La Iglesia hasta la plaza Mayor, de 1.24m a 1.70m de ancho. Sin ningún interés para el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia. Con esta modificación se

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario



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

19 JUN 2018



ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Página 5 de 50

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

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

pretende arreglar dicho error y calificar como residencial el ámbito concreto objeto de la modificación puntual.

Tal y como establece el art.132 de la Ley 5/99, de 8 de abril, la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, y ésta debe orientarse en todo caso a la consecución de diversos objetivos generales, entre los que se encuentra la mejora de la calidad urbana, prescrita en el art. 4, b, 11º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el art. 5, 3º, b), 11 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación propuesta se considera de interés general en base a los objetivos expresados en los arts. 4, b), 11º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y art. 5, 3, b), 11º de su Reglamento.

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

Se modifican las Determinaciones de Carácter General siguientes:

1. **Modificar la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores, y habilitarlas las parcelas para construir vivienda libre y/o protegida.**

Se modifican las Determinaciones de Carácter detallado siguientes:

2. **Estudiar y delimitar la vinculación de pareados y adosados en el suelo urbano tipo Casco 2.**
3. **Regular Ordenanza de Vallados.**

Se corrige un error en el plano e alineaciones:

4. **Corrección de la alineación que afecta al solar 9542906VL0394S0001LB.**

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El Secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018



[Signature]

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

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

1. MODIFICAR LA EDIFICABILIDAD EN LAS PARCELAS R18 Y R20 DE MONTECORREDORES, Y HABILITARLAS LAS PARCELAS PARA CONSTRUIR VIVIENDA LIBRE Y/O PROTEGIDA.

La edificabilidad estipulada en las NUM¹ publicadas el 27/03/2015 para las parcelas R18 y R20, hacen inviable cualquier intento de promoción, ya sea con protección, tal y como obligan las normas, o de promoción privada. Esto es debido a la baja edificabilidad establecida (art. 148 NUM).

"- Edificabilidad máxima global para el conjunto de las parcelas R-18 y R20 derivado del cómputo de la edificabilidad establecida en el plan parcial origen de Montecorredores que supone un total de 533,36 m² edificables. Esta edificabilidad se repartirá proporcionalmente entre las parcelas resultantes en caso de segregación."

Esto hace que en una parcela de 1.000m², se pueda edificar 533,36m²/2 = 266,68m², para tres viviendas = 88,89m² por vivienda. Algo muy inferior a lo comparable en la zona, incluso comparado con los mínimos de vivienda unifamiliar de protección.

Según los estándares actuales de sostenibilidad el reto del urbanismo futuro será su transformación en sentido ecológico; por ello esta Ley establece densidades máximas y mínimas de población y edificación, e introduce estándares de sostenibilidad, como el índice de permeabilidad, porcentaje de suelo que deberá estar cubierto de vegetación a fin de contribuir al equilibrio de la atmósfera y las aguas subterráneas.

En la urbanización de Montecorredores, anterior a estos conceptos, la densidad de población establecida era solo de máximos, con un total de 6,86 viviendas por hectárea, muy por debajo de las 10 viviendas por hectárea que marca la Ley de urbanismo como mínimo (art. 36.1.c.3º.)

Por lo tanto, se pretende aumentar la edificabilidad levemente en las parcelas R18y R20, para acercarse a las condiciones mínimas de superficie construida por vivienda según los estándares de VPO.

Según la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.

«Artículo 45. Clases de viviendas de protección general.

1. Las viviendas de protección pública, con independencia de quien las promueva, se calificarán en alguna de las siguientes clases:

- a) Vivienda de protección pública general.
- b) Vivienda joven.
- c) Vivienda de precio limitado para familias.
- d) Vivienda de protección pública en el medio rural.

2. Podrán calificarse como viviendas de protección pública general aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia.

3. Podrán calificarse como viviendas jóvenes aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 70 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean menores de 35 años; excepcionalmente, cuando resulte acreditado que no existe demanda de menores de 35 años, podrán ser destinatarios de las mismas quienes no ostenten dicha condición.

4. Podrán calificarse como viviendas de precio limitado para familias aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios

¹ ACUERDO de 10 de diciembre de 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Castilla y León, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia

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

19 JUN 2018



Página 7 de 50

SECRETARIA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

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

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018

sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, en los términos del artículo 4.1 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, la superficie útil máxima será el resultado de sumar a 120 metros cuadrados, 15 metros cuadrados más por cada miembro de la unidad familiar que exceda de los considerados para clasificarla de categoría especial, con el límite máximo de 240 metros cuadrados, a tal efecto dichas familias podrán adquirir más de una vivienda de protección pública siempre que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad registral.

5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:

a) En su construcción se fomentará la utilización de tipologías de edificación tradicional y de materiales procedentes de la zona, así como la aplicación de criterios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al paisaje.

b) Tendrán la consideración de anejos, que deberán estar vinculados a la vivienda, tanto en proyecto como registralmente, aquellos espacios en los que se desarrollen actividades propias del medio rural, tales como las vinculadas a la agricultura, la ganadería, la actividad forestal, la artesanía, la restauración, el alojamiento turístico, las actividades de ocio y tiempo libre, la elaboración de productos alimenticios con métodos tradicionales y otras análogas.»

Para poder cumplir con los tipos de protección establecidos, la superficie construida por vivienda deberá ser de aproximadamente:

Vivienda:	120 m ² útiles x 1,35 =	162 m ² construidos
Garaje:	25 m ² útiles x 1,25 =	31,25 m ² construidos
Trastero:	8 m ² útiles x 1,25 =	10 m ² construidos
TOTAL:		203,25 m ² construidos

Lo cual hace una edificabilidad total necesaria de 203,25 m² construidos x 6= 1.219,50 m² construidos. Eso hace un incremento de la edificabilidad total de Montecorredores en (1.219,50 - 533,36 = 686,14 m²).

Por otro lado, de acuerdo a la ley 5/99 vigente en los años de aprobación del plan parcial, la densidad de viviendas estaba limitada a 30 viv./Ha o a 5.000 m²/Ha.

Con un total de 55 parcelas para 55 viviendas unifamiliares, Montecorredores tiene una densidad de (55/8,17Ha) = 6,86 viv./Ha.

Las actuales Normas de Urbanismo, La Ley del Suelo y el Reglamento actualizado establecen, además de unos límites máximos de densidad, una densidad mínima, como garantía de sostenibilidad:

“d) Sólo para los sectores con uso predominante residencial, densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.”

COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018

Página 6 de 60

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA



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

CALCULOS ACTUALES: PLAN PARCIAL MONTECORREDORES:

Diligencia - La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario

normativa actual	
edificabilidad	26,67% 266,66 m ²
ocupación	25,00% 250 m ²
parcela mínima	1.000,00 m ²
viviendas	55,00
densidad de viviendas	6,86 viv/Ha ≤ 30 viv/Ha
Plazas de aparcamiento privado	
Plazas de aparcamiento publico	
tipo de suelo superficies	
viales	15.040,63 m ²
ELUP	6.363,77 m ² ≥ 2951 m ²
Dotaciones	3.435,54 m ² ≥ 2951 m ²
Sup. Residencial	55.330,06 m ²
Sup. TOTAL	80.170,00 m ²
edificabilidad residencial total	14.754,60 m ²

Según el artículo 58. Modificaciones. LS CyL,

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo, deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

La modificación planteada se corresponde con una "actuación de dotación", c) Las "actuaciones de dotación" se corresponden con las actuaciones aisladas y las modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

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

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y

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

19 JUN 2018

Página 9 de 50

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 15 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El Secretario

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

siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

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

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

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

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

d) (Suprimido)

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

Se deberá por tanto prever un aumento de dotaciones urbanísticas, según establece el artículo 173.1 para los 686,26m² de incremento. debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes cálculos:

Aparcamientos:

1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles: 6.86 → 7 plazas

ELUP:

20m² ELUP por cada 100 metros cuadrados construibles: 137,25m².

TOTAL INCREMENTO NECESARIO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 137,25 m²

TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO EXTRA: 7

La actual urbanización cuenta con 153.148,54m² edificables, los cuales exigen 153 plazas según el plan parcial (podían ser 50% en parcela privada). En el viario del plan parcial existen 153 plazas públicas, a las cuales se les sumaría al menos una plaza privada por parcela. Eso hace un total de 153+55=208 plazas > 160 (153+7) plazas necesarias. Además, las parcelas actuales de 1000 m² normalmente acogen garajes para dos vehículos, además de superficie libre de parcela suficiente para acoger más plazas de aparcamiento.

Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

Las reservas destinadas a Espacios libres de uso público del plan parcial son de 42,00m² por cada 100m² de edificabilidad del sector, muy superior a los 20m² exigidos en la normativa vigente de la fecha. (6.363,77m² > 2.951m²). El incremento de edificabilidad de 686,26m² exigirá un incremento proporcional de 686,26 x 20/100 = 137,25m², asumidos por el exceso que tenemos de ELUP de 6.363,77m² - 2.951m² = 3.412,77m²

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



29 JUN 2018

Página 10 de 50

SECRETARIA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

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

Reserva de suelo para Dotaciones.

Las reservas destinadas a Dotaciones del plan parcial son de 3.435,54m², muy superior a los 2.951m² exigidos por la normativa vigente de la fecha. (3.435,54m² - 2.951m² = 484,54m²). El incremento de edificabilidad de 686,26m² exigiría un incremento proporcional de 686,26 x 20/100 = 137,25m², asumidos por el exceso que tenemos de 484,54m².

Existe un aumento de la edificabilidad (1.2%), y del número de viviendas (0), por lo que no se modifican las necesidades de distribución de agua potable, saneamiento, conexión da las redes municipales, instalaciones de captación, potabilización y depuración ...etc.

Redacción actual:

Artículo 148. Condiciones particulares

Para las parcelas R-18 y R-20 de Montecorredores afectadas por la ordenanza de edificación "Casco 2" se establecen las siguientes condiciones particulares:

- 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 cómputo de la edificabilidad establecida en el plan parcial origen de Montecorredores que supone un total de 533,36m² 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 alguno de los regímenes de protección oficial existentes.

Redacción propuesta:

Artículo 148. Condiciones particulares

Para las parcelas R-18 y R-20 de Montecorredores afectadas por la ordenanza de edificación "Casco 2" se establecen las siguientes condiciones particulares:

- Tipología aislada, pareada o 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 cómputo de la edificabilidad establecida en el plan parcial origen de Montecorredores que supone un total de 1.219,50m² 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 libres o bajo alguno de los regímenes de protección oficial existentes.

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018. En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018. El Secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

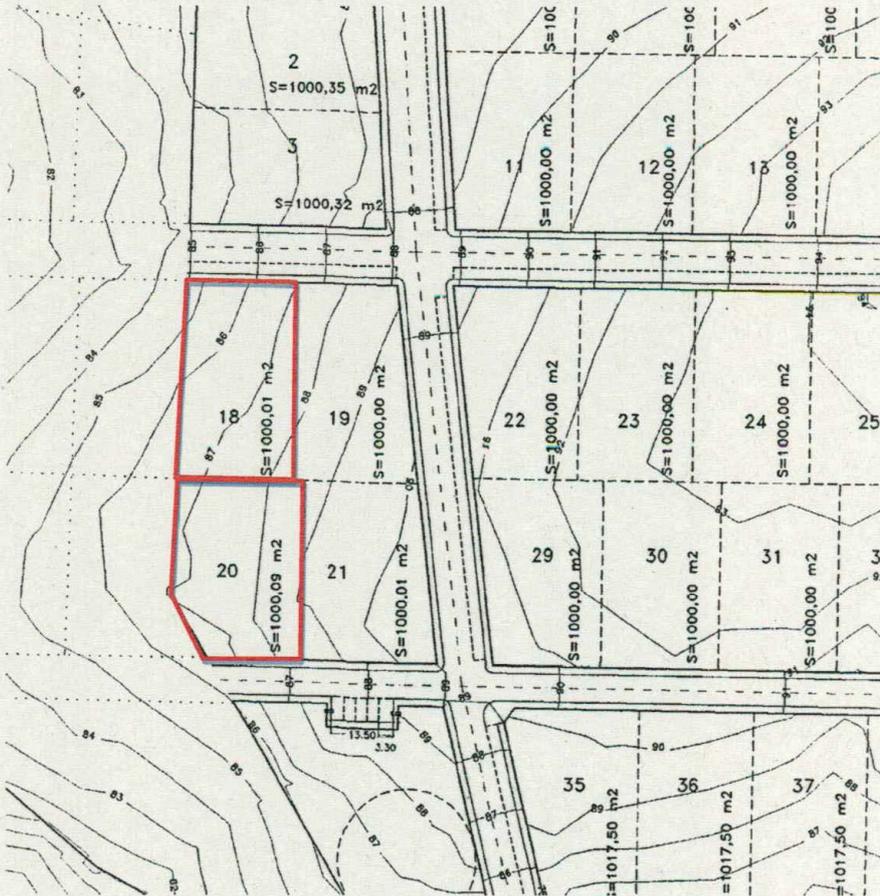
El presente documento ha sido aprobado definitivamente con las precisiones establecidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha

18 JUN 2018



SECRETARIA DE LA COMISIÓN

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



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario

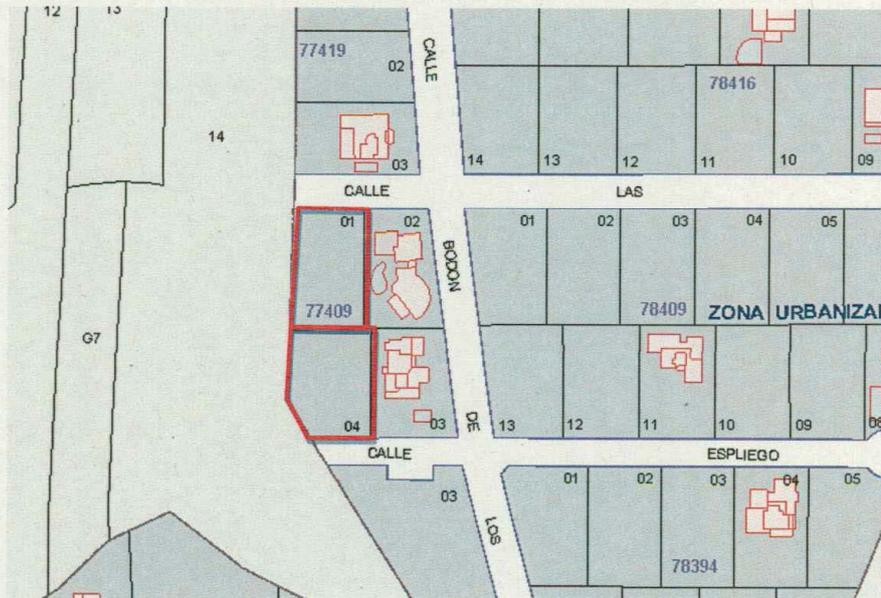
Plano Parcelas R18 y R20 Plan Parcial Montecorredores



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

SECRETARIA DE LA COMISIÓN

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



Plano Catastral Parcelas R18 y R20

2. CASCO 2: ESTUDIAR LA VINCULACIÓN DE PAREADOS Y ADOSADOS

La obligación de vincular la construcción de un pareado a la parcela vecina, hace que pueda darse el caso de parcelas pequeñas que elijan dicha tipología y obliguen a la parcela contigua, mucho más grande, a no poder elegir otro lugar de edificación, perjudicando su diseño, orientación y por lo tanto eficiencia energética. Dada la actual normativa que obliga a una demanda máxima de energía, y teniendo eso relación directa con el diseño "solar" del edificio, no parece lógico obligar a una parcela a construir un edificio ineficiente, solo por el mantenimiento de la categoría de "pareado". Máxime cuando en la parcela también se permite la tipología de adosado y aislado.

Redacción actual:

"Calificación: ZONA 2. Casco 2.

Artículo 142. Usos Pormenorizados:

- **Uso Básico Predominante:** Residencia/Vivienda.

- **Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:**

1. De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

9 JUN 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018. En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018. El Secretario



Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario

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

2. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

3. Se admite el uso comercial debiendo ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

4. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

5. Se permite el uso de corral doméstico, siempre que la parcela cuente con una superficie mayor de 250 m²; se prohíbe, en todo caso, la cabaña ganadera de vacuno.

- 3. Usos Prohibidos: Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas, a excepción de las de nivel de corral doméstico anteriormente indicada y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano.

Artículo 143. Tipología edificatoria: Se permiten las siguientes tipologías: adosada, pareada y aislada. Para optar por las tipologías de pareada y/o aislada la parcela deberá tener un frente mínimo de fachada de 10 m y permitir retranqueos a todos los linderos de 3 m.

Artículo 144. Edificabilidad:

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,60 m²/m² en caso de optar por la tipología adosada y de 1,00 m²/m² para el caso de tipología aislada-pareada. En ambas situaciones, si existe derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela.

- No se establecen.

Artículo 145. Parámetros de ocupación y volumen

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

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

TIPOLOGÍA ADOSADA

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

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

- Posición de la edificación en tipología adosada: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.

En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018

El Secretario

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

optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. En caso de preexistencia de medianeras deberá adosarse al lindero que presente medianera. En zonas de expansión (sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado) se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 metros en proyectos conjuntos, no en casos aislados. Este espacio deberá mantenerse libre de edificación.

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

TIPOLOGÍA AISLADA

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

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

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

Pareada: Se podrá optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga la dimensión del frente mínimo de parcela desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. No será necesario presentar un proyecto conjunto. No obstante, en caso de optar por esta tipología, vinculará obligatoriamente a la propiedad adyacente, en caso de estar libre de edificación, a tener que adosarse a la medianera existente bien con tipología adosada o bien con tipología pareada.

Artículo 146. Condiciones estéticas.

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 147. Condiciones de parcela edificable:

TIPOLOGÍA ADOSADA

- Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 120 m².

Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6,5 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6,5 m. de diámetro.

TIPOLOGÍA AISLADA

- Parcela mínima

COMISIÓN TERRITORIAL DE
MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO
El presente documento ha sido aprobado definitivamente
con las precisiones establecidas en el acuerdo de la
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de
fecha 18 JUN 2018
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN



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

- Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro.

Estado propuesto

"Calificación: ZONA 2. Casco 2.

Artículo 142. Usos Pormenorizados:

- **Uso Básico Predominante: Residencia/Vivienda.**

- **Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:**

1. De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

2. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

3. Se admite el uso comercial debiendo ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

4. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

5. Se permite el uso de corral doméstico, siempre que la parcela cuente con una superficie mayor de 250 m²; se prohíbe, en todo caso, la cabaña ganadera de vacuno.

- **3. Usos Prohibidos: Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas, a excepción de las de nivel de corral doméstico anteriormente indicada y las infraestructuras y servicios de carácter no-urbano.**

Artículo 143. Tipología edificatoria: Se permiten las siguientes tipologías: adosada, pareada y aislada. Para optar por las tipologías de pareada y/o aislada la parcela deberá tener un frente mínimo de fachada de 10 m y permitir retranqueos a todos los linderos de 3 m.

Artículo 144. Edificabilidad:

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,60 m²/m² en caso de optar por la tipología adosada y de 1,00 m²/m² para el caso de tipología aislada-pareada. En ambas situaciones, si existe derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El Secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia en el acuerdo de fecha 19 JUN 2018



19 JUN 2018

Página 16 de 50
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El secretario

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

- No se establecen.

Artículo 145. Parámetros de ocupación y volumen

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

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

TIPOLOGÍA ADOSADA

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

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

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

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

TIPOLOGÍA AISLADA

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

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

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

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

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

19 JUN 2018

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA



Página 17 de 50

SECRETARIA DE LA COMISION

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

~~vinculará obligatoriamente a la propiedad adyacente, en caso de estar libre de edificación, a tener que adosarse a la medianera existente bien con tipología adosada o bien con tipología pareada.~~

Artículo 146. Condiciones estéticas.

- *Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.*

Artículo 147. Condiciones de parcela edificable:

TIPOLOGÍA ADOSADA

- *Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 120 m².*

Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6,5 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6,5 m. de diámetro.

TIPOLOGÍA AISLADA

- *Parcela mínima*

- *Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro.*

3. SE MODIFICAN LAS CONDICIONES RELATIVAS AL CIERRE DE PARCELAS, CON EL ARTÍCULO 118, AL RESULTAR EN ALGUNOS CASOS POCO DEFINIDO.

La redacción de los artículos sobre el vallado urbano puede tender a una errónea malinterpretación. Se pretende definir de una manera más correcta las condiciones relativas al cierre de parcelas, con el fin de que no haya malinterpretaciones ni casos no contemplados.

Redacción actual:

Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

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

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El Secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN
Página 18 de 50

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

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

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.

En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018

El Secretario

- La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.

- El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no se permiten acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.

- El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

- En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueros del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m...."

"... NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO:

5. Regulación de los cierres de parcela. En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos."

Redacción propuesta:

Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado:

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

- La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de linderos (con un mínimo de 0.40m), excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m. Dichos machones no podrán estar separados una distancia menor que 4 veces su ancho, salvo en las vallas sobre calles con más de 15% de pendiente que no podrán estar separados una distancia menor que 3 veces su ancho.

- El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no se permiten acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.

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

19 JUN 2018



Página 19 de 50
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

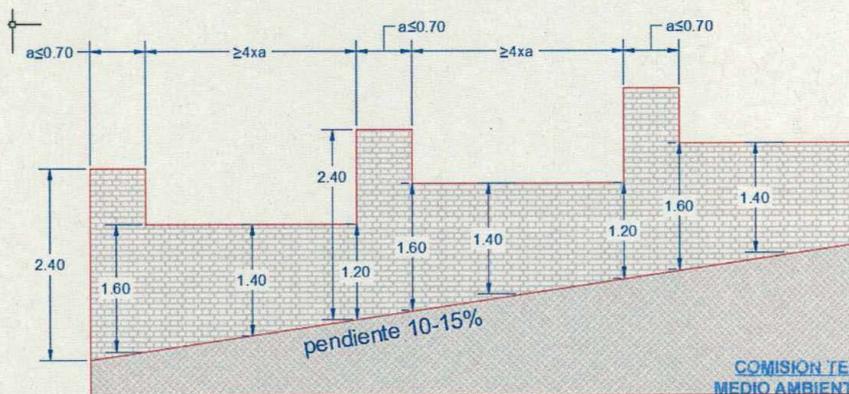
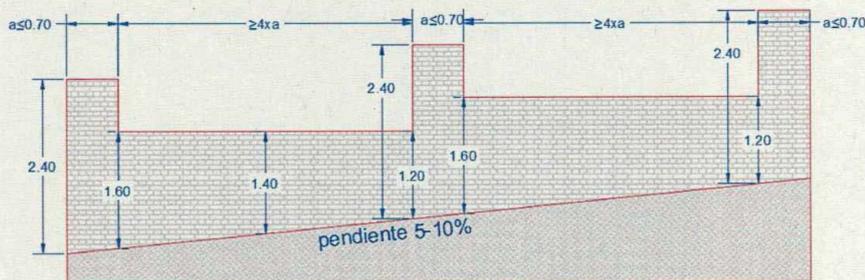
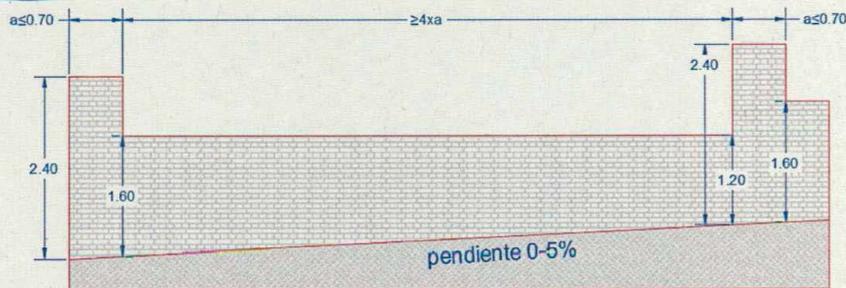
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO.

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario

- El resto, hasta los 2,20 o 3,00m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.

- En las parcelas con pendientes pronunciadas (más del 5% de pendiente) se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banquetes del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura superior a 1,60 m.

A modo de ejemplo se presentan los siguientes esquemas:



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018

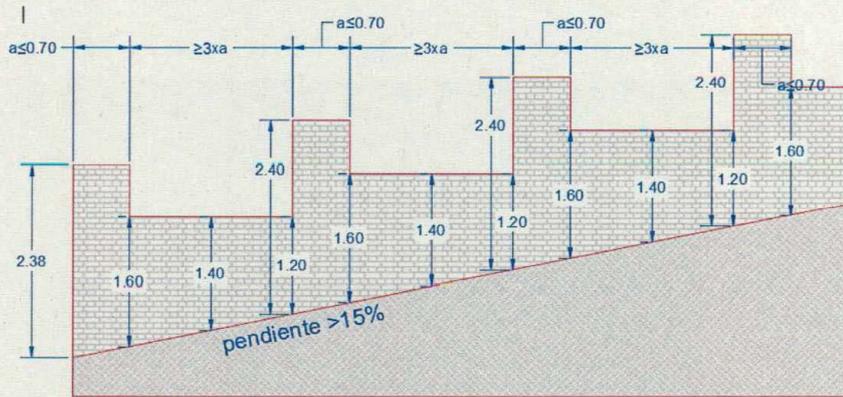


Página 20 de 50

SECRETARIA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

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



NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO:

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El Secretario

5. Regulación de los cierres de parcela. En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. **En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos. En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, concretamente el artículo 65.3.f) en lo que se refiere a vallados.**

CORRECCIÓN DE LA ALINEACIÓN QUE AFECTA AL SOLAR 9542906VL0394S0001LB.

Existe un error gráfico en las alineaciones que alrededor de la parcela de Referencia Catastral 9542906VL0394S0001LB. Las Normas califican como público la zona del solar libre del inmueble, dejando un callejón de viario de coexistencia que cruza desde la C/ La Iglesia hasta la plaza Mayor, de 1.24m a 1.70m de ancho, sin ningún interés para el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia. Con esta modificación se pretende arreglar dicho error y calificar como residencial el ámbito concreto objeto de la modificación puntual.

Extracto de la ficha catastral.

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
	Localización PZ MAYOR 81 SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)
	Superficie construida 66 m ²
	Superficie gráfica parcela 48 m ²
	Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	33	E Reforma media	1.980
ALMACEN	1	01	01	33	E Reforma media	1.980

COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

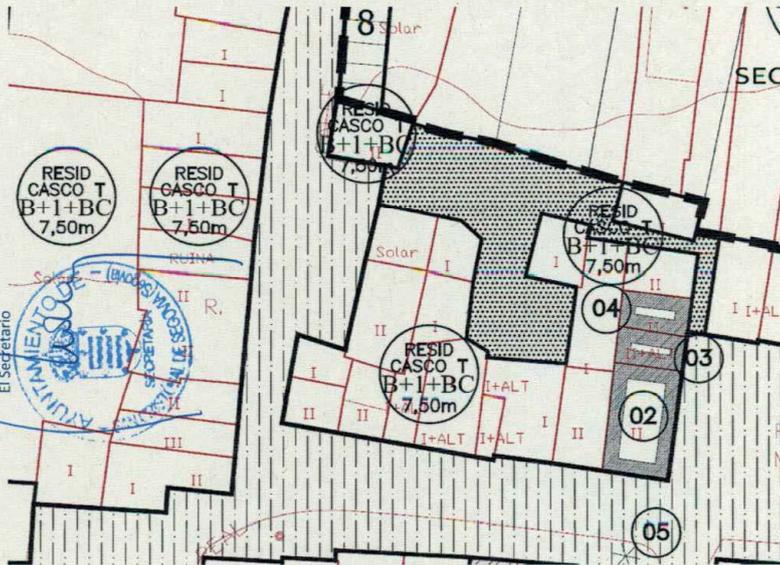


Página 21 de 50

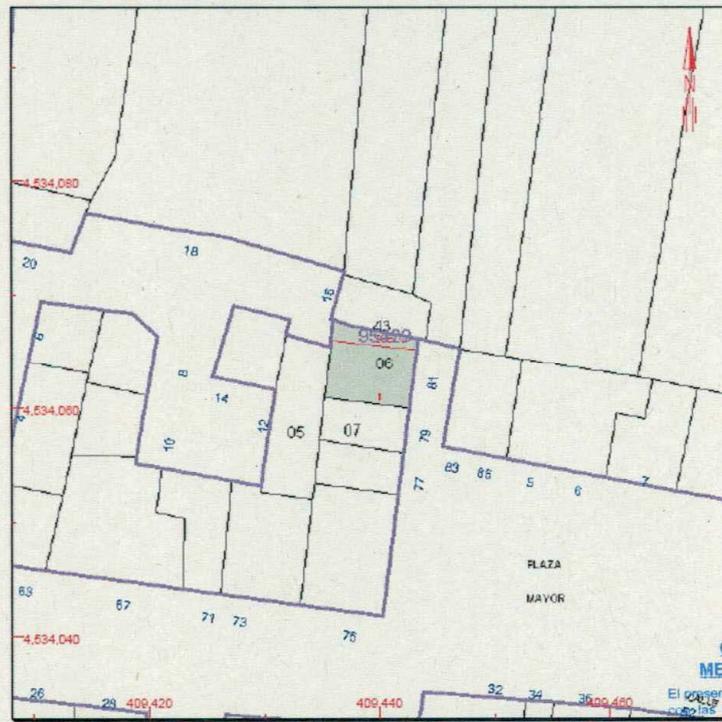
SECRETARIA DE LA COMISIÓN

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

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario



Extracto del plano P.O.2.2 Plano de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable.



Estado Modificado Plano:

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



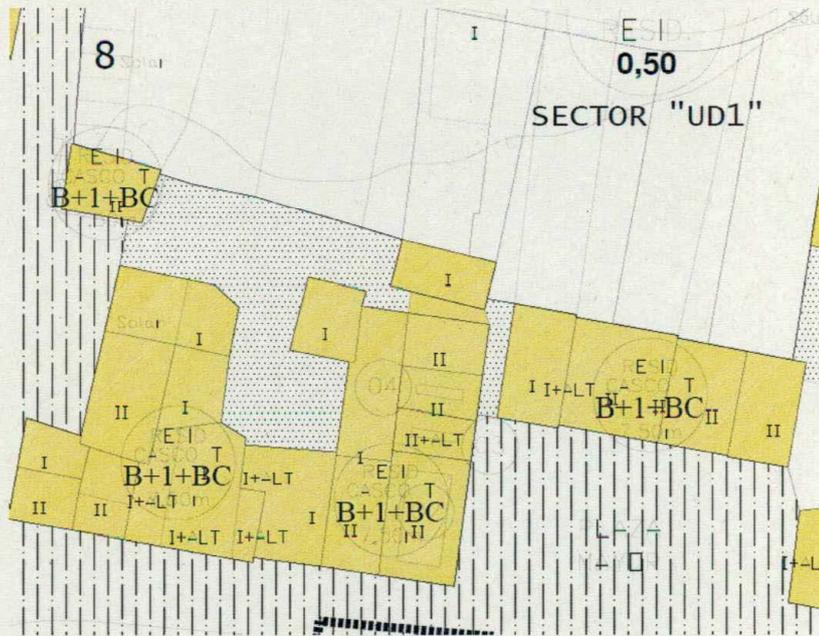
19 JUN 2018

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Página 22 de 50

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

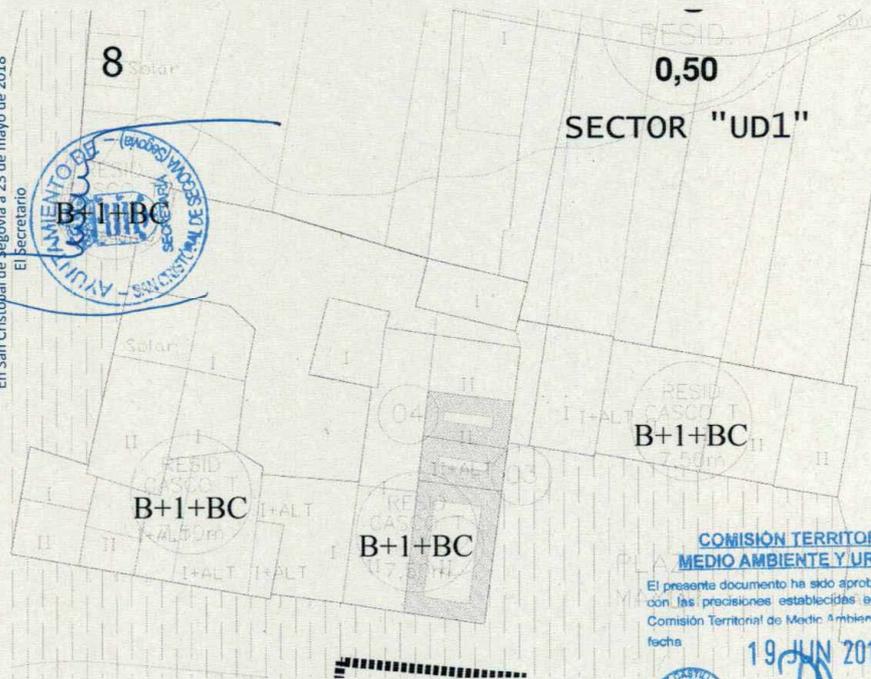


Estado Plano Modificado:

Diligencia - La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.

En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.

El secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

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

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

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

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

La modificación sobre las determinaciones de carácter general supone una mínima influencia sobre la edificabilidad total del municipio, y ninguna sobre el número de viviendas. El pequeño incremento de edificabilidad (686,14m²), por tratarse de una actuación de carácter tan acotado en cuanto a volumen y ubicación, se entiende que no trasciende del ámbito local y no afecta a ninguno de los instrumentos de ordenación del territorio tanto provinciales como autonómicos. Los incrementos necesarios de E.L.U.P. y Dotaciones marcados en el RUCyL se asumen dentro del propio Plan Parcial, al asumirse por el exceso existente.

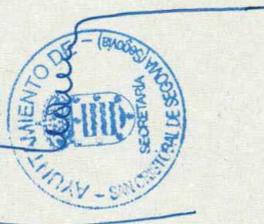
Igualmente podemos decir que tampoco tiene influencia sobre otros instrumentos sectoriales de la Comunidad o del Estado, como son los distintos planes de infraestructuras industriales, forestales, de carreteras o de tratamiento de residuos.

El resto de modificaciones, tratándose de determinaciones de ordenación detallada, no tienen influencia en el modelo territorial de los instrumentos de ordenación del territorio y en la ordenación general vigente establecida por las NUM.

CAPÍTULO 4. Procedimiento

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

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 13 de mayo de 2018.
En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018
El Secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018



[Signature]
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

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

Título II. RESUMEN EJECUTIVO

La modificación propuesta se dirige a rectificar o precisar determinadas condiciones de carácter general y detallada de la edificación.

Con respecto a las modificaciones de carácter general, se modifica el artículo 148, la edificabilidad en las parcelas R18 y R20 de Montecorredores, con el fin de dotarlas de edificabilidad suficiente para edificar y se habilitan las parcelas para construir vivienda libre y/o protegida.

Con respecto a las modificaciones de carácter detallado, se estudia y delimita la vinculación de pareados y adosados en el suelo urbano tipo Casco 2, modificado el artículo 145.

También se regula la Ordenanza de Vallados, con el artículo 118.

Por último se corrige un error en el plano e alineaciones que afecta al solar 9542906VL0394S0001LB.

El alcance de la Modificación se motiva y recoge en el Título I de la Memoria Vinculante y su ámbito de aplicación es el término municipal.

En Segovia a 03 de mayo de 2017

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018.

En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018

El Secretario

En Segovia,



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

fecha

19 JUN 2018



SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

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

NORMATIVA

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

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

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

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

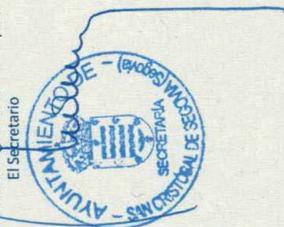
Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, sobre medidas financieras en materia de Viviendas de Protección Oficial (BOE de 22 de diciembre de 1986).

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

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

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

Diligencia.- La presente documentación se corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el 16 de mayo de 2017, con las correcciones realizadas en sesión de fecha 15 de mayo de 2018. En San Cristóbal de Segovia a 23 de mayo de 2018.
El Secretario



COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

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

19 JUN 2018



SECRETARIO DE LA COMISIÓN