

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de...~~1-6 MAYO 2017~~ 20
San Cristóbal de Segovia, a.....~~23 MAYO 2017~~



MODIFICACIÓN DE NORMAS nº2

MODIFICACIÓN Nº2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN
CRISTÓBAL DE SEGOVIA. Fecha 08/05/2017

Documento para aprobación inicial

ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

ARQUITECTO TÉCNICO: D. RUBÉN SASTRE RUBIO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

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

Ilmo. Sr. Alcalde:

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANÍSTICAS Nº2

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

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

3. ANEXOS.

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

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

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de 16 MAYO 2017 de 20
San Cristóbal de Segovia, a 23 MAYO 2017
EL SECRETARIO



MEMORIA VINCULANTE

Título I. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

ANTECEDENTES

CAPITULO 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 primera Modificación de NUM de San Cristóbal de Segovia.

CAPÍTULO 1. Justificación y conveniencia de la modificación.

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

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

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

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

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

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

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

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena
del Ayuntamiento de San Cristóbal
de Segovia, celebrada el día.....
de 16 MAYO 2017 de 20
de 23 MAYO 2017 de 20
San Cristóbal de Segovia, a. de. de. de.
EL SECRETARIO.

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

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

Se modifican las Determinaciones de Carácter detallado siguientes:

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

Para modificar las condiciones particulares descritas, hace falta modificar los artículos 39, 139, 145 y 152 del documento Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, así como las fichas 5.1 Parámetros básicos de Ordenanzas del documento Resumen Ejecutivo de las NUM de San Cristóbal de Segovia.

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

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

Redacción propuesta art. 32:

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

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

Calificación: ZONA 1. Residencial Casco Tradicional.

Artículo 139. Parámetros de ocupación y volumen

- Número de plantas: Baja + bajo cubierta y Baja+1+bajocubierta.
- La altura máxima: Como norma general 4,50 metros para baja+ bajocubierta y 7,50 metros para baja+ 1 + bajocubierta. Con estas alturas definidas se puede abrir un orden superior de huecos para la iluminación del bajo cubierta. Los edificios catalogados tendrán en cuenta las condiciones establecidas en su ficha de catálogo que prevalecen sobre las condiciones generales.

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

- Fondo máximo de la edificación y ocupación en planta baja: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 200 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 200 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 70%.
- Posición y alineación de la edificación: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los dibujados en el plano de ordenación. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano.

Redacción propuesta art. 139:

Calificación: ZONA 1. Residencial Casco Tradicional.

Artículo 139. Parámetros de ocupación y volumen

- Número de plantas: Baja + bajo cubierta y Baja+1+bajocubierta.
- La altura máxima: Como norma general 4,50 metros para baja+ bajocubierta y 7,50 metros para baja+ 1 + bajocubierta. Con estas alturas definidas se puede abrir un orden superior de huecos para la iluminación del bajo cubierta. Los edificios catalogados tendrán en cuenta las condiciones establecidas en su ficha de catálogo que prevalecen sobre las condiciones generales.
- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (construcciones auxiliares al uso de vivienda y de servicios comunitarios). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela discontinuas a la edificación principal será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m. Estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.
- En caso de instalación de pérgolas, entendiéndose como tal "elemento arquitectónico y estructural, conformado por un corredor flanqueado por columnas verticales (denominadas pilares) que soportan vigas longitudinales (durmientes) que unen las columnas de cada lado, y otras transversales apoyadas en las anteriores (cabios) a una altura igual o superior uniendo ambos lados y que conforman un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras o cualquier elemento de sombreado móvil.", éstas no consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos.
- En caso de casetas de jardinería y similares, con dimensiones iguales o inferiores a 2x2m, tampoco consumirán ocupación ni edificabilidad, y se podrán instalar en la zona de retranqueos, siempre y cuando se instalen de manera prefabricada o móvil. La altura máxima de estas instalaciones será de 3m a cumbre.
- Fondo máximo de la edificación y ocupación en planta baja: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 200 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 200 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 70%.

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de 16 MAYO 2017 de 20
San Cristóbal de Segovia, a 23 MAYO 2017...
EL SECRE...
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.

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

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

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

“Calificación: ZONA 2. Casco 2.

Artículo 145. Parámetros de ocupación y volumen

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

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

TIPOLOGÍA ADOSADA

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

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

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

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



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

TIPOLOGÍA AISLADA

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

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

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

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

Redacción propuesta:

"Calificación: ZONA 2. Casco 2.

Artículo 145. Parámetros de ocupación y volumen

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

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

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

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

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

TIPOLOGÍA ADOSADA

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de 16 MAYO 2017 de 20
San Cristóbal de Segovia, a..... d 23 MAYO 2017
EL SECRETARIO



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

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

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

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

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

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

TIPOLOGÍA AISLADA

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

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

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

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

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

Calificación: ZONA 3. Residencial Multifamiliar
Artículo 152. Parámetros de ocupación y volumen:

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

- Número de plantas: Baja +2.

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.

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

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

Redacción propuesta art. 152.:

Calificación: ZONA 3. Residencial Multifamiliar
Artículo 152. Parámetros de ocupación y volumen:

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

- *Número de plantas: Baja +2.*

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

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

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

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

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

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

Las determinaciones a modificar constituyen en virtud de lo establecido en el artículo 43.1 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 117 a) del Decreto 22/2004, de 29 de

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de 16 MAYO 2017 de 20
San Cristóbal de Segovia, a 29 MAYO 2017
EL SECRETARIO



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

enero, en relación con el art. 127 del mismo, "Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:

"La asignación del uso pormenorizado", "La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad", así como "de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación".

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

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

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

CAPÍTULO 4. Procedimiento

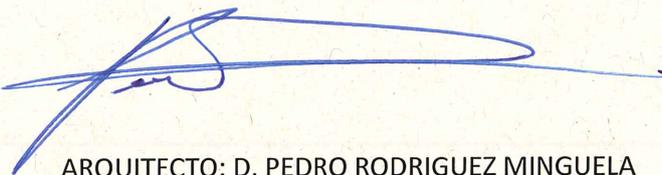
En cuanto a la tramitación del presente documento se indica que al tratarse de una modificación de la ordenación detallada de Normas Urbanísticas Municipales, adaptada a la Ley 5/99, de 8 de abril, la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento, por mayoría absoluta, de conformidad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

Título II. RESUMEN EJECUTIVO

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

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

En Segovia a 08 de mayo de 2017



ARQUITECTO: D. PEDRO RODRIGUEZ MINGUELA

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de 16 MAYO 2017 de 20
San Cristóbal de Segovia, a 23 MAYO 2017.
EL AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
SECRETARÍA



ANEXOS

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

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

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

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de **16 MAYO 2017** de **23 MAYO 2017**
San Cristóbal de Segovia, a.....de.....de 20...

EL SECRETARIO



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

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

Fichas actuales:

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

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
 ria del Ayuntamiento de San Cristó-
 bal de Segovia, celebrada el día.....
 de 16 MAYO 2017 de 20
 San Cristóbal de Segovia, a..... 23 MAYO 2017



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

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

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
 ria del Ayuntamiento de San Cristó-
 bal de Segovia, celebrada el día.....
 de **16 MAYO 2017** de 20
 San Cristóbal de Segovia, a..... de **23 MAYO 2017**

EL SECRETARIO



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

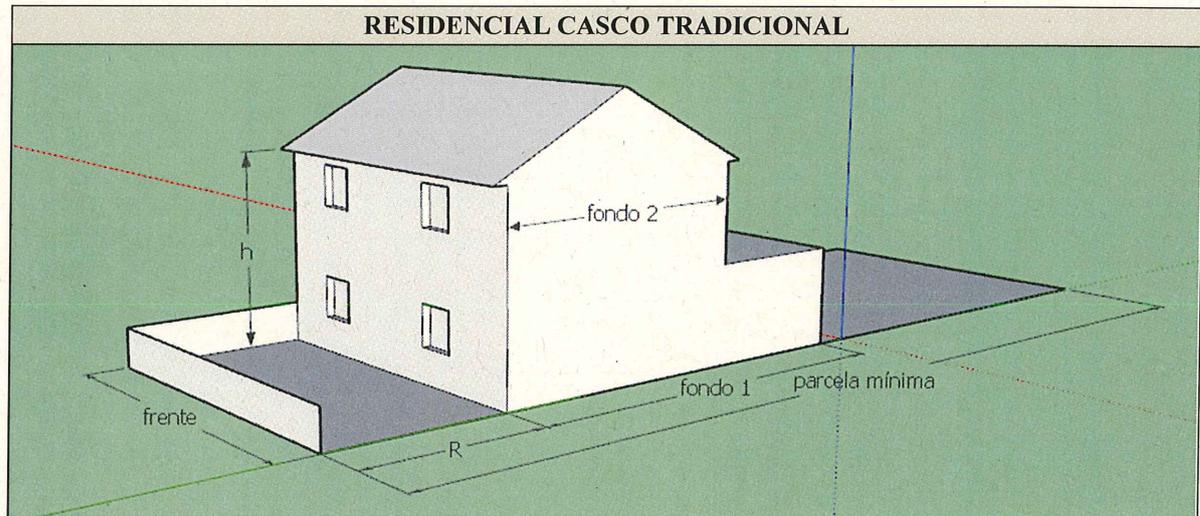
RESIDENCIAL CASCO 2 TIPOLOGÍA AISLADA PAREADA		
PARCEL A	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 300 m ²	
FRENTE MÍNIMO	10 m	
EDIFICABILIDAD	1,0 m ² /m ²	
FONDO MÁXIMO	No se regula	
ALTURA ALERO (h)	7,50 m baja+1+bajocubierta	
OCUPACIÓN PARC.	Máximo el 60%	
POSICIÓN EDIFICACIÓN	RETRANQUE O (R1)	3 m.
	RETRANQUE O (R2)	3 m.
	RETRANQUE O (R3)	3 m.
	RETRANQUE O (R4)	3 m. 0 en el caso de pareada
	En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos.	

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
 ria del Ayuntamiento de San Cristó-
 bal de Segovia, celebrada el día.....
 de **16 MAYO 2017** de 20
 San Cristóbal de Segovia, a..... de **23 MAYO 2017**



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

Fichas propuestas:



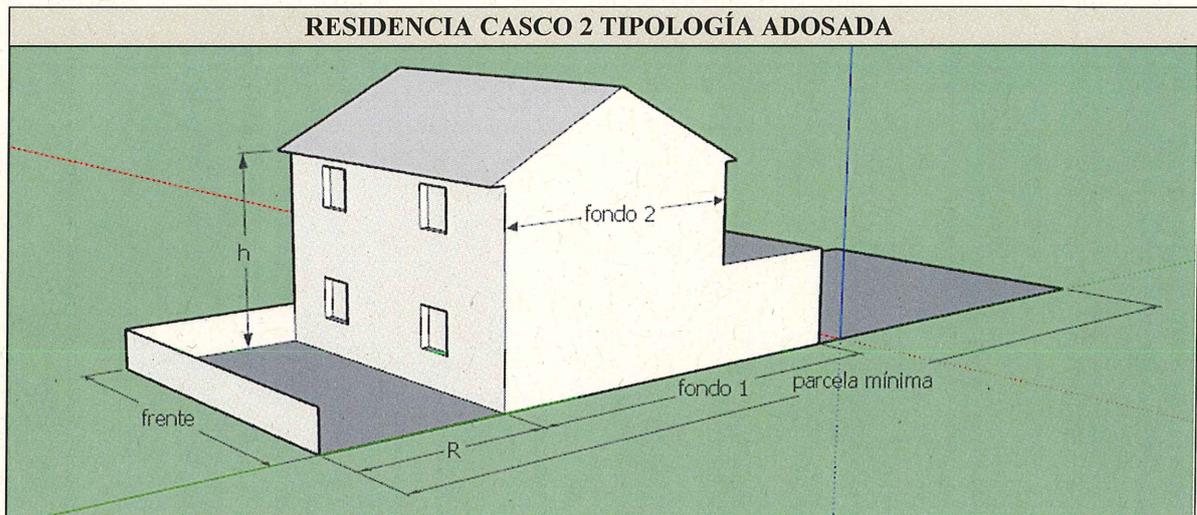
PARCEL A	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 100 m ²
FRENTE MÍNIMO	6,00 m
EDIFICABILIDAD	En función del sólido capaz
FONDO MÁXIMO	Fondo 1: No se regula en planta baja sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación Fondo 2: Para el resto de plantas fondo máximo de 15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

Este documento fue aprobado INICIALMENTE en sesión Plenaria del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, celebrada el día..... de 16 MAYO 2017 de 20 San Cristóbal de Segovia, a..... de 23 MAYO 2017

EL SECRETARIO



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

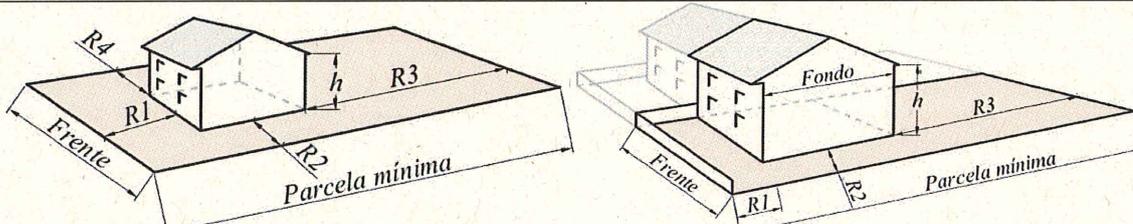


PARCEL A	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 120 m ²
FRENTE MÍNIMO	6,50 m
EDIFICABILIDAD	1,60 m ² /m ²
FONDO MÁXIMO	Fondo 1: No se regula en planta baja sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación Fondo 2: Para el resto de plantas fondo máximo de 15 m
ALTURA ALERO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

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
 ria del Ayuntamiento de San Cristó-
 bal de Segovia, celebrada el día.....
 de **16 MAYO 2017** de 20
 San Cristóbal de Segovia, a. **23 MAYO 2017** de 20...



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

RESIDENCIAL CASCO 2 TIPOLOGÍA AISLADA PAREADA		
		
PARCEL A	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 300 m ²	
FRENTE MÍNIMO	10 m	
EDIFICABILIDAD	1,0 m ² /m ²	
FONDO MÁXIMO	No se regula	
ALTURA ALERO (h)	7,50 m baja+1+bajocubierta	
OCUPACIÓN PARC.	Máximo el 60%	
POSICIÓN EDIFICACIÓN	RETRANQUE O (R1)	3 m.
	RETRANQUE O (R2)	3 m.
	RETRANQUE O (R3)	3 m.
	RETRANQUE O (R4)	3 m. 0 en el caso de pareada
	En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos.	

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
 ria del Ayuntamiento de San Cristó-
 bal de Segovia, celebrada el día.....
 del **16 MAYO 2017** de 20
 San Cristóbal de Segovia, a. de **23 MAYO 2017**

EL SECRETARIO



MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, RELATIVA A VARIOS PRECEPTOS REGULADORES DE DETERMINADAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, DE CONDICIONES DE CARACTER DETALLADO Y DE LOS PLANES PARCIALES DE MONTECORREDORES Y EL TERRADILLO.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	
PARCEL A	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 700 m ²
FRENTE MÍNIMO	30,00 m
EDIFICABILIDAD	1,20 m ² /m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	La edificación se dispondrá en bloques abiertos con un fondo fijo edificable máximo de 14 metros. No hay obligación de alinear al vial y la posición será libre dentro de la parcela; si bien deberá dejar un espacio de 3 metros libres a los linderos de las parcelas colindantes.
ALTURA ALERO (h)	9,5 m baja +2
OCUPACIÓN PARC.	Máximo el 40%

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
 ria del Ayuntamiento de San Cristó-
 bal de Segovia, celebrada el día.....
 de **16 MAYO 2017** de 20.....
 San Cristóbal de Segovia, el **23 MAYO 2017** de 20.....

EL SECRETARIO

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 17de mayo de 1983).

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

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

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

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

Este documento fue aprobado
INICIALMENTE en sesión Plena-
ria del Ayuntamiento de San Cristó-
bal de Segovia, celebrada el día.....
de 1.6 MAYO 2017 de 20
San Cristóbal de Segovia, a..... de 23 MAYO 2017

