

# Normas Urbanísticas Municipales de SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA



DOCUMENTO DE  
**RESUMEN  
EJECUTIVO**

## ÍNDICE

1. OBJETO _____	3
2. ANTECEDENTES _____	4
2.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EJECUTADO .....	5
2.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL .....	5
3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 130 DEL RUCYL _____	6
4. PROPUESTA EN NÚMEROS _____	7
5. ORDENACIÓN EN SUELO URBANO _____	8
5.1. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENANZAS .....	8
5.2. ACTUACIONES AISLADAS .....	12
6. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _____	13
7. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE _____	14
8. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS _____	15



## **1. OBJETO**

Se redacta el presente "Resumen Ejecutivo", documento integrante de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia (Segovia), de conformidad con las determinaciones contenidas en el artículo 130. b).3º del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

## 2. ANTECEDENTES

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

La primera corporación municipal del nuevo ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia se constituye el 11 de febrero de 2000 planteándose entre las primeras necesidades la reforma de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Esta reforma se materializa en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de Segovia aprobada con fecha 26 de junio de 2002. Este documento afecta únicamente a determinaciones de las ordenanzas de edificación de suelo urbano consolidado casco antiguo y de suelo urbano consolidado de ensanche. No afecta a la delimitación de suelo urbano definida en las Normas Subsidiarias base ni a las determinaciones contenidas en la modificación-convenio Marqués del Arco, ni a las determinaciones sobre suelo urbanizable delimitado y suelo rústico.

Para estas dos categorías de suelo, urbanizable delimitado y rústico, así como para las partes no afectadas por la modificación puntual se atenderá a las definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma de fecha de aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de octubre de 1980, al Estudio de Detalle aprobado con fecha 29 de mayo de 1992 y a la Modificación de las Normas Subsidiarias: Convenio Marqués del Arco.

En resumen el municipio se encuentra en una situación normativa de excesiva complejidad y de falta de adecuación al marco legal, siendo de aplicación total o parcial los siguientes instrumentos.

	<b>Normativa aplicable</b>	<b>Fecha aprobación</b>
Límite de suelo urbano	Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma	9 / 10 / 1980
	Estudio de Detalle aprobado con fecha	29 / 05 / 1992
	Modificación de las Normas Subsidiarias: Convenio Marqués del Arco.	25 / 03 / 1997
	<b>Normativa aplicable</b>	<b>Fecha aprobación</b>
Delimitación de sectores de suelo	Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma	9 / 10 / 1980

urbanizable	Estudio de Detalle aprobado con fecha	29 / 05 / 1992
	Modificación de las Normas Subsidiarias: Convenio Marqués del Arco.	25 / 03 / 1997
Ordenación de suelo rústico	Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma	9 / 10 / 1980
	Estudio de Detalle aprobado con fecha	29 / 05 / 1992
	Modificación de las Normas Subsidiarias: Convenio Marqués del Arco.	25 / 03 / 1997
Ordenanza de edificación antiguo casco	Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de Segovia	26 / 06 / 02
Ordenanza de edificación ensanche	Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Cristóbal de Segovia	26 / 06 / 02
Resto de ordenanzas	Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma	9 / 10 / 1980
	Estudio de Detalle aprobado con fecha	29 / 05 / 1992
Unidades de actuación	Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma	9 / 10 / 1980
	Estudio de Detalle aprobado con fecha	29 / 05 / 1992
Aspectos varios de las ordenanzas	8 Modificaciones puntuales a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Cristóbal de Segovia promovidas por el Ayuntamiento	07 / 04/ 2006

## 2.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EJECUTADO

Los dos planes parciales desarrollados según el planeamiento heredado de Palazuelos de Eresma, en discontinuidad con suelo urbano. Se sitúan al oeste del término municipal muy próximos al término de Segovia dentro del anillo que conforma el trazado de la ronda. Se cuelgan de la carretera SG-V-6123 desarrollándose hacia el sur. Conforman nuevos núcleos de población totalmente desgajados de la estructura de San Cristóbal funcionando como ciudad-dormitorio o ciudad fin de semana de Segovia.

- Plan Parcial "El Terradillo": aprobado el 29 de julio de 1993, previo a la segregación del municipio.
- Plan Parcial "Montecorredores": aprobado el 30 de abril de 2003.

## 2.2. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

El Decreto 74/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno (DOTSe), es el que establece el marco de referencia básico para la elaboración de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia. El obligado cumplimiento de las Directrices, en sus tres niveles de aplicación (plena, básica y orientativa), por parte del planeamiento ha ahorrado muchos debates que suelen acompañar al inicio de los trabajos de redacción de unas Normas Urbanísticas o de un Plan General. En este caso, el modelo territorial ya ha sido perfectamente definido y el nuevo planeamiento ha de moverse por los márgenes, más o menos estrechos, previamente fijados. San Cristóbal de Segovia es uno de los veintiún términos municipales segovianos integrados dentro del ámbito de las DOTSe.

### **3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 130 DEL RUCYL**

Las NUM establecen la ordenación general en todo el territorio municipal de San Cristóbal de Segovia, así como la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y en los sectores U2-UD2 y U3-UD1.

EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NUM ES TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL, AFECTANDO DIRECTAMENTE A TODOS LOS PROPIETARIOS DE SUELO DENTRO DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA.  
LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA Y MODIFICA LA VIGENTE EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL.  
CON EL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DE LAS NUM SE PRODUJO LA SUSPENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL. LA SUSPENSIÓN SE MANTIENE HASTA LA ENTRADA EN VIGOR DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE LA HA MOTIVADO, LAS NUM, O COMO MÁXIMO DURANTE LOS DOS AÑOS SIGUIENTES A LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE PLENO EN EL QUE SE PRODUJO LA APROBACIÓN INICIAL DE LAS NORMAS.  
NO PROCEDE LA DELIMITACIÓN SOBRE PLANO DE LOS ÁMBITOS DONDE SE MODIFIQUE LA ORDENACIÓN NI DONDE SE SUSPENDAN LAS LICENCIAS YA QUE SUPONE TODO EL TÉRMINO MUNICIPAL.

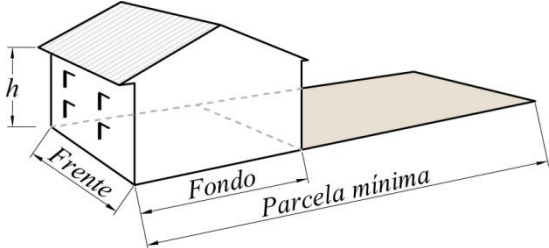
**4. PROPUESTA EN NÚMEROS**

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



## 5. ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

### 5.1. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENANZAS

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

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

<b>RESIDENCIAL CASCO 2 TIPOLOGÍA AISLADA PAREADA</b>		
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 300 m <sup>2</sup>	
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	10 m	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>FONDO MÁXIMO</b>	No se regula	
<b>ALTURA ALERO (h)</b>	7,50 m baja+1+bajocubierta	
<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	Máximo el 60%	
<b>POSICIÓN EDIFICACIÓN</b>	<b>RETRANQUEO (R1)</b>	3 m.
	<b>RETRANQUEO (R2)</b>	3 m.
	<b>RETRANQUEO (R3)</b>	3 m.
	<b>RETRANQUEO (R4)</b>	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.	

<b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</b>	
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	Las existentes a fecha de aprobación inicial Las nuevas 700 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO</b>	30,00 m
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	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.
<b>ALTURA ALERO (h)</b>	9,5 m baja +2
<b>OCUPACIÓN PARC.</b>	Máximo el 40%

## 5.2. ACTUACIONES AISLADAS

<b>ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>			
Nº actuación	Localización:	Objeto:	Tipo
<b>AA1</b>	Crecimiento oeste Fondo de saco con acceso desde calle Las Moras	Normalización y urbanización del vial en fondo de saco que da acceso a las parcelas interiores de la manzana recogido en planos catastrales	<b>A.A.N+U</b>
<b>AA2</b>	Crecimiento sur este Calles del Trillo de la Criba y tramo de la calle del Harnero que comunica los o dos viales anteriores	Urbanización de los viales	<b>A.A.U.</b>
<b>AA3</b>	Crecimiento sur este Tramo central de la calle del Carro, tramo este de la calle del Pajón, tramo oeste de la calle de la Hoz, calles del Berrocal y del Orcon	Normalización y urbanización de los viales	<b>A.A.N+U</b>
<b>AA4</b>	Crecimiento sur este Tramos finales al este de las calles del Carro, de la Hoz y Camino del Real Sitio de San Ildefonso	Normalización y urbanización de los viales	<b>A.A.N+U</b>
<b>AA5</b>	Crecimiento sur este Manzana límite de suelo urbano con fachada a la carretera Tres Casas	Normalización y urbanización de los viales	<b>A.A.N+U</b>
<b>AA6</b>	Crecimiento sur este Manzana límite de suelo urbano con fachada a la calle del Valle.	Normalización y urbanización de la calle del Valle que conforma el límite sur del suelo urbano hasta su conexión con el Camino de los Arrieta	<b>A.A.N+U</b>
<b>AA7</b>	Crecimiento sur este Parcela con frente al Camino de los Arrieta	Normalización respecto a la carretera SG-V-6125 y conexión con esta de la calle del Valle.	<b>A.A.N+U</b>
<b>AA8</b>	Borde sur	Normalización y urbanización de la prolongación de la calle Cerca de la Casa	<b>A.A.N+U</b>

## 6. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

## 7. PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE

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

**8. LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS**

<b>CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>				
Nº catalogo	Denominación	Clase de Suelo	Localización	Grado de Protección
GN-01	Iglesia Nuestra Señora del Rosario 9441501VL0394S0001UB	Suelo urbano	Carretera Segovia Tres Casas nº 27	INTEGRAL
GN-02	Edificio 9542909VL0394S0001MB	Suelo urbano	Plaza Mayor nº 75	AMBIENTAL
GN-03	Edificio 9542908VL0394S0001FB	Suelo urbano	Plaza Mayor nº 77	AMBIENTAL
GN-04	Edificio 9542907VL0394S0001TB	Suelo urbano	Plaza Mayor nº 79	AMBIENTAL
GN-05	Cacera del Cambrones	Suelo urbano Suelo rústico	Calle Real Patrimonio histórico documental	ETNOLÓGICO
GN-06	Potro de errar 9643901VL0394S0001JB	Suelo urbano	Camino Trampal nº 2	ETNOLÓGICO
GN-07 A y GN-07 B	Edificio Casa del Vaquero Fragua 9545858VL0394N0001KS	Suelo urbano	Calle Iglesia nº 40	ETNOLÓGICO
GN-08	Ermita San Antonio de Padua 9542801VL0394S0001HB	Suelo urbano	Calle Ángeles Ballesteros nº14	AMBIENTAL