

# ESTUDIO DE DETALLE

## Sector 04

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA



Enero 2025

**Memoria Informativa**  
**Memoria Vinculante**  
**Normativa Urbanística**  
**Estudio Económico**  
**Resumen Ejecutivo**

PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

REDACTOR: URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SL

**urbuplan.**

# ÍNDICE

|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCCIÓN.....</b>                                                                                                 | <b>1</b>  |
| 1. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.....                                                                                  | 1         |
| 2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO .....                                                                               | 1         |
| 3. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....                                                                            | 3         |
| <b>MEMORIA INFORMATIVA.....</b>                                                                                          | <b>7</b>  |
| 1. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES DEL ÁMBITO. ....                                                                        | 7         |
| 2. ÁMBITO FÍSICO DEL SECTOR U4. ....                                                                                     | 10        |
| 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. ....                                                                                      | 11        |
| 4. LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ....                                                                                 | 12        |
| 5. LOS USOS DE SUELO EXISTENTES .....                                                                                    | 16        |
| 6. DETERMINACIONES DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ....                                   | 17        |
| 7. VALORES NATURALES Y CULTURALES PARA CONSERVAR, PROTEGER O RECUPERAR. ....                                             | 19        |
| 8. ANÁLISIS DE RIESGOS .....                                                                                             | 19        |
| <b>MEMORIA VINCULANTE .....</b>                                                                                          | <b>23</b> |
| 1. JUSTIFICACIÓN DEL DESARROLLO DEL SECTOR U4 .....                                                                      | 23        |
| 2. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA .....                                                                | 24        |
| 2.1. <i>Los objetivos del desarrollo del sector</i> .....                                                                | 24        |
| 2.2. <i>Propuestas del Estudio de Detalle.</i> .....                                                                     | 25        |
| 2.3. <i>La propuesta de ordenación detallada.</i> .....                                                                  | 25        |
| 2.4. <i>Justificación de los parámetros urbanísticos.</i> .....                                                          | 34        |
| 2.5. <i>El Aprovechamiento Medio del sector.</i> .....                                                                   | 42        |
| 2.6. <i>Las infraestructuras propuestas.</i> .....                                                                       | 44        |
| 2.7. <i>Gestión, fases y plazos para el desarrollo.</i> .....                                                            | 46        |
| 3. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES .....                                                                                     | 46        |
| 3.1. <i>Justificación de la no afección a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos</i> .....                   | 46        |
| 3.2. <i>Justificación de la no afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.</i><br>..... | 47        |
| 3.3. <i>Trámite ambiental.</i> .....                                                                                     | 48        |
| 3.4. <i>Cumplimiento ley 5/2009 del Ruido de castilla y león. La zonificación acústica del ámbito del ED.</i> ..         | 48        |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>                                                                                        | <b>58</b> |
| <b>ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>                                                                                           | <b>80</b> |
| 1. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR .....                                                                  | 80        |
| 1.1. <i>GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN</i> .....                                                           | 80        |
| 1.2. <i>OTROS GASTOS DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANISTICA</i> .....                                                    | 84        |
| 1.3. <i>ANALISIS DE LA VÍABILIDAD ECONOMICA</i> .....                                                                    | 84        |
| 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....                                                                             | 87        |
| 2.1. <i>EL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PUBLICA MUNICIPAL.</i> .....                                           | 87        |
| <b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>                                                                                           | <b>94</b> |
| 1. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE .....                                                     | 94        |
| 2. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....                                                                                         | 95        |

# INTRODUCCIÓN.

## 1. Promotor del Estudio de Detalle

Actúa como promotor del Sector de suelo urbano no consolidado U4 “Angostura” el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

## 2. Contenido y alcance del documento

El art. 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCYL) - Decreto 22/2004, de 29 de enero - establece que los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para establecer la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Siendo este último supuesto el caso del Sector U4 de San Cristóbal de Segovia objeto de este Estudio de Detalle.

No obstante, esta facultad, que supone el objetivo último de este instrumento, no alcanza a poder suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general, tal y como cita el artículo 132 del RUCYL, que, en este caso está representado por las Normas Urbanísticas de San Cristóbal de Segovia aprobadas definitivamente por el ACUERDO de 10 de diciembre de 2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia (BOCYL N°60, de 27 de marzo de 2015), y los instrumentos de ordenación del territorio de aplicación para el municipio.

Más allá de esta coherencia interna, el apartado 3 del art. 132 RUCYL exige además que los estudios de detalle sean coherentes con los objetivos generales de la actividad

urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes.

Finalmente, el art. 135.b del RUCYL establece que los estudios de detalle de suelo urbanos no consolidados sin ordenación detallada deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 128 del RUCYL (para aquellos municipios con Normas Urbanísticas Municipales como el caso de San Cristóbal de Segovia). Por tanto, y según el artículo 128 del RUCYL, este estudio de detalle de incorporar:

- a) Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.*
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.*
- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.*
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 y previendo al menos: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.*
- e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106, y previendo al menos: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.*
- f) Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.*
- g) División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.*



### 3. Documentación del Estudio de Detalle

Conforme al artículo 136 RUCyL y a los requisitos de la Instrucción Técnica de Normalización de Planeamiento (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, el Estudio de Detalle integra los siguientes contenidos:

1. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN:

- a. **Memoria Informativa.**
- b. **Planos de Información:**

2. DOCUMENTOS NORMATIVOS:

- a. **Memoria Vinculante:** donde se justifican los objetivos y propuestas de ordenación.
- b. **Normativa Urbanística:** organizada en determinaciones y ordenanzas de Usos del Suelo que incluye todas las determinaciones sobre la regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.
- c. **Planos de Ordenación**



# ESTUDIO DE DETALLE

## Sector 04



### **Memoria Informativa**

Enero 2025

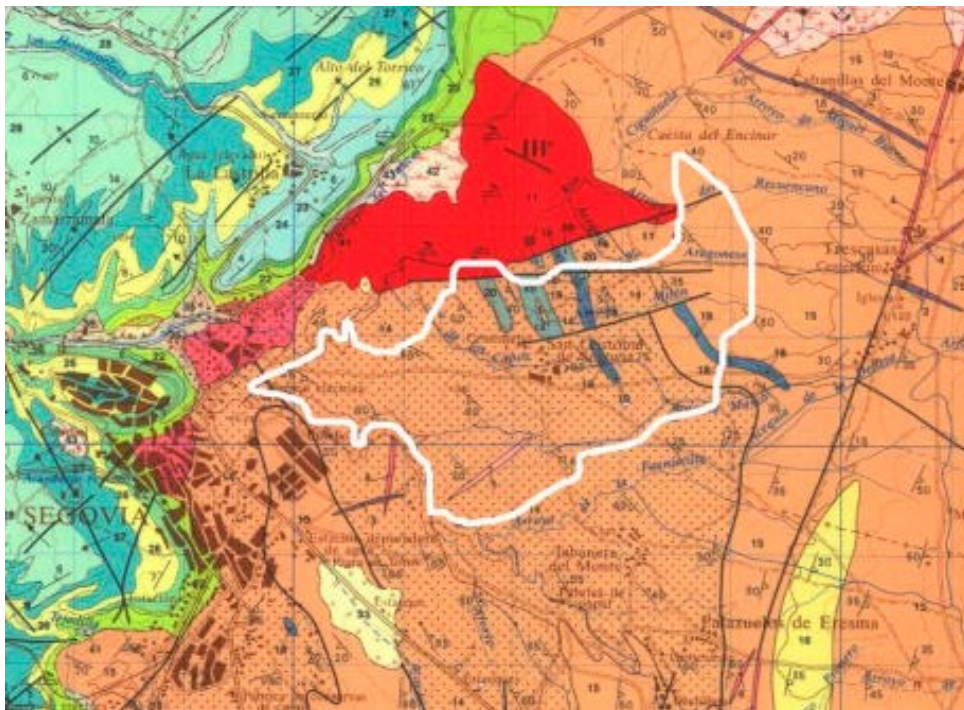


# MEMORIA INFORMATIVA

## 1. Características territoriales del ámbito.

El término municipal de San Cristóbal de Segovia se sitúa en posición centro meridional dentro de la provincia de Segovia. Se adosa por el oeste con el término municipal de la capital provincial, cuyo núcleo urbano dista apenas unos pocos kilómetros. Otros municipios limítrofes son: Palazuelos de Eresma al sur, Trescasas al este y La Lastrilla al norte.

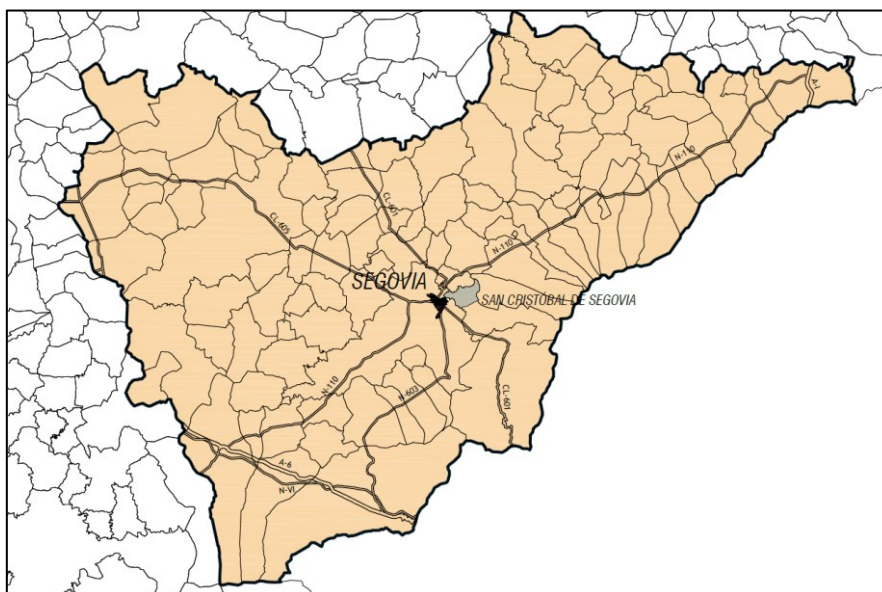
Desde el punto de vista morfoestructural, estamos ante un conjunto de bloques adosados a las sierras y vinculados a su dinámica, que han sido relativamente menos elevados que ellas. Sobre los gneises aflorantes dominan las formas propias de los glaciares, que se prolongan también en los bloques culminados por la cobertera secundaria, fuera ya del término de San Cristóbal.



El relieve no ha sido, pues, obstáculo para la actividad agraria tradicional que desde época muy temprana fue incorporando pagos al terrazgo municipal y, sobre todo, transformando los bosques primigenios en pastos para una ganadería manejada de forma extensiva, haciendo desaparecer de esta manera hasta el último retazo de bosque mediterráneo que en tiempos ya remotos debió cubrir por completo esta comarca.

La ausencia de teselas de vegetación climática lo suficientemente representativas en el término, consecuencia del intenso proceso de transformación experimentado, dificulta bastante cualquier intento de recomposición de las formaciones forestales primigenias. Cabalmente, y teniendo en cuenta el carácter mediterráneo del clima y su fuerte matiz continental, cabría esperar bosques de encina (*Quercus ilex* subsp. *ballota*) y, gracias a las considerables precipitaciones propias de una comarca de elevada altitud media, también de roble melojo (*Quercus pyrenaica*). Mientras, en las zonas en las que el nivel freático se mantiene próximo a la superficie, la vegetación forestal autóctona se identifica ante todo con el fresno (*Fraxinus angustifolia*), taxón éste que es, con diferencia, el que mejor se encuentra representado dentro del término de San Cristóbal de Segovia.

Ahora bien, la realidad actual del municipio de San Cristóbal de Segovia no se explica tan solo por los aspectos físicos del entorno en el que se localiza, sino también por las dinámicas económicas y demográficas de las últimas décadas. La localización de este municipio junto a la capital provincial, unido a los procesos de periurbanización de las ciudades, expulsando a los ciudadanos del centro de las mismas, junto con la mejora de ciertas infraestructuras, ha hecho que municipios como San Cristóbal de Segovia hayan visto ampliada su población de manera considerable en las últimas décadas, pasando de 2.250 en 2003 a 3.100 en 2022, lo que por tanto ha derivado en una modificación de las actividades y ritmos del municipio.





El ámbito que nos ocupa en este Estudio de Detalle, el Sector U4 del núcleo del San Cristóbal de Segovia, no cuenta con aspectos mucho más específicos de los relatados para el conjunto del municipio. Se localiza al noroeste del núcleo, en un espacio de pastizal, con una altitud media de 1.061m sobre el nivel del mar.

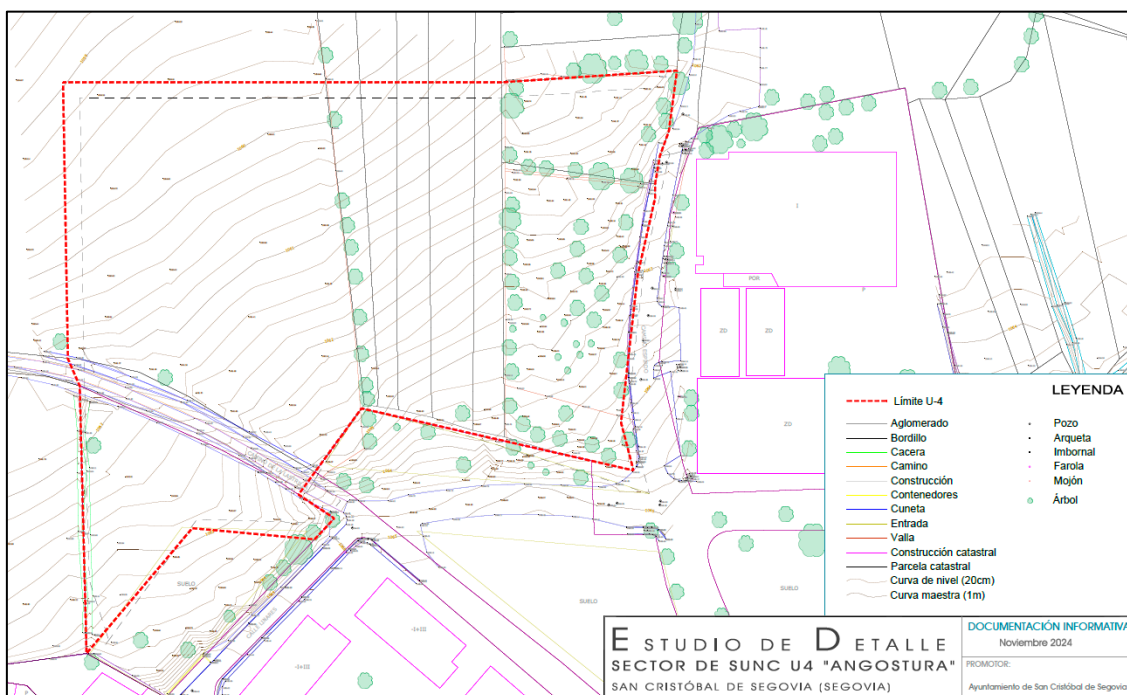




## 2. Ámbito físico del sector U4.

La delimitación del sector U4 está determinada por la documentación gráfica de las NUM de San Cristóbal de Segovia, si bien, dada la escala a la que se define la clasificación en este documento de planificación general, se hace necesaria la realización de un levantamiento topográfico a escala adecuada, entre otras cosas, para la adaptación del ámbito a la realidad física del suelo y para la definición precisa del sistema de propiedad y de la ordenación detallada. Por esta razón, en la ficha del sector de las NUM se tiene que considerar como “aproximada”.

El levantamiento topográfico ha permitido el ajuste de la superficie a la realidad del terreno. La **superficie total topográfica del sector es 16.219,74 m<sup>2</sup>**, en lugar de los 15.816,66 m<sup>2</sup> que figuran en la ficha. Esta superficie es la que se tomará como superficie del sector a todos los efectos y supone una diferencia de aproximadamente un 2,26% respecto de la que figura de forma aproximada en la ficha de las NUM.



### 3. Estructura de la propiedad.

La relación de las fincas que conforman el Sector U4 son las siguientes:

| Identif.  | Dirección                                        | Ref. Catastral       | Superficie total (m2) | Superficie incluida en sector (m2) |
|-----------|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>1</b>  | Polígono 3 Parcela 140                           | 40280A003001400000KW | 1.107                 | 1.107                              |
| <b>2</b>  | Polígono 3 Parcela 141                           | 40280A003001410000KA | 2.568                 | 2.568                              |
| <b>3</b>  | Polígono 3 Parcela 142                           | 40280A003001420001LZ | 921                   | 702                                |
| <b>4</b>  | Polígono 3 Parcela 143                           | 40280A003001430001LU | 1.437                 | 1.030                              |
| <b>5</b>  | Polígono 3 Parcela 144                           | 40280A003001440001LH | 1.035                 | 751                                |
| <b>6</b>  | Polígono 3 Parcela 145                           | 40280A003001450001LW | 973                   | 618                                |
| <b>7</b>  | Polígono 3 Parcela 146                           | 40280A003001460001LA | 916                   | 545                                |
| <b>8</b>  | Polígono 3 Parcela 147                           | 40280A003001470001LB | 34.276                | 6.307                              |
| <b>9</b>  | CL LINARES-SAN CRISTOBAL 3                       | 86435C5VL0384S0001YH | 3.159                 | 1.933                              |
| <b>10</b> | CAMINO A LA LASTRILLA<br>Polígono 3 Parcela 9005 | 40280A003090050000KB | 4.025                 | 548                                |

La superficie total restante corresponde a espacios catastralmente considerados como viarios.



## 4. Las infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes se representan gráficamente en la serie de planos de información PI-05. *Infraestructuras Existentes*.

### Sector U4 Angostura. Delimitación y viarios:



Camino de la Lastrilla

Calle Los Linares

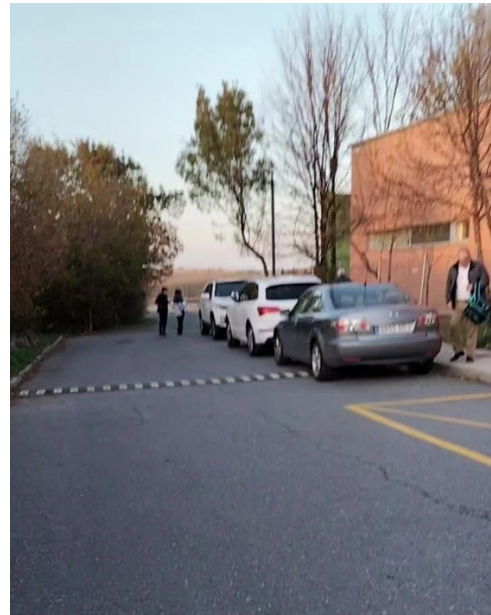
Camino de Espirido

Polideportivo

Los terrenos incluidos en el sector cuentan con los siguientes servicios:

### Acceso rodado:

La calle Camino de Espirido, que delimita el sector por todo su lado este, otorga acceso rodado por dicho punto al sector. Está completamente urbanizada, pavimentada en asfalto y, en su margen derecha, donde se ubica el polideportivo, cuenta con acera. En la margen izquierda está rematada con bordillo de hormigón, sin acera.



*Vistas de la calle Camino de Espirido hacia el norte.. El sector U4 queda a la izquierda y el polideportivo a la derecha.*

La Calle Linares, viario público situado al sur del sector, que también otorga al mismo acceso rodado por este punto, se encuentra pavimentada parcialmente con zahorra compactada y zonas discontinuas con asfalto. En la zona sur del sector, esta calle no está físicamente delimitada con bordillo ni ningún otro elemento.



*Vista de la Calle Linares, hacia el oeste*



La calle Camino de la Lastrilla se encuentra urbanizada en su tramo sur, en la zona que no discurre por el sector que nos ocupa. En dicho tramo cuenta con acera sólo en su margen izquierda. El tramo que atraviesa el sector U4 es, en la actualidad, un camino estrecho sin pavimentar.



*Vista del Camino de La Lastrilla desde la Calle Linares, en el tramo que afecta al sector U4.*

## **SANEAMIENTO**

En el Camino de Espirido existe red separativa de pluviales y fecales, si bien ambas se juntan al final de su recorrido puesto que, hasta la fecha, no existe reutilización de agua de lluvia, tanques de tormentas ni ninguna otra infraestructura de este tipo que motive que las aguas de lluvia no se unifiquen con las residuales.

### **Diseño y tratamiento de aguas residuales**

El tratamiento del agua residual de todo el término municipal se realiza en la E.D.A.R. de Segovia, que también depura otros municipios del alfoz. La evacuación de aguas residuales hasta este punto se hace por gravedad, debido a la diferencia de altitud entre San Cristóbal y la capital.

## **RED DE ABASTECIMIENTO**

La calle Camino de Espirido cuenta con red general de abastecimiento de agua, con un diámetro de 125 mm, en polietileno (PEAD). En el Camino de La Lastrilla no existe esta infraestructura.

## **CACERA**

La cacera que, procedente del río Cambrones abastece al municipio, discurre entubada por las calles Linares y Camino de la Lastrilla en el tramo que queda fuera del sector, y vertiendo en la actualidad de forma libre en el inicio del tramo del Camino de la Lastrilla que atraviesa el sector (ver plano PI 06).

## **RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Ya se ha indicado que la calle Camino de Espirido tiene acerado en su margen derecha, donde está el polideportivo. Esta acera cuenta con red de alumbrado público y está iluminada con báculos en toda su longitud.

Asimismo, las calles Linares y Camino de Espirido, en sus tramos urbanizados que quedan fuera del sector U4, cuentan también con acerado y alumbrado público en sus márgenes derecha e izquierda respectivamente, en los lados que delimitan una manzana construida.

En el tramo que discurre por el sector que nos ocupa, el Camino de La Lastrilla no cuenta en la actualidad con red de alumbrado.

## **RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

La calle Camino de Espirido cuenta con red de suministro de energía eléctrica. No se ha podido confirmar si en los tramos de las calles Linares y Camino de La Lastrilla que están urbanizados y quedan fuera del sector U4, donde sí que existe alumbrado público, existe también red de suministro eléctrico.

## **RED DE TELECOMUNICACIONES**

En la calle Camino de Espirido, en su confluencia con la calle Linares en su parte urbanizada existe y una arqueta de Telefónica tipo H, si bien se desconoce el trazado de la red, en caso de que ésta exista.

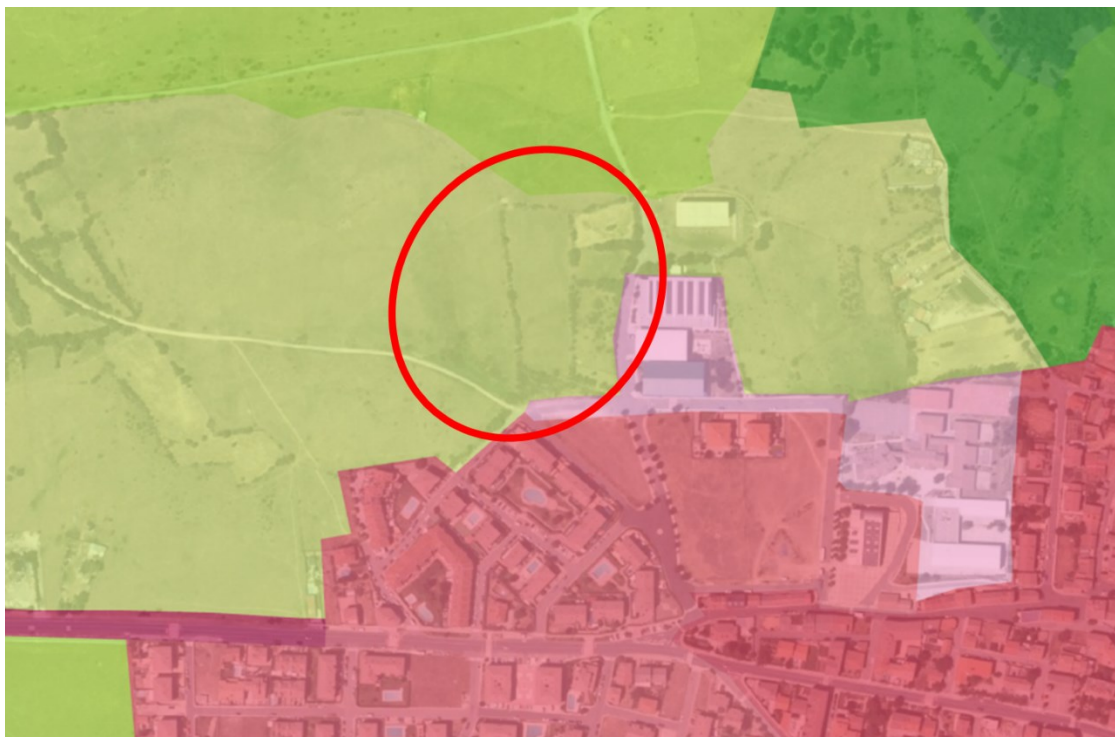


## 5. Los usos de suelo existentes

El espacio en el que se localiza el sector U4 de suelo urbano no consolidado objeto de este Estudio de Detalle se localiza junto al núcleo poblacional de San Cristóbal de Segovia, en un espacio clasificado como Suelo Urbano, y por tanto cuyo entorno ha experimentado importantes variaciones a lo largo de las últimas década motivado principalmente por el incremento poblacional a causa de los procesos de preurbanización al localizarse junto a la ciudad de Segovia, ampliándose el espacio habitado de manera muy significativa como se puede observar en la siguiente imagen, en la que se compara a través de imagen aérea la situación del ámbito entre los años 70-80 del siglo pasado y la situación actual.



Como se puede observar en la ortofotografía actual, el ámbito presenta actualmente unos usos no constructivos, de pastizales según el Sistema de Ocupación de Suelo (SIOSE), pero junto a un espacio completamente urbanizado.



*Plano de usos en el entorno del sector*

## 6. Determinaciones de Instrumentos urbanísticos: Normas Urbanísticas Municipales.

La delimitación del Sector UR 4 objeto del presente Estudio de Detalle proviene del instrumento de planeamiento general del municipio. Las NUM de San Cristóbal de Segovia fueron aprobadas definitivamente en diciembre de 2014 y publicadas en el BOCYL n 60 de fecha 27 de marzo de 2015. Este documento delimitaba seis sectores de suelo urbano no consolidado en el borde septentrional del núcleo poblacional de San Cristóbal con el objetivo de completar la trama urbana, mejorando la estructura viaria mediante nuevas conexiones, todos ellos con uso predominante residencial, siendo el UR 4 “Angostura” el de mayor superficie.

Las determinaciones generales previstas en las NUM de San Cristóbal de Segovia para este sector, y que tienen se ser base para la ordenación detallada del mismo, se resumen en la siguiente ficha:

|                                                                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Sector nº <b>U4</b>                                                                | Denominación <b>ANGOSTURA</b> |
| Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada |                               |

#### CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| Superficie del sector delimitado                                        | (S <sub>1</sub> ):<br>total según delimitación en planos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 15.816,66 m²<br>15.816,66 m² | Sin D.U.G. (S <sub>2</sub> ):<br>15.816,66 m² |
| <b>USOS</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                                               |
| Uso predominante                                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |                                               |
| Usos compatibles                                                        | A establecer por el ED                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                               |
| Usos prohibidos                                                         | A establecer por el ED                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |                                               |
| DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S <sub>2</sub> )        | Índice:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | A establecer por el ED       | Máximo legal (índice): 0,5 m²/m²              |
|                                                                         | Superficie total:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A establecer por el ED       | Máximo legal (cuantificación): 7.908,33 m²    |
| DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S <sub>2</sub> ) | Entre 15 y 47 viviendas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mínimo legal (10 viv/ha):    | 15                                            |
|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Máximo legal (30 viv/ha):    | 47                                            |
| Plazo para la ordenación detallada                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                                               |
| <b>ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |                                               |
| Índice de variedad de uso                                               | No se establece                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mínimo legal:                | No se establece                               |
| Índice de variedad tipológica                                           | No se establece                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mínimo legal:                | No se establece                               |
| Índice de integración social (Viv. Prot.)                               | 30% de edificabilidad residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mínimo legal:                | 30% de edificabilidad residencial             |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES                                             | Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00 m²                      |                                               |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES                                           | Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00 m²                      |                                               |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER                                            | Superficie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00 m²                      |                                               |
| Otras condiciones de ordenación general potestativas                    | Obligación de definir una estructura viaria condicionada a la que se defina en el sector UR1 que de continuidad a la calle Linares conectando con el camino de Espirido.<br><br>El instrumento de desarrollo del sector deberá justificar la disponibilidad de recursos hídricos, condicionándose su aprobación al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. |                              |                                               |

S<sub>1</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S<sub>2</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

## 7. Valores naturales y culturales para conservar, proteger o recuperar.

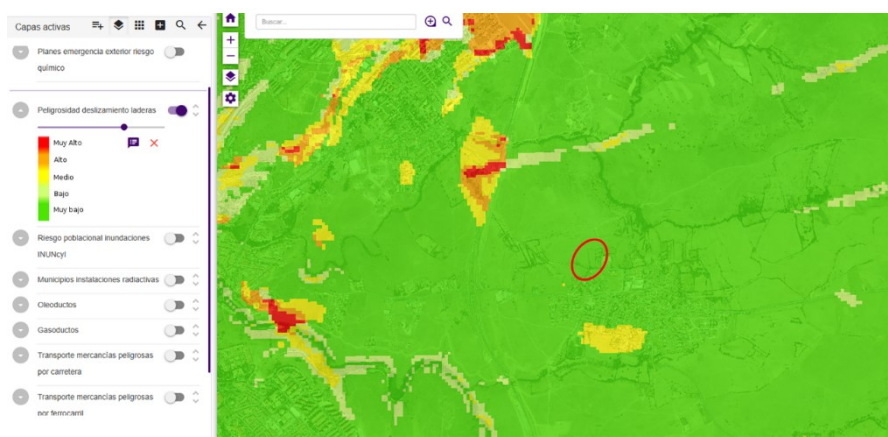
En el ámbito del Sector U4, tal y como se ha expuesto en este documento, no cuenta con valores ambientales y culturales reseñables que deban conservarse, protegerse o recuperarse. Únicamente resulta conveniente realizar una transición adecuada entre el espacio urbano edificado y el espacio rústico circundante para salvaguardar las perspectivas visuales del entorno y no alterar el paisaje de manera abrupta.

## 8. Análisis de riesgos

El estudio de los riesgos naturales constituye un instrumento esencial que debe condicionar la propuesta de ordenación del sector y la reubicación de usos dentro del mismo.

El ámbito objeto de estudio, el sector U4, en el término municipal de San Cristóbal de Segovia, no cuenta con riesgos naturales ni tecnológicos significativos según la información obtenida por el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León.

En cuanto al riesgo de inundaciones el sector se encuentra a más de 300 metros del cauce más cercano al noreste del ámbito que es el Arroyo Milón. Además el término municipal no está incluido dentro de ningún tipo de nivel de riesgo poblacional de inundaciones por el INUNCyl.



En cuanto a riesgos por deslizamientos de laderas, el ámbito se localiza en un espacio prácticamente llano, por lo que la peligrosidad en el deslizamiento de laderas es bajo según los datos del Geoportal de Protección Civil.

Tampoco cuenta con riesgos frente a incendios forestales ni presenta riesgos tecnológicos de ningún tipo.





# ESTUDIO DE DETALLE

## Sector 04



### **Memoria Vinculante**

Enero 2025





# MEMORIA VINCULANTE

## 1. Justificación del desarrollo del sector U4

Este instrumento de ordenación detallada tiene como finalidad completar la ordenación de un espacio definido por el instrumento de planeamiento general del municipio de San Cristóbal de Segovia: las Normas Urbanísticas Municipales.

Dicho instrumentó delimitó y estableció pautas de ordenación general para el desarrollo como área residencial de este espacio, delegando el carácter detallado de la misma a un futuro Estudio de Detalle. Por ello este documento tiene como fin simplemente completar el modelo urbano definido por las NUM, para dar respuesta a las necesidades de las demandas actuales de usos residenciales en parcelas de baja densidad y, al mismo tiempo, de viviendas con algún tipo de protección, que suponen un 30% respecto de la edificabilidad total del sector.

Este ámbito, muy vinculado a los recientes procesos de mejora urbana tanto en los equipamientos implantados (gran paquete de equipamiento deportivo) como en la urbanización de las calles que dan acceso a los mismos, se ha convertido en la zona de mejores condiciones para los usos residenciales. Su desarrollo cerrará la estructura urbana integrándose en una de las zonas de mayor atractivo, tanto paisajístico, como de servicios y equipamientos urbanos, un área que completará la malla urbana ya consolidada permitiendo también la conectividad con el espacio rústico inmediato y con el sector de suelo urbanizable UR-1, al oeste.

## 2. Objetivos y Propuesta de la Ordenación Detallada

### 2.1. Los objetivos del desarrollo del sector

El principal fin de la redacción del Estudio de Detalle del sector U4 es llevar a cabo la ordenación detallada del mismo organizando de manera coherente esta nueva área residencial según lo dispuestos en las NUM vigentes. Este objetivo es coherente con la función asignada por el Reglamento de Urbanismo (art. 131) a este tipo de instrumentos de planeamiento de desarrollo: *“a) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada”*.

Con arreglo a esta regulación, el Estudio de Detalle debe salvaguardar la coherencia con el planeamiento general del municipio. A este respecto, el sector U4 se encuentra definido y regulado por las NUM de San Cristóbal de Segovia y el Estudio de Detalle no incorpora determinaciones que vayan a alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por dicho planeamiento general y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones fijadas para este ámbito. Además, salvaguarda la coherencia con el planeamiento del municipio limítrofe con el área urbana ya consolidada del núcleo.

Los objetivos específicos del Estudio de Detalle del sector U4 se basan en:

1. Aprovechar la localización estratégica de las fincas que componen el sector, en colindancia con los equipamientos urbanos existentes y completar la organización de este espacio con usos residenciales, entre ellos los destinados para la construcción de viviendas protegidas.
2. Ordenar los usos y edificaciones dentro del sector de manera coherente con el espacio circundante, tanto con los terrenos rústicos, como con los que ya se han desarrollado y ordenado a su alrededor.
3. Conectar y desplegar en el interior del sector todas aquellas redes viarias y de otras infraestructuras y servicios que permitan la mejor conexión con las ya existentes.
4. Establecer un diseño de la urbanización que permita el mantenimiento y la conectividad de los caminos hacia el entorno rústico y otras áreas pendientes de desarrollo (sector SUR1) ofreciendo una ordenación de transición hacia el paisaje al norte y al oeste del ámbito, mediante la ubicación de las áreas de los nuevos espacios libres del sector y de las tipologías más “abiertas” (aisladas), a modo de bordes “blandos” hacia el entorno natural.

5. Estimación de la implantación de todos los servicios urbanísticos, desde el punto de vista funcional, ambiental, de accesibilidad y económico.
6. Determinar las edificabilidades (tanto la densidad de edificación, como las condiciones para su materialización) para concretar los aprovechamientos edificatorios en cada una de las normas zonales.
7. Estimar los costes económicos de la implantación de los servicios.

## 2.2. Propuestas del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle define las propuestas de ordenación del ámbito de actuación concebidas en desarrollo de los objetivos reseñados en el apartado anterior, instrumentando la posterior ejecución de estas propuestas a través de una serie de determinaciones urbanísticas. A los efectos de su descripción sucinta, dichas propuestas de ordenación se pueden agrupar temáticamente entorno a los siguientes aspectos:

LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA:

1. La ordenación detallada en relación con los usos.
2. La zonificación y calificación del suelo.
3. Propuestas en relación con los equipamientos públicos.
4. Propuestas en relación con las zonas verdes y espacios libres públicos.
5. Propuestas en relación con la red viaria y su coherencia con el planeamiento colindante.

## 2.3. La propuesta de ordenación detallada.

### 2.3.a. Sobre el uso global, los usos básicos y los usos pormenorizados.

El RUCYL habilita a los Estudios de Detalle para establecer la ordenación detallada (art. 128), lo cual incluye la calificación de los terrenos y en ella, la regulación de los usos pormenorizados y sus parámetros de intensidad.

La propuesta de usos para este sector no modifica los usos básicos ya establecidos en las NUM. El primer objetivo de este Estudio de Detalle, en coherencia con los objetivos de las NUM, es respetar lo más ampliamente posible las definiciones dadas en la normativa vigente, tanto de los usos básicos como de los usos pormenorizados; si bien,

en virtud de las determinaciones propias del Estudio de Detalle como instrumento que establece la ordenación detallada, este debe establecer la calificación conforme a sus propias determinaciones.

La definición de los usos básicos es la establecida en las NUM de San Cristóbal de Segovia, con el fin de garantizar la coherencia en todo el núcleo entre tipologías similares en la adscripción de usos. Es necesario señalar sobre el uso Comercial que, en relación con la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León que establece requisitos específicos para la implantación de grandes centros comerciales (mayores de 2.500 m<sup>2</sup>), este Estudio de Detalle requiere incluir la prohibición de esta categoría de centros comerciales pues la Normativa del mismo no se considera el instrumento de planeamiento habilitante preceptivo para la licencia comercial para este tipo de establecimientos en los términos del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. No es la finalidad de este desarrollo, que tampoco sería viable si se mantuvieran los usos pormenorizados de las NUM y que, aunque no establecen limitaciones a las intensidades de los usos compatibles, limitan la ubicación del uso comercial a su posición por debajo de los locales destinados a vivienda. No obstante, nos parece oportuno incluir su prohibición expresamente, con el fin de que no se pueda interpretar que pudieran constituir un uso posible en este ámbito.

Se consideran los siguientes usos básicos:

1. Residencia/Vivienda.
2. Comercio y servicios.
3. Oficinas.
4. Hostelería.
5. Alojamiento turístico.
6. Espectáculo y Reunión.
7. Taller:
8. Industria.
9. Almacén.
10. Agrícola y ganadero.
11. Colectivo.
12. Deportivo.
13. Zonas Verdes.
14. Otras Áreas Libres.
15. Garaje y estacionamiento.
16. Viario y comunicación.
17. Infraestructuras.
18. Usos especiales.



La ordenación de los usos, en concreto el desarrollo de las condiciones y definiciones para la aplicación en este sector, debe acomodarse a lo que establecen las NUM, pero teniendo en cuenta que es el Estudio de Detalle el que, por su alcance legal como instrumento de desarrollo debe establecer la ordenación detallada. Así también se establece en la ficha del sector. La ordenación detallada se corresponde con la zonificación de los usos o la calificación del suelo, que se define desde la asignación del uso pormenorizado (art. 94.1 y 127.1.a del RUCYL). Esto indica la importancia de la definición de los usos (tanto básicos como pormenorizados) entre las determinaciones propias de la ordenación detallada del Estudio de Detalle, por cuanto van a ser los que diseñen la zonificación y determinen los derechos urbanísticos con la asignación de las edificabilidades a cada zona de ordenanza que se establezca.

Los usos pormenorizados para este sector se definen por tanto de forma específica para en este Estudio de Detalle como parte de las condiciones de ordenación detallada, en la que se incluye la calificación del suelo; no obstante, su definición, incluso para las nuevas ordenanzas que se establecen, son similares a los uso pormenorizados similares de las NUM, salvo en lo ya indicado sobre el uso comercial.

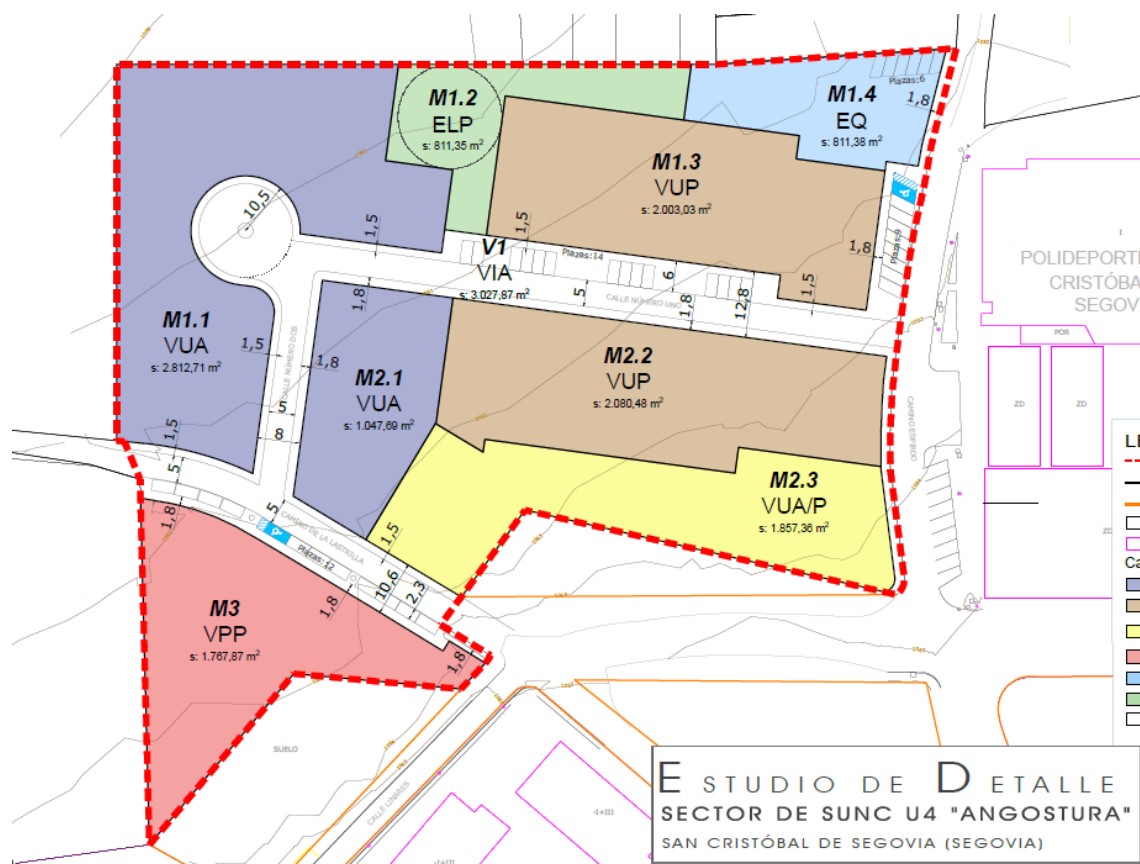
Este Estudio de Detalle, con los criterios anteriores, incluye la definición de los usos pormenorizados en cada ordenanza como parte de la calificación del suelo: Vivienda Unifamiliar Aislada (para la ordenanza VUA), vivienda Unifamiliar pareada (para VUP), Vivienda Unifamiliar Ais/Par/Hilera (para VUA/P) y Vivienda en Bloque (para VPP) además de los de viario, equipamiento y espacio libre público; estos últimos asimilables y en condiciones semejantes a sus homólogos de las NUM. Para cada zona, que se corresponde con cada uso pormenorizado distinto, se proponen sus correspondientes condiciones que responden básicamente a distintas intensidades de los usos básicos que conforman cada uso pormenorizado con el fin de establecer condiciones homogéneas en cada zona resultante y acomodarlas a las condiciones de compatibilidad y limitaciones de usos que establecen las NUM de forma general para el suelo urbano.

### 2.3.b. Zonificación y calificación del suelo.

Como ya se ha descrito, la zonificación, es decir la división del ámbito en distintas zonas de calificación distinta (ORDENANZAS), responde de forma general a distintas situaciones de los usos del suelo y de las condiciones de edificación.

La ordenación detallada implica, además de la definición gráfica de cada distinta calificación (ordenanza), el establecimiento de los parámetros detallados de uso y edificación para cada una de las ordenanzas. Las ordenanzas definidas, coincidentes con las distintas zonas establecidas en la ordenación gráfica, son las siguientes:

| ORDENANZA | Uso/Tipología                                     |
|-----------|---------------------------------------------------|
| VUA       | Vivienda Unifamiliar Aislada                      |
| VUP       | Vivienda Unifamiliar Pareada                      |
| VUA/P     | Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada o en Hilera |
| VPP       | Vivienda en Bloque protegida                      |
| ELP       | Espacio Libre Público                             |
| EQ        | Equipamiento público                              |
| VIARIO    | Viario público                                    |



Para cada una de las zonas el Estudio de Detalle establece la calificación urbanística, es decir, las condiciones detalladas de uso y edificación, que se pueden también reconocer como las ordenanzas reguladoras del ED. Las condiciones de uso se establecen a través del uso pormenorizado asignado a cada zona y las condiciones de edificación mediante la definición de condiciones específicas sobre la edificabilidad, las alturas, ocupación y otras determinaciones relativas al volumen, a la implantación de las edificaciones, estéticas o tipológicas.

La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y las condiciones detalladas para cada una de ellas se describen y desarrollan en la normativa de este Estudio de Detalla. De esta forma, cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el sector tiene una calificación diferenciada del suelo para la que se definen las siguientes condiciones particulares:

- Condiciones de los usos:
  - Asignación del Uso Pormenorizado.
  - Adscripción de usos posibles:

- Uso Predominante: El uso característico del ámbito (zona de ordenanza) de forma que es el mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
  - Usos prohibidos.
  - Usos Compatibles.
- Condiciones de compatibilidad e intensidad de los usos.
- Condiciones de la edificación:
  - Tipología
  - Edificabilidad
  - Parámetros de ocupación y volumen: N° de plantas, altura máxima, condiciones de cubierta, Ocupación, retranqueos, etc.
  - Condiciones de parcela edificable
  - Condiciones estéticas
- Condiciones específicas para las reservas de las plazas de aparcamiento.

## SECTOR RESIDENCIAL U4. SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

### DISTRIBUCIÓN DE USOS y EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

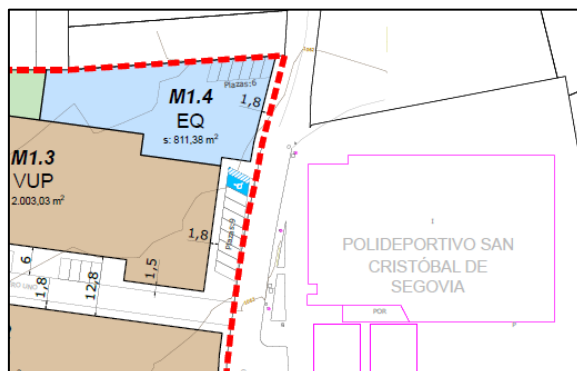
| ZONA<br>(Manzana/NumOrden) | ORDENANZA | Uso/Tipología                             | Reservas<br>mínimas por<br>ley | Superficies de<br>ordenación (m²) | Edificabilidades (m²/m² y<br>m² totales) | Edificabilidad<br>lucrativa (m²) | Nº Viv<br>máximo |
|----------------------------|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| M1.1                       | VUA       | Vivienda Unifamiliar Aislada              |                                | 2.812,71                          | 0,52<br>1.462,61                         | 1.462,61                         | 5                |
| M1.2                       | ELP       | Espacio Libre Público                     | 805,71                         | 811,35                            | *<br>*                                   | *                                | *                |
| M1.3                       | VUP       | Vivienda Unifamiliar Pareada              |                                | 2.003,03                          | 0,66<br>1.322,00                         | 1.322,00                         | 8                |
| M1.4                       | EQ        | Equipamiento público                      | 805,71                         | 811,38                            | 1,50<br>1.217,07                         | *                                | *                |
| M2.1                       | VUA       | Vivienda Unifamiliar Aislada              |                                | 1.047,69                          | 0,52<br>544,80                           | 544,80                           | 2                |
| M2.2                       | VUP       | Vivienda Unifamiliar Pareada              |                                | 2.080,48                          | 0,52<br>1.081,85                         | 1.081,85                         | 8                |
| M2.3                       | VUA/P     | Vivienda Unifamiliar Aislada o<br>Pareada |                                | 1.857,36                          | 0,66<br>1.225,86                         | 1.225,86                         | 4                |
| M3                         | VPP       | Vivienda en Bloque                        |                                | 1.767,87                          | *<br>2.420,00                            | 2.420,00                         | 21               |
| VIA                        | VIARIO    | Viario público                            |                                | 3.027,87                          |                                          |                                  |                  |
| <b>TOTALES</b>             |           |                                           |                                | <b>16.219,74</b>                  |                                          | <b>8.057,12</b>                  | <b>48</b>        |

Máximo aprovechamiento  
lucrativo legal (0,5 m²/m²) = **8.109,87**

30% Edif total Residencial = **2.417,13**

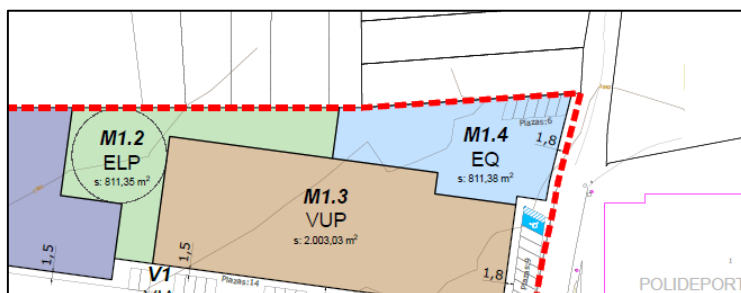
### 2.3.c. Propuestas en relación con los equipamientos públicos.

La zonificación incluye una reserva específica para la ubicación del equipamiento público vinculado a su desarrollo y como requisito mínimo legal. Su ubicación se ha pretendido hacer coherente con la ordenación del entorno, en concreto con la presencia del área deportiva y el acceso desde la calle Camino del Espirido.



### 2.3.d. Propuestas en relación con las zonas verdes y espacios libres públicos.

El planteamiento de Zonas Verdes del Estudio de Detalle se articula dando respuesta a las previsiones de los artículos 105.2º.c) y 140.2ºg) del RUCyL. Se ha ubicado creando un espacio verde de cierra al norte del sector, que permita actuar como cierre y transición al espacio natural y al mismo tiempo garantizando una adecuada accesibilidad desde el nuevo área residencial, vinculado al mismo tiempo a la zona del equipamiento público, cuyo diseño permitirá la conexión entre ambas zonas.





### **2.3.e. Propuestas en relación con la red viaria y coherencia con el planeamiento colindante.**

En los planos de ordenación se determinan las alineaciones y rasantes y se disponen los datos planimétricos y altimétricos suficientes para su correcta definición.

La delimitación de este sector, en una posición de cierre de la estructura urbana, obliga a la organización del viario de forma interna, con accesos desde las dos principales vías que lo circundan y permitiendo la conectividad y tránsito interior a todas las manzanas del ámbito y las posibles parcelas resultantes. Se ha considerado oportuno no crear viarios que comprometan a otras áreas fuera del sector, salvo aquellas necesarias para la continuidad de las vías que conectarán con el sector contiguo UR1, a través del Camino de La Lastrilla.

La organización de la red viaria interior y sus rasantes responden a la adecuación a la topografía del ámbito y a la necesidad de dotar de acceso adecuado a cada uno de los ámbitos edificables, cada manzana, con una sección que facilite los tránsitos rodados de circulación rodada en las vías interiores y además a la correcta conexión a las redes de servicios urbanos.

## 2.4. Justificación de los parámetros urbanísticos.

### 2.4.a. Los parámetros de carácter general establecidos por las NUM.

La Ficha de Ordenación recoge los parámetros esenciales (generales) del sector que el Estudio de Detalle respeta en todo caso:

|           |                                                     |              |                  |
|-----------|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|
| Sector nº | <b>U4</b>                                           | Denominación | <b>Angostura</b> |
| Tipo:     | SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL. |              |                  |

#### CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL SECTOR:

##### CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

|                                                     |                                                                                                                                                                      |              |                                                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Superficie del sector delimitado                    | (S1):                                                                                                                                                                | 16.219,74 m² | Sin D.U.G. (S2):                                                                    | 16.219,74 m²    |
|                                                     | Total según levantamiento topográfico:                                                                                                                               |              | 16.219,74 m²                                                                        |                 |
| USOS                                                |                                                                                                                                                                      |              |                                                                                     |                 |
| Uso predominante                                    | Residencial                                                                                                                                                          |              | Según las NUM: Residencial                                                          |                 |
| Usos compatibles                                    | Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa que no figuren como prohibidos.                                                                  |              | Según las NUM: Lo establece el ED                                                   |                 |
|                                                     | Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano, así como los centros comerciales mayores de 2.500 m2 |              | Según las NUM: Lo establece el ED                                                   |                 |
| Usos prohibidos                                     |                                                                                                                                                                      |              |                                                                                     |                 |
| DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S2) | Índice:                                                                                                                                                              | 0,4967 m²/m² | Máximo legal (índice):                                                              | 0,50 m²/m²      |
|                                                     | Superficie edificable total Lucrativa:                                                                                                                               | 8.057,12 m²  | Máximo legal (cuantificación):                                                      | 8.109,87 m²     |
| ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA                          |                                                                                                                                                                      |              |                                                                                     |                 |
| Índice de variedad de uso                           | No se establece                                                                                                                                                      |              | Mínimo legal:                                                                       | No se establece |
| Íncide de variedad tipológica                       | No se establece                                                                                                                                                      |              | Mínimo legal:                                                                       | No se establece |
| Íncide de integración social (Viv. Prot.)           | 2.420,00 m²                                                                                                                                                          |              | Mínimo legal (30% Edificabilidad Residencial):                                      | 2.417,13 m²     |
| SISTEMAS LOCALES EXISTENTES                         | Superficie:                                                                                                                                                          | 605,28 m²    | Tramo del Camino de La Lastrilla (546,46 m2) y parte del Camino Espirido (58,82 m2) |                 |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES                       | Superficie:                                                                                                                                                          | 0,00 m²      |                                                                                     |                 |
| SISTEMAS GENERALES A OBTENER                        | Superficie:                                                                                                                                                          | 0,00 m²      |                                                                                     |                 |

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

El levantamiento topográfico ha permitido el ajuste de la superficie a la realidad del terreno. La **superficie total topográfica del sector es 16.219,74 m<sup>2</sup>**, en lugar de los 15.816,66 m<sup>2</sup> que figuran en la ficha

#### 2.4.b. La densidad máxima de edificación del sector.

La densidad máxima de edificación en usos lucrativos resultante de la ordenación detallada es 0,4967m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inferior a la máxima legal (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). De esta forma, aplicado este índice a la superficie total del sector, la edificabilidad máxima será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

$$16.219,74 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.109,87 \text{ m}^2$$

EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

$$8.057,12 \text{ m}^2$$

#### 2.4.c. Reservas para el Sistema local de espacios libres públicos y equipamientos públicos.

El RUCyL establece en su artículo 128 la determinación de reservar para los espacios libres públicos y para los equipamientos del sector 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, para cada uno de ellos.

El Estudio de Detalle incorpora en la ordenación detallada las siguientes superficies para cada una de las dotaciones anteriores:

EDIFICABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE: 8.057,12 m<sup>2</sup>

$$8.057,12 \text{ m}^2 / 100 \times 10 = 805,71 \text{ m}^2$$

| CUMPLIMIENTO DE CESIONES |           |         |
|--------------------------|-----------|---------|
|                          | Mín legal | Reserva |
| ELP (10m2/100m2e)        | 805,71    | 811,35  |
| EQ (10m2/100m2e)         | 805,71    | 811,38  |

Cumple el círculo de 20 m.

#### 2.4.d. Reservas de Aparcamientos.

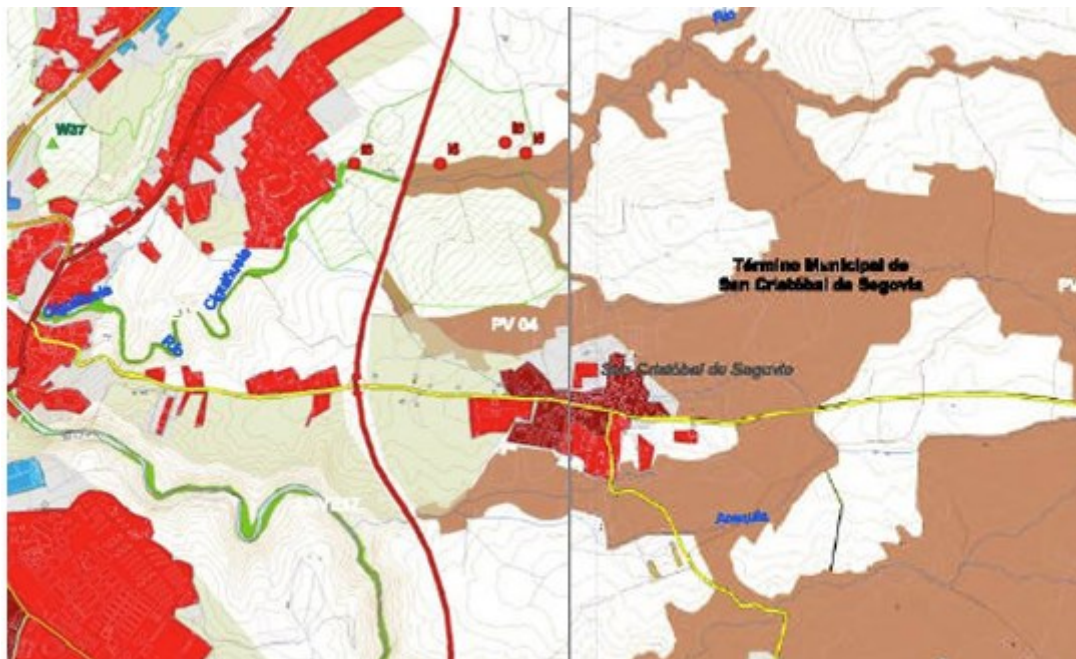
En relación con los aparcamientos, se proyecta disponer de un mínimo de plazas públicas anejas a la red viaria para optimizar la accesibilidad y el funcionamiento de los usos del ámbito.

El artículo 128 del RUCyL establece una dotación de plazas de aparcamiento como reservas para el sistema local de vías públicas, que de forma general deberá ser de una plaza de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, que pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada (por referencia al apdo. 3 del artículo 104). Según el cálculo anterior, en el sector U4 el mínimo número de plazas establecido de forma general sería de 81 (1 pl./100 m<sup>2</sup> edificables).

El art. 104 RUCyL “Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos”, en su apartado 3 relativo a las plazas de aparcamiento establece una excepción para el suelo urbano no consolidado según la cual puede admitirse la reducción de la reserva prevista hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, *“siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector”*.

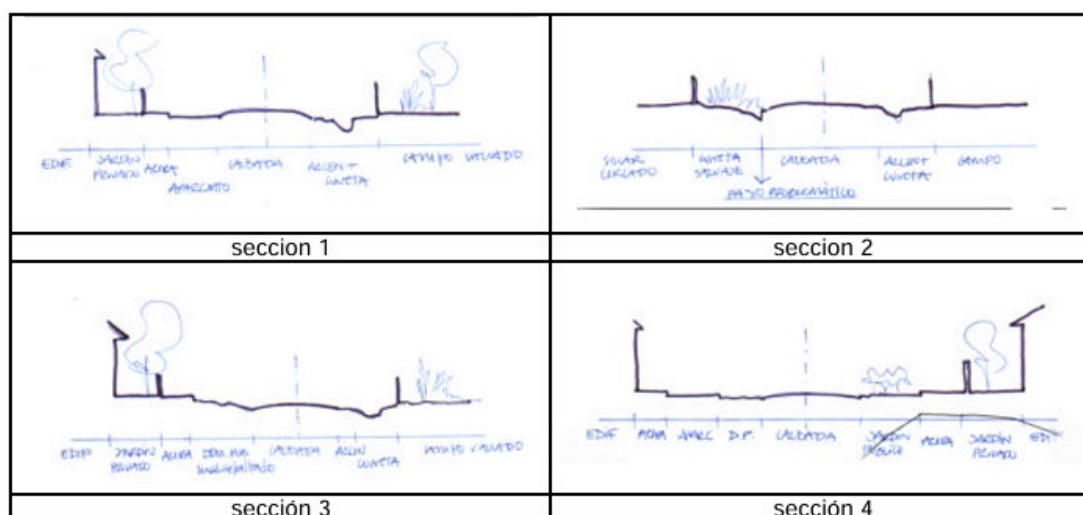
Este estudio tiene como fin precisamente acreditar que en la actualidad existe una disponibilidad de plazas de aparcamiento suficiente en el entorno de la intervención. Al tratarse de un núcleo de población de rango urbano, no existen como tal, unidades urbanas, de modo que el ámbito de referencia debe ser el conjunto del mismo.

Tal y como señalaba la Memoria Informativa de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de San Cristóbal de Segovia, en los últimos años se ha ido produciendo una creciente consolidación del municipio en el área de influencia de Segovia. Una de sus manifestaciones es la evolución del municipio de un área de segunda residencia a un núcleo residencial habitual integrado en la vida de la capital. El incremento de las viviendas principales, la mejora de servicios y los desplazamientos diarios a los lugares de trabajo muestran esa dinámica que anticiparon las NUM. Estos cambios motivaron que la planificación adaptara las actuaciones e intervenciones en el núcleo a los requerimientos futuros, entre estos, los asociados a la movilidad y, entre éstos, las necesidades de aparcamiento.



Propuesta de ordenación dentro del ámbito periurbano de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y entorno.

Tradicionalmente, el núcleo tenía escasas previsiones respecto de la jerarquía de la red viaria, urbanización, espacios de coexistencia y aparcamiento. Con las NUM se establecieron previsiones al respecto que han mejorado notablemente estas variables en el funcionamiento del conjunto. Además, la presencia creciente de residencias principales es un fenómeno que ha coadyuvado a esta solución ya que en ellas tiene que quedar resuelto el aparcamiento para desplazarse diariamente al trabajo. En esta tipología dominante, las promociones han previsto esta necesidad y han conformado unidades capaces de absorber el flujo de desplazamientos y también las necesidades de aparcamiento.



En el entorno de la carretera de Segovia SG-V-6123 los niveles de urbanización mejoran y la mayor parte de los inmuebles cuentan con aparcamientos privados en el interior de las manzanas. En todo caso, como muestran las imágenes adjuntas, este tramo de salida del núcleo a Segovia cuenta con zonas específicas para aparcamiento, de la misma forma que las calles a ambos lados donde se sitúan las zonas residenciales más cercanas al sector.





Viario estructural y de los aparcamientos en las zonas residenciales más próximas al sector.



Primer tramo de conexión con la carretera SG-V-6123 con diferentes tipos de zonas de aparcamiento.



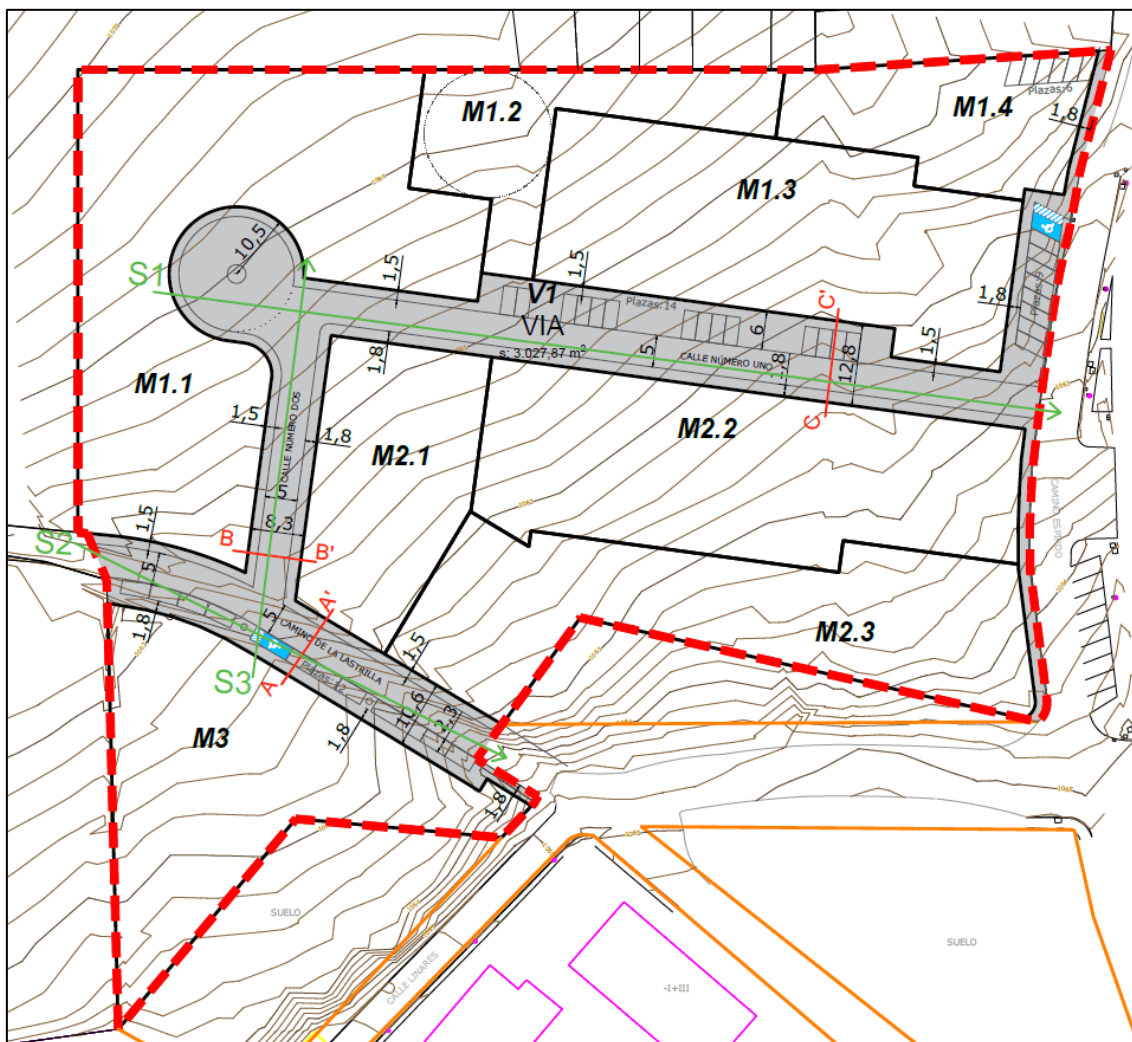


Segundo tramo de conexión con la carretera SG-V-6123 con manzanas que cuentan plazas de aparcamiento que se añaden a los aparcamientos privados en su interior..



Imagen de la carretera SG-V-6123 donde se puede apreciar los diversos tipos y capacidad de las plazas de aparcamiento existentes.

En consecuencia, no existe impedimento en que, en aplicación del art. 104.3 RUCyL, en este sector pueda admitirse la reducción de la reserva prevista hasta en un 50 por ciento. **La reserva que este Estudio de Detalle hace es de 41 plazas**, que se ubican sobre los viales públicos y se cuantifican en el plano de ordenación y de viario. Así mismo, se hace la reserva de **2 plazas para usuarios de movilidad reducida a razón de 1 plaza por cada 40 plazas o fracción**. Se sitúan 2 plazas especiales diferenciadas en el plano de ordenación, si bien su ubicación definitiva puede ser modificada en el proyecto de urbanización.



Plano de viario con la reserva de plazas de aparcamiento, tanto regulares como de movilidad reducida.

## 2.5. El Aprovechamiento Medio del sector.

El cálculo del aprovechamiento medio debe responder a las determinaciones del artículo 107 del RUCYL, por remisión desde el artículo 128:

*1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:*

*a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*

*b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*

*c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.*

*d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*

Con el fin de calcular el aprovechamiento medio según lo establecido reglamentariamente, se han identificado los coeficientes de ponderación en proporción a los valores de precios del mercado actual, todo ello sin perjuicio de que el proyecto de actuación pueda actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante la actualización de los valores de mercado en su momento.

VER CUADRO SIGUIENTE:

43

## 2.6. Las infraestructuras propuestas.

Las propuestas sobre infraestructuras se representan gráficamente en la serie de planos de ordenación *P4. Infraestructuras Propuestas*.

### CACERA

Como se ha indicado en el apartado de *Infraestructuras existentes*, la cacera entubada vierte en la actualidad de forma libre en el Camino de la Lastrilla, dentro del Sector de SUNC que nos ocupa.

Por lo indicado, estas aguas de abastecimiento no están conectadas en la actualidad a la red general de desagüe. Con la actuación propuesta no se pretende revertir esta situación, pero es evidente que se hace necesario modificar el punto de vertido libre, sacándolo fuera del ámbito del sector.

Para ello, se continuará con el trazado entubado existente hacia el oeste del Camino de La Lastrilla, desplazando el punto de vertido libre al campo unos ochenta metros, aproximadamente.

### SANEAMIENTO

#### Red de pluviales

En el Sector U4 se plantea red separativa de pluviales, que se conectará a la red existente en el Camino de Espirido. Debido a la pendiente del terreno, con caída hacia el noroeste, se prevé que no sea posible conducir toda el agua de la nueva red de pluviales del sector hacia el Camino de Espirido por su lado este, donde acomete la calle Uno de nuevo trazado. Se plantean, por ello, dos ramales de pluviales: Uno, que conectará directamente al Camino de Espirido, frente al pabellón polideportivo, que arrancará lo más superficial posible y discurrirá en sentido oeste-este, en contra de la pendiente natural del terreno.

El otro ramal discurrirá en el sentido natural de la caída del terreno, y recogerá el agua de las calles y de las parcelas situadas al oeste y al sur del sector. Avanzará en sentido norte - sur hasta la calle Camino de la Lastrilla, siguiendo hacia el este por esta calle para continuar por la calle Linares y conectarse, finalmente, a la red general en el pozo existente en el encuentro de dicha calle con la el Camino de Espirido.

Durante la fase de redacción del proyecto de urbanización, se planteará la posibilidad de realizar una balsa de laminación en suelo público o cualquier otro sistema que almacene agua de lluvia para permitir su reutilización como agua de riego. Se permitirá la instalación de este tipo de infraestructuras en los espacios libres del sector,



realizando un cuidado tratamiento de integración con el entorno. En caso de construirse, esta instalación urbana o cualquiera otra de similares funciones que se ejecutase, no computarán a efectos de edificabilidad.

### Diseño y tratamiento de aguas residuales

La red de saneamiento del sector se diseña por gravedad, realizando su recorrido en sentido este-oeste y de ahí hacia el sur, discurriendo por la calle Dos de nuevo trazado. Asimismo, bajo el Camino de La Lastrilla se dispondrá un colector enterrado que discurrirá en sentido este-oeste para encontrarse con el ramal mencionado que llega desde la parte norte del sector. Tras esta unión, el trazado continuará enterrado hacia el oeste por el Camino de La Lastrilla, que no está pavimentado, hasta acometer al colector general del municipio que, como se ha indicado anteriormente, llega hasta la E.D.A.R. de Segovia.

### RED DE ABASTECIMIENTO

Para dotar de agua potable a la nueva zona de desarrollo, se prevé realizar un ramal desde la red de abastecimiento existente. El punto de enganche será en el Camino de Espirido, en el entronque de esta calle con la de nuevo trazado en sentido este-oeste del sector (calle Uno).

Al no ser una estructura de anillo, se colocará un tapón al final del ramal, en la calle Camino de La Lastrilla. En la redacción del proyecto de urbanización se valorará la conveniencia y/o necesidad de este diseño, en función de la presión existente en la red y la requerida para el ramal indicado, que debe abastecer a todas las viviendas del sector (máximo 48). Se tendrá en cuenta la posibilidad de contar con otro punto de enganche a la red general de abastecimiento para alimentar a la zona sur del sector, donde se ha planteado la vivienda de protección pública.

### RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La nueva red de alumbrado público discurrirá bajo las aceras de ambos lados de las calles del sector, aunque éstas se construyan con plataforma única. Se plantea una red en anillo con dos puntos de enganche a la red existente: en la calle Camino de Espirido un punto para la zona norte (calle Uno y parte de la calle Dos) y otro punto de enganche en la Calle Linares, para la zona sur (aceras del Camino de La Lastrilla). El nivel de iluminación deberá adaptarse a la norma correspondiente en función del tipo de vial, con una uniformidad media de, al menos, 0,40.

En el diseño y cálculo de la instalación se tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética y se evitará la elección de luminarias con contaminación lumínica hacia el exterior.



Para el diseño y cálculo de las canalizaciones enterradas de suministro eléctrico al sistema de alumbrado se atenderá a lo dispuesto en la normativa vigente, y al REBT.

#### **RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

La compañía suministradora indicará el punto y condiciones de enganche a la red de suministro de electricidad. Se prevé una red enterrada bajo las aceras de las calles, con los cruces necesarios y las especificaciones técnicas requeridas en base a la normativa vigente y a las normas propias de la compañía suministradora.

#### **RED DE TELECOMUNICACIONES**

Se prevé una red enterrada bajo las aceras de las calles, con las especificaciones técnicas necesarias según la normativa vigente.

La compañía suministradora indicará el punto y condiciones de enganche a la red de suministro de telecomunicaciones.

### **2.7. Gestión, fases y plazos para el desarrollo.**

El sector completo se considera una única unidad de actuación que deberá gestionarse mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Actuación, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización pueda delimitar distintas unidades funcionales y fases de ejecución.

Este Estudio de Detalle, tal y como posibilita el RUCyL, establece un plazo máximo para cumplir los deberes urbanísticos del sector, a contar desde su entrada en vigor, de diez años.

## **3. Otras disposiciones legales**

### **3.1. Justificación de la no afección a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos**

La gestión de los riesgos naturales en materia de urbanismo comporta dos perspectivas estrechamente asociadas. De un lado, el concepto de la peligrosidad refiere al análisis de los procesos físicos y de las actividades humanas atendiendo a su frecuencia e intensidad, y corresponde llevarlos a cabo a estudios sectoriales o de ordenación general con el fin de discriminar los espacios más vulnerables a su dinámica y funcionamiento, respectivamente. De otro lado, la valoración de la exposición

considera los escenarios previstos con el desarrollo y la transformación urbanística, en función de posibles afecciones sobre la población, sus construcciones y sus bienes.

Sobre este segundo aspecto, en el escenario previsto por este Estudio de Detalle, podemos considerar que no existen condiciones urbanísticas de las que vaya a derivarse un incremento de la exposición de la población y, por tanto, del riesgo, con respecto a la situación actualmente vigente. El Estudio de Detalle no va a generar impacto negativo con respecto a la situación preliminar puesto que no introduce ni agrava posibles afecciones por riesgos naturales o tecnológicos.

En atención a lo dispuesto por la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León sobre las condiciones de confort y calidad sonora del aire, tampoco se prevén impactos apreciables sobre los objetivos municipales de calidad acústica con origen en las propuestas de este Estudio de Detalle, como se verá más adelante.

**En definitiva, la materialización del Estudio de Detalle, debido a su naturaleza y alcance, no va a generar o incrementar en ningún modo efectos significativos adversos del plan sobre la calidad del aire, en particular, y sobre las características del medio ambiente urbano, en general.**

### **3.2. Justificación de la no afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.**

De conformidad con el art. 49 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Además, refiere que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general. El mismo artículo señala que los instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Pues bien, atendiendo al objeto y alcance de este Estudio de Detalle recogidos en esta memoria, este instrumento no supondrá ni provocará afección alguna que incida en el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni en las determinaciones legales referidas a ellas. Además, en las determinaciones normativas de este Estudio de Detalle se incluyen las condiciones que la legislación sectorial indica para los instrumentos de planificación urbanística, Ley 11/2022, de 28 de julio, General de Telecomunicaciones.

### 3.3. Trámite ambiental.

En la misma línea que ya se ha apuntado, si el Estudio de Detalle no tiene implicaciones sobre los procesos naturales que puedan generar un riesgo, tampoco los tiene en aquellos que evidencien cualidades ambientales. En todo caso, según el art. 50 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, según la redacción aprobada por el Decreto-ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica:

*“Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como sus modificaciones:*

*-Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental”.*

El ámbito del Estudio de Detalle es un espacio de suelo urbano en el que no existen valores ambientales con normativa específica.

De igual modo, se verifica que el instrumento de planeamiento general sobre el que se actúa, las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia que fueron sometidas a Evaluación Ambiental, habiendo sido emitida la preceptiva Memoria Ambiental con fecha 22 de septiembre de 2009.

Por tanto, ni por su naturaleza, ni por su cometido, ni por la ordenación propuesta en el ámbito que se interviene, se van a producir efectos adversos de entidad sobre el medio. En tales circunstancias, **este Estudio de Detalle no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, conforme tiene establecido la legislación específica en la materia.**

### 3.4. Cumplimiento ley 5/2009 del Ruido de castilla y león. La zonificación acústica del ámbito del ED.

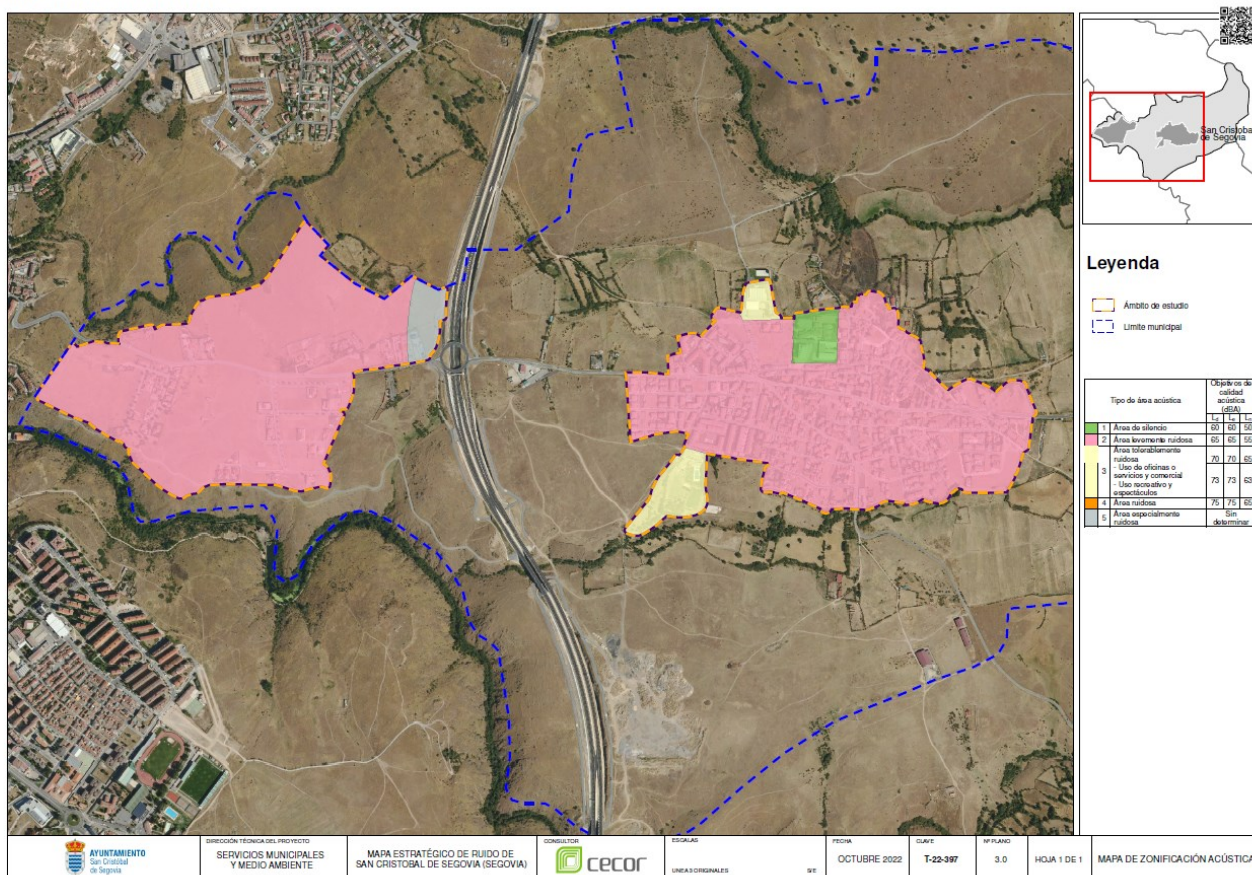
La Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León, en su artículo 7, encomienda a los instrumentos de planificación territorial y urbanística a incluir en el documento una zonificación acústica del territorio, incluyendo las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural.

Además, para el caso concreto de los instrumentos de ordenación detallada como el presente estudio de detalle, dicho artículo establece la necesidad de incluir las determinaciones en materia de ruido en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podría modificarlas justificadamente para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de la Ley 5/2009 ya citada.

El Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia ha elaborado un Mapa de Ruido del municipio, que fue aprobado por Orden de 2 de septiembre de 2023 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el BOCYL 111 de 15 de septiembre de 2023. Esta mapa se toma como referencia para la zonificación acústica del ámbito de este Estudio de Detalle.

Cod. Validación: E2D05F3A0N0U0555R55C5  
Verificación: https://sancristobaldesegovia.urbanistica.es/  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 17

Diligencia: El presente documento ha sido aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia en su sesión ordinaria de 11 de junio de 2023.  
(Firmado y Acreditado digitalmente el 11/06/2023)



*Mapa de zonificación acústica del municipio de San Cristóbal de Segovia, aprobado por orden*

El instrumento de ordenación general del municipio de San Cristóbal de Segovia son las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por Acuerdo de 10 de diciembre de 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Segovia (BOCyL nº 60, de viernes 27 de marzo de 2015).

### 3.4.a. Determinaciones de las NUM en materia de ruido.

El planeamiento vigente de San Cristóbal de Segovia no establece ninguna determinación concreta en materia de ruido ni sobre los sectores de suelo urbano no consolidado en general, ni en singularmente sobre el sector U4 “Angostura” objeto de este Estudio de Detalle.

Por tanto, en el caso de este estudio de detalle, en materia acústica, será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial de ruido citada anteriormente.

### 3.4.b. Determinaciones de la Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León. Zonificación acústica

Como se ha comentado anteriormente el artículo 7 de la citada ley sectorial establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirán una zonificación acústica del territorio, zonas de servidumbre acústicas y de reserva de sonido de origen natural.

La zonificación se analiza atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 8 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, en el cual se definen los diferentes tipos de áreas acústicas atendiendo al uso predominante de los suelos. Estas áreas acústicas son las siguientes:

- a) **Tipo 1. Área de silencio:** Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
  - Uso dotacional sanitario.
  - Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
  - Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
  - Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.
- b) **Tipo 2. Área levemente ruidosa:** zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
  - Uso residencial.
  - Hospedaje.
- c) **Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa:** zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos de suelo:



- Uso de oficinas o servicios.
  - Uso comercial.
  - Uso deportivo.
  - Uso recreativo y de espectáculos.
- d) **Tipo 4. Área ruidosa:** zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una protección contra el ruido. En ella, se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:
- Uso industrial.
- e) **Tipo 5. Área especialmente ruidosa:** zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas.
- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

El ámbito objeto de este Estudio de Detalle tiene como uno predominante el residencial por lo que, de forma general se adscribiría como área Tipo 2 Área levemente ruidosa; sin embargo, además del uso residencial, se prevé la ubicación de una parcela de equipamiento público, que se adscribe como Tipo 1: Área de Silencio. Las dos zonas acústicas del ámbito son así las siguientes (ver mapa de zonificación):

- **Tipo 1: Área de Silencio.** Zona de alta sensibilidad acústica, que comprenden los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido.

Dentro de este grupo se ha incluido **el espacio reservado para el uso de equipamiento**. Para determinar el tipo al que se adscribe la zona de equipamiento En verdad es necesario concretar el tipo de actividad que se pretende llevar en este espacio ya que la exposición a los focos de ruido es diferente según la legislación si la actividad es asistencial, sanitaria o educativa, las cuales se entienden como zonas de alta sensibilidad acústica y por tanto menor tolerancia al ruido (Tipo 1: Área de silencio) o si por el contrario se llevan a cabo actividades deportivas o recreativas, las cuales se entienden como actividad con mayor tolerancia a los ruidos (Tipo 3: Área tolerablemente ruidosa).

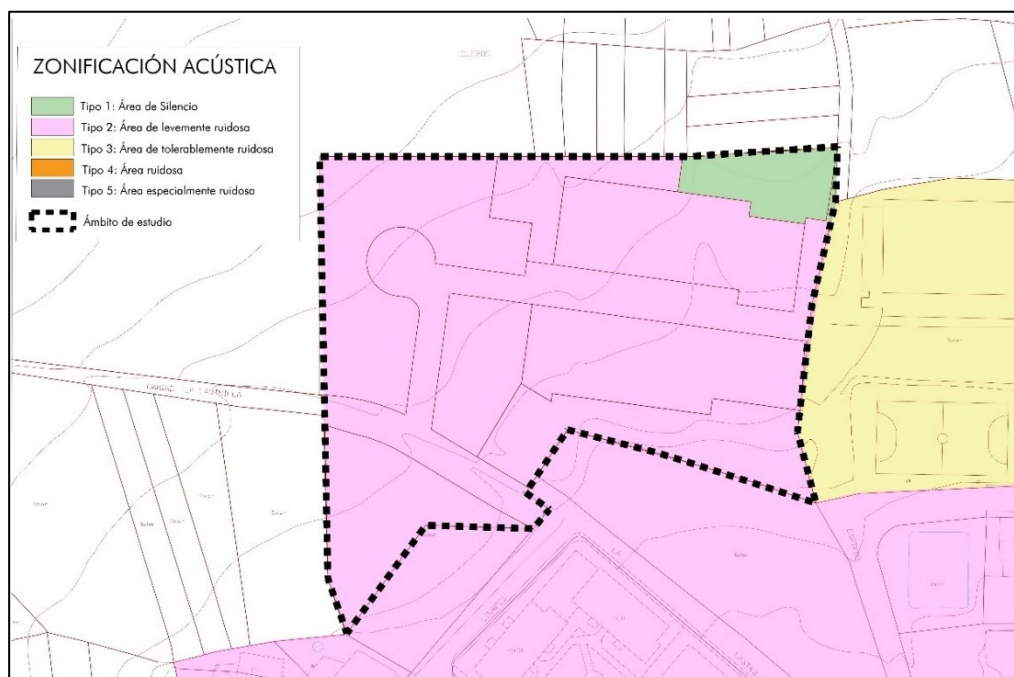
A pesar de ser necesaria esta concreción, en este estudio acústico se establece el espacio destinado a equipamientos con el nivel más desfavorable en cuanto al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (Tipo 1: Área de silencio), por si el destino final es la instalación de un centro social, asistencial o educativo.



- **Tipo 2: Área levemente ruidosa.** Zona de considerable sensibilidad acústica que comprende los sectores que requieren una protección alta contra el ruido.

En esta categoría se han incluido **los espacios existentes y futuros que tengan como uso predominante el residencial**, por ello se ha incluido en esta zona el resto del ámbito del estudio de detalle cuyo fin último es el establecimiento de viviendas.

Gráficamente esta zonificación acústica es la siguiente:



Una vez conocida la zonificación acústica del ámbito de estudio es preciso valorar las servidumbres acústicas del mismo y el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación sectorial de ruido.

Según el Anexo II de la citada ley, estos valores son los siguientes:

| Área receptora<br>Situación nueva   | Índices de ruido dB(A) |             |            |           |
|-------------------------------------|------------------------|-------------|------------|-----------|
|                                     | $L_d$                  | $L_e$       | $L_n$      | $L_{den}$ |
|                                     | 7 h – 19 h             | 19 h – 23 h | 23 h – 7 h |           |
| Tipo 1. Área de silencio            | 55                     | 55          | 45         | 56        |
| Tipo 2. Área levemente ruidosa      | 60                     | 60          | 50         | 61        |
| Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa | 65                     | 65          | 55         | 66        |
| Tipo 4. Área ruidosa                | 70                     | 70          | 60         | 71        |
| Tipo 5. Área especialmente ruidosa  | sin determinar         |             |            |           |

Para verificar el cumplimiento de estos parámetros es necesario estudiar los focos y niveles de ruido del espacio circundante, para ello es preciso tomar de referencia el Mapa Estratégico de Ruido de San Cristóbal de Segovia aprobado en septiembre de 2023 y en el que se realiza un análisis de los niveles de ruido de soportados en las áreas urbanizadas del municipio. En este estudio no se incluye el área objeto de este estudio de detalle, pero si áreas colindantes que nos permite realizar una valoración de los niveles de ruido esperables, ya que el flujo de tráfico que es el principal foco emisor de ruidos, no se espera que se incremente sustancialmente con el desarrollo de las viviendas previstas en este espacio.

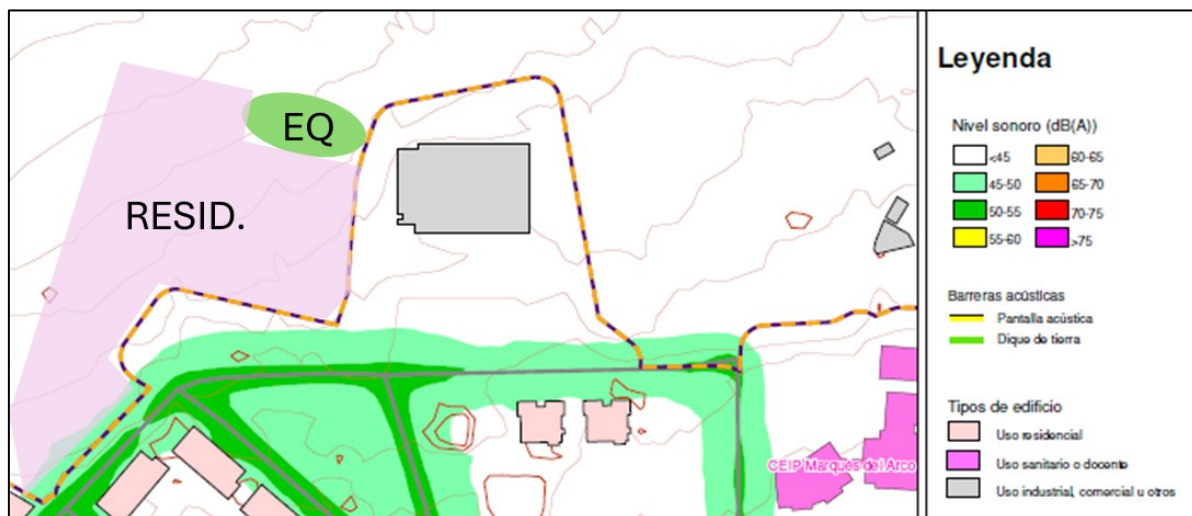
Si observamos los mapas de niveles sonoros por tramos horarios, observamos que en el núcleo poblacional de San Cristóbal de Segovia, a excepción del espacio circundante a la carretera principal que atraviesa el núcleo, no se superan en ninguna franja temporal los 60 dB.

De manera pormenorizada, **para el tramo Ldía**, el ámbito próximo a este estudio de detalle cuenta con niveles de ruido menores de 45 dB para el espacio reservado al equipamiento (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 55 para el área de silencio) y con niveles de ruido de entre <45-55dB -con alguna excepción de niveles de 55-60 en las intersecciones viarias- para el espacio reservado a viviendas (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 60dB).



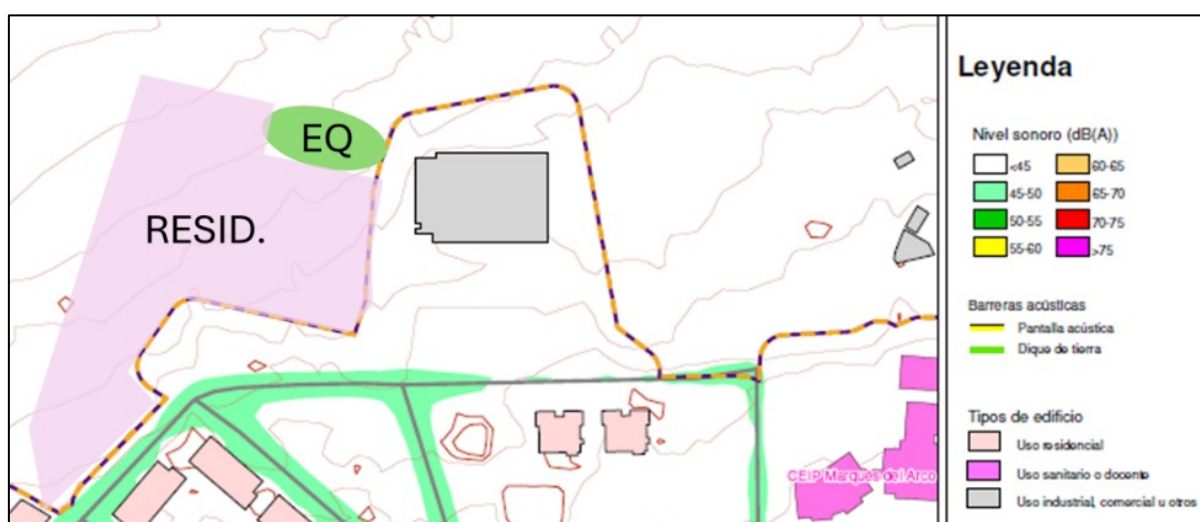
Mapa estratégico de ruido de San Cristóbal para el periodo Ldía y superposición de usos del estudio de detalle sector U4.

**Para el tramo Ltarde**, el ámbito próximo a este estudio de detalle cuenta con niveles de ruido menores de 45 dB para el espacio reservado al equipamiento (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 55 para el área de silencio) y con niveles de ruido de entre <45 y 55dB para el espacio reservado a viviendas (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 60dB).



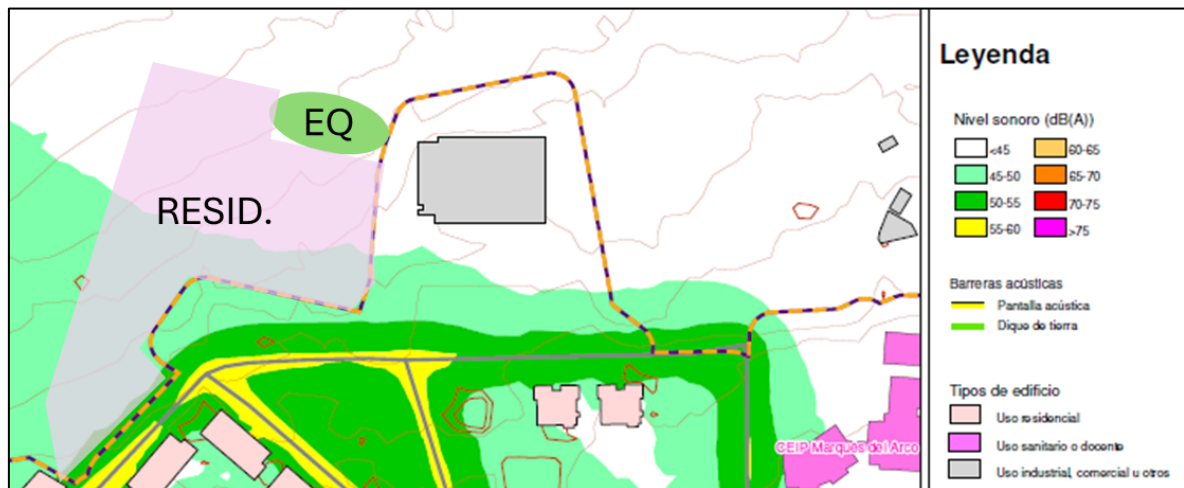
Mapa estratégico de ruido de San Cristóbal para el periodo Ltarde y superposición de usos del estudio de detalle sector U4.

Para el tramo Lnoche, el ámbito próximo a este estudio de detalle cuenta con niveles de ruido menores de 45 dB para el espacio reservado al equipamiento (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 45 para el área de silencio) y con niveles de ruido de entre <45 y 50dB para el espacio reservado a viviendas (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 50dB).



Mapa estratégico de ruido de San Cristóbal para el periodo Lnoche y superposición de usos del estudio de detalle sector U4.

Para el tramo **Lden**, el ámbito próximo a este estudio de detalle cuenta con niveles de ruido menores de 45 dB para el espacio reservado al equipamiento (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 56 para el área de silencio) y con niveles de ruido de entre 45-55dB -con alguna excepción de niveles de 55-60 en las intersecciones viarias- para el espacio reservado a viviendas (cuando el objetivo de calidad acústica establece el nivel en 61dB).



Mapa estratégico de ruido de San Cristóbal para el periodo Lden y superposición de usos del estudio de detalle sector U4.

Por todo ello, teniendo en consideración las características de los niveles de ruidos aledaños y los usos del sector, sobre el cual no se prevé un incremento muy considerable de vehículos y por tanto no aumentarán significativamente los niveles de ruido soportados, no se identifican zonas de afección acústica y no se considera necesaria la aplicación de medidas adicionales para minimizar los impactos acústicos.



# ESTUDIO DE DETALLE

## Sector 04



### **Normativa Urbanística**

Enero 2025



# NORMATIVA URBANÍSTICA

## NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS REGULADORAS

### Í N D I C E

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. DETERMINACIONES GENERALES .....</b>                                                                     | <b>60</b> |
| ART. 1. OBJETO .....                                                                                          | 60        |
| ART. 2. NATURALEZA Y MARCO LEGAL .....                                                                        | 60        |
| ART. 3. ÁMBITO .....                                                                                          | 60        |
| ART. 4. VIGENCIA .....                                                                                        | 60        |
| ART. 5. SUPLETORIEDAD .....                                                                                   | 61        |
| ART. 6. INTERPRETACIÓN Y AJUSTES .....                                                                        | 61        |
| ART. 7. DOCUMENTOS .....                                                                                      | 61        |
| <b>2. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO .....</b>                                                                       | <b>62</b> |
| ART. 8. RÉGIMEN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS .....                                          | 62        |
| ART. 9. UNIDADES DE ACTUACIÓN .....                                                                           | 62        |
| <b>3. ORDENACIÓN DE USOS .....</b>                                                                            | <b>62</b> |
| ART. 10. DEFINICIÓN DE LOS USOS BÁSICOS .....                                                                 | 62        |
| ART. 11. INCORPORACIÓN DE LOS USOS BÁSICOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE .....                                     | 63        |
| ART. 12. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE CONDICIONES COMUNES Y DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS<br>BÁSICOS ..... | 63        |
| ART. 13. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS .....                                                                | 64        |
| <b>4. CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN Y PARCELA .....</b>                                                  | <b>64</b> |
| ART. 14. TIPOLOGÍAS .....                                                                                     | 64        |
| ART. 15. EDIFICABILIDAD .....                                                                                 | 65        |
| ART. 16. ESPACIOS NO EDIFICADOS. PATIOS Y ÁREAS DE RETRANQUEO .....                                           | 65        |
| ART. 17. CONDICIONES PARA LAS SEGREGACIONES .....                                                             | 65        |
| <b>5. ORDENANZAS REGULADORAS .....</b>                                                                        | <b>66</b> |
| ART. 18. DIVISIÓN EN NORMAS ZONALES .....                                                                     | 66        |
| ART. 19. ORDENANZA VUA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA .....                                                    | 66        |
| ART. 20. ORDENANZA VUP. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA .....                                                    | 68        |
| ART. 21. ORDENANZA VUA/P. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA O EN HILERA .....                             | 69        |
| ART. 22. ORDENANZA VPP. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA .....                                             | 71        |
| ART. 23. ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO .....                                                             | 74        |
| ART. 24. ORDENANZA ELP. ESPACIO LIBRE PÚBLICO .....                                                           | 74        |
| ART. 25. ORDENANZA VIA. VIARIO PÚBLICO .....                                                                  | 74        |

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. NORMAS DE URBANIZACIÓN .....</b>                                 | <b>75</b> |
| ART. 26. RED VIARIA Y RASANTES.....                                    | 75        |
| ART. 27. PAVIMENTACIÓN. ....                                           | 75        |
| ART. 28. AJARDINAMIENTO. ....                                          | 75        |
| ART. 29. MOBILIARIO URBANO. ....                                       | 75        |
| ART. 30. CONDICIONES PARA LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. ....            | 76        |
| ART. 31. CONDICIONES PARA LA RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO. .... | 76        |
| ART. 32. ALUMBRADO PÚBLICO. ....                                       | 76        |
| ART. 33. RED DE TELECOMUNICACIONES. ....                               | 77        |
| ART. 34. CONDICIONES PARA LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL. ....  | 77        |
| ART. 35. RESTO DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS. ....                      | 78        |

# NORMATIVA

## 1. DETERMINACIONES GENERALES

### Art. 1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los terrenos incluidos en su ámbito, definido en la ficha del sector de suelo urbano no consolidado SU-4 de las NUM de San Cristóbal de Segovia, de uso residencial, sin perjuicio de los ajustes legalmente posibles para adaptar su delimitación a la realidad física de los terrenos y su entorno, conforme al levantamiento topográfico realizado, que se adjunta. El objetivo de esta normativa urbanística además es garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de los existentes y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

### Art. 2. Naturaleza y marco legal.

1. El presente Estudio de Detalle, que establece la ordenación detallada del sector SU-4 delimitado en las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, es un instrumento de planeamiento de desarrollo, según se define en los artículos 77 y 131 del RUCYL.
2. Sigue las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente en diciembre de 2014 y publicadas en el BOCYL de fecha 27 de marzo de 2015.

### Art. 3. Ámbito.

1. El ámbito del presente Estudio de Detalle es el especificado en los planos de ordenación que engloba una superficie de 916.219,74 m<sup>2</sup>. No incluye sistemas generales internos ni externos.
2. Quedarán igualmente afectados aquellos terrenos que, aún fuera del ámbito físico del sector definido, sean necesarios para la realización de las conexiones con los sistemas de infraestructuras existentes (artículo 128 y 104.5. del RUCYL).

### Art. 4. Vigencia.

La vigencia del presente Estudio de Detalle es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación. Será inmediatamente ejecutivo una vez aprobado definitivamente y publicadas sus determinaciones.

## **Art. 5. Supletoriedad.**

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia o en el instrumento de planeamiento general que las sustituya.

## **Art. 6. Interpretación y ajustes.**

1. La interpretación del Estudio de Detalle le corresponde al Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia.
2. En caso de existir imprecisiones en las determinaciones de este Estudio de Detalle o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, al interés general de la colectividad o a una mayor provisión de dotaciones públicas, debiendo en todo caso atenderse el orden de prevalencia establecido en el artículo 176 del RUCYL. Si las discrepancias o dudas se plantean respecto de otros instrumentos de planeamiento, se atenderán los criterios del apartado 1 de ese mismo artículo y al artículo anterior.

## **Art. 7. Documentos.**

Conforme al artículo 136 RUCyL y a los requisitos de la Instrucción Técnica de Normalización de Planeamiento (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, el Estudio de Detalle integra los siguientes contenidos:

### **1. Documentos de Información:**

- a. *Memoria Informativa.*
- b. *Planos de Información:*
  - PI-01 Situación.
  - PI-02 Topográfico.
  - PI-03 Estructura de la Propiedad.
  - PI-04 Planeamiento vigente.
  - PI-05 Infraestructuras existentes.

### **2. Documentos Normativos:**

- a. *Memoria Vinculante:* donde se describen justifican los objetivos y propuestas de ordenación, incluyendo el «resumen ejecutivo». Incluye el *Estudio Económico* y el informe de sostenibilidad económica.
- b. *Normativa Urbanística:* Texto articulado que organiza las determinaciones y las ordenanzas del uso del suelo, que incluye las determinaciones sobre la regulación de los usos y las condiciones de la edificación.
- c. *Planos de Ordenación* que recogen las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000. Series:
  - PO-01 Calificación Urbanística.
  - PO-02 Reservas de suelo para dotaciones.

- PO-03 Red de vías públicas y secciones.
- PO-04 Infraestructuras Propuestas.
- PO-05 Delimitación de unidades de gestión.
- PO-06 Plano imagen (no vinculante)

## **2. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO**

### **Art. 8. Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.**

1. La aprobación del Estudio de Detalle habilita el derecho de los propietarios a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación, mediante la redacción de un Proyecto de Actuación.
2. El ejercicio del derecho a urbanizar, previa obtención de licencia con la presentación del Proyecto de Urbanización requiere que previamente esté aprobado el Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación.
3. Con la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización, los terrenos edificables adquieren la condición de solar, por lo que los derechos y obligaciones de los propietarios serán entonces los correspondientes a suelo urbano consolidado, alcanzando así el derecho a edificar, que podrá ejercerse con la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

### **Art. 9. Unidades de actuación.**

El sector completo se considera una única unidad de actuación.

## **3. ORDENACIÓN DE USOS**

### **Art. 10. Definición de los usos Básicos.**

1. La identificación y definición de los usos básicos es la establecida en las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia. Se consideran, por tanto, los siguientes usos básicos:
  19. *Residencia/Vivienda.*
  20. *Comercio y servicios.*
  21. *Oficinas.*

22. *Hostelería.*
23. *Alojamiento turístico.*
24. *Espectáculo y Reunión.*
25. *Taller.*
26. *Industria.*
27. *Almacén.*
28. *Agrícola y ganadero.*
29. *Colectivo.*
30. *Deportivo.*
31. *Zonas Verdes.*
32. *Otras Áreas Libres.*
33. *Garaje y estacionamiento.*
34. *Viario y comunicación.*
35. *Infraestructuras.*
36. *Usos especiales.*

#### **Art. 11. Incorporación de los usos Básicos en el Estudio de Detalle.**

1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad que deben tenerse en cuenta para verificar si son posibles y con qué grado de intensidad para cada norma zonal.
2. En el ámbito del Estudio de Detalle los usos básicos se adscriben como predominantes, como compatibles o como prohibidos, atendiendo así al procedimiento para definir los usos pormenorizados necesarios para la calificación urbanística de los terrenos.

#### **Art. 12. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.**

1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que establecen las condiciones detalladas para los usos en cada ámbito, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos, excepto la vivienda junto a industria. Tampoco se admiten discotecas y salas de fiesta en edificios con viviendas. En cualquier caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
2. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta Normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.



3. Con excepción de despachos profesionales ligados a la propia vivienda, no puede situarse ningún otro uso no residencial en plantas superiores a las ocupadas por los usos residenciales.
4. Los usos básicos dotacionales y de espacios libres podrán desarrollarse sobre el 100% de la superficie, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

#### **Art. 13. Relación de usos pormenorizados.**

1. A efectos de las condiciones de uso, la calificación del suelo queda establecida en las siguientes zonas:

| Zonificación de Usos                        |
|---------------------------------------------|
| Vivienda Unifamiliar Aislada                |
| Vivienda Unifamiliar Pareada                |
| Vivienda Unifamiliar Aislada/Pareada/Hilera |
| Vivienda en Bloque protegida                |
| Espacio Libre Público                       |
| Equipamiento público                        |
| Viario público                              |

2. Cada una de las zonas anteriores se considera también como un uso pormenorizado.

### **4. CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN Y PARCELA.**

#### **Art. 14. Tipologías.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en cada ordenanza de este Estudio de Detalle se definen las siguientes tipologías de la edificación:

**AISLADA:** La edificación se dispone libremente en una parcela, manteniendo unos retranqueos mínimos respecto de los linderos de la misma.

**PAREADA:** La edificación se dispone en agrupaciones de dos unidades de vivienda que adosan sus edificaciones sobre la medianería coincidente. Responden a un proyecto conjunto.

**EN HILERA:** La edificación se configura como un conjunto unitario formado por unidades consecutivas de viviendas, sin separación, cuyas fachadas forman un frente continuo. Pueden estar agrupadas en régimen de copropiedad o comunidad de propietarios con elementos y servicios comunes,

pero deben disponer de acceso a cada una de las viviendas directo desde la calle.

**MULTIFAMILIAR EN BLOQUE:** La edificación se dispone en bloque, abierto o cerrado, constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos comunes, resolviendo en régimen de propiedad horizontal o comunidad de propietarios el mantenimiento y utilización de los elementos y servicios comunes, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y el espacio exterior. La edificación puede disponerse de manera continua a lo largo de la calle o bien retranqueada.

#### **Art. 15. Edificabilidad.**

La capacidad máxima edificatoria de cada zona está determinada por los metros cuadrados construibles indicados en la ordenanza (sólo para la zona VPP) o por un índice de edificabilidad que se aplica sobre la superficie bruta de cada parcela y cuyo resultado se corresponde con los metros cuadrados que se pueden materializar, es decir, los metros cuadrados construibles máximos sobre rasante, sin perjuicio de que puedan ejecutarse plantas en sótano. Las condiciones generales para el cómputo de la edificabilidad son las establecidas en las NUM de San Cristóbal de Segovia, con las particularidades que incluyen estas ordenanzas, que prevalecerán sobre aquellas.

#### **Art. 16. Espacios no edificados. Patios y áreas de retranqueo.**

1. Los patios interiores, áreas no edificadas de la parcela y espacios resultantes de la aplicación de los retranqueos se pavimentarán o ajardinarán en coherencia con las condiciones de urbanización que se establezcan para los espacios públicos adyacentes.
2. La disposición de los edificios y de los espacios libres de parcela permitirán que la dotación de plazas de estacionamiento establecidas como obligatorias para cada ordenanza y las operaciones de maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela.
3. Los espacios no edificados se podrán destinar a aparcamiento, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios, zonas ajardinadas y similares. También se permitirá la instalación de elementos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales y depósito de residuos.

#### **Art. 17. Condiciones para las segregaciones**

No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en esta normativa salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con la superficie mínima que establezca la ordenanza que le corresponda y de tal forma que todas las fincas resultantes finales cumplan el tamaño mínimo de parcela.

## 5. ORDENANZAS REGULADORAS.

### Art. 18. División en Normas Zonales.

1. A los efectos de la regulación detallada de los usos y la edificación, el ámbito de este Estudio de Detalle se divide en distintas zonas para las que se establecen sus propias Normas Zonales u Ordenanzas:

| ORDENANZA | Uso/Tipología                                     |
|-----------|---------------------------------------------------|
| VUA       | Vivienda Unifamiliar Aislada                      |
| VUP       | Vivienda Unifamiliar Pareada                      |
| VUA/P     | Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada o en Hilera |
| VPP       | Vivienda en Bloque protegida                      |
| ELP       | Espacio Libre Público                             |
| EQ        | Equipamiento público                              |
| VIARIO    | Viario público                                    |

2. Para cada una de estas zonas son de aplicación las condiciones generales de la edificación anteriores y, además, de forma específica, las siguientes.

### Art. 19. ORDENANZA VUA. Vivienda Unifamiliar Aislada.

#### Usos Pormenorizados:

- **Uso Básico Predominante:** Residencia/Vivienda.
- **Usos Prohibidos:** Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano, así como los centros comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup>.
- **Usos Básicos Compatibles:** Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa que no figuren como prohibidos, con las siguientes 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 o que sean incompatibles con el uso de vivienda 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. El uso de vivienda no podrá ubicarse 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 cada unidad de vivienda construida bien en planta sótano o sobre rasante, pero siempre dentro de la parcela.

**Tipología edificatoria:** Se permite únicamente la tipología aislada.

**Edificabilidad:**

1. Total sobre la parcela se establece una edificabilidad máxima de 0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
  - Las que se deriven de las condiciones de compatibilidad de los usos básicos.

**Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: El bajo cubierta se computa como planta. Por lo que las opciones de plantas máximas son: Baja + 1 + bajo cubierta (en el caso de cubierta inclinada) o B+ 2 (en el caso de cubierta plana)
- La altura máxima: 7,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero para el caso de cubierta inclinada y 9 metros a la cornisa de la edificación en el caso de cubierta plana. 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.)
- Cubierta: Se admite la cubierta inclinada o plana.
- Fondo máximo de la edificación: No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.
- Ocupación máxima: El 40% de la superficie de la parcela.
- Retranqueos a linderos: Se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de 2 metros.

**Condiciones de parcela edificable:**

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: Las parcelas deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 metros además de permitir la inclusión de un círculo de 10 metros de diámetro.

**Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en las NUM.
- Cerramientos: Se cumplirán las condiciones para los cierres de parcela establecidas de forma general para el suelo urbano consolidado en la normativa de las NUM.

## **Art. 20. ORDENANZA VUP. Vivienda Unifamiliar Pareada.**

### **Usos Pormenorizados:**

- **Uso Básico Predominante:** Residencia/Vivienda.
- **Usos Prohibidos:** Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano, así como los centros comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup>.
- **Usos Básicos Compatibles:** Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa que no figuren como prohibidos, con las siguientes 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 o que sean incompatibles con el uso de vivienda 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. El uso de vivienda no podrá ubicarse 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 cada unidad de vivienda construida bien en planta sótano o sobre rasante, pero siempre dentro de la parcela.

**Tipología edificatoria:** Pareada, para la que habrá de presentarse proyecto conjunto. Se admite la tipología Aislada en el caso de que la parcela cumpla las condiciones de parcela mínima para la ordenanza VUA y que justifique que con este cambio de tipología no se provoca la posibilidad de crear medianeras en ninguna de las parcelas colindantes. En el caso de ser posible la tipología Aislada se aplicarán las condiciones de la ordenanza VUA, salvo la edificabilidad, que le corresponderá la que tiene asignada como VUP.

### **Edificabilidad:**

1. Edificabilidad máxima de 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
  - Las que se deriven de las condiciones de compatibilidad de los usos básicos.

### **Parámetros de ocupación y volumen**

- **Número de plantas:** El bajo cubierta se computa como planta. Por lo que las opciones de plantas máximas son: Baja + 1 + bajo cubierta

(en el caso de cubierta inclinada) o B+ 2 (en el caso de cubierta plana)

- Altura máxima: 7,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero para el caso de cubierta inclinada y 9 metros a la cornisa de la edificación en el caso de cubierta plana. 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.)
- Cubierta: Se admite la cubierta inclinada o plana.
- Fondo máximo edificable: No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.
- Ocupación máxima: 50% de la parcela
- Retranqueos a linderos: Se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de 2 metros, excepto el lindero al que se adosa en el conjunto pareado.

#### **Condiciones de parcela edificable:**

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>. En el caso de parcela común para dos viviendas, cada una de ellas debe vincularse a una superficie de suelo igual a la parcela mínima.
- Frente mínimo: 9 metros por cada vivienda.

#### **Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en las NUM.
- Cerramientos: Se cumplirán las condiciones para los cierres de parcela establecidas de forma general para el suelo urbano consolidado en la normativa de las NUM.

### **Art. 21. ORDENANZA VUA/P. Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada o en Hilera**

#### **Usos Pormenorizados:**

- **Uso Básico Predominante**: Residencia/Vivienda.
- **Usos Prohibidos**: Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano, así como los centros comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup>.
- **Usos Básicos Compatibles**: Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa que no figuren como prohibidos, con las siguientes 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 o que sean incompatibles con el uso de vivienda 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. El uso de vivienda no podrá ubicarse 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 cada unidad de vivienda construida bien en planta sótano o sobre rasante, pero siempre dentro de la parcela.

**Tipología edificatoria:** Se permiten las siguientes tipologías: aislada, pareada o en hilera.

**Edificabilidad:**

1. Edificabilidad máxima de 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
  - Las que se deriven de las condiciones de compatibilidad de los usos básicos.

**Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: El bajo cubierta se computa como planta. Por lo que las opciones de plantas máximas son: Baja + 1 + bajo cubierta (en el caso de cubierta inclinada) o B+ 2 (en el caso de cubierta plana)
- Altura máxima: 7,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero para el caso de cubierta inclinada y 9 metros a la cornisa de la edificación en el caso de cubierta plana. 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.)
- Cubierta: Se admite la cubierta inclinada o plana.
- Fondo máximo edificable:
  - TIPOLOGÍA AISLADA: 16 metros.
  - TIPOLOGÍA PAREADA: 20 metros.
  - TIPOLOGÍA EN HILERA: 16 metros.

- Ocupación máxima:

TIPOLOGÍA AISLADA y PAREADA: 35% de la parcela.

TIPOLOGÍA EN HILERA: Hasta 200 m<sup>2</sup> de parcela, el 40%; entre 200-300 m<sup>2</sup> el 35% y más de 300 m<sup>2</sup> el 30%.

- Retranqueos a linderos:

TIPOLOGÍA AISLADA y PAREADA: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 2 metros mínimo. En el caso de parcelas de más de 15 metros de fondo el retranqueo al frente deberá ser al menos 1/10 de la longitud desde el frente al fondo de la parcela. En el caso de parcelas de más de 9 metros de fondo el retranqueo al fondo deberá ser al menos 1/5 de la longitud desde el frente al fondo de la parcela.

TIPOLOGÍA EN HILERA: Al fondo de parcela al menos 1/5 de la longitud desde el frente al fondo de la parcela.

**Condiciones de parcela edificable:**

TIPOLOGÍA AISLADA:

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 8 metros.

TIPOLOGÍA PAREADA:

Parcela mínima: En el caso de parcela independiente, 250 m<sup>2</sup>.  
En el caso de parcela común a las dos viviendas, 475 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 6 metros por cada vivienda.

TIPOLOGÍA EN HILERA:

Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 6 metros por cada vivienda.

Frente máximo de hilera: 40 metros, debiendo existir al menos entre cada hilera de viviendas una separación a edificaciones laterales al menos de 1/5 de la longitud de la hilera.

**Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en las NUM.

- Cerramientos: Se cumplirán las condiciones para los cierres de parcela establecidas de forma general para el suelo urbano consolidado en la normativa de las NUM.

**Art. 22. ORDENANZA VPP. Residencial Multifamiliar Protegida**

**Usos Pormenorizados:**

- **Uso básico predominante:** Residencia/Vivienda.

- **Usos Prohibidos:** Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano, así como los centros comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup>.
- **Usos Básicos Compatibles:** Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa que no figuren como prohibidos, con las siguientes 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 o que sean incompatibles con el uso de vivienda 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. El uso de vivienda no podrá ubicarse 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 una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda construida bien en planta sótano o sobre rasante, pero siempre dentro de la parcela. Deberá también cumplirse dentro de la parcela una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. Los garajes situados en planta baja / semisótano no computarán a efectos de edificabilidad.

**Tipología edificatoria:** Edificación Multifamiliar en bloque. Podrá optarse por tipología pareada, en cuyo caso deberán adoptarse las condiciones de ocupación, volumen y los parámetros de parcela y frente mínimos definidos para esta tipología en la ordenanza VUP.

**Edificabilidad:**

1. Total sobre la zona VPP: 2.420 m<sup>2</sup>
2. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
  - Para el uso de vivienda, uso predominante, se establece una intensidad mínima de 70%.
  - Los usos de alojamientos turísticos y hostelería no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

**Parámetros de ocupación y volumen:**

- Número de plantas: El bajo cubierta se computa como planta. Por lo que las opciones de plantas máximas son: Baja + 1 + bajo cubierta (en el caso de cubierta inclinada) o B+ 2 (en el caso de

cubierta plana). En ambas opciones se puede incrementar 1 planta en caso de destinar la planta baja a aparcamientos, que no computará edificabilidad.

En planta baja se podrá tratar el bajo como soportal.

- La altura máxima: 7,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero para el caso de cubierta inclinada y 9 metros a la cornisa de la edificación en el caso de cubierta plana. Si la planta baja se destina a aparcamientos, se incrementará esta altura máxima en 3 metros. 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.)
- Cubierta: Si la cubierta es inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30º. Podrá optarse también por la solución de cubierta plana.
- Ocupación máxima de la parcela: La que se deriva del cumplimiento de las condiciones de los retranqueos a linderos y entre edificaciones dentro de la parcela. Se permiten distintas edificaciones en la misma parcela respetando una separación entre fachadas dentro de la misma parcela que como mínimo será la altura del edificio más alto, con un mínimo de 3 metros.
- Posición de la edificación y retranqueos: La edificación se dispondrá en bloques abiertos. No hay obligación de alinear al vial y la posición será libre dentro de la parcela; si bien deberá respetar una distancia mayor o igual a 1/3 de la altura, con un mínimo de 3 metros a los linderos de las parcelas colindantes.  
Se admite la disposición de áticos retranqueados dentro de la envolvente, con un retranqueo a fachada mínimo de tres (3) metros.
- Zonas de patio de parcela: Las zonas libres comunes de parcela deberán urbanizarse adecuadamente, pudiéndose utilizar para aparcamientos, accesos, jardines, construcciones auxiliares al uso de vivienda, servicios comunitarios o instalaciones deportivas. Los aparcamientos cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.
- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: 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. Salvo las destinadas a aparcamientos cubiertos, todas estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.

#### Condiciones de parcela edificable:

1. Parcela mínima: En el caso de que la zona VPP se dividiera en más de una parcela, bien en el proceso de la actuación o bien por segregaciones posteriores, la parcela mínima se fija en 500 m<sup>2</sup> en la que se pueda inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro. Deberá tenerse en cuenta que la edificabilidad que le corresponda a cada parcela se asignará de forma proporcional a la edificabilidad total que este Estudio de Detalle establece para esta zona. El Proyecto de Actuación o la licencia de segregación deberán concretar para cada parcela resultante la edificabilidad y el número de viviendas que le corresponda.

2. Frente mínimo: Las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 20 m.

#### Condiciones estéticas:

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. El tratamiento exterior de las medianeras deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados.

#### Art. 23. ORDENANZA EQ. Equipamiento público

Sus condiciones son las establecidas en las NUM para la Ordenanza de equipamiento colectivo y deportivo.

#### Art. 24. ORDENANZA ELP. Espacio libre público.

Sus condiciones son las establecidas en las NUM para la Ordenanza de Espacio Libre público, Parques y Jardines.

#### Art. 25. ORDENANZA VIA. Viario público.

Sus condiciones son las establecidas en las NUM para la Ordenanza de Espacio Viario y comunicación.

## **6. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **Art. 26. Red viaria y rasantes.**

1. Las alineaciones que definen el viario público se determinan en el plano de ordenación, al delimitar la zona de “viario”.
2. Las condiciones de diseño para el viario público se definen en la ordenanza VIA y en las secciones establecidas en el Plano de secciones.
3. Los ejes de replanteo y las rasantes del sistema viario se determinan expresamente en el Plano de perfiles longitudinales.
4. El proyecto de urbanización podrá ajustar las condiciones detalladas de la sección y de las rasantes con el objeto de adecuarlas a las necesidades técnicas de las conexiones a los servicios e infraestructuras para su correcta funcionalidad, respetando en cualquier caso las alineaciones, la organización de tráfico (rodado y peatonal) y el número de aparcamientos indicados sobre el viario público.

### **Art. 27. Pavimentación.**

1. Para el cálculo de la pavimentación de calzadas en las calles se tendrán en cuenta tanto el espesor de las capas de firme necesario en función de la normativa existente como el material a emplear en la capa de rodadura, las categorías de las explanadas disponibles y el carácter y el tráfico de las vías.
2. En las zonas de estacionamiento de vehículos se aconseja el empleo de pavimentos diferenciados.

### **Art. 28. Ajardinamiento.**

Los espacios verdes se tratarán conforme se establece en la ordenanza ELP, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.

### **Art. 29. Mobiliario Urbano.**

1. Todo el mobiliario urbano que se instale en las aceras de los viales no podrá obstaculizar el paso de cualquier persona, manteniendo un ancho libre mínimo de un metro veinte (1,20 m).
2. Los quioscos, armarios, casetas o cabinas de cualquier tipo no interferirán en la visibilidad del propio viario o de la señalización del mismo.
3. Preferentemente todos los bancos, papeleras, fuentes y demás elementos de mobiliario urbano que se fijen al suelo, se constituirán con materiales duraderos que no precisen apenas mantenimiento.



**Art. 30. Condiciones para la red de energía eléctrica.**

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes en el momento de la actuación, así como la normativa de la compañía suministradora.
3. Las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas.
4. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT. y el grado de electrificación correspondiente para las viviendas.

**Art. 31. Condiciones para la red de abastecimiento y saneamiento.**

1. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria.
2. Para el sistema y red de abastecimiento se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen, la captación y las condiciones de salubridad del agua de abastecimiento aceptadas por la compañía distribuidora. Salvo que el propio municipio desarrolle un reglamento específico de cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O.M. 28/7/1974), las prescritas por la compañía distribuidora y aquellas Normas o Reglamentos que las sustituyan.
3. Para el sistema y red de saneamiento se cumplirá la Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones o aquella otra que la sustituya. Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa en materia de vertidos en la legislación sectorial.

**Art. 32. Alumbrado público.**

1. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de las normas técnicas sectoriales vigentes que deban aplicarse y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

2. Tanto los puntos de luz como la correspondiente red alimentadora se instalarán normativamente bajo acera y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas, confluencia de muchas infraestructuras, etc.) en que sea complicada esta instalación o su mantenimiento, podrá autorizarse la instalación de conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas.
3. El diseño del alumbrado exterior debe tener como objetivo mejorar la eficiencia y ahorro energético (mediante el control del tipo de lámparas) y limitar el resplandor luminoso nocturno o la contaminación luminosa.

#### **Art. 33. Red de telecomunicaciones.**

1. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.
2. Los proyectos de urbanización y anexos de obras de urbanización a los proyectos de edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
3. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica (centros emisores, red de distribución...) deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos, siguiendo los previamente existentes si los hubiera.
4. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

#### **Art. 34. Condiciones para la red de distribución de gas natural.**

1. En el trazado de las redes de distribución de gas natural se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes y fundamentalmente se atenderá al Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 u otra normativa que lo sustituya.

2. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura.
3. Las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras, con excepción de aquellos tramos cuyo trazado no lo permita (cruces de calles, acumulación de infraestructuras, etc.) y se harán bajo las protecciones y señalizaciones necesarias.

**Art. 35. Resto de redes de infraestructuras.**

1. Todos los viarios deberán prever el establecimiento de una o más bandas de servicios que racionalicen los tendidos y mantenimiento de todas las redes técnicas del sector.

# ESTUDIO DE DETALLE

## Sector 04



### Estudio Económico

Enero 2025

# ESTUDIO ECONÓMICO

## 1. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR

De acuerdo al contenido documental requerido para el documento de planeamiento que nos ocupa, se procede a la elaboración de un estudio económico financiero aproximado sobre el coste estimado de puesta en servicio de las infraestructuras urbanas propuestas en el Sector U4, así como la evaluación de su viabilidad económica en relación al valor de los terrenos edificables resultantes, contemplándose la implantación de las infraestructuras que se han indicado para la urbanización en la Memoria Vinculante del presente documento.

El estudio económico debe recoger las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas.

El presente documento trata de dar cumplimiento a dichos objetivos, realizando un estudio orientativo del total de los costes hasta la finalización completa de la urbanización.

### 1.1. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN

#### 1.1.a. DEFINICIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR

Para la ejecución material de la propuesta contenida en el presente Estudio de Detalle, deberá abrirse una calle de nuevo trazado, en forma de “L” (con un quiebro prácticamente a noventa grados), con una rotonda en el quiebro.

Este nuevo viario se ha denominado “calle Uno” y “calle Dos” en los planos del presente documento, diferenciando las dos partes del viario divididas por la rotonda). Se urbanizará completamente, siendo necesario realizar los movimientos de tierras para su apertura (trazado), dotación de servicios urbanos e infraestructuras (abastecimiento de agua, red separativa de desagüe -pluviales | fecales, alumbrado público, telecomunicaciones y red de energía eléctrica). Posteriormente, se procederá a la ejecución de firmes y pavimentación, tanto de la calzada como de las aceras, con recogida superficial de aguas. Se prevé realizar plataforma única, si bien este aspecto se concretará en el correspondiente proyecto de urbanización.

Por otro lado, la parte de la calle Camino de La Lastrilla que discurre por el sector que nos ocupa, en su lado sur, deberá recibir un tratamiento análogo al indicado, toda vez que en la actualidad es un camino sin pavimentar. Éste deberá urbanizarse convenientemente, con las dimensiones reflejadas en los planos de ordenación, con acera a los dos lados del viario, y las plazas de aparcamiento que corresponden (ver documentación gráfica).

Por último, en el viario existente Camino de Espirido, deberá ejecutarse una acera en la margen izquierda, tal y como se recoge en los planos de ordenación, así como las plazas de aparcamiento previstas.

Se dará cumplimiento a la normativa urbanística en lo relativo a las condiciones de urbanización, dotando a las calles del mobiliario urbano y cualquier otro aspecto o elemento que corresponda.

La conexión de los nuevos servicios urbanos del sector a las distintas redes de infraestructuras existentes requerirá la apertura de zanjas en el Camino de Espirido y también en la Calle Linares, al sur del sector.

En toda la superficie del sector no existen construcciones, por lo que no se requerirá ninguna demolición previa ni intervención alguna de estas características.

#### 1.1.b. ESTIMACION DE COSTES

- Obras de urbanización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la LUCYL y 198 del RUCYL, el Presupuesto Contrata de la obra urbanizada se estima en la cantidad de **576.678,73 €**, según el presupuesto desglosado que se adjunta a continuación:



|                          |                               | MEDICIÓN |             | PRECIO (€) | SUBTOTAL (€) | TOTAL        |
|--------------------------|-------------------------------|----------|-------------|------------|--------------|--------------|
| CAP. 01                  | MOVIMIENTO DE TIERRAS         |          |             |            |              | 23.517,96 €  |
| cajeado                  | 3.028,85                      | 0,5      | 1.514,43 m3 | 10,89      | 16.492,09    |              |
| excavación serv.urb.     | 288,00                        | 1,4      | 403,20 m3   | 14,20      | 5.725,44     |              |
| zanjas aceras            | 610,53                        | 0,5      | 91,58 m3    | 14,20      | 1.300,43     |              |
| CAP. 02                  | FIRMES Y PAVIMENTOS           |          |             |            |              | 146.286,27 € |
| Relleno zanjas           | 91,58                         | 0,7      | 64,11 m3    | 3,75       | 240,40       |              |
|                          | 403,20                        | 0,7      | 282,24 m3   | 3,75       | 1.058,40     |              |
| Zahorra                  | 3.028,85                      | 0,15     | 454,33 m3   | 23,70      | 10.767,56    |              |
| Relleno tierras          | 3.028,85                      | 0,3      | 908,66 m3   | 2,25       | 2.044,47     |              |
| Compactación             | 3.028,85                      |          | 3.028,85 m2 | 1,45       | 4.391,83     |              |
| Asfalto                  | 1.437,15                      |          | 1.437,15 m2 | 28,00      | 40.240,30    |              |
| Pavimento aceras         | 1.591,70                      |          | 1.591,70 m2 | 55,00      | 87.543,31    |              |
| CAP. 03                  | RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE  |          |             |            |              | 27.161,00 €  |
| Fecales                  | 91,70                         |          |             |            |              |              |
|                          | 20,80                         |          |             |            |              |              |
|                          | 47,00                         |          |             |            |              |              |
|                          | 25,45                         |          |             |            |              |              |
|                          | 166,45                        |          |             |            |              |              |
|                          | 31,82                         |          |             |            |              |              |
|                          |                               |          | 383,22 m    | 50,00      | 19.161,00    |              |
| Arquetas, pozos y varios |                               |          |             |            | 8.000,00     |              |
| CAP. 04                  | RED DE DESAGÜE DE PLUVIALES   |          |             |            |              | 22.380,80 €  |
| Pluviales                | 89,40                         |          |             |            |              |              |
|                          | 11,10                         |          |             |            |              |              |
|                          | 14,15                         |          |             |            |              |              |
|                          | 49,75                         |          |             |            |              |              |
|                          | 53,52                         |          |             |            |              |              |
|                          | 72,30                         |          |             |            |              |              |
|                          |                               |          | 290,22 m    | 40,00      | 11.608,80    |              |
| Cacera                   | 79,20                         |          | 79,20 m     | 35,00      | 2.772,00     |              |
| Arquetas, pozos y varios |                               |          |             |            | 8.000,00     |              |
| CAP. 05                  | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA |          |             |            |              | 11.087,50 €  |
|                          |                               |          |             |            |              |              |
| Abastecimiento agua      | 205,20                        |          |             |            |              |              |
|                          | 38,30                         |          |             |            |              |              |
|                          |                               |          | 243,50 m    | 25,00      | 6.087,50     |              |
| Arquetas, pozos y varios |                               |          |             |            | 5.000,00     |              |
| CAP. 06                  | RED DE TELECOMUNICACIONES     |          |             |            |              | 22.946,25 €  |
| Tlca                     | 162,00                        |          |             |            |              |              |
|                          | 54,95                         |          |             |            |              |              |
|                          | 267,30                        |          |             |            |              |              |
|                          |                               |          | 322,25 m    | 65,00      | 20.946,25    |              |
| Arquetas y varios        |                               |          |             |            | 2.000,00     |              |
| CAP. 07                  | RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA      |          |             |            |              | 90.457,75 €  |
| Electricidad             | 162,00                        |          |             |            |              |              |
|                          | 54,95                         |          |             |            |              |              |
|                          | 267,30                        |          |             |            |              |              |
|                          |                               |          | 322,25 m    | 79,00      | 25.457,75    |              |
| Arquetas, pozos y varios |                               |          |             |            | 65.000,00    |              |
| CAP. 08                  | RED DE ALUMBRADO PUBLICO      |          |             |            |              | 19.415,25 €  |
| Alumbrado                | 192,65                        |          |             |            |              |              |
|                          | 90,30                         |          |             |            |              |              |
|                          | 237,50                        |          |             |            |              |              |
|                          | 7,35                          |          |             |            |              |              |
|                          |                               |          | 244,85 m    | 65,00      | 15.915,25    |              |
| Arquetas, pozos y varios |                               |          |             |            | 3.500,00     |              |
| CAP. 09                  | MOBILIARIO Y VARIOS           |          |             |            |              | 20.000,00 €  |
| CAP. 10                  | SEGURIDAD Y SALUD             |          |             |            |              | 7.665,06 €   |
| CAP. 11                  | CONTROL DE CALIDAD            |          |             |            |              | 3.832,53 €   |
| CAP. 12                  | GESTIÓN DE RESIDUOS           |          |             |            |              | 5.748,79 €   |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL |                               |          |             |            |              | 400.499,15 € |

### 1.1.c. CUADRO RESUMEN COSTE URBANIZACIÓN

| COSTES DE URBANIZACIÓN SECTOR U4 "ANGOSTURA" |                               |     |  |  |  |                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-----|--|--|--|---------------------|
| CAP. 1                                       | MOVIMIENTO DE TIERRAS         |     |  |  |  | 23.517,96 €         |
| CAP. 2                                       | FIRMES Y PAVIMENTOS           |     |  |  |  | 146.286,27 €        |
| CAP. 3                                       | RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE  |     |  |  |  | 27.161,00 €         |
| CAP. 4                                       | RED DE DESAGÜE DE PLUVIALES   |     |  |  |  | 22.380,80 €         |
| CAP. 5                                       | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA |     |  |  |  | 11.087,50 €         |
| CAP. 6                                       | RED DE TELECOMUNICACIONES     |     |  |  |  | 22.946,25 €         |
| CAP. 7                                       | RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA      |     |  |  |  | 90.457,75 €         |
| CAP. 8                                       | RED DE ALUMBRADO PUBLICO      |     |  |  |  | 19.415,25 €         |
| CAP. 9                                       | MOBILIARIO Y VARIOS           |     |  |  |  | 20.000,00 €         |
| CAP. 10                                      | SEGURIDAD Y SALUD             |     |  |  |  | 7.665,06 €          |
| CAP. 11                                      | CONTROL DE CALIDAD            |     |  |  |  | 3.832,53 €          |
| CAP. 12                                      | GESTIÓN DE RESIDUOS           |     |  |  |  | 5.748,79 €          |
| <b>Presupuesto de Ejecución Material</b>     |                               |     |  |  |  | <b>400.499,15 €</b> |
|                                              | Gastos Generales              | 13% |  |  |  | 52.064,89 €         |
|                                              | Beneficio Industrial          | 6%  |  |  |  | 24.029,95 €         |
| <b>Total sin IVA</b>                         |                               |     |  |  |  | <b>476.593,99 €</b> |
|                                              | IVA                           | 21% |  |  |  | 100.084,74 €        |
| <b>TOTAL URBANIZACIÓN IVA INCLUIDO</b>       |                               |     |  |  |  | <b>576.678,73 €</b> |

## 1.2. OTROS GASTOS DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

A los costes de ejecución de la obra de urbanización determinados en el apartado anterior es preciso añadir los costes de honorarios profesionales, gestión y financiación, así como la licencia de la urbanización, los gastos de publicidad de las actuaciones y de elevación a público de los registros, según se indica a continuación. No se contemplan gastos de indemnizaciones puesto que se no prevé ninguna expropiación, sin perjuicio de que durante las fases de gestión y desarrollo del sector surja alguna necesidad de estas características.

| 1, HONORARIOS PROFESIONALES          |                                                            |  |  |                           |                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------|--------------------|
|                                      | Redacción del Estudio de Detalle                           |  |  |                           | 14.600,00 €        |
|                                      | Proyecto de Actuación y Reparcelación                      |  |  |                           | 5.000,00 €         |
|                                      | Redacción de Proyecto de Urbanización y estudio geotécnico |  |  |                           | 18.000,00 €        |
|                                      | Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud      |  |  |                           | 12.500,00 €        |
|                                      | Gastos de Asesoría Jurídica y Gestión                      |  |  |                           | 5.000,00 €         |
|                                      |                                                            |  |  |                           |                    |
|                                      |                                                            |  |  | <b>Total sin IVA</b>      | <b>55.100,00 €</b> |
|                                      |                                                            |  |  | IVA                       | 21%                |
|                                      |                                                            |  |  | <b>Total IVA incluido</b> | <b>66.671,00 €</b> |
|                                      |                                                            |  |  |                           |                    |
| 2, OTROS GASTOS                      |                                                            |  |  |                           |                    |
|                                      | Honorarios Registro de la Propiedad                        |  |  |                           | 8.500,00 €         |
|                                      | Anuncios BOP y periódico local                             |  |  |                           | 400,00 €           |
|                                      | Licencia urbanización                                      |  |  |                           | 14.017,47 €        |
|                                      |                                                            |  |  | <b>Total sin IVA</b>      | <b>22.917,47 €</b> |
|                                      |                                                            |  |  | IVA                       | 21%                |
|                                      |                                                            |  |  | <b>Total IVA incluido</b> | <b>27.730,14 €</b> |
|                                      |                                                            |  |  |                           |                    |
| <b>TOTAL OTROS GASTOS DE GESTIÓN</b> |                                                            |  |  |                           | <b>94.401,14 €</b> |

## 1.3. ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA

En base a los datos anteriores, el coste total del desarrollo del sector, IVA incluido, asciende a la cantidad de:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| GASTOS URBANIZACIÓN | 576.678,73 € |
| GASTOS GESTIÓN      | 94.401,14 €  |

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>TOTAL COSTE DESARROLLO SECTOR</b> | <b>671.079,87 €</b> |
|--------------------------------------|---------------------|

La repercusión del coste por m2 de superficie de suelo del sector, y de aprovechamiento lucrativo es la siguiente:

|                             |              | Coste €/m2 suelo sector | Coste €/m2 edificable |
|-----------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Superficie sector</b>    | 16.219,74 m2 | <b>41,37</b>            |                       |
| <b>Edificabilidad total</b> | 8.057,12 m2  |                         | <b>83,29</b>          |

Los valores de repercusión obtenidos revelan que los costes de urbanización pueden estimarse proporcionados a las actuaciones previstas y dentro de los estándares habituales que se utilizan en este tipo de actuaciones, por comparación con otras actuaciones urbanísticas similares.

Por otra parte, ha de indicarse que, en base a los últimos datos publicados, se estima un precio medio de venta de derechos de suelo edificable del orden de 1400 €/m<sup>2</sup> edificable.

Para las viviendas de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector del 25%, por lo que se considera un precio de venta de 1050 €/m<sup>2</sup> de vivienda de protección pública.

Con estos datos tenemos:

|                                |               | Ingresos viv.libre | Ingresos VPP | Total ingresos       |
|--------------------------------|---------------|--------------------|--------------|----------------------|
| <b>Sup.resid.LIBRE</b>         | 5.637,12 m2   |                    |              | <b>10.432.968,00</b> |
| <b>Sup.resid.VPP</b>           | 2.420,00 m2   |                    |              |                      |
| <b>Precio venta vvda libre</b> | 1.400,00 €/m2 | 7.891.968,00       |              |                      |
| <b>Precio venta VPP</b>        | 1.050,00 €/m2 |                    | 2.541.000,00 |                      |

#### CUADRO RESUMEN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR

|                          |                 | COSTE             |                 | VALOR VENTA       |                 | BENEFICIO         |                 |
|--------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|                          |                 | €/m2 suelo sector | €/m2 edificable | €/m2 suelo sector | €/m2 edificable | €/m2 suelo sector | €/m2 edificable |
| Superficie sector        | 16.219,74 m2    |                   |                 |                   |                 |                   |                 |
| Edificabilidad total     | 8.057,12 m2     |                   |                 |                   |                 |                   |                 |
| Coste desarrollo sector  | 671.079,87 €    | <b>41,37</b>      | <b>83,29</b>    |                   |                 |                   |                 |
| Ingresos previstos venta | 10.432.968,00 € |                   |                 | <b>643,23</b>     | <b>1.294,88</b> |                   |                 |
|                          |                 |                   |                 |                   |                 | <b>601,85</b>     | <b>1.211,59</b> |

En base a los datos expuestos, se concluye que la propuesta del plan es VIABLE y RENTABLE desde el punto de vista económico

Nota:

A la hora de redactar el presente documento no están definidas las previsiones de los agentes promotores en orden a acometer los gastos derivados de la acción urbanizadora, pero previsiblemente, la actuación se acometerá mediante medios propios o algún tipo de operación hipotecaria.

La financiación, en cualquier caso, deberá acomodarse a las necesidades económicas que se vayan generando a medida que se acometan las distintas fases previstas en la programación, todo ello conforme a la evaluación de costes realizada anteriormente.

## 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El RUCYL, recogiendo la determinación contenida en la Ley estatal 8/2007 de suelo establece, en su art. 136 “Documentación”, que dentro del estudio económico que debe incorporarse en los Estudios de Detalle que establezca la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, se incluya un informe de sostenibilidad económica que pondere las siguientes cuestiones:

- a. El impacto de la actuación en las Hacienda Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- b. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De conformidad con la interpretación-adaptación transitoria que de dicha Ley se realiza para el ámbito de Castilla y León por la Orden FOM/1.083/07, de 12 de junio (BOCyL número 117, de 18 de junio), dicho documento debe formar parte de todo Estudio de Detalle.

Este sector no prevé usos productivos, por lo que el presente epígrafe incluye el apartado referido al impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal.

### 2.1. EL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

En lo referente al primer punto que debe ser justificado, debe señalarse que el desarrollo de esta unidad urbanística no debiera suponer impacto negativo sobre la hacienda municipal.

Tal y como se recoge en el apartado f) de la Disposición Adicional única del Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), las dotaciones urbanísticas se pueden dividir -por lo que ahora nos interesa- en vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

Aunque parece quedar excluido el análisis de los equipamientos, en tanto que no se refiere a ellos, lo primero que debe reflejarse en este análisis económico es que el coste de implantación de todo ese conjunto de dotaciones urbanísticas a que se refiere el RUCyL, al no tener la consideración de sistemas generales, es enteramente gratuito para el Ayuntamiento.

Dicho de otra forma: la inversión fundamental en orden al desarrollo del planeamiento es la de la obra de urbanización, incluyendo los costes indirectos y de gestión, y deberá ser costado por la entidad urbanizadora, en este caso los propietarios del sector.

Por lo indicado y en atención al artículo 45.1 RUCyL, la implantación de las dotaciones urbanísticas previstas en el presente Estudio de Detalle asimilables a la expresión “infraestructuras” tiene una incidencia nula en la Hacienda Local, al ser enteramente costeada su ejecución por los propietarios afectados.

El mantenimiento de estas “infraestructuras” (término bajo el que nos referimos a las vías públicas y a los espacios libres públicos), tampoco tiene una incidencia significativa o reseñable en la Hacienda Local si se consideran las siguientes premisas legales:

El artículo 25 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece, en sus apartados d) y l), como competencia municipal todo lo concerniente a las vías públicas, incluida su limpieza, y parques y jardines. No debe extrañar, por tanto, que el artículo 207.1 RUCyL afirme que, una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento, “las vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos deben integrarse en el dominio público”.

En todo caso, si la ejecución de las vías públicas y de los ELP es correcta desde un punto de vista técnico, para conseguir lo cual el Ayuntamiento cuenta con instrumentos legales que lo garanticen (artículos 200 a 202 y concordantes del RUCyL), es claro que su mantenimiento exigirá desembolsos económicos a muy largo plazo y de coste difícilmente predecible pero nunca elevado y, en todo caso, asumible para las arcas municipales, que incluso podrán acudir a la vía de la subvención de otras administraciones (Planes Provinciales, Fondo de Cooperación,...) para financiarlos si ya no le correspondiera asumir tal coste a las Entidades urbanísticas que se hubieran creado, en su caso.

Finalmente, debemos recordar que los posibles gastos por el mantenimiento de las vías públicas (nos olvidamos del coste de los ELP, en tanto que mucho más reducido una vez ejecutados correctamente) podría sufragarse vía contribuciones especiales, de conformidad con el artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL), lo que permitiría una repercusión en los vecinos directa o especialmente afectados de hasta el 90% del coste total (artículo 31 TRLHL).

Por lo indicado, podemos concluir lo siguiente:

1º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto a la implantación de las vías públicas y de los ELP será nulo, por ser el terreno de cesión obligatoria para los propietarios del Sector, y por corresponderles a los mismos la totalidad de los costes de su ejecución, incluso de conexión o refuerzo con las vías públicas ya existentes.

2º) El impacto para la Hacienda Local en cuanto al mantenimiento de las vías públicas y de los ELP será muy reducido y siempre a largo plazo, incluso es legalmente posible repercutir hasta un 90% del coste total entre los vecinos directamente beneficiados por esas obras de mantenimiento. No obstante, en este estudio económico, se han tenido en cuenta el 100% de los gastos, a los efectos de garantizar la sostenibilidad municipal en caso de que se asuma la totalidad de los gastos de mantenimiento y conservación de las vías públicas.



## 2.1.a. ESTIMACIÓN DE GASTOS

### MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y OTROS SERVICIOS

- **Infraestructuras viarias**

Se incluyen en este apartado las actividades de limpieza y conservación ordinaria de las redes viarias, entre las que se encuentran la inspección y mantenimiento de los firmes de calzadas y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano (limpieza, vaciado de papeleras, reposición) y otras.

Hay que tener en cuenta que los gastos de mantenimiento del pavimento son difícilmente calculables, ya que depende del deterioro mismo o los actos puntuales que se deban dar por diferentes circunstancias (vandalismo, accidentes...).

Tomando como referencia los costes de la ejecución presupuestaria municipal de 2014, se considera un valor de 2,78 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario, incluidas las actuaciones de reparación, conservación y mantenimiento de aceras, calzadas, mobiliario urbano, red de saneamiento y agua potable y red de alcantarillado; por lo que, la estimación del coste anual de mantenimiento de la red viaria del sector asciende a:

$$3.027,87 \text{ m}^2 \times 2,78 \text{ €/m}^2 = 8.417,47 \text{ €/año}$$

- **Zonas verdes**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Con los mismos datos de referencia, el coste estimado de mantenimiento por metro cuadrado de zona verde se encuentra en torno a los 1,80 €/m<sup>2</sup>/año, por lo que el coste anual ascenderá a:

$$811,35 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ €/m}^2 = 1.460,43 \text{ €/año}$$

- **Alumbrado público**

El coste del mantenimiento del alumbrado público se estima con una ratio de 0,75 €/m lineal.

Considerando que la superficie lineal de alumbrado en la nueva urbanización es de unos 610 ml, el coste de alumbrado asciende a la cantidad aproximada de **457 €/año**

- **Recogida de basuras, agua y alcantarillado**

Teniendo en cuenta que estos tres servicios urbanos son soportados por los vecinos mediante el pago de las tasas correspondientes fijadas en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento y dado que ha sido imposible llegar a evaluar el coste de estos servicios por vivienda o por habitante, se considera que el gasto que supone para el Ayuntamiento es el mismo que lo que ingresa por estos conceptos, por lo que no supone un impacto positivo ni negativo a la Hacienda Local.

Esta afirmación subyace en el propio concepto de tasa, puesto que el fin de ésta es sufragar el coste real y efectivo de un servicio, en teoría sin beneficio ni perjuicio para ninguna de las dos partes, ni la que presta el servicio ni la que paga por recibirlo.

- **Infraestructura de abastecimiento de agua potable**

En línea con lo indicado en el apartado anterior, cabe citar que la red de abastecimiento cuenta con imposición de tarifas a los usuarios, de manera que se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, no suponiendo tampoco carga económica alguna para el ayuntamiento.

- **Infraestructura de suministro eléctrico y telecomunicaciones**

Las infraestructuras de suministro eléctrico y telecomunicaciones, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios a través de las empresas suministradoras, por lo que no suponen ninguna carga para el ayuntamiento.

## **2.1.b. ESTIMACIÓN INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA**

La actuación supone una nueva generación de ingresos directos a percibir por la administración local a través de distintos impuestos:

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- El impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia y apertura de establecimientos, etc, pues, por definición, el coste del servicio

deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal resulta neutro (ingreso=gasto).

- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Se trata de un impuesto de carácter único y se calcula en función del coste de ejecución de las obras a acometer.

Se estima una superficie construida igual a la edificabilidad de 8.057,12 m<sup>2</sup> y una precio de ejecución material de construcción medio de 800 €/m<sup>2</sup>.

De estos datos se obtiene un presupuesto aproximado de las obras de 6.445.696,00€, sobre el que se aplica el porcentaje de impuesto vigente en el municipio de 3,5%, resultando un importe directo por licencia de **225.599,36 €**.

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles, corresponden en este caso al incremento en la recaudación del mencionado IBI, por el aumento de superficie construida y creación de nuevos inmuebles.

Partiendo de los datos de la memoria vinculante, el número de viviendas a construir es de 48 unidades: 28 libres y 21 de protección pública.

Se tendrá en cuenta que las viviendas de protección oficial disfrutaran de un 50% de la cuota íntegra del impuesto durante los tres períodos impositivos siguientes al de otorgamiento de la calificación definitiva.

Considerando un tipo medio los valores actuales del impuesto en la localidad, puede adoptarse el valor medio de 430 € anuales por vivienda, por lo que se obtendría una recaudación total de **11.610 €/año por las viviendas libres (27) y de 4.515,00€ / año por las VPP durante el período de bonificación, ascendiendo el total durante éste a 16.125,00€ / año y, tras la conclusión del período de bonificación, a 20.640€ /año en concepto de ingresos por IBI**

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, la media de vehículos por vivienda se establece en 1,50. Considerando una media de 110€ por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a: 110 € x 72 vehículos = **7.920 €/año**.

### 2.1.c. BALANCE ECONÓMICO. EQUILIBRIO ENTRE INGRESO Y GASTO.

Como resultado de las estimaciones de gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, se comprueba el resultado positivo del impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el siguiente saldo estimado resultante entre gastos e ingresos:

| GASTOS                     |                    |
|----------------------------|--------------------|
| MANTENIMIENTO VIARIO       | 8.417,47 €         |
| MANTENIMIENTO ZONAS VERDES | 1.460,43 €         |
| ALUMBRADO PUBLICO          | 417,00 €           |
|                            | <b>10.334,90 €</b> |

| INGRESOS                            |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| IMPUESTO BIENES INMUEBLES VIVIENDAS | 20.640,00 €        |
| IMPUESTO VEHICULOS (IVTM)           | 7.920,00 €         |
|                                     | <b>28.560,00 €</b> |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>BALANCE (INGRESOS - GASTOS)</b> | <b>18.225,10 €</b> |
|------------------------------------|--------------------|

\*\*En el apartado de ingresos, los correspondientes a las licencias de edificación, se producen una sola vez, por lo que no han sido considerados en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

\*\* Tampoco se han considerado las bonificaciones del 50% aplicables al IBI al tratarse de VPO, ya que se trata de descuento en los primeros ejercicios, y que, en todo caso, se compensaría con los ingresos producidos por las licencias (ICIO) anteriormente mencionadas.

La ordenación propuesta para las parcelas de uso residencial resultantes, en conjunto y con el contenido que se ha dado a las ordenanzas (especialmente en lo relativo a los parámetros de ocupación y edificabilidad máximos), permitirá la construcción de viviendas de distinta tipología, con una alta calidad arquitectónica y conferirán una imagen global de conjunto heterogénea y nada monótona, enriqueciendo la imagen urbana del término municipal.

Asimismo, cabe mencionar que, con un destino global de uso residencial, se considera que la cantidad de metros cuadrados prevista responde a la demanda existente de viviendas, y que resultan compatibles con la sostenibilidad de los recursos naturales del municipio y de la prestación de servicios municipales.

Como conclusión de todo lo expuesto, se puede afirmar que el impacto económico de la actividad urbanística y edificatoria del Sector U4 “Angostura” es, en todo caso, beneficioso para el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia.

# ESTUDIO DE DETALLE

## Sector 04



### Resumen Ejecutivo

Enero 2025

## RESUMEN EJECUTIVO

El art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, señala lo siguiente: *“En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”*.

En cumplimiento de este artículo y de los arts. 142 y 136.1 RUCYL se elabora el presente documento, que expresa en los siguientes apartados los preceptos señalados.

### 1. Ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente

El Estudio de Detalle del Sector U4 “Angostura” de San Cristóbal de Segovia, tiene como objetivo llevar a cabo una ordenación detallada del mismo organizando de manera coherente y según lo dispuesto en las NUM vigentes un área residencial. Este objetivo es coherente con la función asignada por el Reglamento de Urbanismo (art. 131) a este tipo de instrumentos de planeamiento de desarrollo: *“c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada”*.

El sector U4 se encuentra definido y regulado por las NUM de San Cristóbal de Segovia y el Estudio de Detalle no incorpora determinaciones que vayan a alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por dicho planeamiento general y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones fijadas para este ámbito; sin embargo, a los efectos de este apartado la ordenación detallada supone una alteración del régimen urbanístico de aplicación sobre los terrenos.

## 2. Suspensión de licencias

El ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística coincide con las parcelas incluidas en delimitación del Sector U4, según los apartados anteriores.

El acuerdo de aprobación inicial de este documento produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en el artículo 288, apartado a). 1º, 2º, 3º y 4º y en el apartado b). 1º y 2º de este mismo artículo para el ámbito afectado por este Estudio de Detalle. Esta suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor de este plan o como máximo durante un año (art. 156.5 b) RUCyL).



Equipo Redactor:  
**URBANISMO Y PLANIFICACION TERRITORIAL S.L.**

San Cristóbal de Segovia, Enero de 2025

10071356R  
GLORIA  
HERNANDEZ (R:  
B47448139)

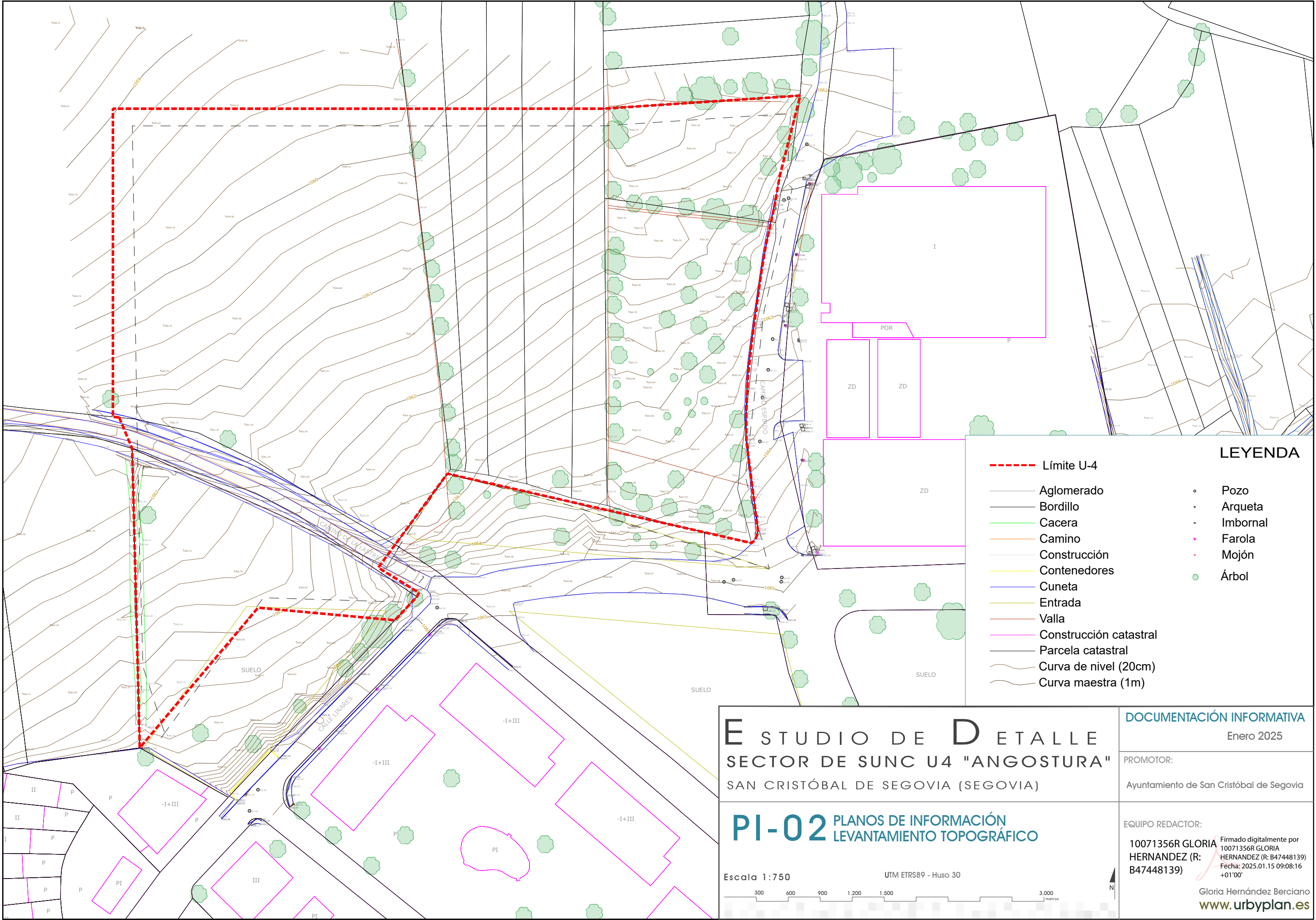
Firmado digitalmente  
por 10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R:  
B47448139)  
Fecha: 2025.01.15  
09:22:54 +01'00'

Fdo. Gloria Hernández Berciano.  
Arquitecta Urbanista (URBYPLAN)









LEYENDA

- Límite U-4
- Aglomerado
- Bordillo
- Cacera
- Camino
- Construcción
- Contenedores
- Cuneta
- Entrada
- Valla
- Construcción catastral
- Parcela catastral
- Curva de nivel (20cm)
- Curva maestra (1m)
- Pozo
- Arqueta
- Imbornal
- Farola
- Mojón
- Árbol

ESTUDIO DE DETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

PI-02 PLANOS DE INFORMACIÓN  
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Escala 1:750 UTM ETRS89 - Huso 30

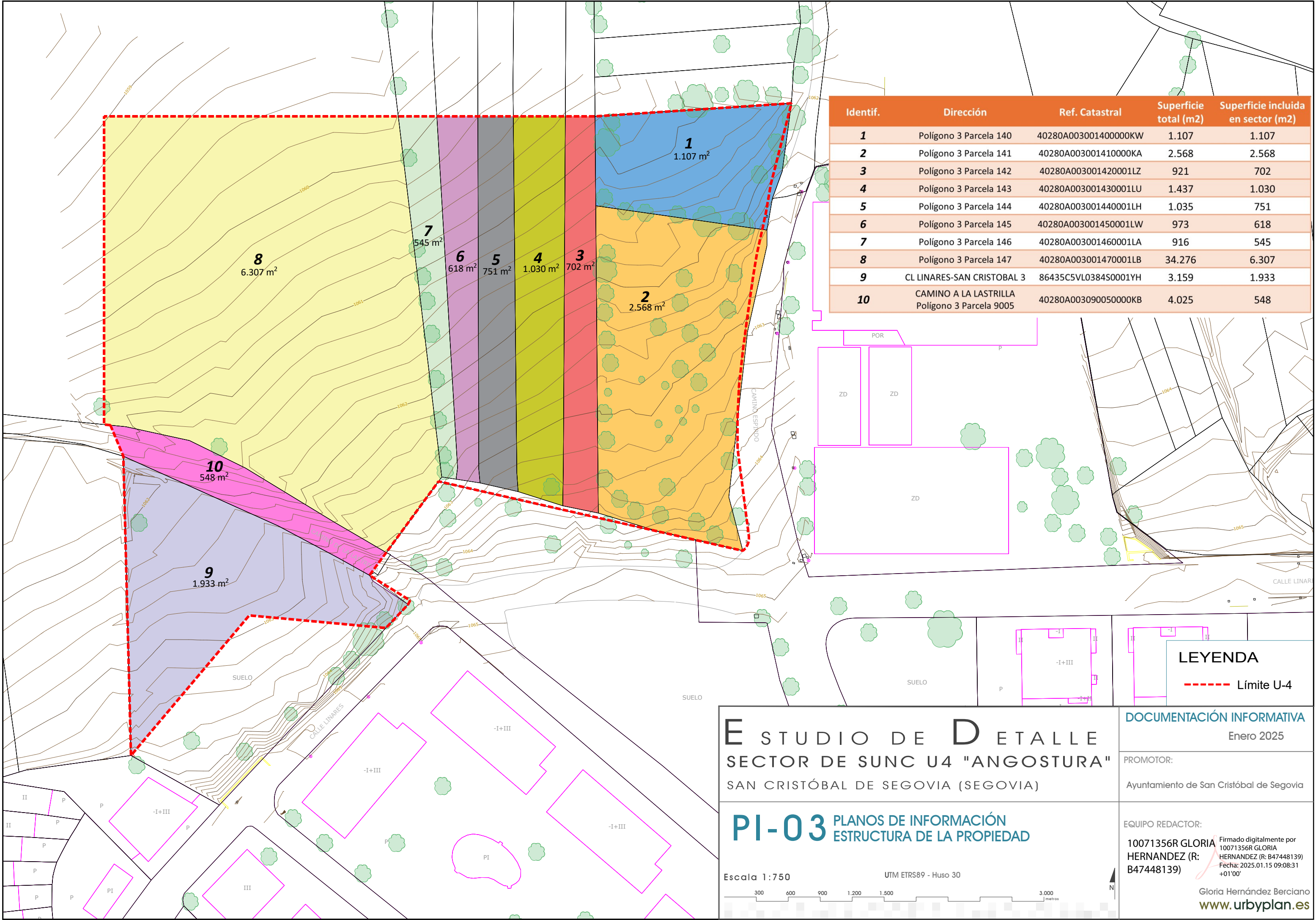
300 600 900 1.200 1.500 3.000 metros

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Enero 2025

PROMOTOR:  
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:  
10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139)  
Firmado digitalmente por 10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139) Fecha: 2025.01.15 09:08:16 +01'00'  
Gloria Hernández Berciano  
www.urbyplan.es



| Identif. | Dirección                                        | Ref. Catastral       | Superficie total (m2) | Superficie incluida en sector (m2) |
|----------|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1        | Polígono 3 Parcela 140                           | 40280A003001400000KW | 1.107                 | 1.107                              |
| 2        | Polígono 3 Parcela 141                           | 40280A003001410000KA | 2.568                 | 2.568                              |
| 3        | Polígono 3 Parcela 142                           | 40280A003001420001LZ | 921                   | 702                                |
| 4        | Polígono 3 Parcela 143                           | 40280A003001430001LU | 1.437                 | 1.030                              |
| 5        | Polígono 3 Parcela 144                           | 40280A003001440001LH | 1.035                 | 751                                |
| 6        | Polígono 3 Parcela 145                           | 40280A003001450001LW | 973                   | 618                                |
| 7        | Polígono 3 Parcela 146                           | 40280A003001460001LA | 916                   | 545                                |
| 8        | Polígono 3 Parcela 147                           | 40280A003001470001LB | 34.276                | 6.307                              |
| 9        | CL LINARES-SAN CRISTOBAL 3                       | 86435C5VL0384S0001YH | 3.159                 | 1.933                              |
| 10       | CAMINO A LA LASTRILLA<br>Polígono 3 Parcela 9005 | 40280A003090050000KB | 4.025                 | 548                                |

LEYENDA

----- Límite U-4

ESTUDIO DE DETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

PI-03 PLANOS DE INFORMACIÓN  
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Escala 1:750

UTM ETRS89 - Huso 30

300 600 900 1.200 1.500 3.000 metros

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Enero 2025

PROMOTOR:

Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

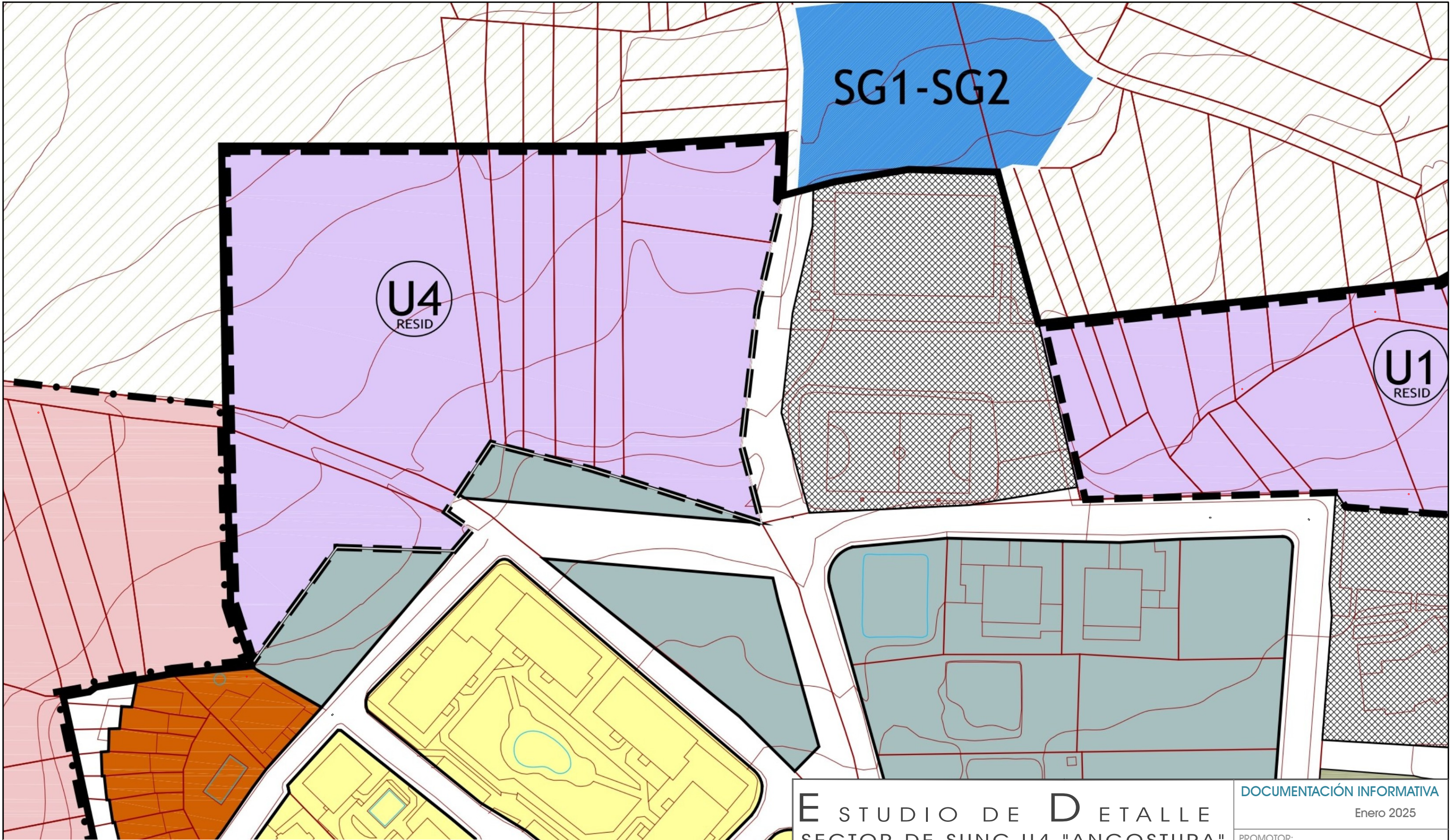
EQUIPO REDACTOR:

10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R:  
B47448139)

Firmado digitalmente por  
10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R: B47448139)  
Fecha: 2025.01.15 09:08:31  
+01'00'

Gloria Hernández Berciano  
www.urbyplan.es





LEYENDA

|  |                                                                                        |  |                         |  |                                         |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--|-----------------------------------------|
|  | BASE EXISTENTE                                                                         |  | ESPACIO LIBRE PÚBLICO   |  | S.U.: BLOQUE                            |
|  | PARCELARIO CATASTRAL (URBANO/RÚSTICO)                                                  |  | EQUIPAMIENTO PÚBLICO    |  | S.U.: ASUMIDO                           |
|  | LÍMITE DE SUELO URBANO                                                                 |  | EQUIPAMIENTO PRIVADO    |  | S.URBANIZABLE                           |
|  | DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE                                                      |  | S.U.: CASCO TRADICIONAL |  | S. URBANO NO CONSOLIDADO                |
|  | DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO                                            |  | S.U.: CASCO 2           |  | SISTEMA GENERAL DEFINIDO POR LAS NORMAS |
|  | ALINEACIONES Y LÍMITE DE ZONAS                                                         |  |                         |  |                                         |
|  | LEY DE CARRETERAS (LÍMITE DE EDIFICACIÓN)                                              |  |                         |  |                                         |
|  | RIOS Y ARROYOS                                                                         |  |                         |  |                                         |
|  | LEY DE AGUAS (ZONA DE POLICÍA)                                                         |  |                         |  |                                         |
|  | EJE DE VIAL O CAMINO EXISTENTE (SE SEÑALA CUANDO DEBE TOMARSE COMO EJE DE LA MEDICIÓN) |  |                         |  |                                         |

E STUDIO DE D ETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

PI-04 PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANEAMIENTO VIGENTE

Escala 1:1.000 UTM ETRS89 - Huso 30

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA  
Enero 2025

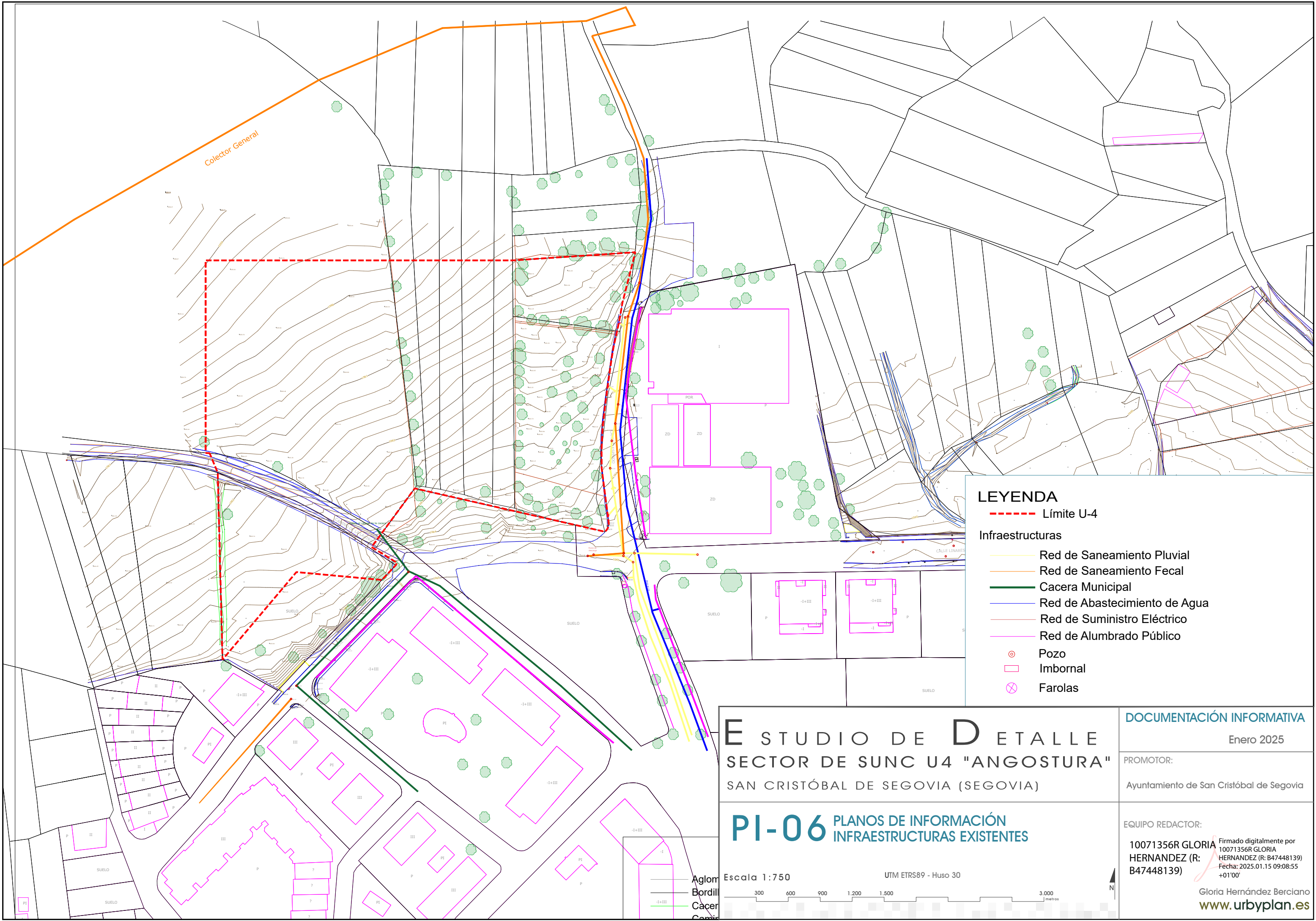
PROMOTOR:  
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:  
10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R:  
B47448139)

Firmado digitalmente por  
10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R: B47448139)  
Fecha: 2025.01.15 09:08:44  
+01'00'

Gloria Hernández Berciano  
[www.urbyplan.es](http://www.urbyplan.es)





**LEYENDA**

----- Límite U-4

**Infraestructuras**

- Red de Saneamiento Pluvial
- Red de Saneamiento Fecal
- Cacera Municipal
- Red de Abastecimiento de Agua
- Red de Suministro Eléctrico
- Red de Alumbrado Público
- ⊙ Pozo
- Imbornal
- ⊗ Farolas

**E**STUDIO DE **D**ETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

**PI-06** PLANOS DE INFORMACIÓN  
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES



**DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

Enero 2025

PROMOTOR:

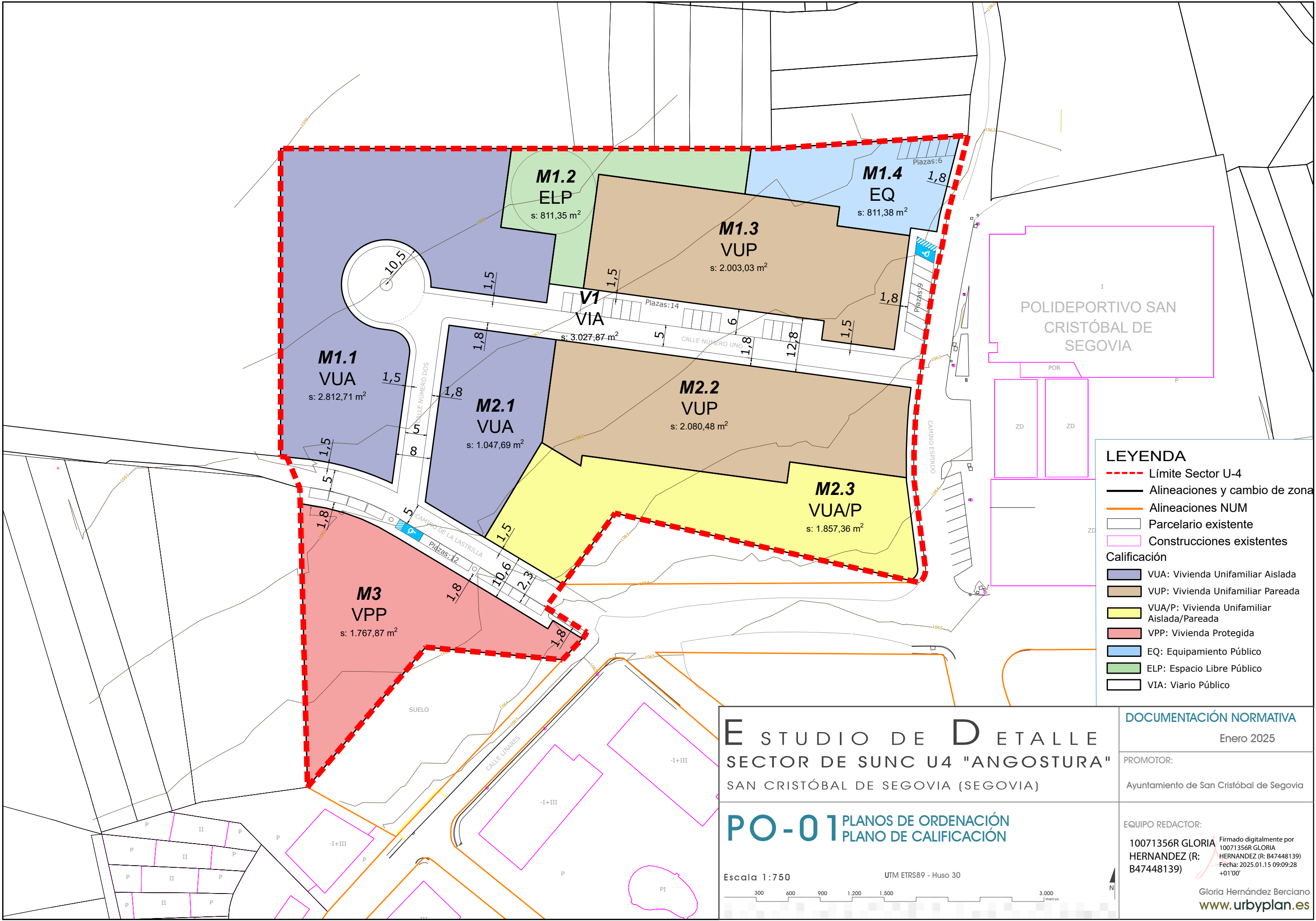
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:

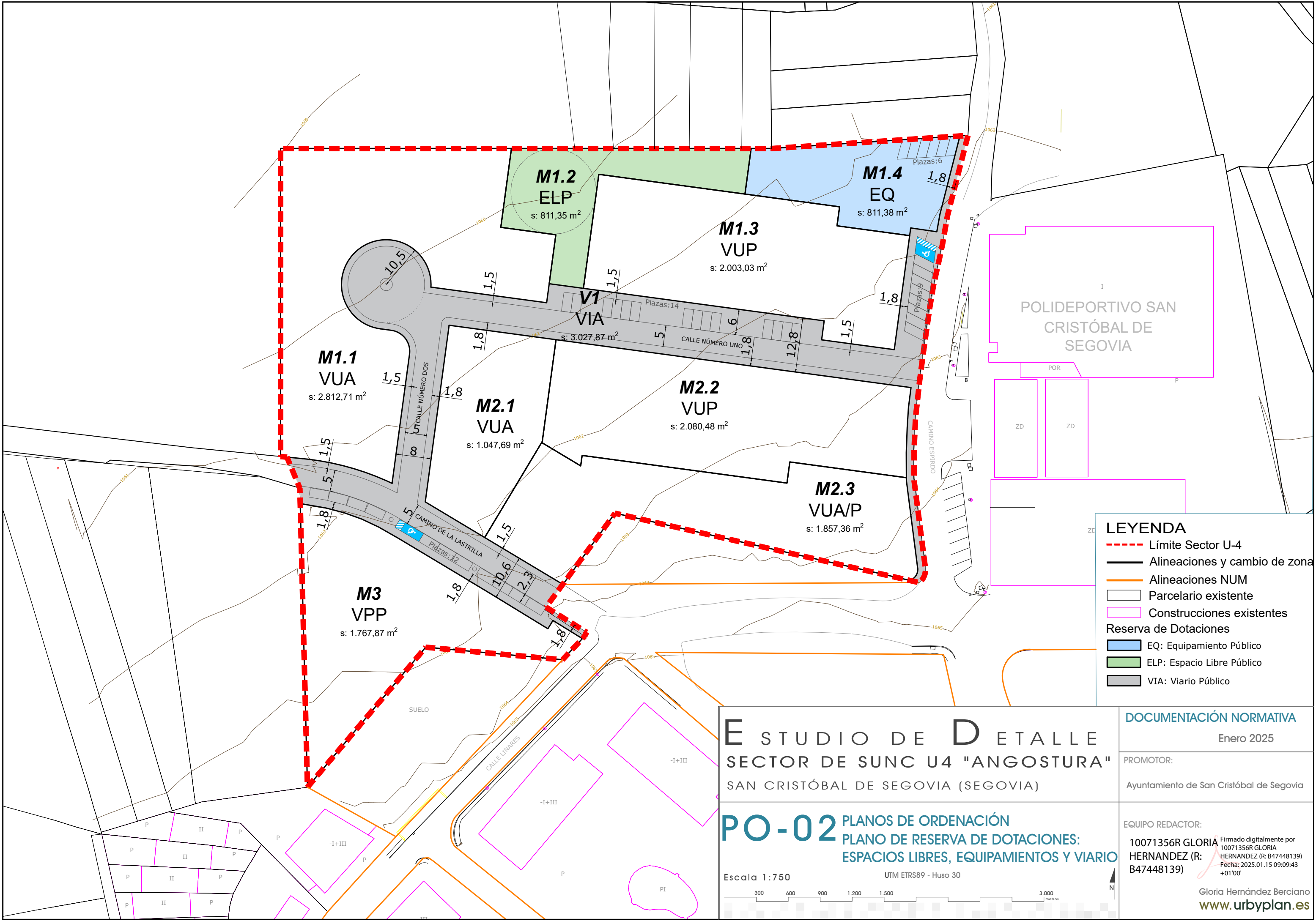
10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R:  
B47448139)

Firmado digitalmente por  
10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R: B47448139)  
Fecha: 2025.01.15 09:08:55  
+01'00'

Gloria Hernández Berciano  
[www.urbyplan.es](http://www.urbyplan.es)







**LEYENDA**

- Límite Sector U-4
- Alineaciones y cambio de zona
- Alineaciones NUM
- Parcelario existente
- Construcciones existentes
- Reserva de Dotaciones
  - EQ: Equipamiento Público
  - ELP: Espacio Libre Público
  - VIA: Viario Público

**E**STUDIO DE **D**ETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

**PO-02** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DE RESERVA DE DOTACIONES:  
ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO

Escala 1:750 UTM ETRS89 - Huso 30

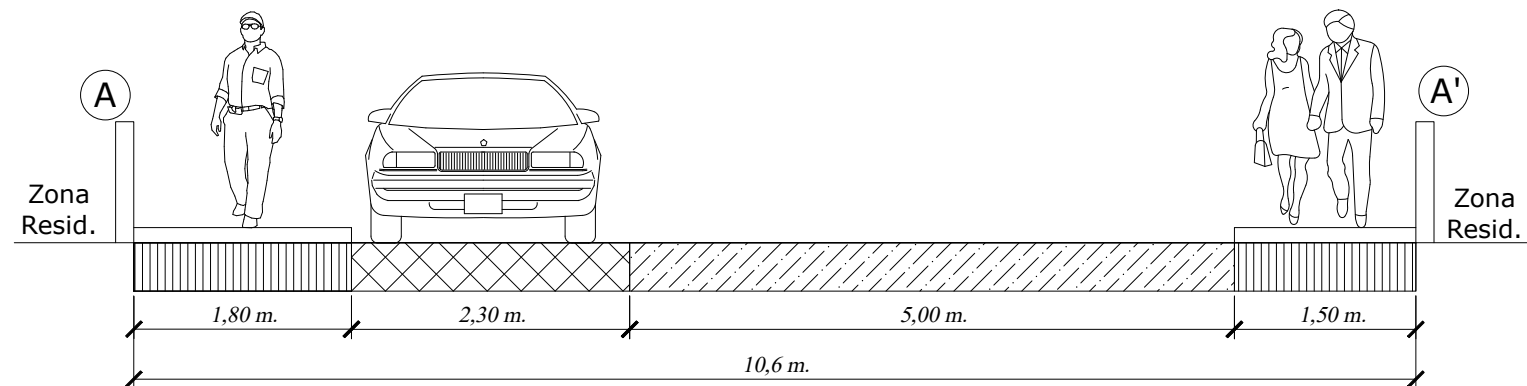
300 600 900 1.200 1.500 3.000 metros

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
Enero 2025

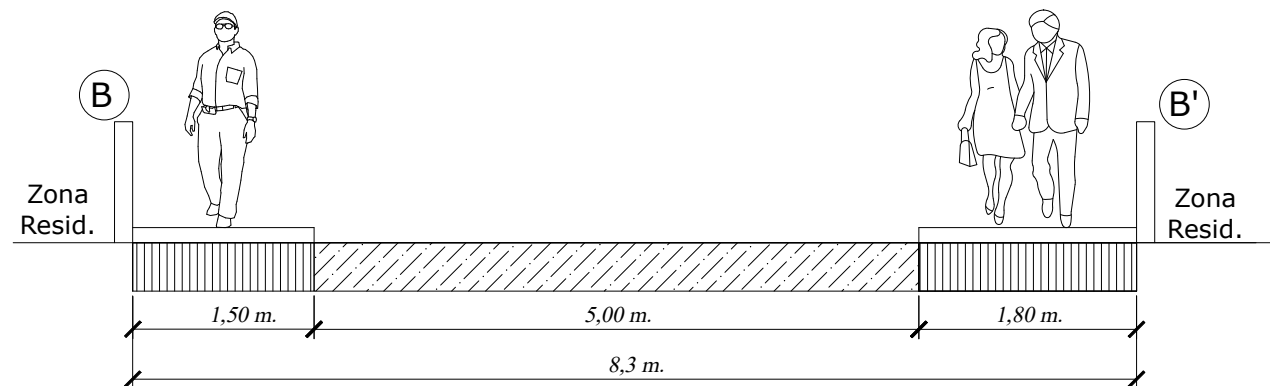
PROMOTOR:  
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:  
10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139)  
Firmado digitalmente por 10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139) Fecha: 2025.01.15 09:09:43 +01'00'

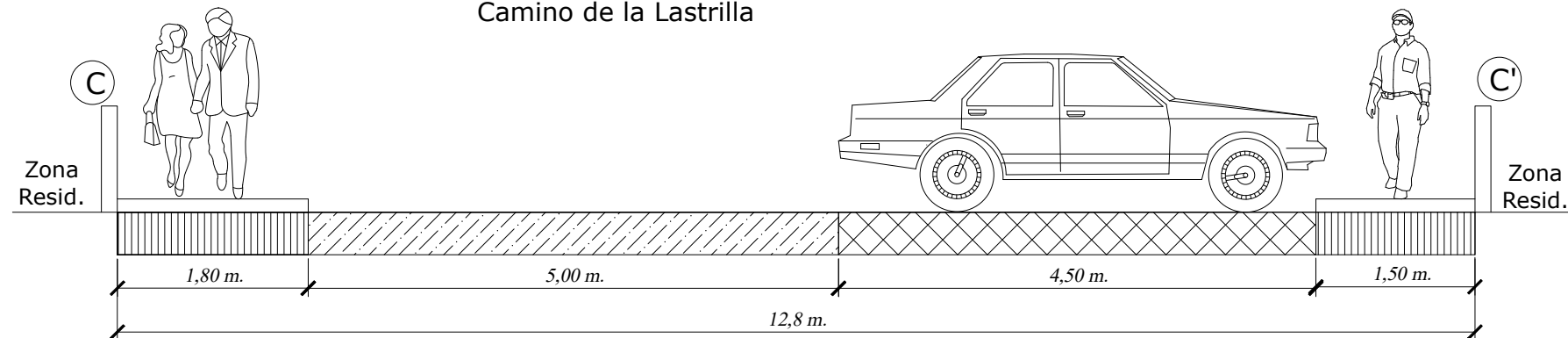
Gloria Hernández Berciano  
[www.urbyplan.es](http://www.urbyplan.es)



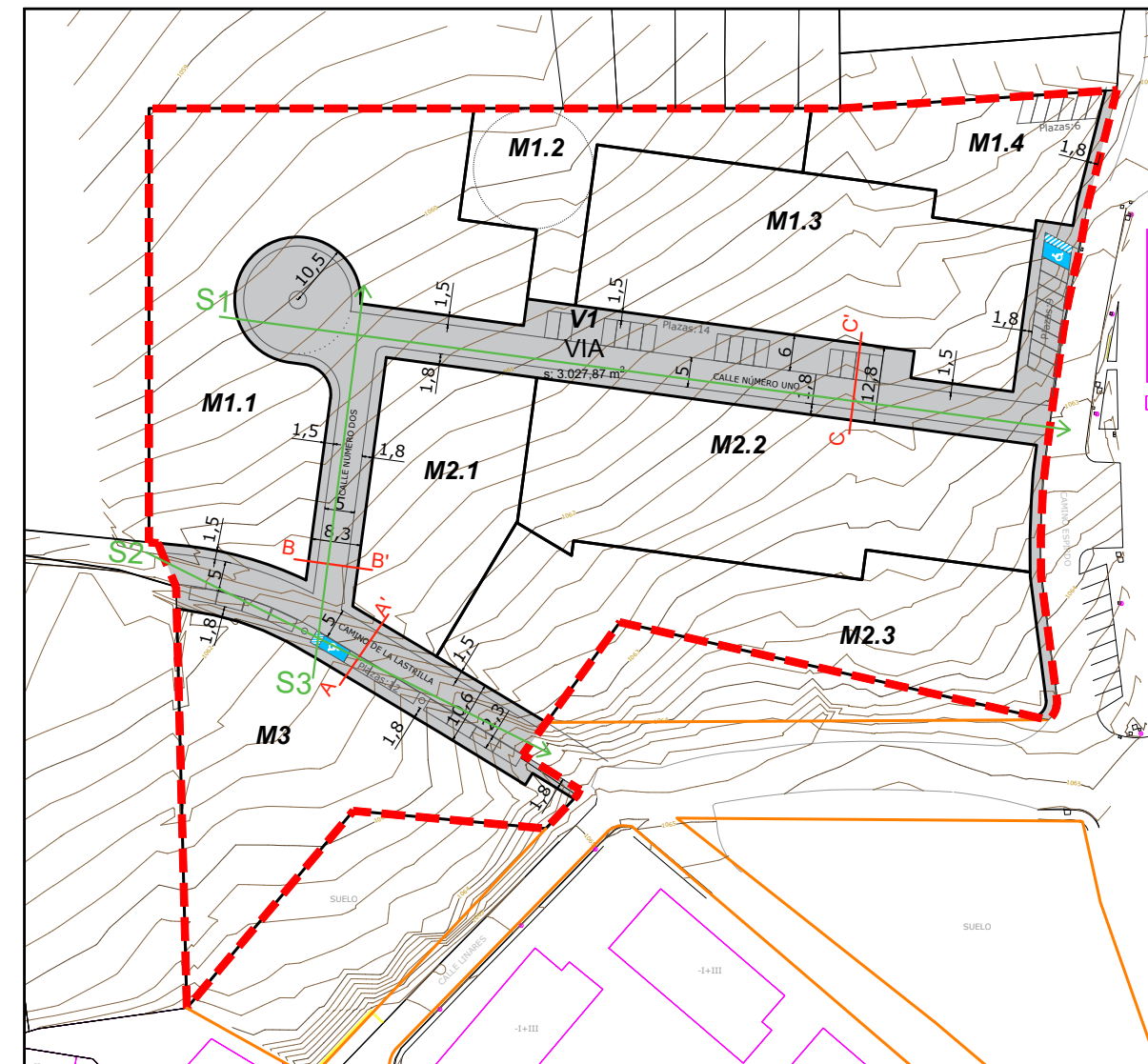
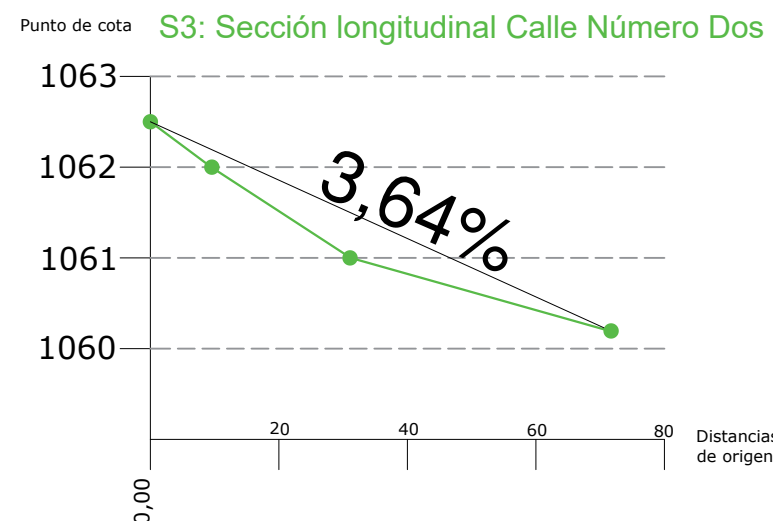
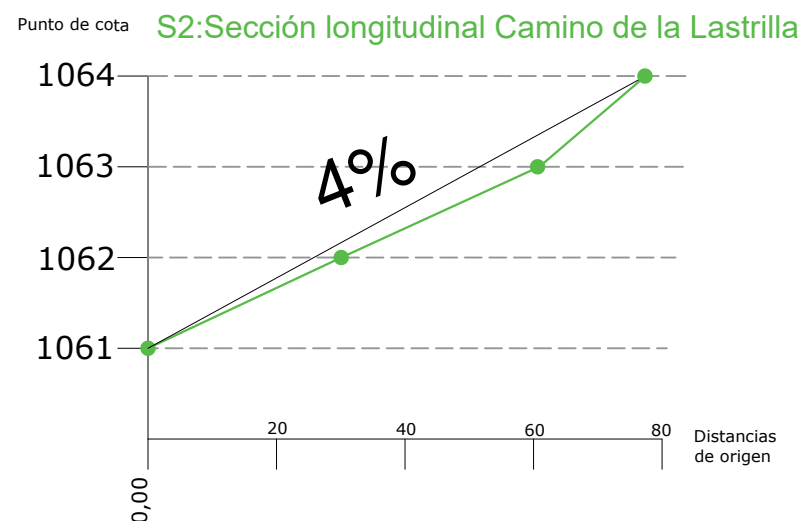
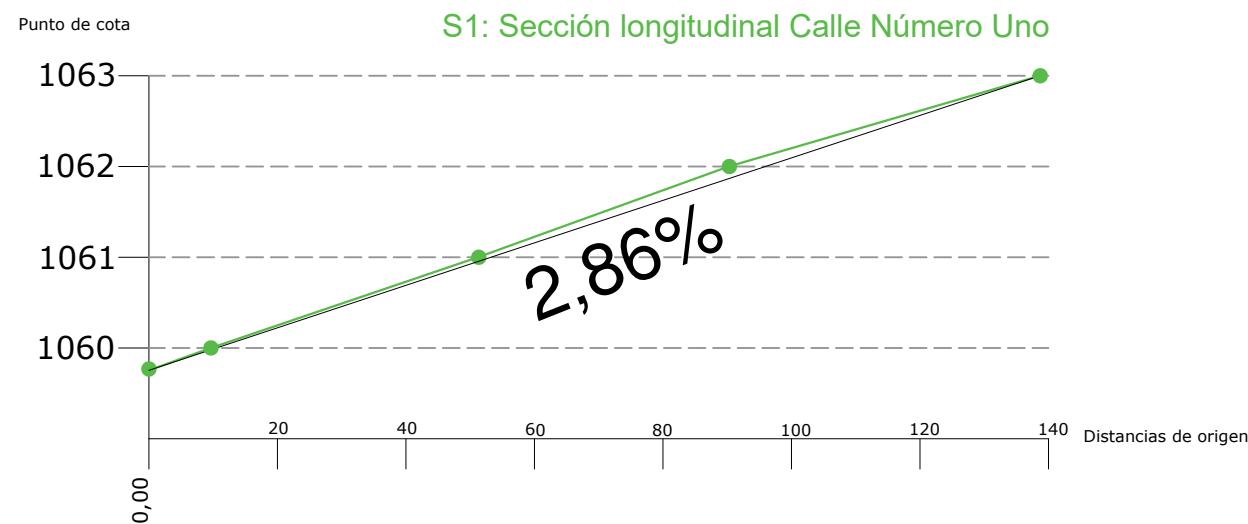
Sección transversal A-A'  
Camino de la Lastrilla



Sección transversal B-B'  
Calle Número Dos



Sección transversal C-C'  
Calle Número Uno



E STUDIO DE D ETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

PO-03 PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DE SECCIONES

UTM ETRS89 - Huso 30

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Enero 2025

PROMOTOR:

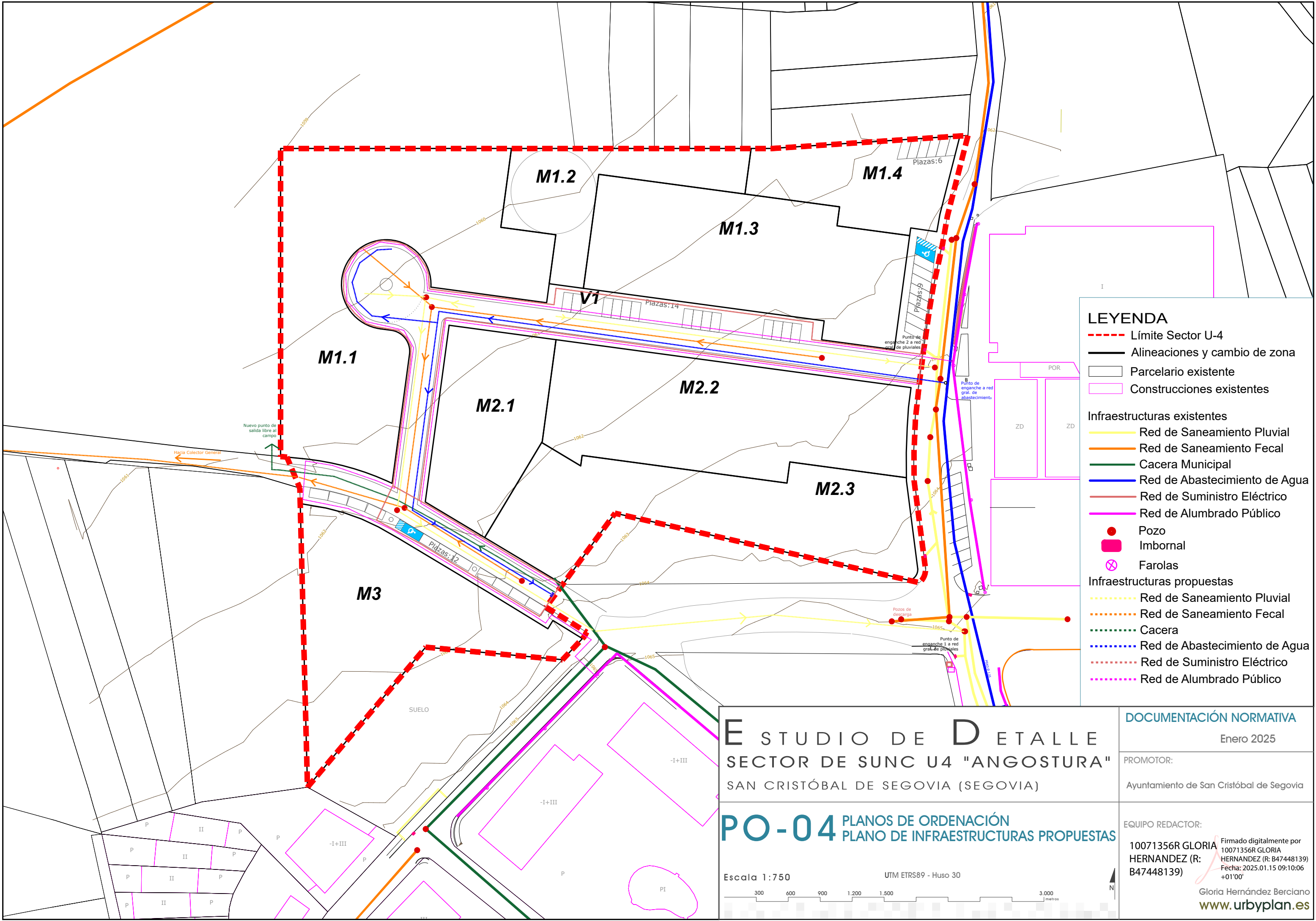
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:

10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R:  
B47448139)

Firmado digitalmente por  
10071356R GLORIA  
HERNANDEZ (R: B47448139)  
Fecha: 2025.01.15 09:09:54  
+01'00'

Gloria Hernández Berciano  
www.urbyplan.es



**LEYENDA**

Límite Sector U-4

Alineaciones y cambio de zona

Parcelario existente

Construcciones existentes

Infraestructuras existentes

Red de Saneamiento Pluvial

Red de Saneamiento Fecal

Cacera Municipal

Red de Abastecimiento de Agua

Red de Suministro Eléctrico

Red de Alumbrado Público

Pozo

Imbornal

Farolas

Infraestructuras propuestas

Red de Saneamiento Pluvial

Red de Saneamiento Fecal

Cacera

Red de Abastecimiento de Agua

Red de Suministro Eléctrico

Red de Alumbrado Público

E

STUDIO DE

D

ETALLE

SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"

SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

PO-04

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

Escala 1:750

UTM ETRS89 - Huso 30

300

600

900

1.200

1.500

3.000

metros

N

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Enero 2025

PROMOTOR:

Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:

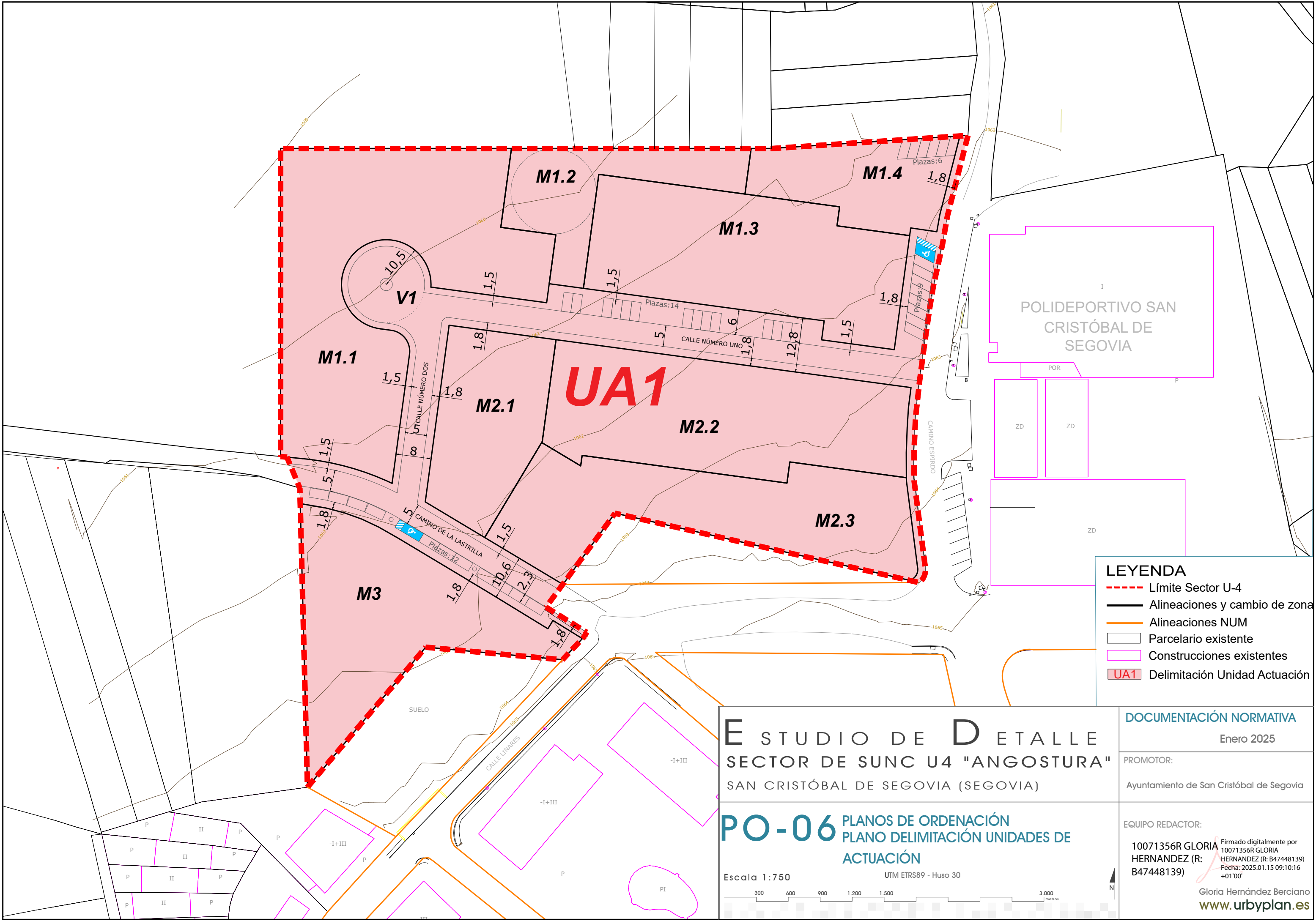
10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139)

Firmado digitalmente por 10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139) Fecha: 2025.01.15 09:10:06 +01'00'

Gloria Hernández Berciano

www.urbyplan.es





**LEYENDA**

- Límite Sector U-4
- Alineaciones y cambio de zona
- Alineaciones NUM
- Parcelario existente
- Construcciones existentes
- UA1 Delimitación Unidad Actuación

**E**STUDIO DE **D**ETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

**PO-06** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DELIMITACIÓN UNIDADES DE  
ACTUACIÓN

Escala 1:750 UTM ETRS89 - Huso 30

300 600 900 1.200 1.500 3.000 metros

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
Enero 2025

PROMOTOR:  
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:  
10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139)  
Firmado digitalmente por 10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139) Fecha: 2025.01.15 09:10:16 +01'00'

Gloria Hernández Berciano  
[www.urbyplan.es](http://www.urbyplan.es)

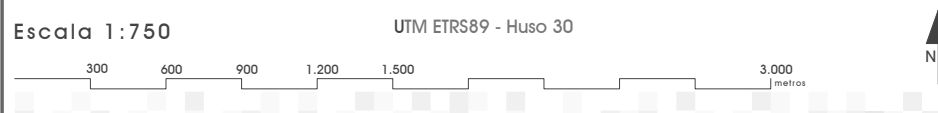


**LEYENDA**

- Límite Sector U-4
- Parcelario
- Construcciones existentes
- Vivienda Libre
- Vivienda Protegida
- Viario
- Equipamiento Público
- Espacio Libre Público

**E**STUDIO DE **D**ETALLE  
SECTOR DE SUNC U4 "ANGOSTURA"  
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA (SEGOVIA)

**PO-06** PLANOS DE ORDENACIÓN  
PLANO DE IMAGEN



**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**  
Enero 2025

PROMOTOR:  
Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia

EQUIPO REDACTOR:  
10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139)  
Firmado digitalmente por 10071356R GLORIA HERNANDEZ (R: B47448139) Fecha: 2025.01.15 09:10:46 +01'00'

Gloria Hernández Berciano  
[www.urbyplan.es](http://www.urbyplan.es)