

Normas Urbanísticas Municipales de SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Documento de información urbanística

Segovia

Septiembre 2007



AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

urbuplan urbanismo y
planificación
territorial s.l.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. ANTECEDENTES.....	3
1.2. MÉTODO DE TRABAJO.....	3
1.3. BREVE CARACTERIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO.....	4
1.4. SAN CRISTÓBAL DENTRO DEL ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA.....	5
2. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL.....	7
2.1. PIEDEMONTES DE LA CORDILLERA CENTRAL, MEDIO FÍSICO.....	7
2.2. CRECIMIENTO PERIURBANO: HUELLAS RECIENTES EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA.....	10
2.3. ESTRUCTURA TERRITORIAL. USOS DEL SUELO.....	11
3. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO MUNICIPAL: ACTIVIDAD ECONÓMICA Y POBLACIÓN EN UN MUNICIPIO PERIURBANO.....	17
3.1. PRINCIPALES TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES ASOCIADAS A LA DINÁMICA SOCIOECONÓMICA MUNICIPAL.....	23
4. ESTRUCTURA URBANA.....	24
4.1. BREVE ANÁLISIS HISTÓRICO.....	24
4.2. INSERCIÓN TERRITORIAL.....	25
4.2.a. <i>Casco tradicional</i>	26
4.2.b. <i>Crecimiento Oeste</i>	28
4.2.c. <i>Crecimiento Sur-Este</i>	30
4.2.d. <i>Crecimiento Sectores</i>	32
4.2.e. <i>Ámbito del Convenio</i>	34
5. RED VIARIA.....	35
5.1. DETERMINACIONES SECTORIALES APLICABLES SOBRE CARRETERAS.....	35
5.2. RED DE CARRETERAS DEL TÉRMINO.....	36
5.2.a. <i>Nivel 1</i>	36
5.2.b. <i>Nivel 2</i>	36
5.3. LA URBANIZACIÓN DEL NÚCLEO EDIFICADO.....	37
5.3.a. <i>Viales principales</i>	37
5.3.b. <i>Resto de viario</i>	41
6. SERVICIOS URBANOS.....	45
6.1. RED DE ABASTECIMIENTO.....	45
6.2. RED DE SANEAMIENTO.....	46
6.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	47
6.4. RECOGIDA Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS.....	47
6.5. RED DE GAS.....	47
6.6. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.....	48
6.7. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	48
7. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.....	49
7.1. EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL.....	49
7.2. EQUIPAMIENTO ESCOLAR Y DEPORTIVO.....	49
7.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL.....	50
7.4. OTROS SERVICIOS.....	50
7.5. ASOCIACIONISMO.....	50
8. PATRIMONIO CULTURAL.....	51
8.1. VALORES DE PATRIMONIO CULTURAL EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA.....	51

9. EL PLANEAMIENTO VIGENTE: APLICACIÓN Y DESARROLLO	53
9.1. LAS NORMAS COMO RESULTADO DE UN PARTICULAR PROCESO	53
9.1.a. Creación del término municipal.....	53
9.2. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PALAZUELO DE ERESMA	55
9.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL APARTADO 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PALAZUELO DE ERESMA.....	55
9.4. MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE PALAZUELO DE ERESMA: CONVENIO MARQUÉS DEL ARCO	56
9.4.a. Convenio urbanístico	56
9.5. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA	57
9.5.a. Ordenanza de edificación de suelo urbano consolidado casco antiguo	57
9.5.b. Ordenanza de edificación de suelo urbano consolidado de ensanche.....	58
9.5.c. Convenio Marqués del Arco.....	59
9.5.d. Unidades de actuación.....	59
9.6. 8 MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA	59
9.7. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EJECUTADO	60
9.7.a. Plan Parcial “El Terradillo”	60
9.7.b. Plan Parcial “Montecorredores”	60
9.8. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN Y/O EJECUCIÓN.....	60
9.9. ORDENANZA MUNICIPAL PARA EL AHORRO EN EL CONSUMO DE AGUA EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA	61
9.10. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EN RELACIÓN CON SU LIMPIEZA Y RETIRADA DE RESIDUOS	61
9.11. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS.....	61
9.12. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE: DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE ÁMBITO SUBREGIONAL DE SEGOVIA Y ENTORNO.....	61
9.12.a. Directrices ambientales: espacios, paisajes y lugares protegidos.....	62
9.12.b. Directrices para el desarrollo de las infraestructuras territoriales.....	64
9.12.c. Directrices sobre gestión paisajística y prevención de riesgos.....	65
9.12.d. Directrices para la puesta en valor del patrimonio y la adaptación territorial de los nuevos desarrollos.....	66
9.12.e. Directrices para el fortalecimiento de los equipamientos y servicios locales.....	68
10. DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO	69
10.1. DIAGNÓSTICO. ÁMBITO URBANO.....	69
10.1.a. Debilidades y amenazas en la dinámica urbana de San Cristóbal de Segovia.....	69
10.1.b. Fortalezas y oportunidades en la dinámica urbana de San Cristóbal de Segovia.....	70
10.2. DIAGNÓSTICO. ÁMBITO TERRITORIAL.....	71
10.2.a. Diagnóstico.....	71
10.2.b. Propuesta	72
11. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	73

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

En fecha 24 de abril de 2007, el ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia adjudicó a **URBYPLAN**, Urbanismo y Planificación Territorial, S.L., la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales. La firma del contrato tuvo lugar el 23 de mayo del mismo año.

En el origen del contrato de redacción de las Normas se encuentra en la particular situación del municipio segoviano surgido por segregación a finales de 1999, con una normativa urbanística heredada del municipio de Palazuelos de Eresma y adaptada en lo posible a base de modificaciones puntuales. También son determinantes los cambios habidos en la legislación autonómica y estatal: Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León¹, aprobados en 1999 y 2004, respectivamente, Ley de Patrimonio de Castilla y León y su desarrollo reglamentario aprobado en abril de 2007 y la Ley 9/2006, ésta de nivel estatal, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente.

Al margen del nuevo marco legal, que modifica significativamente las reglas de juego anteriores en lo que a gestión urbanística, del patrimonio y medio ambiente se refiere, hay que dar cuenta además, como segundo factor explicativo de la asistencia técnica prestada por **URBYPLAN S.L.**, de importantes cambios urbanísticos y territoriales habidos en un municipio situado en primera línea del periurbano segoviano.

1.2. MÉTODO DE TRABAJO

El documento de información que a continuación se presenta no constituye un fin en sí mismo sino que pretende dar soporte a la planificación urbanística y territorial del municipio ya que es ésta, en definitiva, el objeto último de la asistencia técnica contratada por el Ayuntamiento. De acuerdo con el pliego de condiciones técnicas que rige la elaboración de estos trabajos, la entrega que ahora se presenta se corresponde en realidad con la primera fase de un total de cuatro².

¹ De aquí en adelante denominaremos LUCyL (Ley de Urbanismo de Castilla y León) y RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

² La superación satisfactoria de todas ellas debe conducir a la aprobación definitiva, por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo, de las Normas Urbanísticas Municipales. Las fases en las que se organizan estos trabajos se relacionan a continuación: 1ª, Documento de información urbanística; 2ª, Documento para aprobación inicial; 3ª, Documento para aprobación provisional; 4ª Documento para aprobación definitiva.

La información urbanística se ha elaborado desde una perspectiva eminentemente pragmática que ha eludido de manera intencionada efectuar cualquier tipo de consideración sobre aspectos sin un claro trasfondo urbanístico o territorial. No por ello la memoria informativa ha dejado de recoger los informes y análisis exigidos en el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En dicho artículo, titulado *“Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales”*, se enumeran los documentos que deben formar parte de las Normas Urbanísticas; en la letra a) del referido artículo se relacionan los documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas. A saber:

- La memoria informativa, que debe describir las características, elementos y valores naturales, ambientales, culturales, demográficos, socioeconómicos y de infraestructuras del término municipal que sean relevantes para las determinaciones de las Normas, así como las repercusiones de la legislación, el planeamiento y las actuaciones sectoriales, el grado de cumplimiento del planeamiento anteriormente vigente y los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos por las Normas.
- Los planos de información, que deben contener la información de carácter gráfico sobre las características, elementos, valores y demás circunstancias señaladas en el párrafo anterior, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.
- El documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial, elaborado a partir de la información descrita en los párrafos anteriores, y que debe describir los problemas y oportunidades del término municipal, determinar sus horizontes de evolución y permitir la concreción de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.

1.3. BREVE CARACTERIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO

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. Su extensión ronda los 6 kilómetros cuadrados y alberga una población empadronada próxima a los 2.500 habitantes, si bien hay fuentes que elevan esta cifra hasta los 3.500, estimando en 1.000 personas los residentes aún no empadronados. La densidad de población resultante es muy elevada, en torno a los 400 habitantes por kilómetro cuadrado.

Se puede decir que el municipio nace con el presente siglo, ya que se segregó del término de Palazuelos de Eresma por Decreto 298/1999, de 25 de noviembre, publicado en el BOCyL con fecha 1 de diciembre de 1999.

En lo que al medio físico se refiere, adelantar aquí que el término de San Cristóbal se extiende sobre los bloques menos elevados de la vertiente

septentrional de la cordillera Central, por relieves no excesivamente quebrados y labrados sobre un sustrato de gneis que ha dado lugar a suelos pobres de vocación esencialmente ganadera.

1.4. SAN CRISTÓBAL DENTRO DEL ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA

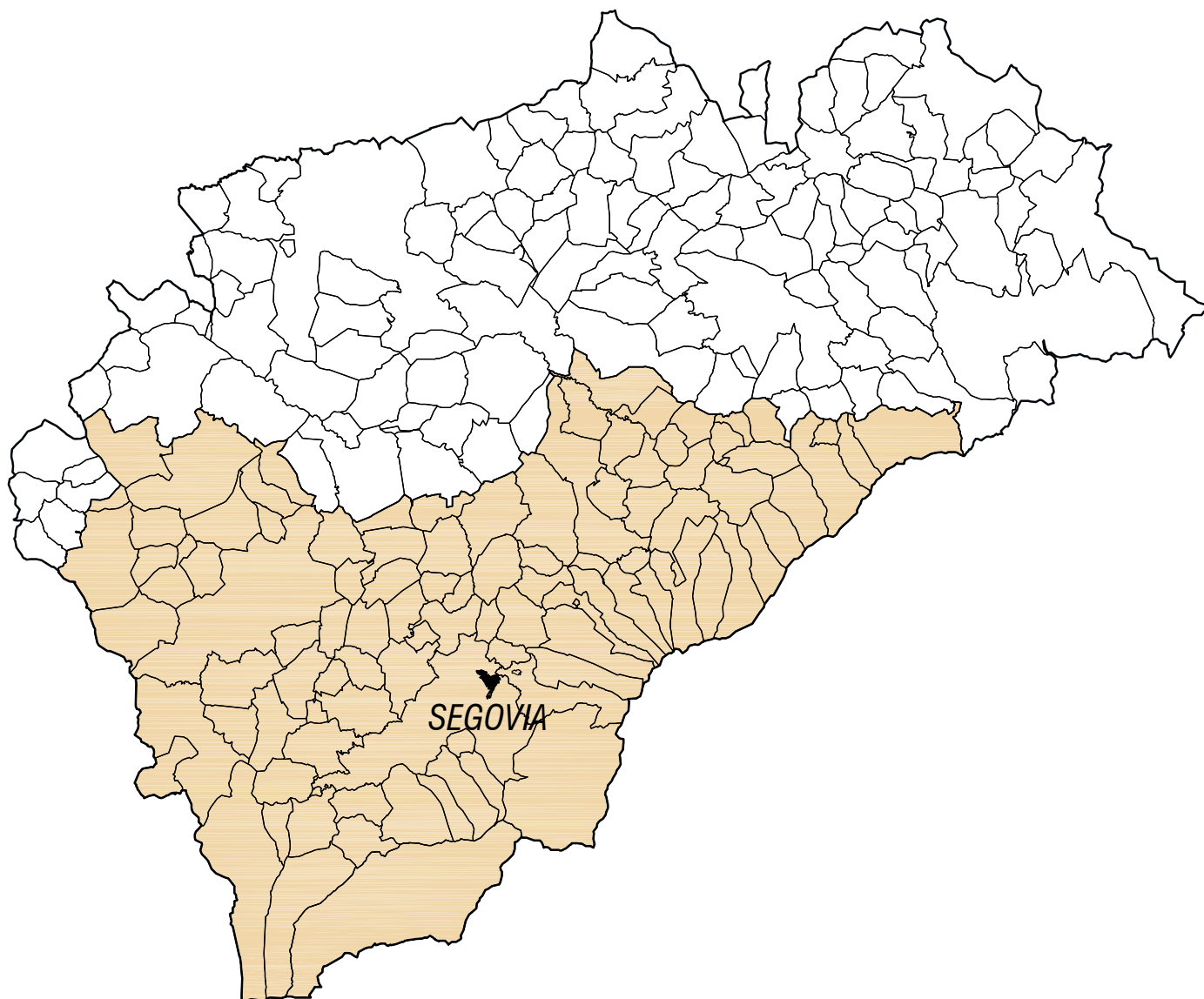
Aunque al final de esta memoria dedicaremos un epígrafe completo a analizar las determinaciones más relevantes de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno (DOTSe), especialmente aquéllas con mayores repercusiones para el municipio de San Cristóbal, queremos hacer mención aquí a la propuesta de Directrices Complementarias de las DOT de Castilla y León, que incluyen al término municipal que nos ocupa dentro de la extensa Área Funcional de Segovia, junto a otras muchas decenas de municipios; precisando un poco más, se establece después la distinción entre la Sub-Área de Santa María La Real de Nieva y la Sub-Área de Segovia. Es lógicamente a esta última a la que queda adscrito el término de San Cristóbal y, en particular, al nodo formado por Segovia y sus municipios colindantes. Como explicaremos en un capítulo posterior, el ámbito establecido por las DOTSe comprende 21 municipios y no se corresponde con ninguna de las delimitaciones previamente establecidas.



En la imagen que acompaña a estas líneas se observa con claridad la convergencia de importantes áreas de actividad y también de grandes infraestructuras de transporte, tanto existentes como proyectadas, hacia la capital provincial. La inmediatez de San Cristóbal hace que su pequeño término municipal se vea afectado directamente. Es precisamente la gran concurrencia de iniciativas y la consiguiente disputa por el uso del suelo las que han motivado que los redactores del documento al que nos venimos refiriendo delimiten un ámbito (en trazo negro discontinuo en la imagen anexa) que incluye a San Cristóbal y donde se considera prioritario compatibilizar la elaboración de planes urbanísticos. Señalar, en fin, que a lo anterior debe sumarse la preexistencia de

un patrimonio ambiental extraordinario cuya conservación es obligada (sombreado en verde en la captura de pantalla).

Lo expuesto hasta aquí ya permite adivinar que la elaboración del planeamiento urbanístico municipal, un proceso siempre complicado, va a revestir una especial complejidad por la concurrencia de intereses extramunicipales. A favor del redactor se encuentra en este caso la existencia de una Directrices, las DOTSe, ya aprobadas y en vigor, en cuyo marco deben necesariamente desenvolverse las Normas Urbanísticas.



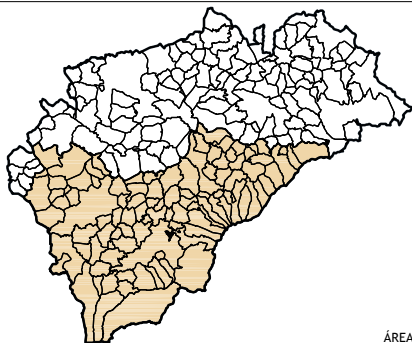
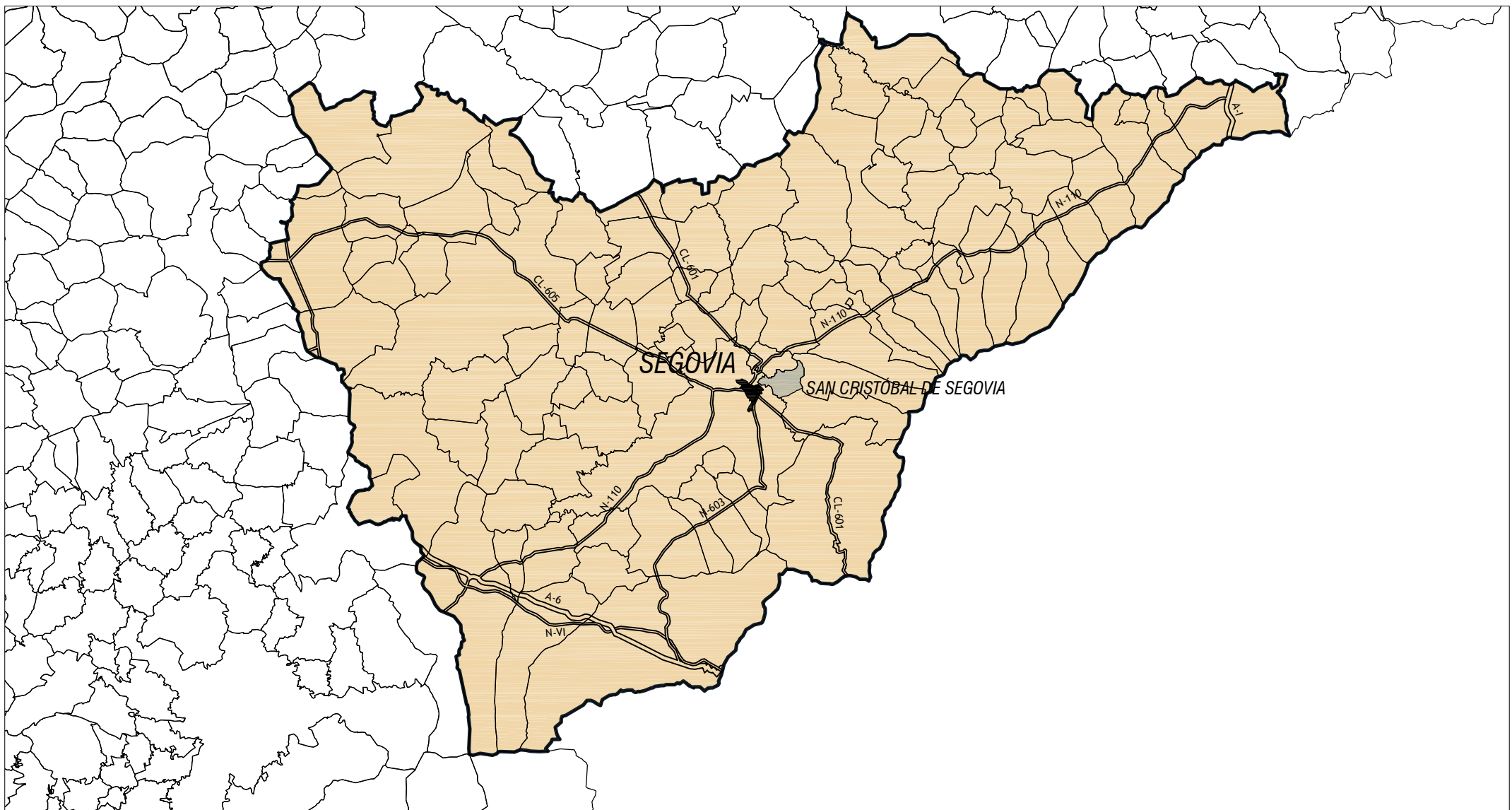
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SEPTIEMBRE 2.007

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

PLANO DE LOCALIZACIÓN

ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA EN LA PROVINCIA DE SEGOVIA



ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

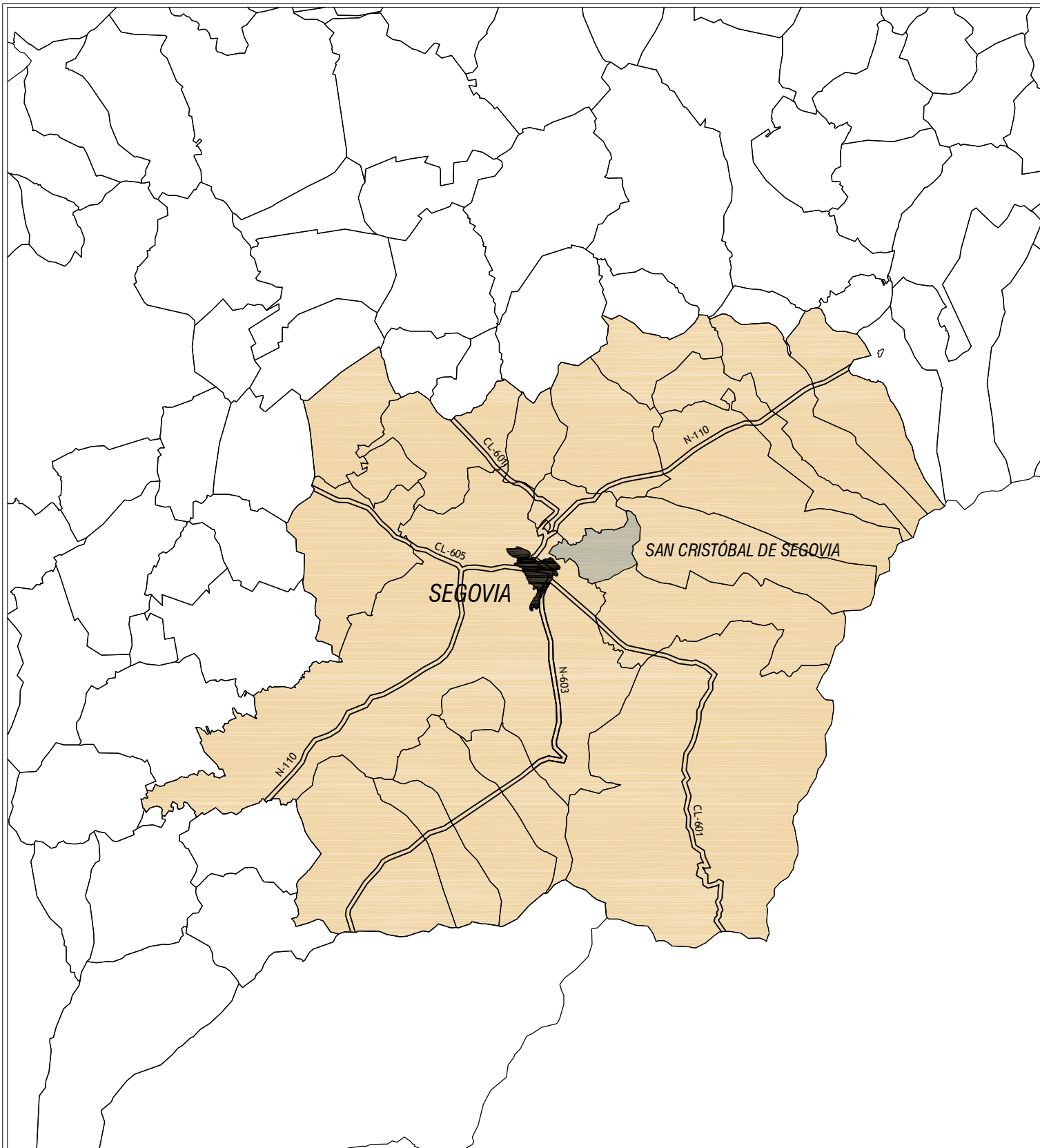
SEPTIEMBRE 2.007

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA EN EL ÁREA FUNCIONAL DE SEGOVIA

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbuplan
urbanismo y
planificación
territorial s.l.



DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

SEPTIEMBRE 2.007

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

PLANO DE LOCALIZACIÓN

SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA EN EL ÁMBITO DE LAS DOTSE

**AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA**

Equipo redactor:
urbuplan urbanismo y
planificación
territorial s.l.

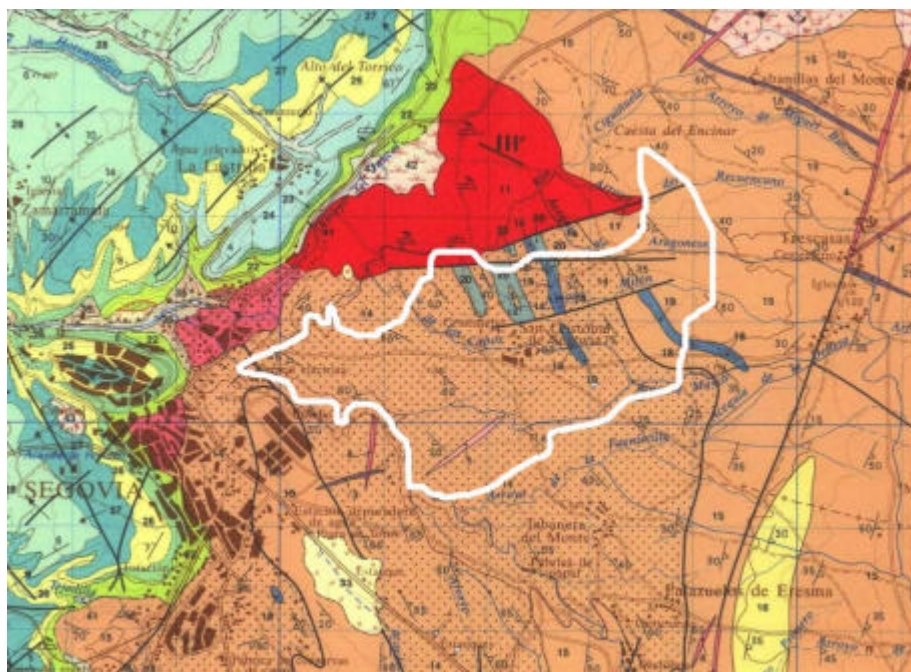
2. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Sirva la introducción hecha en el epígrafe anterior como una primera aproximación a una de las comarcas con mayor personalidad geográfica y más fácilmente reconocibles de toda la provincia segoviana. Como iremos viendo, sus singulares paisajes son el producto de la convergencia de unos factores naturales muy concretos y de un aprovechamiento agrario también claramente identificable. Nos centraremos ahora en los primeros para entrar después en el análisis de la componente humana del paisaje, siendo conscientes de que esta última ha ido cobrando una fuerza trascendental en los últimos años, al tiempo que los procesos de periurbanización se intensificaban en el entorno inmediato de la capital provincial.

Al final de este capítulo, y a modo de síntesis, se adjuntan una serie de fichas en las que se recogen las principales características de las unidades ambientales identificadas.

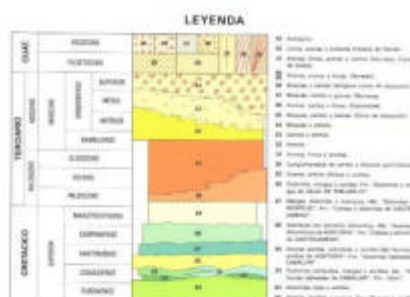
2.1. PIEDEMONTE DE LA CORDILLERA CENTRAL, MEDIO FÍSICO

En una primera aproximación, pocas comarcas resultan tan homogéneas para el observador como ésta, antesala de los relieves de la sierra de Guadarrama, y a ello contribuye la acusada uniformidad del roquedo, la ausencia de formaciones forestales de entidad y la monótona sucesión de pastizales. Ya veremos que, como suele suceder en Geografía, la realidad es mucho más compleja que la impresión obtenida en un viaje de paso y que el territorio municipal alberga, en realidad, diferentes unidades ambientales perfectamente reconocibles.

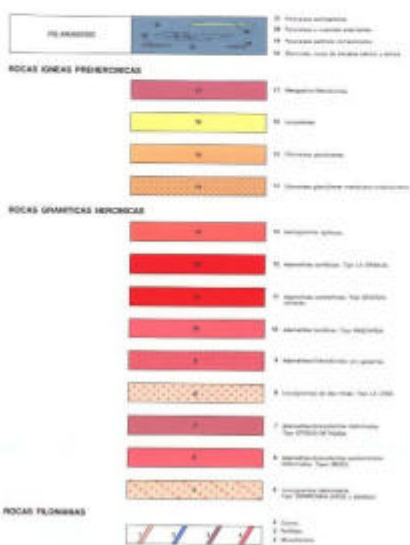


Las imágenes que acompañan a estas líneas son sendas capturas de pantalla pertenecientes a la versión escaneada del Mapa Geológico de España (Escala 1:50.000), elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España, en concreto a la hoja de Segovia, identificada con el nº 483 dentro de la serie.

Un simple vistazo a los materiales que afloran en el término (perfilado en blanco) permite comprobar la homogeneidad petrológica antes referida; y es que en todo el territorio municipal los gneis son absolutamente dominantes (en color ocre en la imagen) y, como excepción, sólo hay que dar cuenta de algún que otro afloramiento excepcional de rocas graníticas y filonianas. Es precisamente este monótono roquedo el que debe ser relacionado con la presencia de un relieve igualmente sin sobresaltos notables, excepción hecha de las fuertes incisiones realizadas por la red fluvial, normalmente explotando líneas tectónicas de debilidad.



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 elevada altitud media, mantenida siempre entre las cotas de 1.000 y 1.000 metros dentro de los límites término municipal, y la pobreza de un suelo arenoso evolucionado a partir del roquedo gneísico, escasamente desarrollado, ácido y parco en

nutrientes, tampoco debieron de ser impedimentos serios para el cultivo de los cereales más rústicos, como el centeno, en un contexto en el que la carestía de recursos obligaba a las sociedades tradicionales a buscar la autosuficiencia.

Lo que no pudieron los condicionantes naturales sí parecen haberlo conseguido las transformaciones económicas más recientes, vinculadas tanto a la modernización agraria operada a lo largo de las últimas décadas como al incipiente proceso de periurbanización, mucho más próximo en el tiempo. Queremos decir con esto que mientras los antiguos moradores de estas tierras supieron arrancar algunos esquilmos agrícolas al clima duro y a los suelos

raquíticos, manteniendo, al tiempo, aprovechamientos ganaderos y forestales en los ámbitos más desfavorables para la agricultura, allí donde el labrantío resultaba imposible³, los pobladores contemporáneos están caminando en una dirección bien distinta que tendremos oportunidad de ir analizando aunque, en esencia, podemos adelantar ya que las transformaciones territoriales recientes guardan relación con la sucesión de dos etapas bien contrastadas y sucesivas en el tiempo: una primera de abandono, de éxodo rural y de crisis de la actividad agraria tradicional motivada por la inserción dependiente del mundo rural en una economía cada vez más globalizada; un segundo periodo, en el que nos encontramos, de fuerte crecimiento económico, inmobiliario y poblacional al calor de la expansión periurbana de la capital provincial, en el que el papel del territorio como soporte de la actividad agraria ha quedado por completo subordinado a las expectativas urbanísticas. De esta manera, municipios como el de San Cristóbal se han convertido en beneficiarios de un modelo de desarrollo económico que, por lo general, tiende a marginar a los núcleos rurales. En la población que nos ocupa, los favorables indicadores socioeconómicos deben ser exclusivamente relacionados con la inmediatez de la aglomeración segoviana y en ningún caso con dinámicas de carácter endógeno. La contrapartida de estas ventajas es una apreciable pérdida de autonomía municipal en la toma de decisiones que, por la complejidad urbanística y territorial del espacio en el que el Ayuntamiento se inserta, deben ser tomadas de manera mancomunada, y es en ese marco donde el peso específico de la ciudad de Segovia se deja sentir. Volveremos más adelante sobre esta cuestión.

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.

Las superficies de erosión y sus débiles pendientes marcan la pauta de las formas de relieve dominantes en el piedemonte. Estos espacios, homogéneos en conjunto, presentan en detalle importantes contrastes entre los enclaves topográficamente más deprimidos, las navas, donde la mayor disponibilidad hídrica hace que el potencial ecológico aumente, y las áreas más destacadas, siempre más secas y pedregosas.

³ A mediados del XIX, Pascual Madoz, en su Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico, se refería a San Cristóbal en estos términos: "Situado a una altura entre los ríos Eresma y Cigüeñuela, está bien ventilado y su clima es mediano [...] El terreno es en lo general escabroso y abraza 700 obradas de las cuales se cultivan 550, hay algunos prados y algunos fuertecillos; los ríos ya mencionados Eresma y Cigüeñuela, pasan inmediatos al pueblo [...] sus aguas se utilizaban para el uso de los vecinos, para el de los ganados y para regar los prados y huertos [...] Los productos principales son el trigo y el centeno, patatas y algo de lino. Mantiene ganado vacuno y asnal.

2.2. CRECIMIENTO PERIURBANO: HUELLAS RECIENTES EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Segovia es una de las ciudades de nuestra región en las que el fenómeno de la periurbanización ha tardado más tiempo en manifestarse, sin embargo, en los últimos tiempos, y gracias a la convergencia de procesos de carácter endógeno con, sobre todo, una extraordinaria influencia de la metrópoli madrileña, multiplicada por la inminente llegada de nuevas infraestructuras de transporte de alta capacidad, éste lo ha hecho con un ímpetu inusitado, cambiando radicalmente el signo recesivo que había caracterizado la evolución de los municipios del entorno segoviano hasta fechas no muy lejanas.

En este contexto de fuertes transformaciones, y centrando ahora ya la atención en el término de San Cristóbal, señalar que algunos de los cambios habidos tienen una plasmación física y evidente sobre el territorio: es el caso del trazado de la carretera de circunvalación SG-20, que recorre el territorio municipal en sentido meridiano, compartimentándolo y segregando su tercio occidental del resto. La presencia de esta infraestructura juega un papel doble: por un lado, constituye una barrera de primer orden y aún lo será más cuando se ejecute el proyecto de desdoblamiento que ya se encuentra redactado; por otro, no cabe duda de que mejora sustancialmente las comunicaciones de San Cristóbal con el resto de los municipios del entorno segoviano, antes sólo posibles a través de la ciudad. Asociado a esta variante existe también un efecto muy notable, en parte físico y en parte psicológico, y tiene que ver con el basculamiento definitivo de la porción más occidental del término, que de forma inexorable va a quedar dentro del campo de gravedad más intenso proyectado desde la ciudad de Segovia y cuyo límite viene a coincidir con el anillo de circunvalación al que nos venimos refiriendo.

Otro de los cambios morfológicos más relevantes tiene que ver con el propio desarrollo urbanístico municipal experimentado a lo largo de los últimos lustros. Éste se ha caracterizado tanto por su rapidez, respondiendo normalmente a impulsos del mercado inmobiliario cuyas promociones se han ido yuxtaponiendo sobre el suelo con escasa coherencia y un nivel dotacional y de urbanización generalmente deficitario, como por su predilección por los ámbitos mejor comunicados y más próximos a la ciudad de Segovia. Respecto a esta última cuestión, señalar que la carretera provincial SG-V-6123, vía de comunicación de San Cristóbal con su capital, es el principal vector de crecimiento de un municipio que, no lo olvidemos, hace depender su dinámica urbanística de la vecina ciudad. Sirvan de ejemplo las dos urbanizaciones, conocidas como *‘El Terradillo’* y *‘Montecorredores’*, surgidas al otro lado de la ronda y contiguas prácticamente a Segovia.

No menos importantes que las mutaciones con plasmación física en el territorio son aquéllas que, al menos hasta el momento, tienen un carácter intangible o, por mejor decir, permanecen latentes. Nos estamos refiriendo a la fortísima presión ejercida por la capital sobre el mercado de suelo municipal y, en relación con esta cuestión, a las decisiones respecto a la clasificación de suelo adoptadas por el planeamiento municipal. En el epígrafe reservado para el análisis de las Normas vigentes se abordarán en profundidad estas cuestiones pero adelantamos ya que la ordenación propuesta por la revisión de planeamiento en curso no puede ser ajena a ellas.

2.3. ESTRUCTURA TERRITORIAL. USOS DEL SUELO

Los elementos expuestos hasta aquí permiten interpretar la realidad territorial del municipio que nos ocupa. Con la intención de realizar un análisis sistemático se ha optado por la elaboración de fichas descriptivas para cada una de las áreas de uso homogéneo identificadas. Atendiendo al grado de transformación, se han distinguido los ámbitos intensamente humanizados (asentamiento urbano, corredores de infraestructuras u otros singulares igualmente transformados), las zonas agrarias en explotación (identificadas esencialmente con la ganadería extensiva) y, en fin, los espacios de mayor relevancia paisajística, inequívocamente asociados en San Cristóbal con los valles encajados de los ríos Eresma y Cigüñuela y también con las navas pobladas de fresnos.

ASENTAMIENTO URBANO

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

San Cristóbal de Segovia es el único núcleo urbano municipal. Desde el punto de vista urbanístico, y por encima de cualquier otra circunstancia, su rasgo más sobresaliente tiene que ver con su peculiar estructura urbana, un tanto caótica como consecuencia del fortísimo crecimiento experimentado en los últimos tiempos, y deudora del papel vertebrador que en el asentamiento tiene la travesía de la carretera de titularidad provincial que lo comunica con la capital. Es precisamente a lo largo de esta vía, desde San Cristóbal, en dirección oeste y hasta más allá de la carretera de circunvalación SG-20, donde se concentran las mayores expectativas de desarrollo futuro. Buena muestra de ello son las construcciones de distinto uso (residencial, agropecuario, etc.), fruto todas ellas de iniciativas individuales e inconexas, surgidas a veces al margen de la legalidad, que se apiñan en varios tramos a ambos lados de la calzada. En fechas más recientes este tipo de crecimientos dispersos parece haber dejado paso a otros planificados y de carácter exclusivamente residencial, aunque igualmente discontinuos con respecto al núcleo urbano consolidado (nos estamos refiriendo a las urbanizaciones de "*El Terradillo*" y "*Montecorredores*").

Su análisis detallado (estructura, tipos edificatorios, usos, equipamientos y servicios urbanos, etc.) es objeto de otros capítulos de esta memoria. Simplemente dejamos aquí constancia de su existencia y de su papel histórico como centro rector en la organización de la porción más septentrional del territorio administrado por el antiguo ayuntamiento Palazuelos de Eresma y, en los últimos tiempos, como significativo núcleo aglutinante de los desarrollos de carácter periurbano habidos al este de Segovia.



Panorámica del poblado desde el extremo occidental del término. La fotografía ha sido tomada al pie del depósito de agua y no lejos de la carretera que conduce a Trescasas. Hacia esta parte, y a diferencia de lo que ocurre en el flanco opuesto, la presencia de usos construidos en suelo rústico tiene un carácter anecdótico. La transición entre las navas y los paisajes ganaderos, por un lado, representados en la foto por las fresnedas y las pacas de heno, respectivamente, y las tiras de adosados, por otro, es brusca, desagradable, y aun más inapropiada ante la vista, al fondo, de la torre de la catedral de Segovia.



A la izquierda, edificaciones aisladas al pie de la carretera de Segovia. A la derecha, una de las calles recientemente urbanizadas en "*Montecorredores*".

Las fotografías ilustran los tres tipos de manifestación del fenómeno urbano dentro del término municipal. Es previsible que a medio o largo plazo todos formen parte de un continuo edificado cuya calidad y coherencia dependerá, en buena medida, de la ordenación que establezcan ahora las Normas Urbanísticas.

PROPUESTA

Nuevamente hay que remitir aquí al inventario realizado en otros epígrafes de esta memoria informativa y a las directrices de ordenación urbanística que se desarrollarán en fases posteriores de la tramitación del presente documento de planeamiento. Sólo señalaremos ahora la conveniencia de seguir apostando por el crecimiento en continuidad respecto de las zonas ya consolidadas y por la integración de las instalaciones ya existentes que ocupan los bordes de carreteras y caminos.

INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

No existen en el término de San Cristóbal grandes infraestructuras de transporte (autovías u otras vías de alta velocidad) que deban ser tomadas en consideración desde el punto de vista territorial, excepción hecha de la carretera de circunvalación SG-20, cuyo desdoblamiento está previsto además a corto plazo. El resto de los ejes que integran la red de vías asfaltadas municipales está compuesto por dos carreteras de titularidad provincial (SG-V-6123, dirección Segovia, y SG-V-6122, dirección Palazuelos de Eresma) cuyo volumen de tráfico no es comparable al de la ronda citada. En estos casos, sin embargo, las implicaciones principales se encuentran en la escala urbanística y no en la territorial, como ya se ha dicho, y ello debido al carácter de travesía o, según las circunstancias, de tramo urbano de algunos segmentos de las carreteras a su paso por la población. En fin, la red viaria se completa con una importante malla de caminos que, aunque irrelevantes en lo que a comunicaciones extramunicipales se refiere, tienen un importante papel en la vertebración del suelo rústico municipal.



Vista del nudo formado por la carretera de circunvalación SG-20 y la carretera provincial SG-V-6123.

PROPUESTA

Considerando que las infraestructuras de transporte tienen relevantes implicaciones urbanísticas dentro de la escala urbana, es decir, a su paso por el núcleo consolidado y por sus zonas de expansión previstas, y no tanto en la escala territorial, las propuestas de ordenación que con estas cuestiones tienen que ver serán tratadas en otros epígrafes. En todo caso, apuntar que para los tramos de carreteras que discurren por suelo rústico y, de manera muy especial, para la ronda SG-20 (incluyendo las previsiones de ampliación) y sus zonas de defensa, se propone su preservación ante cualquier desarrollo urbanístico, incluyendo para ello los corredores ocupados por este tipo de infraestructuras dentro de la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras. Respecto a la red de caminos municipal, señalar que se intentará potenciar a aquéllos con mayor capacidad estructurante.

LOS PASTIZALES

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Buena parte del territorio municipal no ocupado por alguno de los usos descritos en las dos fichas anteriores se encuentra consagrado a la ganadería en régimen extensivo. Estamos hablando de cientos de hectáreas cuya vocación tradicional ha sido la cría de pastos para el ganado, vacuno preferentemente en los últimos tiempos.

Este tipo de paisajes ocupan las zonas más elevadas del término, como norma por encima de los 1.050 metros de altitud, y en ellas no son raros los afloramientos rocosos. Dentro del territorio municipal, los parajes a los que nos venimos refiriendo ocupan ámbitos periféricos, una suerte de tercera corona que envuelve al asentamiento urbano, en posición central, y a las navas que constituyen su entorno inmediato.

Las notas de mayor diversidad aquí se relacionan inequívocamente con los arroyos que lo surcan: arroyo del Valle, al sur, y arroyo Milón, por el norte; en el entorno de ambos hay que dar cuenta de un sensible incremento de la anfractuosidad, producto del encajamiento sobre todo en sus tramos finales, y de un espectacular aumento de la diversidad específica, como suele ser común en los ecosistemas fluviales. Aunque de importancia secundaria en comparación con los arroyos citados, hay que hacer mención también a las acequias de Aragoneses, al norte, y de la Dehesa, al sur. Es significativa también la incidencia paisajística del arroyo del Recuencano, en el extremo nororiental del término.



Reses bravas en San Cristóbal. En verano, el color pajizo de los pastos agostados es dominante en el paisaje y sólo se ve interrumpido por el gris de los asomos rocosos y por el verdor que siempre acompaña a las líneas de agua de los cauces.

Unas pocas explotaciones de ganado de carácter más intensivo también tienen cabida dentro de esta unidad. Se asocian por lo común a instalaciones construidas de cierto porte. La de la fotografía, dedicada al vacuno de orientación láctea, se encuentra al pie de la carretera que conduce a Tabanera.

PROPUESTA

Salvo para los ámbitos en los que las DOTSe establecen determinaciones específicas, las Normas Urbanísticas reservan para este tipo de espacios el régimen de uso y edificación que corresponde al suelo rústico común. Además, y considerando que la capacidad de acogida de esta unidad ambiental es sensiblemente superior a las que describiremos en las fichas que siguen, se ha procurado reorientar hacia aquí las líneas de crecimiento urbano.

LAS NAVAS

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

“Tierra sin árboles y llana, a veces pantanosa, situada generalmente entre montañas”. Esa es la definición que la Real Academia Española emplea para aludir a paisajes como al que nos queremos referir, de forma sintética, en esta ficha. En efecto, estamos ante un espacio eminentemente llano, situado al pie de una formación montañosa de considerable entidad, con cierta tendencia al encharcamiento y en el que, aunque existen árboles, éstos se circunscriben a los entornos inmediatos a los cauces y, si acaso, a las lindes de las parcelas, cerradas comúnmente con muretes de piedra mampuesta.

Los suelos, desarrollados como en el resto del término sobre la capa de alteritas, son aquí, sin embargo, algo más profundos. Las escorrentías difusas que circulan por las laderas circundantes se concentran aquí, incrementando la humedad edáfica de forma apreciable y persistente. Los cauces que cruzan este ámbito tienen un carácter intermitente y escaso tiro por lo que, en lugar de encajarse, tienden a abrir amplias vallonadas húmedas, apenas incididas, sobre las que también se produce una humidificación preferencial sobre las áreas destacadas, circunstancia ésta que contribuye a extender estas navas. Este cúmulo de circunstancias, fundamentalmente la mayor disponibilidad hídrica y la mejor calidad edáfica, ha propiciado el desarrollo de unos aprovechamientos agrarios de carácter más intensivo que en el resto del término, dando lugar así a un ámbito de marcada personalidad paisajística y perfectamente reconocible además por el peculiar cortejo florístico asociado.



Cauce del arroyo Milón, afluente del río Ciguñuela. Su curso es indeciso y apenas perceptible entre la abundante vegetación herbácea. La importante humedad edáfica permite el mantenimiento de los pastos incluso en verano.



Vista de una de las mejores fresnedas del término. Son unas de las formaciones arbóreas más características de este piedemonte. En San Cristóbal, aunque escasos, aún se conservan ejemplares de buen porte.

PROPUESTA

Las navas son unidades ambientales singulares dentro de la comarca y ello es razón bastante para que el planeamiento reconozca su especificidad y la proteja ante hipotéticos desarrollos urbanísticos. Más adelante, en fases posteriores de estos trabajos, se estudiará cual es la categoría de suelo rústico más conveniente para garantizar su preservación y la manera más adecuada de trasladar las directrices proteccionistas que ya contienen las DOTSe.

LOS VALLES ENCAJADOS: RÍOS ERESMA Y CIGUIÑUELA

LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Paisajes fluviales como los labrados por ambos ríos son líneas de referencia visual y ecológica en el seno de una unidad morfoestructural en la que los bloques que la integran, adosados a los relieves elevados de las sierras, ha provocado una evolución geológica tendente a borrar sus rasgos estructurales. Y ello debido a que a lo largo del Neógeno se desarrollaron, sobre los bloques más bajos de la unidad, superficies de débil inclinación, glacis, que son dominantes en el modelado. Sin embargo, la evolución cuaternaria del relieve, ha resaltado algunos rasgos estructurales importantes, por ejemplo las grandes fallas, que son seguidas por algunos de los principales cauces de la red fluvial.



El río Eresma es en este tramo el límite entre los términos municipales de San Cristóbal y Segovia. La vegetación de ribera se circunscribe a dos estrechas franjas, mas bien líneas, a lo largo de ambas márgenes. Su encajamiento es considerable y las vertientes, pronunciadas y en las que son frecuentes los afloramientos rocosos, están tapizadas por vegetación herbácea y arbustiva.

A pesar del importante grado de deterioro, su relevancia ecológica y paisajística es máxima. Ésta ya es una razón de peso que, por sí sola, justifica la protección por parte del planeamiento. A ella hay que añadir además lo inconveniente de plantear cualquier desarrollo urbanístico sobre un espacio en el que los riesgos asociados a las fuertes pendientes son demasiado elevados.

PROPUESTA

Su protección no admite dudas y ello a pesar del importante nivel de degradación que de forma habitual acompaña a este tipo de ambientes. En todo caso, la protección por parte del planeamiento se justifica sobradamente en el intento de su recuperación. Por otro lado, parece claro que en la puesta en valor de este patrimonio ambiental se encuentra una de las claves para su conservación, mucho más necesaria en un espacio periurbano donde, como sucede normalmente, las tensiones urbanísticas amenazan con degradar las áreas más frágiles. Así lo recogen también las DOTSe.

3. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO MUNICIPAL: ACTIVIDAD ECONÓMICA Y POBLACIÓN EN UN MUNICIPIO PERIURBANO

San Cristóbal de Segovia se ha convertido, sobre todo a raíz de su segregación del ayuntamiento de Palazuelos de Eresma, en uno de los municipios con mayor crecimiento de todo el periurbano segoviano. En lo que a población se refiere, ocupa puestos elevados en el ranking, al nivel de municipios como La Lastrilla o el propio Palazuelos, y sólo por detrás de San Ildefonso. En densidad de población sobresale con claridad sobre todos los demás municipios, superando incluso a la capital provincial, si bien es cierto que en esto tiene mucho que ver su modestísima extensión, sólo 6,4 km², la más baja del ámbito de las DOTSe si exceptuamos a Hontanares de Eresma.

La composición sectorial de la actividad económica municipal guarda una relación estrecha –dependencia podríamos decir mejor- con respecto a la desarrollada en la capital segoviana. De hecho, el fuerte desarrollo de los sectores terciario y de la construcción en el municipio de San Cristóbal sólo puede entenderse por la inmediatez del mercado de trabajo de la ciudad de Segovia y por el frenesí inmobiliario que viene acompañando en los últimos tiempos a los entornos periurbanos de las principales ciudades, entre ellas las castellano y leonesas. Dentro del término de San Cristóbal no hay que dar cuenta hasta la fecha de la presencia de empresas relevantes capaces de generar empleo, al margen de un puñado de ellas vinculadas a la construcción y estimuladas por el propio crecimiento residencial municipal y también de las poblaciones vecinas.

En un núcleo urbano de las dimensiones que ha llegado a alcanzar San Cristóbal cabría esperar un tejido económico igualmente pujante y suficientemente desarrollado y diversificado, es decir, con una base sólida de pequeñas y medianas empresas pero también con alguna que otra de mayor calado en distintos sectores de actividad. Sin embargo no es así, y la razón de ello, como ya se ha adelantado, es que la dinámica reciente de San Cristóbal de Segovia únicamente puede ser comprendida dentro del reparto de funciones establecido en el periurbano segoviano. En éste, al municipio que nos ocupa se le ha asignado el papel de atender a un segmento de la demanda residencial incapaz de acceder a la oferta de la capital; hasta el momento, esta encomienda no se ha visto complementada por ningún tipo de deslocalización industrial que pudiera generar empleo dentro de los límites del territorio administrado por el ayuntamiento de San Cristóbal.

Así las cosas, el municipio que nos ocupa viene actuando como pequeña población dormitorio al servicio de Segovia, asumiendo cada vez un mayor porcentaje de primera vivienda de ciudadanos que fijan su residencia en San Cristóbal y se desplazan diariamente a su trabajo en la capital.

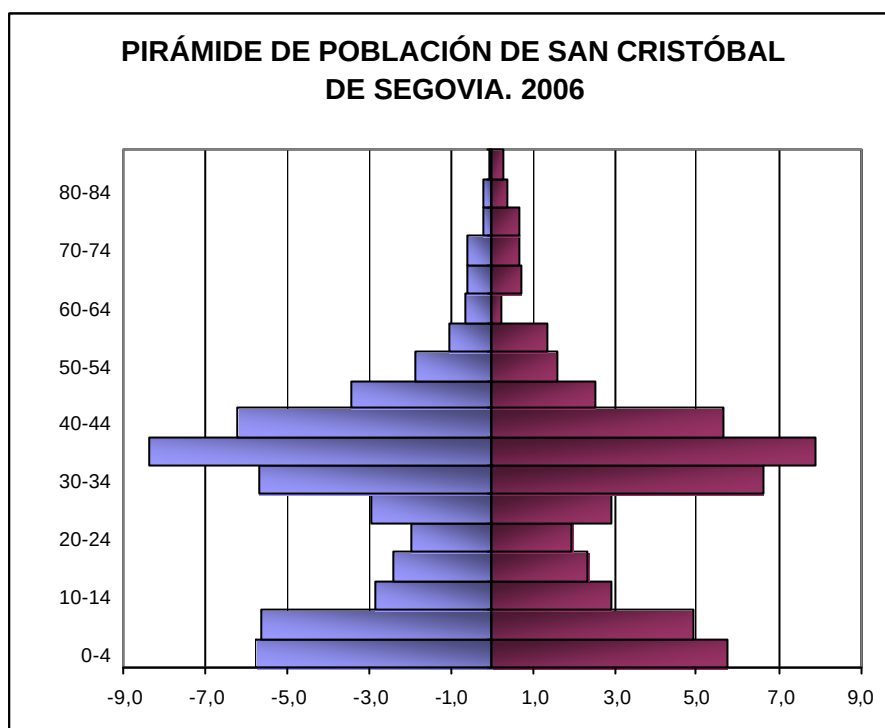
La traslación demográfica del inducido dinamismo económico municipal resulta evidente, empezando por una densidad de población tan elevada (superior a los 400 hab/km²) que parece más propia de una región urbana que de un modesto municipio rural castellano y leonés. El resto de los indicadores demográficos son igualmente destacados dentro del contexto de atonía generalizada que acompaña al medio rural provincial. Es llamativo constatar, por ejemplo, como el crecimiento poblacional ha sido continuado e intenso a lo largo de la presente década, elevando los efectivos demográficos locales hasta en un 50% con respecto a los habitantes empadronados en el municipio al comenzar el siglo, justo después de su segregación.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
En cifras absolutas y números índice (2001=100). 2001-2006

Año	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Población	1.751	1.968	2.245	2.324	2.455	2.596
2001=100	100	112	128	133	140	148

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrón municipal.

La evolución poblacional positiva de San Cristóbal no es el único elemento demográfico destacado sobre la media provincial. Estrechamente relacionada con la afluencia de población joven trabajadora, sobre todo recientemente, debe ser interpretada una estructura por edad que presenta un carácter claramente expansivo. La pirámide de población muestra un perfil característico en municipios como el que nos ocupa, recientemente incorporados a dinámicas periurbanas. El ensanchamiento central responde a la continua llegada de adultos jóvenes que, al no poder acceder a una vivienda en el municipio en el que desempeñan su actividad profesional, es decir, Segovia, se ven obligados a trasladarse a poblaciones dormitorio más o menos cercanas, con mejor o peor calidad residencial en función del poder adquisitivo de cada familia. El ensanchamiento por la base debe relacionarse con el importante número de niños nacidos en el seno de las jóvenes familias. Así las cosas, el índice de envejecimiento es extraordinariamente reducido, sólo 0,15.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrón municipal.

Atendiendo al movimiento natural y migratorio de la población se comprende fácilmente el por qué de los fuertes crecimientos poblacionales. Ambas balanzas, estrechamente relacionadas, arrojan saldos sistemáticamente positivos ya que la constante llegada de población joven al municipio, procedente en su mayoría de la capital segoviana, repercute a corto plazo en el incremento del número de nacimientos.

MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
En cifras absolutas. 2000-2004

Año	2000	2001	2002	2003	2004
Nacimientos	41	60	56	60	55
Defunciones	2	4	2	7	2
Crec. Veg.	39	56	54	53	53

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrones municipales.

MOVIMIENTO MIGRATORIO DE LA POBLACIÓN EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
En cifras absolutas. 2000-2004

MIGRACIONES INTERIORES					
Año	2000	2001	2002	2003	2004
Inmigraciones	0	158	194	174	184
Emigraciones	17	66	64	134	110
Saldo	-17	92	130	40	74

MIGRACIONES EXTERIORES

Año	2000	2001	2002	2003	2004
Inmigraciones	0	0	3	2	7
Emigraciones	0	0	2	3	0
Saldo	0	0	1	-1	7

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrones municipales.

La información estadística disponible y el conocimiento de la realidad socioeconómica municipal ya adquirido resultan más que suficientes para plantear una proyección demográfica al uso y tratar de cuantificar la población residente a corto y medio plazo. Las proyecciones demográficas, aun con las limitaciones inherentes a las herramientas matemáticas y estadísticas⁴, son convenientes en la confección de los documentos de planeamiento. Conocer o, mejor dicho, estimar, la población futura que habitará en un determinado espacio es fundamental a la hora diseñar cualquier asentamiento urbano ya que planificar es, en definitiva, adelantarse a lo que va a suceder y actuar racionalmente. En este sentido, de poco serviría disponer grandes superficies de suelo para acoger a gran cantidad de población si finalmente tal crecimiento demográfico no se produce. El esfuerzo económico realizado por el Ayuntamiento creando nuevo suelo urbano habría sido inútil. Y al revés, si el crecimiento demográfico supera la capacidad de asentamiento del suelo habilitado, los mecanismos de producción de vivienda se ven obstaculizados y se producen tensiones en el mercado que acaban provocando crecimientos al margen de la legalidad. La importancia de una proyección demográfica rigurosa y justificada es, pues, fundamental.

Asumiendo la realidad existente, y partiendo de la relación causa-efecto entre los sistemas socioeconómicos y los modelos espaciales⁵, quizá merezca la pena realizar el esfuerzo de intentar predecir la evolución de aquéllos para conocer éstos. La aproximación al contexto socioeconómico debe realizarse, habida cuenta de la creciente globalización de este tipo de procesos, no sólo desde la escala local, sino, sobre todo, desde una perspectiva mucho más amplia. En este sentido, y tal y como ya se ha señalado en diversas ocasiones, parece claro que el desarrollo y consolidación del periurbano de la ciudad de Segovia va a continuar a medio plazo y, con él, el crecimiento de municipios como San Cristóbal.

Para el tratamiento de la información disponible se plantearon inicialmente dos enfoques alternativos, de acuerdo con la información estadística disponible y asumiendo como horizonte temporal aceptable los cinco-diez años: la aplicación del método de ajuste lineal y logarítmico sobre los datos censales y padronales

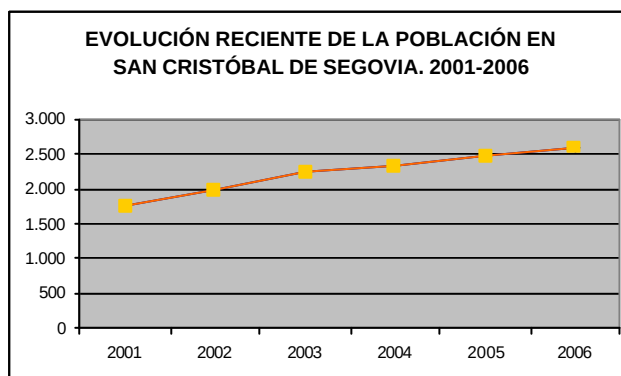
⁴ Estas limitaciones se hacen más palpables cuando los análisis versan sobre espacios complejos, como lo es el periurbano segoviano, donde convergen multitud de factores difícilmente predecibles y que exceden con creces el marco municipal.

⁵ En realidad, esta dinámica no puede enunciarse de manera tan sencilla ya que a menudo las relaciones tienen un carácter recíproco y se establecen a distintas escalas; sin embargo, puede servirnos aquí como esquema interpretativo básico el aceptar que los sistemas socioeconómicos son siempre más dinámicos y evolucionan con mayor rapidez que las estructuras espaciales, que tienden a arrastrar inercias y a presentar, consecuentemente, problemas de adaptación y obsolescencia derivados de su ritmo desacompañado.

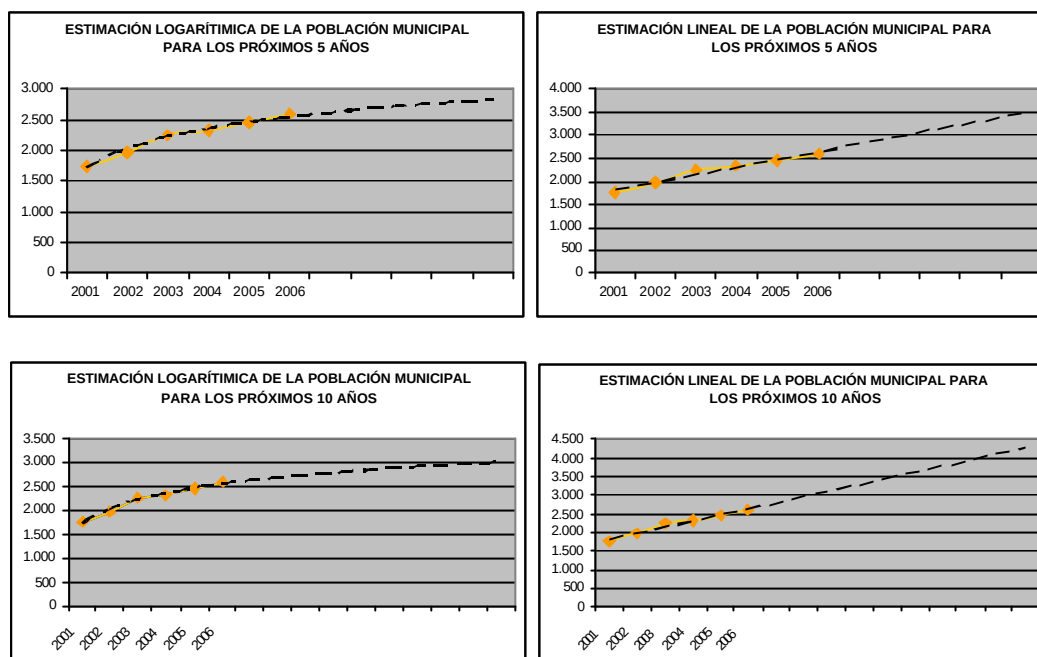
de distintos períodos o la estimación mediante las tasas de crecimiento vegetativo municipal en la última década. Finalmente se optó por el primer método por ser más completo ya que el empleo de censos y padrones tiene en consideración el impacto de los procesos migratorios, mientras que la aplicación de tasas de crecimiento vegetativo obvia este hecho. La serie estadística elegida para servir de soporte a las proyecciones ha sido la de 2001-2006 por entender que ésta tiene la continuidad y la proximidad temporal suficiente como para reflejar con fidelidad la realidad municipal reciente.

Por otra parte, adelantamos ya que las previsiones acerca del desarrollo poblacional deben ser lo suficientemente flexibles como para admitir, de una parte, la eventual aparición de holguras determinadas por factores exógenos y, de otra, para evitar rigideces que podrían generar una presión excesiva sobre el precio de la oferta de suelo. Ambos aspectos se toman en consideración mediante la introducción de un coeficiente corrector.

Si proyectamos la población actual del municipio para intentar conocer la que podría haber dentro de 5/10 años, tomando para ello como base una estimación lineal de los datos de la serie 2001-2006, el resultado se sitúa en torno a los 3.500 habitantes para el año 2011 y dentro de una horquilla comprendida entre los 4.000 y los 4.500 habitantes para el año 2016. Es ésta una expectativa ciertamente expansiva pero, considerando que la población municipal en lo que va de siglo no ha dejado de crecer fuertemente, no es en absoluto descartable, especialmente si la ciudad de Segovia continua desarrollando su tejido periurbano al ritmo actual. No obstante lo anterior, nos inclinamos en mayor medida a apostar por escenarios de crecimiento más moderado, capaces de elevar la población a niveles próximos a 3.000 habitantes en 2016, de acuerdo en este caso con una regresión logarítmica, a la que los datos disponibles, por otra parte, parecen ajustarse mejor (Ver los gráficos siguientes)⁶.



⁶ Desde el punto de vista matemático el ajuste es impecable en este caso ya que la correlación entre ambas series es muy elevada (0,98). Los índices de correlación pueden oscilar entre 0 y 1 o bien, en el caso de correlaciones de carácter inverso, entre 0 y -1. Los valores próximos a 1 o a -1 indican que las variables de ambas series están fuertemente relacionadas. Esto garantizaría, en términos estrictamente estadísticos, unas predicciones fiables.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Padrón municipal y elaboración propia.

Es complicado que tasas de crecimiento poblacional del 8% anual se mantengan indefinidamente –tampoco sería deseable, por otro lado-, así que, aprovechando la llegada de coyunturas de crecimiento más moderado, parece conveniente que el Ayuntamiento canalice ahora sus recursos de manera prioritaria hacia la recualificación de espacios urbanos degradados, sobre todo aquéllos levantados con mayor precipitación en los últimos años, y deje en un segundo plano la previsión de nuevas áreas de expansión, aunque sin renunciar a ellas si esa es la voluntad municipal; en este sentido, el suelo urbanizable ya clasificado por el planeamiento vigente, y que las Normas que ahora se redactan mantienen en lo esencial, es una reserva de la suficiente entidad como para atender a una demanda muy superior a la previsible de acuerdo con las proyecciones elaboradas.

Las DOTSe, por su parte, al considerar a San Cristóbal de Segovia como *Centro Rural de rango 1* sujeto a una estrategia de control de crecimiento, realizan, a nuestro modo de ver, prognosis poblacionales cargadas de prejuicios teóricos que llevan a estimar una población para el 2011 (2.609 habitantes) que ya se ha alcanzado en la actualidad (2.596 habitantes, de acuerdo con los datos del Padrón de 2006). A pesar de ello, las DOTSe insisten en estimar para el año 2015 un población todavía inferior, únicamente de 2.000 almas. Sin embargo, un simple vistazo a los planos de ordenación del planeamiento municipal vigente, a las decenas de hectáreas de suelo apto para urbanizar aún vacantes y al fuerte ritmo de desarrollo urbanístico habido hasta la fecha, revela la inconsistencia de las previsiones contenidas en las Directrices. No nos pronunciamos aquí sobre la conveniencia o no de este tipo de dinámicas urbanas, simplemente constatamos un hecho.

3.1. PRINCIPALES TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES ASOCIADAS A LA DINÁMICA SOCIOECONÓMICA MUNICIPAL

Es habitual que el planeamiento urbanístico en los pequeños y medianos municipios rurales de nuestra región deba ocuparse de la gestión del abandono generalizado durante décadas. No es el caso de San Cristóbal. El crecimiento poblacional e inmobiliario continuado del municipio durante el último tramo del siglo XX y a lo largo de la presente década ha evitado la ruina tan común en muchos inmuebles, manzanas completas incluso, de buena parte de los municipios provinciales más regresivos. Ello no significa que no existan algunos enclaves urbanos degradados, necesitados de una intervención urbanística más o menos urgente, pero es lo cierto que las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia van a tener que ocuparse, ante todo, de planificar nuevos crecimientos residenciales e industriales si fuera el caso y, en mayor medida, de reordenar las áreas en los que éstos se han venido produciendo en los últimos tiempos de forma un tanto caótica. En este sentido, especialmente problemática es, por la acumulación de usos contruidos de distinta naturaleza, la salida O, en dirección Segovia por la SG-V-6123.

La compleja situación urbanística actual es el resultado de la rápida sucesión de etapas de considerable desarrollo económico y demográfico en las que, sistemáticamente, la planificación queda subordinada a los apremiantes requerimientos espaciales de los principales agentes económicos. Esta forma de crecimiento, un tanto espasmódica y jalonada de hitos identificados normalmente con la llegada de importantes promociones, no es la deseable por las dificultades de inserción que las nuevas iniciativas encuentran en el tejido territorial y urbano municipal, sobre todo cuando éstas tienen una dimensión importante y vienen precedidas de una gran urgencia, circunstancias ambas harto frecuentes. Hay que reconocer, sin embargo, que este tipo de adición urbana, la que se produce por impulsos discontinuos, es mucho más frecuente, ciertamente, que la que es fruto de un desarrollo sostenido y previamente planificado.

Las experiencias pasadas han hecho que en los últimos años las intervenciones municipales se encaminen a la planificación de nuevas zonas de actividad, tratando de anticiparse así a los requerimientos futuros. Las ventajas de esta forma de hacer son varias: en primer lugar, la oferta de suelo adecuado a las características de la demanda garantiza la atracción de iniciativas que se juzguen interesantes (por su capacidad de generar empleo, por el efecto llamada que pudieran tener sobre otras, etc.) y evita que inversiones importantes para la economía local se pierdan o, lo que también sería muy negativo, se acomoden de manera precipitada y perjudiquen el funcionamiento de instalaciones ya existentes o comprometan crecimientos futuros; en segundo lugar, se aleja así el fantasma de la dispersión de actividades y de la mezcla no deseada de usos en suelo rústico⁷, especialmente peligrosa en las inmediaciones de las áreas habitadas.

⁷ Con frecuencia el suelo rústico se convierte en el único escenario posible para los promotores de aquellos usos que resultan claramente inapropiados dentro de espacios urbanos.

4. ESTRUCTURA URBANA

4.1. BREVE ANÁLISIS HISTÓRICO

La historia más antigua de San Cristóbal de Segovia no resulta decisiva para el enfoque del planeamiento urbanístico actual, no posee un patrimonio artístico ni arqueológico relevante que condicione propuestas posteriores. No así su historia más reciente que es la que ha derivado en su creación como municipio independiente. Por esta razón se hace una breve reseña histórica para pasar después a estudiar la historia más reciente y decisiva por lo que ha significado en la estructuración de la trama urbana actual⁸.

Como posible fecha de fundación de la ciudad se cita el siglo VIII surgiendo como asentamiento de pobladores segovianos que huyeron a la sierra al invadir la ciudad los agarenos y que no regresaron a la misma, fundando entre otros el arrabal de San Cristóbal. Con esta categoría, de arrabal de Segovia aparece por primera vez datado en un documento en 1247. El asentamiento se dedicaba a la agricultura y la ganadería entrando a formar parte de una organización que gestionaba el reparto del agua del río Cambrones, la “Junta de Cabezuelas” conocida popularmente como “Junta de Borregos”.

En 1862/1863 San Cristóbal pasa de ser arrabal de Segovia a pertenecer al municipio de Palazuelos de Eresma. Forman parte de este municipio los núcleos de Palazuelos de Eresma, San Cristóbal, Tabanera del Monte, Parque Robledo y Peñas del Erizo hasta 1999 que es cuando se produce la segregación de Palazuelos de Eresma y la constitución del nuevo municipio.

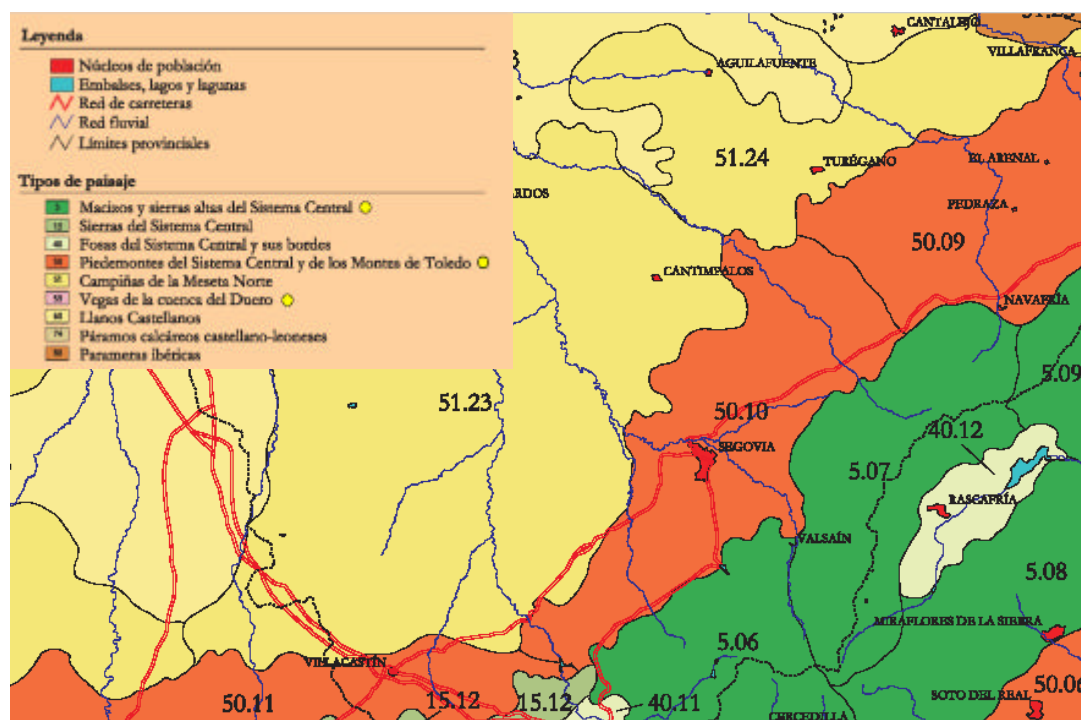
La segregación parte de la iniciativa de los vecinos residentes en el núcleo de San Cristóbal de Segovia que en agosto de 1990 presenta en el ayuntamiento de Palazuelos de Eresma la primera instancia en la que se solicita la segregación por ser un núcleo diferenciado dentro del término municipal. La corporación municipal de Palazuelos acordó no oponerse a la iniciativa.

El procedimiento de segregación fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/1998, de junio de Régimen Local de Castilla y León. En un primer momento se deniega la segregación (Decreto 269/1999 de 14 de octubre), pasando a aprobarse por Decreto 298/1999 de 25 de noviembre por la concurrencia de motivos permanentes de interés público relacionados con las obras públicas, consecuencia del desarrollo urbanístico del núcleo de San Cristóbal, y la concurrencia de las condiciones exigibles para la constitución de un nuevo municipio, en cuanto a territorio diferenciado e históricamente consolidado, población y suficiencia de recursos para el adecuado cumplimiento de las competencias y servicios municipales.

⁸ Para un acercamiento a la historia de San Cristóbal de Segovia, concejo y edificios mas representativos: “San Cristóbal de Segovia y una iglesia para el recuerdo”, escrito por M^a Mercedes Sanz de Andrés y editado por el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia.

4.2. INSERCIÓN TERRITORIAL

El asentamiento de San Cristóbal de Segovia se ubica en una llanura rodeada de monte bajo en el área de piedemonte de la sierra de Guadarrama que conforma el fondo mas atractivo de las visuales desde el núcleo.



Imágenes obtenidas del Atlas de Paisajes de España

La estructura urbana del primitivo núcleo de San Cristóbal de Segovia y su inserción en el territorio responde a dos condicionantes, físicos e históricos: la cercanía de la ciudad de Segovia y su conexión mediante la carretera SG-V-6123 y la dependencia hasta el presente siglo del núcleo de Palazuelos de Eresma.

No se puede hablar de una concepción global de la estructura para este asentamiento. El crecimiento se ha producido de una forma totalmente desordenada debido a una sobreclasificación de suelo como urbano consolidado que ha derivado en una colmatación parcial del espacio con edificación principalmente unifamiliar que ha ido totalmente desperejada de la urbanización que en muchos casos aun no se ha realizado. No hay una concepción de estructura general es una ciudad hecha por parcelas. La expansión comienza por el oeste a base de bloques residenciales y ante la densificación que esto supone y que no se considera oportuna ni conveniente para el núcleo, se definen mediante la modificación puntual de las Normas, parámetros de parcela mínima y número máximo de viviendas por parcela que hace que no resulte tan competitiva la construcción de bloques frente a tipologías unifamiliares..

La ciudad así surgida presenta muy serias carencias no solo de urbanización de viales y en los servicios básicos sino también de equipamientos generales. Estos

problemas se han ido afrontando de forma parcial con la realización de convenios urbanísticos y la redacción de un plan director de infraestructuras.

El crecimiento se ha producido en los últimos veinte años pasando de un pequeño núcleo rural a ser de nuevo un “barrio” estrechamente vinculado como dormitorio a la ciudad de Segovia. El desarrollo urbanístico ha tenido lugar siendo entidad menor de Palazuelos de Eresma y fue una de las circunstancias que influyeron en su constitución como municipio independiente. A pesar del fuerte desarrollo, la actividad inmobiliaria aun tiene espacios para la construcción dentro del ámbito definido como urbano, a parte de la gran cantidad de suelo urbanizable disponible.

En las siguientes imágenes se pone en comparación el cambio acontecido. La mancha verde supone el crecimiento frente a la línea morada que delimita el casco tradicional que constituía el núcleo en los años 80.



imagen en la década de los 80

panorámica actual⁹

El conjunto edificado de San Cristóbal se organiza en cinco ámbitos diferenciados, áreas homogéneas, que se analizan a continuación. Las imágenes aéreas incluidas en este capítulo han sido obtenidas del sigpac, con fecha de vuelo de junio de 2.005.

4.2.a. Casco tradicional

Se corresponde con el primitivo núcleo, se trata de una estructura urbana lineal desarrollada al norte de la carretera provincial que enlaza con Segovia. La trama es sencilla, basada en calles de directriz rectilínea, ligeramente quebrada e irregular y fuertemente configurada por la edificación en manzanas de pequeño tamaño. Las construcciones se adosan a las medianeras ofreciendo una escena urbana continua. El tejido resultante es muy denso con aperturas visuales escasas.

⁹ Imagen de la izquierda obtenida del libro “San Cristóbal de Segovia y una iglesia para el recuerdo” de Ma Mercedes Sanz. Imagen de la derecha de elaboración propia.



La zona del borde este presenta menor grado de configuración con manzanas de tamaño medio, atravesadas por callejones, irregularidades en el perímetro y parcelas de mayores dimensiones de escaso frente en contraposición con el parámetro de fondo.

El grado de urbanización es aceptable, si bien la trama no está preparada para el actual nivel de tráfico rodado, invadiendo el estacionamiento ámbitos de interés como es la plaza Mayor. Se han tomado medidas para la el control de la velocidad del tráfico con la disposición de resaltos en las vías. Los espacios más problemáticos lo constituyen los callejones por el estado de abandono tanto del ámbito público en cuestión como de la edificación tradicional circundante.

Los espacios libres son de escasa entidad. En el caso de la Plaza Mayor y la Plaza Ángeles Ballesteros surgen como ensanchamiento de la trama sin una rotundidad manifiesta. La plaza de Ángeles Ballesteros se vincula con el antiguo edificio de la ermita, hoy sede del centro social. La iglesia se sitúa en una posición excéntrica apoyada en la carretera de conexión con Segovia generando un pequeño ámbito de atrio hacia el sur. Junto al edificio religioso se ubican las dependencias municipales en el edificio de las antiguas escuelas. El patio mantiene su uso lúdico infantil con una base de arena, juegos, bancos y árboles por lo que en verano es uno de los lugares de esparcimiento mas solicitados.

La edificación tradicional esta realizada con muros de mampostería irregular, huecos pequeños y escasa altura libre entre forjados. Se trata de una arquitectura sencilla y austera desarrollada en dos plantas que presenta en líneas generales un estado crítico de conservación. En el interior de la trama las sustituciones que se han efectuado han mantenido la estructura parcelaria y la escala, reinterpretando estéticamente los parámetros característicos de la arquitectura rural al gusto de mercado actual. En la zona de borde sur con frente a la carretera de Trescasas encontramos sustituciones con tipología de bloque residencial en altura mientras que en el borde este y en la zona limítrofe con el suelo dotacional predomina la vivienda unifamiliar aislada en amplia parcela ajardinada.

El uso predominante es el residencial con usos comerciales en planta baja de los edificios de bloque de viviendas. En la zona norte perviven usos agropecuarios en escala de corral doméstico vinculado al uso residencial y el cultivo de huertas. Es el ámbito con una mayor variedad y mezcla de usos lo que lo hace un espacio mas vivo, circunstancia que se enriquece con la ubicación de los nuevos equipamientos en la zona norte.

Los ámbitos integrados en las tres unidades de actuación definidas por la modificación puntual de 26/06/02 no se han desarrollado. Se corresponden con el borde norte donde la trituración de la configuración parcelaria hace necesario un sistema de gestión.

4.2.b. Crecimiento Oeste

Se localiza al oeste del núcleo en dirección a Segovia a ambos lados de la travesía de la SG-V-6123. Ocupa un área clasificada en las Normas de Palazuelos como urbana, denominada “expansión de casco”.

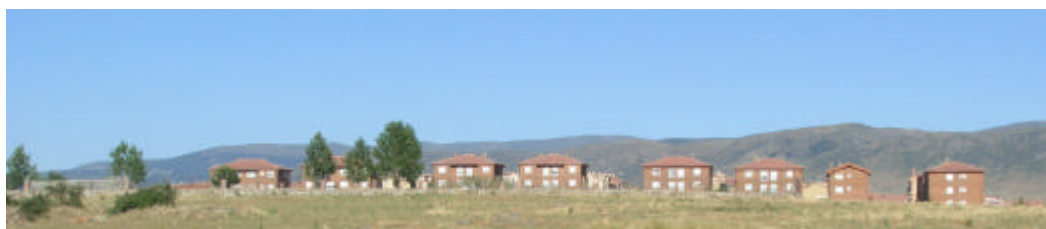


La trama responde a la ordenación establecida en la normativa organizada en base a un entramado reticular norte-sur y este-oeste de ancho medio entre 8 y 9 metros que no diferencia jerarquías y por tanto no organizan ni distribuyen los flujos de tráfico. El tejido resultante presenta una imagen en planta muy regular frente a una escena urbana menos rotunda por la forma de ocupación de la parcela por la edificación. El proceso de colmatación no se ha desarrollado de forma continua espacialmente por lo que hay viales este-oeste (calles la Esteba, calle del Gazapo, y del Botijo) que han estado cerrados, sin continuidad en su recorrido, hasta la reciente apertura de su tramo final, si bien esa zona al no estar configurada por edificación no se encuentra urbanizada presentando un acabado en tierra. El punto mas crítico de la trama se encuentra en la manzana

delimitada por las calles Esteba, Robledal, Encina y las Moras partida a la mitad por una calle en fondo de saco sin urbanizar pero que da acceso a dos parcelas interiores una de ellas ya edificada.

Las manzanas resultan de tamaño medio con parcelas regulares ocupadas por edificación en su mayoría. Los pocos vacíos urbanos se localizan al oeste y hay claras expectativas para su próxima ocupación.

Los límites son claros en la zona sur, produciéndose el tránsito al medio natural circundante con un vial que resulta una terraza privilegiada de observación de la sierra. La directriz rectilínea y descendente de las calles norte-sur propicia visuales de interés de Guadarrama. El límite oeste resulta abrupto, la trama se corta dejando la posibilidad teórica de continuación de los viales en conexión con los planes parciales que se pudieran desarrollar. Pero la diferencia de cota que se produce al final de los viales hace difícil mantener la continuidad. En cambio el punto de fuga de estas calles enfoca directamente con la silueta de Segovia dominada por la presencia de la catedral. Estas visuales de alto valor paisajístico se repiten en los viales de similar orientación de los sectores desuelo urbanizable que se han desarrollado.



Borde oeste de San Cristóbal de Segovia

El conjunto viario presenta un nivel de urbanización aceptable. Son calles con segregación de tráfico que no prevén espacio específico para aparcamiento por lo que este se produce de forma espontánea pero organizada. La mayor parte del tráfico es de residentes para acceso a los aparcamientos privados en el interior de las manzanas canalizándose el grueso de la circulación por la travesía de la carretera a Trescasas, eje distribuidor a las diferentes áreas homogéneas de todo el tráfico interior de San Cristóbal de Segovia. Casi el 100% de las calles cuentan con aceras si bien no presentan dimensiones aceptables, la superficie útil se reduce con la inclusión de elementos de mobiliario urbano. En las calles de más reciente creación ya se ha integrado en el diseño espacios específicos para contenedores de reciclaje. Predominan los acabados para calzadas en hormigón y asfalto con distintos grados de conservación. La explicación al grado de urbanización frente al que presentan otras calles de la zona de expansión de caso está en la tipología adoptada y en el protocolo de actuación establecido por la municipalidad.

Este área homogénea carece de espacios libres integrados en la trama. El único espacio público es la parcela de uso deportivo surgida tras la firma del convenio del Marqués del Arco. Por su carácter de equipamiento general y su posición marginal ni contribuye al esponjamiento de la trama ni a la función de encuentro social que se produce en una plaza de escala doméstica. Estas funciones las asumen los espacios libres privados interiores a las parcelas.

La tipología predominante es la de edificación plurifamiliar en bloques abiertos. Las alturas son bastante uniformes baja+2, baja+3 con utilización del espacio bajasante para garaje. También encontramos algún caso de vivienda unifamiliar principalmente formando parte de promociones que comparten espacios comunes y garajes mancomunados. La escena urbana resulta mas variada por la movilidad de la edificación en la parcela, bien se sitúa en la alineación, bien retranqueada y por el tratamiento ajardinado de los espacios libres que como ya se ha indicado suplen la carencia de espacios libres y albergan piscinas y otras instalaciones deportivas. El uso es fundamentalmente residencial conviviendo con alguna actividad comercial en la planta baja de las pocas edificaciones que no la destinan también al uso predominante.

4.2.c. Crecimiento Sur-Este

Constituye la tercera área homogénea delimitada dentro del suelo urbano de San Cristóbal de Segovia. Ocupa el sureste del núcleo, al sur de la travesía. Es el ámbito que presenta mas puntos críticos y donde la trama se encuentra mas desarticulada. Se trata de un crecimiento desestructurado generado a base de intervenciones puntuales y aisladas sin conexión ni planificación.



La trama viaria establecida por la normativa al superponerse a la estructura parcelaria existente, mucho mas triturada que en otras zonas, ha dado como resultado parcelas imposibles, inviables, que pese a ser suelo urbano consolidado necesitarían de una figura de gestión para poder materializar sus derechos urbanísticos. Al igual que en la zona de crecimiento oeste no ha habido preexistencias que hayan condicionado el desarrollo a excepción de las dos travesías de las carreteras provinciales. El caso de la carretera Trescasas-Segovia las edificaciones al sur de la misma se ha obligado a un retranqueo mínimo de 10 metros. El ámbito mas consolidado corresponde a la zona central, entre la carretera a Trescasas y la calle de las Bardagueras. Al ir parejo el proceso de apertura de calles y urbanización con la ejecución de la edificación a la desarticulación de la trama se corresponde una escena urbana igualmente inconexa donde no quedan claros los límites del suelo urbano.

Las directrices de los viales se van quebrando para adaptarse a la topografía. No hay homogeneidad en el tamaño de las parcelas, en casos como las

comprendidas entre las calles Bardagueras, Fresno y Espino se echan de menos conexión perpendiculares. Estas se realizan de forma espontánea por el paso continuado de vehículos y peatones a través de parcelas abiertas y libres de edificación que en ocasiones también funcionan como espacios de estacionamiento. Los solares vacantes se distribuyen por todo el área pero es el borde sur y este donde predominan las parcelas vacías y el esquema viario previsto se pierde, en concreto en la plaza de la Cebada y en el cruce de las calles de la Hoz con Berrocal y los tramos mas orientales de las calles Hoz y Carro.

Como ya se ha señalado para el área de crecimiento, el borde sur ofrece visuales paisajísticas de gran interés con un primer plano de los cultivos circundantes con el fondo del conocido monte de la mujer muerta.



El grado de urbanización es crítico, el acabado de las calles depende de la tipología construida por lo que en el caso de bloque de viviendas o de promoción de unifamiliares el vial se encuentra urbanizado con acabados asfálticos o de solera de hormigón, pero en la situaciones de una única vivienda unifamiliar el tratamiento es de tierra mas o menos compactada. La licencia de obras se ha concedido con el compromiso de participar en los gastos de urbanización cuando esta se ejecute mediante contribuciones especiales. En este caso la ubicación de contenedores resulta mas compleja. El problema del estacionamiento en vía pública es menor por cuanto predomina la vivienda unifamiliar y el tamaño de las parcelas permite mas de una plaza de aparcamiento interior.

Frente a la total carencia de espacios libres públicos de la zona oeste, aquí el planeamiento ha previsto dos plazas de las cuales solo una se ha ejecutado, la plaza de la Trilla que cuenta con dos espacios diferenciados, uno con juegos para niños y otro con juegos para personas mayores. A esto hay que sumar el equipamiento deportivo de pista de tenis y frontón de la calle del mismo nombre.

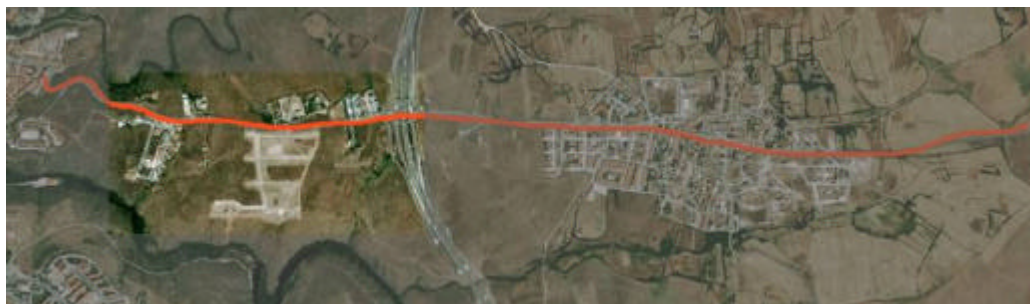
Como ya se ha señalado anteriormente la tipología dominante es la de vivienda unifamiliar, aislada, adosada y tanto de forma individual como en promociones. La edificación se suele retranquear y estos espacios libres se ajardinan convirtiéndose en una notable mejora de la escena urbana. Aunque no hay unos parámetros estéticos definidos que obliguen a ello, predomina un estilo que como ocurría en la zona del casco, reinterpreta una imagen comercial de la arquitectura tradicional.

El uso es casi exclusivamente residencial a excepción de contadas actividades comerciales en los escasos bloques de vivienda existentes en la zona y siempre

en la cercanía de la travesía. También de forma puntual hay que hablar de una instalación ganadera justo en el acceso por la carretera de Tabanera del Monte pero que no resulta significativo frente al predominio absoluto del uso de vivienda.

4.2.d. Crecimiento Sectores

Derivado a la ordenación territorial vigente de Palazuelos de Eresma, heredada por San Cristóbal de Segovia tras su segregación, se han delimitado sectores dentro del ámbito del suelo apto para urbanizar que ha dado lugar a dos enclaves residenciales aislados totalmente desvinculados del núcleo de San Cristóbal de Segovia y sin conexión entre sí. Surgen conectados a la carretera de Trescasas una vez pasada la ronda en dirección Segovia por lo que se puede hablar de una mayor vinculación funcional con la capital que con el propio San Cristóbal. Apoyados en esta vía pero en su margen norte existen otras parcelaciones con uso mayoritariamente residencial.



El primer plan parcial es el mas occidental, “El Terradillo” se aprueba con fecha de julio de 1993. En total se ordenan para uso predominante residencial un total de 35.000 m², cumpliendo los parámetros entonces vigentes en lo relativo a las reservas de suelo para las cesiones de espacios libres públicos, equipamientos y cesión de aprovechamiento lucrativo. El plan parcial hace referencia a la ubicación de un depósito para abastecimiento de agua potable, a la instalación de una depuradora, a la realización de red de saneamiento separativa para el aprovechamiento de pluviales de los que no se tiene datos de su funcionamiento.

En un primer documento se ordenaron 19 parcelas privadas pasando a ser 20 con una modificación posterior en la que en función de este aumento se rehicieron los cálculos de cesiones. La edificabilidad para las parcelas privadas se fija en 0,80 m³/m² y una ocupación máxima del 25%.

El segundo plan parcial se ubica en la misma zona pero sin continuidad con el Terradillo, se aprueba con fecha de abril de 2003. Al igual que el anterior funciona de forma aislada, sin colindancia con el suelo urbano del núcleo, que es uno de los requisitos que se incluyen para la clasificación de suelo urbanizable en la última modificación del RUCyL (Decreto 68/2006 de 5 de octubre).



Se ordenan un total de 80.170 m² para uso predominante residencial en tipología de unifamiliar adosada con edificabilidad del 0,8 m³/m². La ocupación de parcela se fija en el 25%. Se prevé uso dotacional privado en tipología de edificación aislada con una edificabilidad privada total para este uso de 787,87 m².

En ambos casos la estructura interior funciona de forma autónoma con conexión territorial mediante la carretera SG-V-6123 y se dejan previstas conexiones de la trama viaria con futuros desarrollos, dos en el caso de el Terradillo y todos los viales este-oeste en el caso de Montecorredores.

La ubicación en el territorio proporciona visuales paisajísticas muy variadas, paisajes urbanos con valores de patrimonio cultural, histórico y natural relevantes y paisajes de menor valor que ofrecen la imagen de las dinámicas y tendencias de crecimiento de la ciudad actual.



patrimonio cultural



patrimonio natural



dinámicas y tendencias actuales

4.2.e. Ámbito del Convenio

El ámbito afectado por la modificación parcial derivada de los compromisos suscritos mediante el convenio se ubica mayoritariamente al norte completando un vacío entre el casco tradicional y el crecimiento oeste a base de bloques residenciales. También se incluye la parcela donde se encuentra el campo de fútbol, el parque sur y el punto de vertido. Se delimita como un área homogénea diferenciada no solo por que las condiciones de edificación sean diferentes al resto de la zona de crecimiento sino también porque si bien la parte de equipamientos se ha desarrollado con rapidez, la parte de suelo con uso residencial se encuentra parada. Es por tanto un espacio de oportunidad por el bajo grado de consolidación.



El objetivo principal de obtención de suelos para equipamientos se ha materializado prácticamente al 100% con la construcción del centro cultural, el polideportivo, pistas deportivas y ampliación del colegio. En cambio objetivo de regularizar la estructura urbana en el límite norte se han cumplido parcialmente, se han urbanizado los viales donde se ha construido manteniéndose el resto con acabado en tierra.

5. RED VIARIA

5.1. DETERMINACIONES SECTORIALES APLICABLES SOBRE CARRETERAS

La vinculación de la legislación sobre carreteras con la ordenación del territorio y el urbanismo cuenta con importante tradición. Ley de 2/1990 de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León realiza frecuentes alusiones al papel articulador y estructurante de estas infraestructuras así como en particular a su papel desde el punto de vista de la ordenación territorial. No en vano, a efectos del procedimiento, es importante señalar el artículo 14 de la citada Ley donde se recoge que *“Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras regionales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto a la Consejería de Fomento, para que emita en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente”*. Para el término que nos ocupa no es necesario puesto que la Consejería de Fomento no posee carreteras de su titularidad en San Cristóbal de Segovia. En cambio si será necesario recavar informes tanto de Infraestructuras y Obras de la Diputación Provincial de Segovia como del Ministerio de Fomento, ambos titulares de las carreteras que atraviesan el término de San Cristóbal de Segovia. Con ello se cumple el objetivo inicial de regular la planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras de su titularidad.

En lo que a las determinaciones legales se refiere, el Capítulo III, artículo 16, de la Ley de Carreteras de Castilla y León, establece que *“son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación”*.

A los efectos de la regular la edificación desde las presentes Normas Urbanísticas estas disposiciones tienen todavía mayor importancia desde la perspectiva de la ordenación al afirmarse taxativamente la prohibición de cualquier tipo de obras en la zona de dominio público de la carretera.

A mayores se identifica además una zona de servidumbre de las carreteras que consistirá en *“dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 16 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de carreteras medidos desde las mencionadas aristas”*. Sobre este espacio no se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial.

Junto a ésta, se define una zona de afección que se encontrará *“delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas”*. Sobre estos espacios cualquier tipo de obra sea estacional o local y cambio de uso se someterá a previa autorización del titular de la carretera.

Junto con estas franjas que habrán de condicionar ampliamente la ordenación, se reconoce el papel preponderante de la línea límite de la edificación por sus implicaciones sobre el papel regulador de las Normas Urbanísticas Municipales. Así pues, de acuerdo con la Ley de Carreteras sobre el espacio comprendido hasta la línea límite de la edificación *“queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las existentes”*. Esta línea grafiada en los planos de ordenación es la que introduce mayores condicionantes sobre el planeamiento urbano y se sitúa a 18 metros en aquellas pertenecientes a la Red de Carreteras de Castilla y León que no sean autopistas, autovías y vías rápidas.

5.2. RED DE CARRETERAS DEL TÉRMINO

La jerarquía viaria del término municipal de San Cristóbal de Segovia se organiza en torno a tres ejes de comunicación: SG-20, SG-V-6123 y SG-V-6125.

5.2.a. Nivel 1

El principal eje de titularidad estatal es la carretera SG-20 ronda de circunvalación de la ciudad de Segovia en sus vertientes norte, este y sur. Esta vía constituye actualmente un límite importante en el territorio que se reforzará con el proyecto de ampliación.

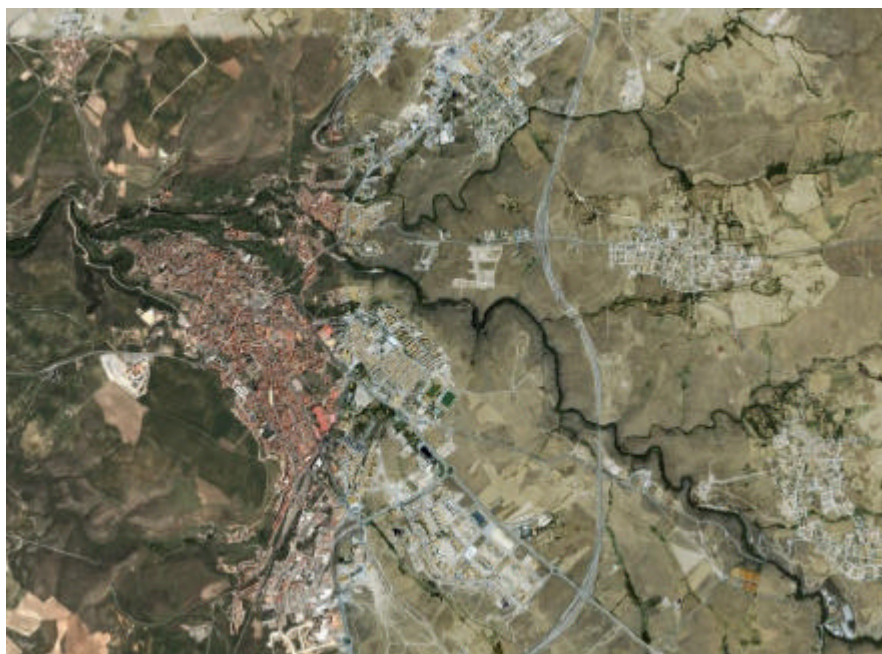
Con fecha 22 de marzo de 2007 el Ministerio de Fomento aprobó definitivamente el Estudio Informativo de clave EI4-SG-08 para conversión en autovía de la citada carretera lo que supone un cambio significativo de dimensiones y de afecciones en cuanto a zonas de protección, servidumbre, afección y línea límite de edificación sobre el territorio adyacente. Las características del trazado futuro de la SG-20 están recogidas en el Estudio Informativo aprobado correspondiendo a la alternativa 3 del que se nos ha facilitado copia para su incorporación a la cartografía base.

5.2.b. Nivel 2

El segundo nivel está constituido por la carretera SG-V-6123 de Segovia a Trescasas y la SG-V-6125 de Tabanera del Monte a San Cristóbal de Segovia ambas de titularidad de la Diputación Provincial de Segovia. Para estas vías son de aplicación la Ley 2/1990 de 16 de marzo de Carreteras de la comunidad autónoma de Castilla y León y el Reglamento General de Carreteras del Estado. En el caso de la SG-V-6125 la titularidad de la Diputación finaliza en la intersección de la carretera con la calle de la Cruz del Rayo, pasando desde este

punto hasta su finalización en la SG V 6123 a ser titularidad del municipio recibiendo el nombre de Camino de los Arrieta.

El dominio público es una banda de 20 metros centrada en el eje con variaciones de anchura en las proximidades del casco urbano. Al igual que con la carretera SG-20 estas afecciones se han trasladado a plano. Dentro de las previsiones de inversión y remodelación facilitadas por la Diputación está previsto reforzar el firme de la SG-V-6123 entre San Cristóbal y Segovia. También hay previsión de nuevos trazados que afectaran a ambas carreteras. En la SG-V-6125 saliendo de San Cristóbal de Segovia en dirección a Tabanera del Monte existen varias curvas de radio reducido y se ha planteado modificar el trazado. Por ahora no hay mas un trazado orientativo planteándose desde la Diputación la posibilidad de presentar otras propuestas. Respecto a la carretera SG-V-6123 se han venido manteniendo conversaciones entre Ayuntamiento y Diputación para la construcción de un paseo peatonal, posiblemente en la margen izquierda de la carretera tanto en dirección Segovia como en dirección Trescasas. En previsión de la ejecución del paseo la banda de dominio público de 20 metros con centro en el eje (10 a cada lado), se ensancha hasta los 12 metros en la margen elegida para su construcción.



Esquema viario del término de San Cristóbal de Segovia en el territorio.

5.3. LA URBANIZACIÓN DEL NÚCLEO EDIFICADO

5.3.a. Viales principales

Los principales son las travesías de las carreteras provinciales antes mencionadas. Por su función estructurante del crecimiento del núcleo y su nivel de circulación en conexión con Segovia, la travesía de la carretera **SG-V-6123** merece un estudio mas pormenorizado. No solo es la vía por la que entra y sale en el pueblo todo el tráfico rodado, sino que también es la espina central que lo distribuye y canaliza, además cuenta con numerosos puntos de parada de los

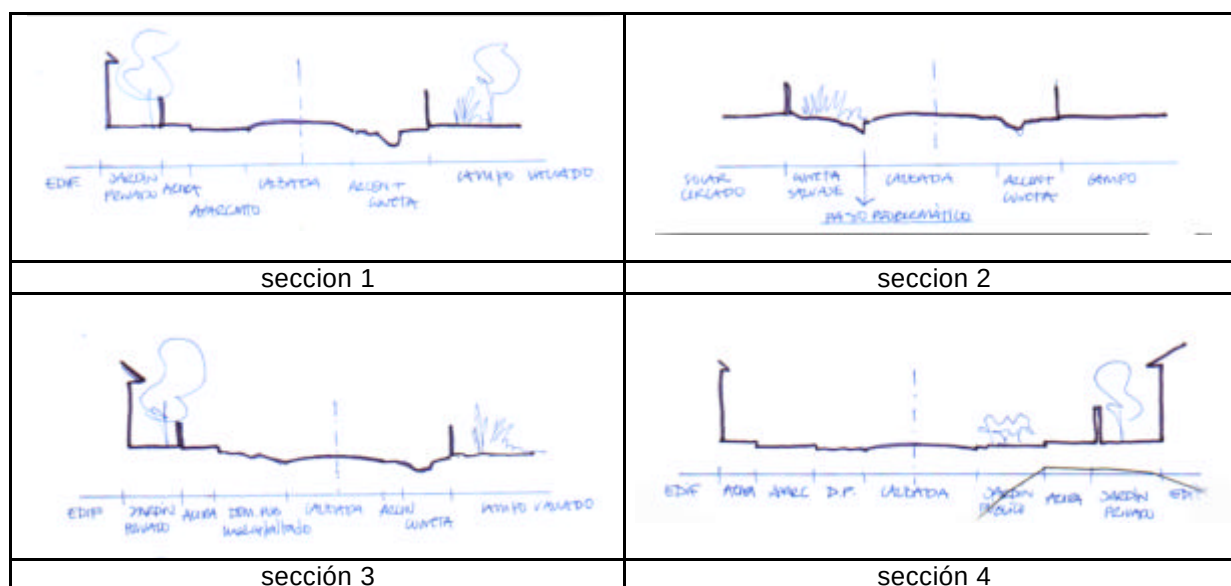
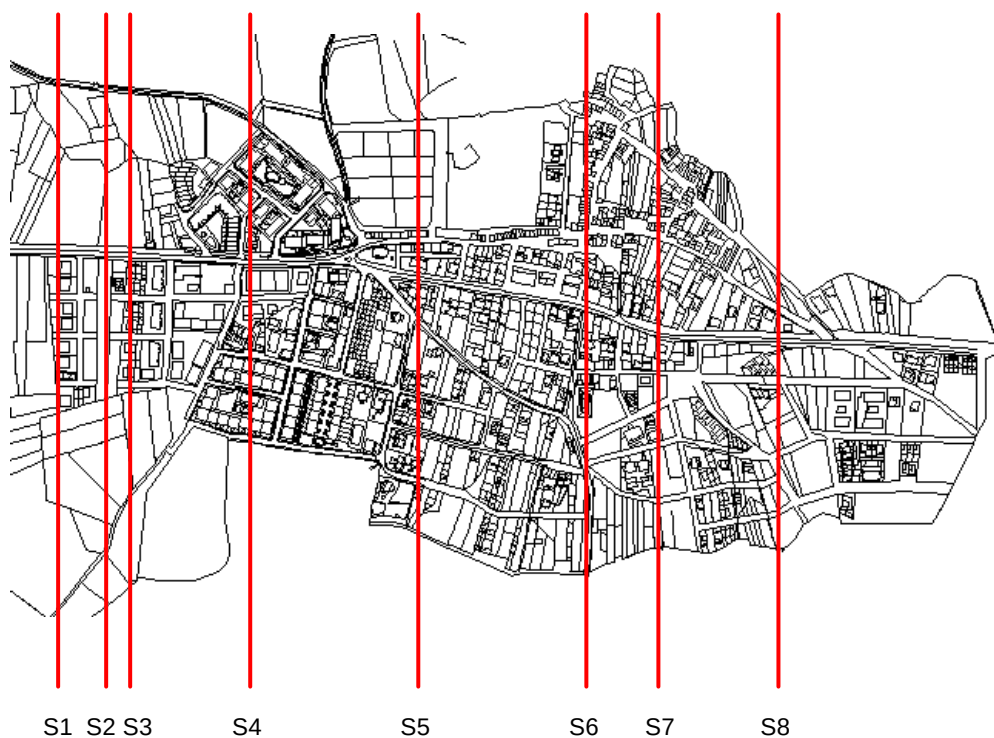
autobuses urbanos que enlazan con Segovia. En la zona central entre las calles Real y Callejas se localiza la mayoría de las actividades comerciales y de servicios y edificios representativos como la iglesia y las antiguas escuelas que actualmente alojan las dependencias administrativas municipales.

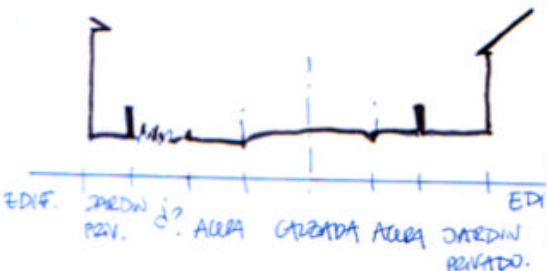
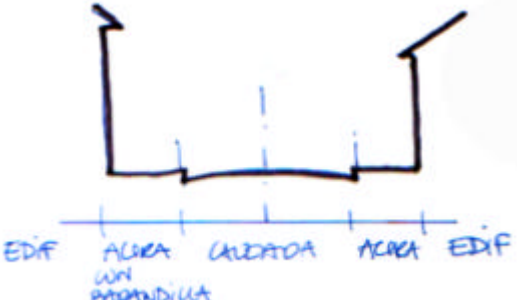
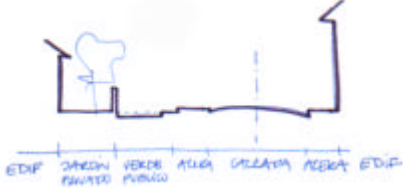
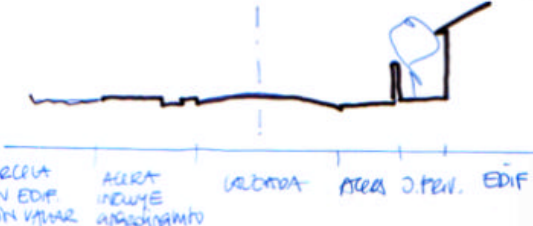


La travesía presenta una sección variable, sin continuidad ni en las dimensiones ni en los acabados de urbanización de las diferentes zonas de circulación. Esta situación responde al sistema discontinuo vinculado a la solicitud de licencia de obras que se ha seguido en el proceso de urbanización. Así encontramos partes donde la travesía cuenta con espacio destinado a aparcamiento, otras donde se ha dejado sin urbanizar el dominio público, aceras sin continuidad y tratamientos diferentes en cada margen de la misma sección. Los tramos no consolidados por la edificación donde son solares o terrenos de cultivo los que configuran el espacio urbano, son los que presentan el nivel mas bajo de urbanización con acabados de arcén y cuneta propios de tramos que discurren fuera de suelo urbano.

A excepción de la zona que denominamos casco-tradicional que corresponde al primitivo asentamiento de San Cristóbal de Segovia donde la edificación se sitúa en la alineación, en el resto de la travesía las edificaciones se encuentran retranquedas ofreciendo como frente a vial espacios privados mayoritariamente ajardinados que contribuyen a crear una escena urbana mas agradable.

En el siguiente esquema se localizan los puntos donde se han realizado las secciones de estudio de la travesía que se reproducen a continuación.



	
sección 5	sección 6
	
sección 7	sección 8

La urbanización de la travesía de la SG-V-6123 se puede considerar aceptable si bien es necesario dar continuidad a los espacios peatonales en todo su recorrido y en ambas márgenes, previendo el enlace con el paseo peatonal territorial en proyecto que como ya se ha comentado anteriormente tiene como objetivo unir los núcleos de Trescasas, San Cristóbal de Segovia y Segovia.

Respecto a la SG-V-6125 la urbanización de la travesía es claramente deficiente, mantiene la sección de una vía interurbana careciendo de aceras u otro tipo de delimitación de ámbitos que en este caso es necesario por el nivel y las características del tráfico que soporta.



travesía SG-V-6125 titularidad provincial-travesía SG-V-6125 titularidad municipal.

5.3.b. Resto de viario

Dentro del resto del viario interno del núcleo se diferencian claramente dos tipos de vías: las correspondientes a la trama urbana más antigua y de las zonas de crecimiento urbano contempladas en la legislación vigente como ampliación de casco. Mientras que en el casco tradicional cuenta con mayoría de calles urbanizadas la zona de ensanche es la que presenta mas deficiencias no solo de calidad de la urbanización sino de inexistencia de la propia trama. En ambos casos el estado y las características son muy variadas presentando numerosas casuísticas. El estado general se avanza que es crítico y completamente inaceptable para un municipio con las características de San Cristóbal de Segovia por este motivo en el año 2005 se redactó un plan director de infraestructuras cuyas determinaciones se recogen y se ampliarán en el documento que se redacte para aprobación inicial.

Dado el papel fundamental que la trama viaria tiene por cuanto conforma el espacio, es a base de la vida del núcleo, que establece el soporte para la escena urbana y la caótica situación que presenta, se han elaborado planos específicos de diagnóstico. En ellos se grafían el grado de urbanización diferenciando entre acabado asfáltico, hormigón o tierra, las zonas que cuentan con aceras y aquellos viales ordenados en las normas pero que no se han ejecutado.

La causa de esta situación deriva de la actual normativa, que clasifica como urbano consolidado terrenos que claramente no cumplen con los requisitos que la legislación establece para ello. En esta amplia zona denominada de ensanche se define gráficamente el trazado de la estructura viaria pero no se establecen condiciones generales, ni se programa la urbanización. El sistema viario así propuesto ha ido tomando forma en función del proceso de edificación y al

tratarse de suelo urbano, no ha habido un criterio mas que el de la oportunidad particular para construir dando lugar al actual mosaico de solares y edificaciones. El criterio municipal aplicado establece que para el caso de promociones tanto de vivienda unifamiliar como en tipología de bloque, el promotor estaba obligado a ejecutar la urbanización de la parte de vial correspondiente a los frentes de la parcela construida. En caso de solicitud de licencia para una única vivienda unifamiliar no se obliga a la urbanización individual y cuando se acometa de forma global los propietarios de las parcelas implicadas participarán en función del frente a dicho vial mediante contribuciones especiales.

El mosaico de espacios llenos y vacíos se completa con un mosaico de diferentes estados de urbanización incluso dentro de una misma calle. Esta situación es mas patente en la zona sureste del núcleo, entre las travesías de las dos carreteras provinciales donde predomina la edificación unifamiliar. Aquí resulta significativo la apertura no oficial de “calles” a base del paso continuado de vehículos y peatones por parcelas no cercadas para atajar entre viales y evitar las zonas no urbanizadas.

Los anchos no están previstos para albergar zonas de estacionamiento de forma que este se produce de forma espontánea reduciendo significativamente la sección útil de circulación y dificultando el acceso al interior de las parcelas. Este es un problema generalizado en todo el núcleo, tanto en ensanche como en casco tradicional que se agrava con la tipología residencial en bloque.

Resumiendo se pueden agrupar en cuatro situaciones:

1	Sin urbanizar: cuenta con los servicios urbanos básicos (abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad), el firme es de tierra, mas o menos compactada. Se dan intervenciones particulares de reparación de baches y socavones con material de relleno.	
---	--	--

2	Urbanización I: cuenta con servicios urbanos básicos. En general cuenta con segregación de tráfico, el acabado de calzada es solera de hormigón. En caso de aceras, la sección no se ajusta a las determinaciones del Reglamento de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas además de verse reducida con la ubicación de farolas y otros elementos verticales de mobiliario urbano. No prevén espacio para estacionamiento. Se encuentran en distintos grados de conservación.	
3	Urbanización II: Similar situación al caso anterior pero con calzada en acabado asfáltico. Similares problemas de dimensionado de aceras y espacios de estacionamiento. En algún caso no existen aceras y surgen puntos de maleza, también encontramos viales donde se ha llegado a un punto de deterioro de la capa de rodadura que podría asimilarse a un acabado de tierra. Las de mas reciente creación han mejorado con la delimitación de zonas de aparcamiento y espacios reservados para la ubicación de contenedores de recogida de residuos.	

4	Casco tradicional: mayoritariamente urbanizado con acabado asfáltico y en plataforma única que resulta lo mas apropiado para la sección y trazado. Similares problemas de estacionamiento no organizado.	 The first photograph shows a wide, paved street with a large tree on the left and stone buildings on the right. The second photograph shows a narrow, paved street between two-story stone buildings. The third photograph shows a paved street with several cars parked along the side, with stone buildings in the background.
5	Se podría hablar de un último caso de no urbanización que correspondería con aquellos viales previstos en planeamiento pero que no se han materializado aún por lo que realmente se trata de espacios ocupados por maleza.	 The photograph shows a dirt path or road cutting through a field of tall, dry grass. In the background, there are several buildings, including a prominent red one. camino generado por el paso de vehículos y peatones por parcelas vacías

6. SERVICIOS URBANOS

La elaboración de este epígrafe se ha basado en el trabajo de campo realizado por el Equipo Redactor en julio de 2007 con la base de los datos obtenidos del Plan Director de Infraestructuras elaborado por el ingeniero Emilio Rubio Lázaro. A la solicitud de información actualizada realizada a la Diputación Provincial se facilitó la posibilidad de consultar los trabajos de campo recientes. Los datos estadísticos contenidos en la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales de 1995 disponible a través de la web de la Junta de Castilla y León en esta ocasión no resulta de utilidad por no estar aun disgregados de los de Palazuelos de Eresma.

San Cristóbal de Segovia pertenece a la Mancomunidad “La Atalaya” junto con los municipios de La Lastrilla, Palazuelos de Eresma y Trescasas que ofrece los servicios de: mejora del servicio de abastecimiento de agua potable, protección civil, acción social y educativa, reparación y mantenimiento de vías públicas y recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

En el documento para aprobación inicial se incluirá toda la información que se recopilé con posterioridad a la edición del documento de información.

6.1. RED DE ABASTECIMIENTO

El abastecimiento se produce por gravedad desde el azud del río Cambrones a cota aproximada de 1.190 m mediante la cacera del mismo nombre que actualmente se encuentra canalizada. En el Registro de Aprovechamiento de aguas públicas de la CHD figura como usuario la Junta de Cabezuela constituida por el ayuntamiento de Palazuelos de Eresma y sus agregados San Cristóbal de Segovia y Tabanera del Monte; Trescasas y su agregado Sonsoto y La Lastrilla y D. Francisco Contreras. En el reparto le correspondía a San Cristóbal de Segovia un 28% del total, que en caudal supone 101,70 l/seg.

Se tienen constancia de la existencia de una estación de tratamiento de aguas potables “Etap de Maderuelo” de la que es propietaria única la mancomunidad “La Atalaya”.

El suministro de agua a la red se realiza desde un depósito regulador situado a algo más de un kilómetro en dirección a Tres Casas por 2 tuberías de fibrocemento de 200 y 75 mm de diámetro respectivamente. Dichas tuberías entran en la población por la travesía de la carretera SG-V-6123.

La red de distribución se estructura mediante un ramal troncal a lo largo de toda la travesía con tubería de PVC de 250 mm de diámetro en dirección oeste a partir de la cual se derivan los diferentes ramales formando una red mallada que se extiende por todo el casco urbano. Dichos ramales son, en su mayor parte, en tubería de PVC con junta adhesiva con diámetros 63 y 75 mm en los ramales antiguos, y 125 mm en los nuevos. Existe también algunos ramales en tubería de polietileno.

El número de válvulas de corte que hay en la red resultan insuficientes. La mayoría de ellas son de bola. También hay un número insuficiente de ventosas, desagües e hidrantes.

La red en funcionamiento se caracteriza por tener unos diámetros escasos para la población actual y en mayor medida si se tienen en cuenta las previsiones de crecimiento. Así mismo, no existe uniformidad alguna en los criterios constructivos de los diversos elementos de la red, como por ejemplo en las acometidas y en las arquetas para válvulas, y tampoco en cuanto a las calidades y los tipos de los materiales.

En el plan director de infraestructuras plantea que el desarrollo de suelo urbanizable no tiene por qué afectar a la red de distribución del casco urbano actual. Únicamente afectaría al ramal troncal que discurre por la carretera, que lógicamente sería el que tendría que hacer frente a las futuras demandas de los sectores urbanizables que se vayan desarrollando todos ellos hacia el oeste del núcleo actual en dirección Segovia.

6.2. RED DE SANEAMIENTO

La última fase en el ciclo del agua corresponde al saneamiento. La red de alcantarillado de San Cristóbal de Segovia se caracteriza por tener dos cuencas vertientes debido a la orografía del terreno. La parte central de la población, que coincide con la carretera de Segovia a Tres Casas, es una divisoria de aguas de dos cuencas, una es la del arroyo del Cerezo, afluente del Eresma, hacia el que vierte básicamente el ensanche, y la otra es la del arroyo Milón, afluente del Ciguiñuela, hacia el que vierte el casco antiguo. Por tanto, existen dos colectores generales (del arroyo Cerezo y del arroyo Milón) que recogen las aguas de cada una de las cuencas descritas.

Realizada consulta a la CHD ha remitido la tabla que se adjunta a continuación que recoge la ubicación y características del punto de vertido directo a dominio público hidráulico autorizado en el término municipal que corresponde al arroyo Milón.

Expediente	Origen Vertido	Nombre titular	Tipo autorización	Fecha autorización	Entidad local vertido	UTM X	UTM Y	Huso	Habitantes Equivalentes	Volumen anual (m3/año)	Vierte a	Cauce
0556 -SG	E.L. SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA	AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA	Provisional	25/02/1967	SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA	409448	4534551	30	3040	204856	Cauce	MILÓN A

El otro punto de vertido en el arroyo Cerezo que recoge el efluente de aproximadamente del 20% de la población. Ninguno de los dos vertidos cuenta con tratamiento de depuración situación que tiene que subsanarse. También advierte que la autorización provisional de vertido existente se encuentra actualmente en revisión para su adecuación a lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 606/2003).

Los límites autorizados por las CHD son:

DBO5=120 mg/L

Sólidos en suspensión = 180 mg/L

La red de alcantarillado actual está formada por tuberías de hormigón en su mayor parte y de PVC color teja en menor medida. El diámetro de las tuberías es 300 mm en su mayor parte, aunque también hay ramales de 200 y 250 mm de diámetro.

La red es de tipo unitaria, es decir, se recogen en el mismo conducto las aguas residuales y las pluviales. Por tal motivo, la red resulta evidentemente de escasa capacidad para desaguar las aguas de lluvia caídas en las calles pavimentadas. En la ordenanza municipal para el ahorro en el consumo de agua se obliga a toda nueva construcción a la separación de pluviales para su reutilización en riego de jardines y/o cisternas de inodoros.

En el documento de los planes parciales desarrollados se hace mención a la realización de una red separativa de saneamiento que permita el reciclaje y aprovechamiento del agua de lluvia y a la construcción de sistemas de depuración de forma previa al vertido. No se tiene datos de la realización de estas infraestructuras.

6.3. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

No se tienen datos de la red de alumbrado público

6.4. RECOGIDA Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS

La recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos se encuentra gestionada por la mancomunidad encontrándose distribuidos por el núcleo contenedores para una recogida selectiva. El estado de la urbanización dificulta la distribución uniforme y adecuada de los contenedores. Los tipos de residuos para los que existen contenedores específicos son: residuos orgánicos, vidrio, papel y cartón, envases, ropa, pilas. Para otros residuos para los que no exista contenedor específico se recurrirá a los puntos limpios.

Destacar que en la confluencia de las calles La Lastrilla y Espirido se efectúa un depósito de basuras aparentemente de residuos derivados de jardines. Sería conveniente, por la abundancia de jardines privados, que se habilitase un punto organizado para la recogida de este tipo de residuos que facilitase su tratamiento en compostaje.

6.5. RED DE GAS

Solicitada la información al Servicio de Ordenación y Planificación Energética de la Dirección General de Energía y Minas de la Consejería de Economía y Empleo de la Junta de Castilla y León se recibió contestación indicando que dichas peticiones se dirigieran a las empresas Gas Natural Castilla y León y Enagas que han remitido la información solicitada.

Enagas comunica que no cuenta con infraestructuras de su propiedad en el término de San Cristóbal de Segovia. El gaseoducto existente denominado "ramal a Segovia" atraviesa los términos vecinos de Trescasas y Palazuelos de Eresma. A fecha de junio de 2007 no están previstas ampliaciones de la red de gaseoductos de Enagas.

Respecto a la red titularidad de Gas Natural Castilla y León la compañía ha facilitado planos con la distribución de gas dentro del núcleo. El suministro se produce desde Tabanera del Monte con una presión Media B. Este gaseoducto discurre paralelo al trazado de la carretera SG-V-6125. La información facilitada se ha incorporado a la base cartográfica y se presenta en los planos de información de estado de redes.

6.6. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Se encuentra cursada la solicitud a Unión Fenosa a cerca de las instalaciones y líneas eléctricas de su propiedad en el término de San Cristóbal de Segovia, y estamos a la espera de contestación.

6.7. RED DE TELECOMUNICACIONES

No hay datos disponibles.

7. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

En San Cristóbal de Segovia el nivel de dotaciones urbanísticas, a diferencia de otros términos que concentran servicios para toda una comarca, debe ser contemplado en relación con las necesidades de su amplia población residente. En líneas generales el nivel de dotaciones, a excepción del educativo, no se ajusta a su entidad demográfica. En los últimos años se ha hecho un esfuerzo por crear dotaciones acordes con las demandas de una población mayoritariamente joven que requiere de unos servicios específicos en sanidad, educación y ocio. Estas carencias son menos acuciantes por la cercanía a la capital segoviana.

Como se ha puesto de manifiesto en otros aspectos, como el estado general de los viales, la amplia clasificación como suelo urbano consolidado que establecían para San Cristóbal las NNSS de Palazuelos de Eresma ha hecho posible un gran crecimiento residencial que no preveía la reserva de suelo para equipamientos y servicios. Con la firma del convenio del Marqués del Arco se consigue suelo para equipamientos a cambio de perder el suelo urbanizable de uso industrial con que contaba el municipio. Así surge concentrado en una gran manzana de la zona norte un ámbito dotacional que agrupa: edificio de usos múltiples¹⁰, centro de educación infantil y primaria, polideportivo cubierto y pistas polideportivas y de juegos infantiles al aire libre. Junto con esta zona también que clasificó al sur un espacio para uso de equipamiento general que también se ha ejecutado. En el caso de la zona norte aún queda suelo de uso de equipamiento general por ejecutar.

El crecimiento desagregado y distante del núcleo, mediante planes parciales autónomos, como es el caso de Montecorredores y el Terradillo, hace que las reservas para equipamientos y espacios libres públicos previstos por la legislación urbanísticas no resulten de interés para el conjunto del municipio.

7.1. EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL

San Cristóbal pertenece a la zona básica de salud "Segovia rural". Cuenta con un pequeño consultorio local en la calle Alto de la Piedad s/n con punto de atención continuada (PAC). No cuenta ni con servicio de urgencia de atención primaria ni con centro de guardia, en estos casos el hospital de referencia es el complejo asistencial de Segovia. El núcleo cuenta con farmacia.

7.2. EQUIPAMIENTO ESCOLAR Y DEPORTIVO

Como se ha mencionado anteriormente la evolución de los equipamientos escolar y deportivo en los últimos años ha sido muy significativa, buscando alcanzar un nivel acorde con las necesidades de la población. El centro público Marqués del Arco imparte enseñanza infantil y primaria y cuenta con gimnasio,

¹⁰ A fecha de julio de 2007 pendiente de inauguración y apertura

aulas de informática, pistas deportivas, biblioteca y comedor infantil. Este centro está adscrito al C.I.F.E. Segovia (Segovia). Existe un servicio privado de guardería infantil.

El equipamiento deportivo se localiza en el límite norte cercano a las instalaciones educativas y también en suelo obtenido mediante el citado convenio. En el límite sur y por el mismo procedimiento se clasificó una zona para equipamiento general donde se ha construido un parque con campo de fútbol y cercano al punto de vertido de la red de saneamiento. Se completa el equipamiento deportivo con un frontón en la calle la Cruz del Rayo.

7.3. EQUIPAMIENTO CULTURAL

El centro cultural de usos múltiples se ubica junto al colegio y ha generado un espacio público adyacente denominado plaza de la Segregación. Se encuentra en fases finales de construcción a punto de iniciar su actividad. Hasta su puesta en funcionamiento la biblioteca funciona en el edificio de las antiguas escuelas donde también se ubican las dependencias municipales.

Otros espacios culturales son el salón de baile en la calle Cocedero y el centro social La Ermita en la plaza Ángeles Ballesteros.

7.4. OTROS SERVICIOS

La oferta, entre servicios públicos y privados es bastante escasa y se encuentra localizada principalmente en el casco tradicional. En el campo de equipamiento religioso San Cristóbal de Segovia cuenta con un único templo, la parroquia de Nuestra Señora del Rosario. El cementerio se ubica en suelo rústico al norte del núcleo con acceso por el Camino de la Iglesia.

Las actividades comerciales localizadas en San Cristóbal de Segovia son de servicios básicos: alimentación y hostelería; servicios relacionados con la actividad edificatoria: construcciones, reparaciones, fontanería, instalación de piscinas y trabajos de jardinería.

7.5. ASOCIACIONISMO

Destacar el alto grado de asociacionismo presente en el núcleo que desarrolla una variada actividad cultural y deportiva.

Asociaciones existentes: Asoc. Vecinos “Peñablanca”, Asoc. Cultural Pasojotas y Doblecalles, club deportivo San Cristóbal, A.M.P.A Marqués del Arco, Asoc. Vecinos “Calles con Barros”, Asoc. Musical San Cristóbal, Asoc. De jubilados y pensionistas “La Ermita”, Asoc. Vecinos “El Terradillo”, club deportivo “Los Gallos”, Asoc. de mujeres “Los Fresnos”, Taller de teatro “Candilejas” y Asoc. de vecinos “Amigos de San Cristóbal”.

8. PATRIMONIO CULTURAL

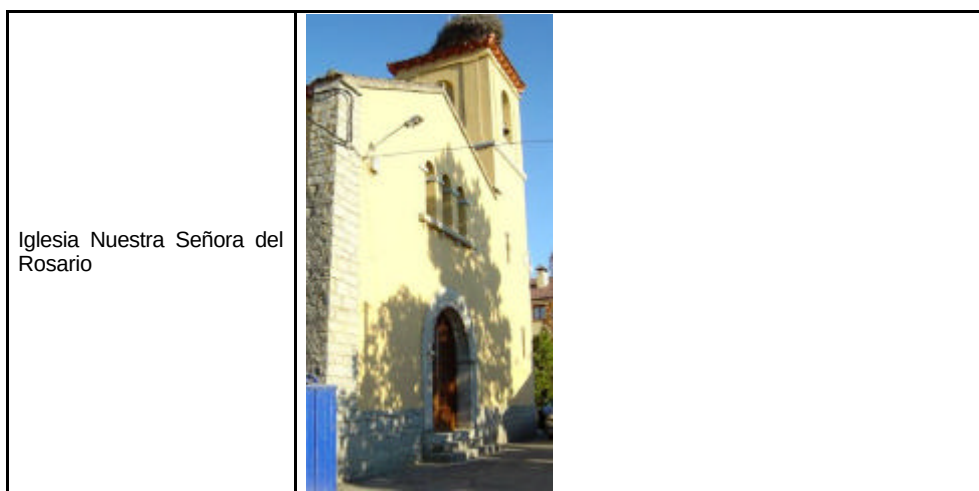
La creciente conciencia social ante lo que la población considera su patrimonio histórico-cultural ha derivado en la aparición de diferentes medidas legales de protección cuyas implicaciones territoriales están obligando a replantear el modo de abordar el planeamiento urbanístico.

De acuerdo con la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, el Patrimonio Cultural de Castilla y León está integrado por los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, etnológico y arqueológico.

8.1. VALORES DE PATRIMONIO CULTURAL EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Dentro del término municipal de San Cristóbal de Segovia no se existen bienes muebles o inmuebles catalogados oficialmente como BIC. (Bienes de Interés Cultural). Como parte del patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma, la Ley de Patrimonio incluye aquellos bienes muebles e inmuebles que, sin llegar a ser declarados como BIC, merezcan especial consideración por su valor. El intenso crecimiento experimentado por el municipio no ha afectado al casco tradicional. Aunque se ha mantenido la mayor parte del caserío de esta zona no se encuentran edificios con valores arquitectónicos que merezcan su inclusión en el catálogo. En cambio, un elemento de gran valor etnológico para el municipio lo constituye la “cacera del río Cambrones” como parte del complejo sistema organizativo de la Noble Junta de Cabezuelas, popularmente conocida como “Junta de los Borregos” que ya desde 1401 regia el reparto del agua entre los concejos de San Cristóbal, Aragoneses, Palazuelos, Tabanera del Monte, Sonsoto, Trescasas, La Lastrilla y Ojalinilla.

En resumen, los elementos y las edificaciones que a nuestro juicio y solo desde el conocimiento exterior, merece ser valorada su inclusión en el catálogo de edificaciones protegidas son:



Potro de errar	
Cacera del Cambrones	
Edificios en plaza mayor nº 75 y 77	

En cuanto al patrimonio arqueológico del término municipal de San Cristóbal de Segovia la Delegación Territorial de Segovia del Servicio Territorial de Cultura y Turismo ha comunicado que no existen ni bienes, ni yacimientos arqueológicos inventariados dentro del término municipal.

9. EL PLANEAMIENTO VIGENTE: APLICACIÓN Y DESARROLLO

9.1. LAS NORMAS COMO RESULTADO DE UN PARTICULAR PROCESO

9.1.a. Creación del término municipal

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

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

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

El ayuntamiento de Palazuelos de Eresma promovió la Revisión de las Normas Urbanísticas, pero en el acuerdo de 11 de julio de 1996 la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia deniega la aprobación definitiva de dicha revisión por lo que el documento urbanístico en vigor continua siendo las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En el siguiente cuadro se resume el documento que establece la ordenación urbanística correspondiente en función del tipo de suelo.

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

Nos encontramos en una situación normativa de excesiva complejidad y de falta de adecuación al marco legal que se completa con todas aquellas disposiciones de carácter sectorial que de una u otra forma afectan y son vinculantes a la práctica urbanística y que han experimentado notables variaciones.

Orden FOM/1572/2006 de 27 de septiembre por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística 2/2006 ITPLAN.

Ley 9/2006 de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente.

Decreto 37/2007 de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.

Documentación requerida por la Confederación Hidrológica del Duero para la solicitud de informe en base al Texto Refundido de la Ley de Aguas y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Derivado de la aplicación de esta amalgama de normativas y favorecido por la presión inmobiliaria producida por su cercanía a la capital segoviana, resulta, más que nunca necesario y conveniente la elaboración de un documento de ordenación propio y exclusivo, adaptado a la realidad del municipio de San

Cristóbal de Segovia, a sus necesidades actuales y a la legislación urbanística vigente.

A continuación se analizan las determinaciones de las figuras de planeamiento y sus sucesivas modificaciones para establecer el alcance y materialización de las mismas en la realidad del municipio.

9.2. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PALAZUELO DE ERESMA

Estas Normas establecen para el espacio que actualmente conforma el término municipal de San Cristóbal de Segovia una clasificación que ordena el territorio en las categorías de suelo urbano, con la subdivisión en dos zonas, una la que corresponde al caso urbano y dos, la zona de ampliación; suelo urbanizable tanto de uso residencial como de uso industrial y finalmente el suelo rústico, en su mayoría común y de protección natural localizado en las cuencas de los cursos fluviales y de protección de infraestructuras en las carreteras que cruzaban el término. El suelo urbanizable residencial se localiza al oeste del núcleo en dirección a Segovia a ambos lados de la carretera SG-V-6123 mientras que la previsión para suelo industrial se localizaba siguiendo el mismo eje de la carretera pero en dirección contraria, hacia Trescasas. Esta zona denominada industrial se enfocaba a usos de almacenaje y servicio. Se preveía el desarrollo residencial para un primer momento dejando para una segunda fase el crecimiento industrial si bien los sectores que se definieran en esta zona se podrían desarrollar si hubiese demanda justificada.

Con respecto al suelo urbano no se definen unidades de ejecución, el uso predominante es el residencial definiendo en las ordenanzas la conservación ambiental en tipología y en alturas en el casco urbano y para la ampliación de casco urbano se fija la altura en baja + 2 (9 metros) siguiendo las alineaciones marcadas en el plano de ordenación.

9.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL APARTADO 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PALAZUELO DE ERESMA

Se aprueba por la CTU en sesión de 28 de septiembre de 1998. Se añade en el apartado 4º de la página 26 el siguiente párrafo: "En el suelo no urbanizable de protección de montes, así como en el denominado parque natural de protección, no se permitirá edificación alguna, excepto aquéllas relativas a obras de infraestructura que se estimen de interés general por el Pleno de este Ayuntamiento".

Esta modificación no afecta al territorio comprendido dentro del término de San Cristóbal de Segovia. Dentro de los terrenos que actualmente constituyen el territorio municipal se encuentran representadas las categorías de rústico común, rústico con protección de infraestructuras, correspondiente a los trazados de las carreteras, y rústico con protección natural, que comprende los cauces de los ríos (en todos los casos se emplean denominaciones equivalentes).

9.4. MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE PALAZUELO DE ERESMA: CONVENIO MARQUÉS DEL ARCO

Constituye una modificación parcial del planeamiento vigente en San Cristóbal de Segovia, por entonces todavía integrado en el término municipal de Palazuelos de Eresma. Se aprueba con fecha 25 de marzo de 1997 y se publica en el BOCyL el 9 de mayo de ese mismo año. Su finalidad principal es la obtención de suelo en superficie y ubicación adecuadas para la construcción de un centro educativo. A este objetivo se suman los de cumplimiento del convenio urbanístico firmado con Don Francisco de Porras-Isla-Fernández y Sanz, la estructuración armónica del borde norte, la obtención de terrenos dotacionales en general y de uso escolar en particular, la obtención de autorizaciones para el desarrollo de la red general de aguas e instalación del depósito y la reducción del suelo apto para urbanizar, suprimiendo el de uso industrial y el residencial en el borde norte. En números la modificación supone clasificar como urbano 58.739 m² anteriormente clasificados como apto para urbanizar de los cuales 26.267 m² se destinan a uso residencia y 32.472 m² a uso dotacional. En contraposición se clasifican como suelo no urbanizable común 825.240 m² anteriormente clasificados como apto para urbanizar industrial y residencial.

Con la aprobación de esta modificación el núcleo de San Cristóbal de Segovia pierde la posibilidad de desarrollar suelo con uso industrial (almacenaje y servicios), pasando a localizarse en exclusiva el suelo de crecimiento en la zona oeste en dirección Segovia y para un uso predominante residencial.

Se define una unidad de ejecución que engloba los terrenos situados al norte en el denominado Camino del Espirido. Para este área no se precisa redacción de ninguna figura de planeamiento, adoptándose como ordenación definitiva la contenida en el plano de gestión.

Destacar que respecto al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de gestión objeto de la modificación, se pasa del 90% al 100% . Esto se justifica en la naturaleza contractual del convenio base de la modificación y que en el mismo se fijan cesiones de aprovechamiento urbanístico que superan ampliamente el 10% que sería de titularidad municipal.

El uso característico para este ámbito es el residencial, permitiéndose el dotacional, oficinas y comercios, almacenes, aparcamiento, hotelero, sanitario, espacios libres y zonas verdes y el industrial en las categorías 1ª y 2ª.

9.4.a. Convenio urbanístico

Firmado en la localidad de Palazuelos de Eresma con fecha 14 de junio de 1995 por Don Francisco de Porras-Isla-Fernández y Sanz y por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma. Tiene carácter indivisible por lo que las partes se comprometían al cumplimiento integro de los compromisos adquiridos.

El convenio se realiza durante el proceso de Revisión de las Normas Urbanísticas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palazuelos de Eresma y en su estipulación cuarta se fija que las cesiones contempladas en el convenio

se consideran condicionadas a que la aprobación definitiva del citado documento de planeamiento urbanístico no presentase modificaciones ni en las clasificaciones de los terrenos, ni en la ordenación propuesta. Dado que la revisión no contó con aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo (11 de julio de 1996) paralizándose el proceso y manteniendo la vigencia las anteriores Normas, fue necesaria la elaboración de una modificación parcial de las Normas Subsidiarias para materializar el convenio urbanístico.

Son compromisos contractuales por convenio por parte de Don Francisco de Porras-Isla-Fernández y Sanz la donación de: la parcela catastral 94334-44, la zona grafiada en planos como parque público, dotación escolar y otras dotaciones públicas, el terreno de 600 m² donde se ubicaba el depósito de agua así como la servidumbre de paso a los terrenos afectados por la conducción de agua potable, la parcela denominada “La Fragua”. En la zona sur de San Cristóbal de Segovia se comprometía a la permuta de la finca de referencia catastral 89385-01 por los terrenos lucrativos de propiedad municipal en el Plan Parcial “El Terradillo”.

Por parte del Ayuntamiento el compromiso constituía en asumir los gastos e impuestos derivados de la formalización del convenio así como los gastos notariales y registrales. Igualmente se comprometía a no suspender las concesión de licencias sobre las fincas propiedad de Don Francisco Porras-Isla-Fernández una vez aprobado inicialmente la revisión del planeamiento siempre que las actuaciones respetaran ambos planeamientos.

9.5. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Se inicia su tramitación en junio de 2000, aprobándose definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 26 de junio de 2002, siendo este el primer documento urbanístico específico del nuevo término municipal.

Las modificaciones afectan en exclusiva a los parámetros de las ordenanzas de edificación para suelo urbano consolidado de casco antiguo y de ensanche. Resulta curioso que en la introducción a la memoria se haga referencia a la necesidad de una revisión integral para una urgente reforma de las Normas que las adapte a la normativa urbanística autonómica pero que finalmente se limite a una modificación parcial de aspectos básicos pero puntuales.

Se establecen tres áreas de ordenación diferenciadas en el suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado casco antiguo
- Suelo urbano consolidado ensanche
- Convenio Marqués del Arco

9.5.a. Ordenanza de edificación de suelo urbano consolidado casco antiguo

La parcela mínima se fija en 100 m² con 6 metros de frente mínimo y con una tipología de manzana cerrada. Limita la vivienda colectiva a un máximo de dos por parcela siempre que el solar tenga mas de 200 m². La altura se fija en baja+1+aprovechamiento bajo cubierta con una altura máxima de cornisa de 7

metros. El aprovechamiento se define en función de la aplicación de las condiciones de máxima ocupación, alineación y altura máxima. Las alineaciones exteriores se definen en los planos de ordenación. No se permiten retranqueos ni a los linderos laterales, el fondo máximo edificable se fija en 12 metros y la ocupación máxima de parcela se fija en el 100% dentro de las alineaciones establecidas.

Las condiciones estéticas se orientan al mantenimiento del carácter rural del entorno. Los cuerpos volados se permiten con un máximo vuelo de 0,30 m y con una distancia superior a 2 m respecto de los linderos laterales y posterior.

Se establece como uso característico el residencial con un amplio abanico de usos permitidos (dotacional, oficinas y comercio, almacenes, garaje, aparcamiento, hostelero, sanitario, espacios libres y zonas verdes, talleres o industrias) sin definir limitación de intensidades.

Es importante para el desarrollo urbano y la actividad constructiva dentro del suelo urbano el hecho de que se haya definido una densidad máxima de edificación para el ámbito de aplicación de la ordenanza que se fija en 100 viviendas por hectárea. Esta definición implica que se deberá tener un control de las viviendas existentes por parte del ayuntamiento que debe actualizarse periódicamente y que condiciona la concesión de licencias para nuevas edificaciones.

Se delimitan tres unidades de ejecución en la zona norte del casco antiguo las UD-1, UD-2 y UD-3.

9.5.b. Ordenanza de edificación de suelo urbano consolidado de ensanche

Se define una ordenanza de carácter muy abierto que permite tanto la tipología de edificación unifamiliar, aislada, pareada o en hilera, como la multifamiliar en bloque abierto sin establecer una sectorización de las mismas.

Dentro de la vivienda unifamiliar se establecen dos niveles, categoría A con la posibilidad de B+1+bajocubierta, 7 metros de altura máxima a cornisa y 12 metros de fondo edificable. Para la categoría B se establece una altura de baja+bajocubierta con 5 metros de altura máxima a cornisa, y fondo máximo edificable de 16 metros. Como condiciones generales para la tipología unifamiliar se fija como parcela mínima 200 m² con frente de 6 m. La ocupación se fija en función de la superficie de parcela. Los retranqueos mínimos y obligatorios de fachada a lindero principal se establecen en función del fondo de la parcela, variando desde el retranqueo optativo en caso de menos de 15 metros a un retranqueo de 4 metros para las parcelas con fondo superior a 21 m.

En caso de optar por la tipología de bloque de viviendas la parcela mínima se fija en 1.200 m² con frente de 20 m y máximo de 6 viviendas, B+2 plantas con altura de 9 metros prohibiendo expresamente el aprovechamiento bajo cubierta. La ocupación máxima es del 25% sobre rasante y 40% en sótano.

Tanto para vivienda unifamiliar como para bloque se establece la obligación dotación de espacios para aparcamiento a resolver dentro de la parcela adecuada a las necesidades actuales, una plaza por vivienda unifamiliar y por

cada 75 m² construidos de local y dos plazas en garaje (o una mas trastero) en bloques mas zona de aparcamiento exterior privado.

Comparte el mismo régimen de usos permitidos que la ordenanza de casco antiguo. Y de la misma forma se fija una densidad máxima de edificación, en este caso 50 viviendas por hectárea. A parte de los inconvenientes anteriormente señalados, al definir este parámetro para una zona de gran tamaño y escasamente edificada se corre el peligro de densificación de unas áreas frente al resto del suelo urbano que en caso extremo pudiera llegar a quedar vacío si se alcanzasen las 50 viviendas / hectárea.

9.5.c. Convenio Marqués del Arco

Los terrenos afectados por el convenio no son objeto de modificación por lo que se mantienen su ordenación según las determinaciones aprobadas definitivamente por la CTU en sesión del 25 de marzo de 1997.

9.5.d. Unidades de actuación

Respecto a las unidades de actuación definidas se trata de suelo urbano no consolidado por lo cual queda pendiente de la redacción del correspondiente estudio de detalle. En ningún caso se establece una ordenación vinculante definiéndose únicamente las condiciones específicas para las tipologías edificatorias permitidas: unifamiliar (aislada, pareada y en hilera) y plurifamiliar en bloque abierto. En total se constituyen una superficie de 11.607,82 m².

A fecha de elaboración de la información no se han desarrollado ninguno de las tres unidades de actuación.

9.6. 8 MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Se inicia su tramitación con la aprobación inicial por parte del ayuntamiento en diciembre de 2004, aprobándose definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 7 de abril de 2006 (publicación en BOCyL el 15 de noviembre de 2006 y en el BOP de Segovia el 17 de noviembre de 2006). Se trata de ocho modificaciones promovidas por el ayuntamiento en base a solucionar problemas que la aplicación cotidiana de las normas habían puesto de manifiesto.

Modificación 1: completar la definición de la medición de fondo de parcela.

Modificación 2: condiciones de diseño para garajes de vivienda unifamiliar y en bloque.

Modificación 3: completar la definición de cerramientos o vallados de fincas.

Modificación 3 bis: permitir que el ayuntamiento pueda instalar en las fachadas placas, números y soportes que determine a fines públicos.

Modificación 4: se definen nuevos equipamientos dentro del uso dotacional, administrativo, asistencial, cultural, comercial, deportivo, escolar, espectáculos, salas de reuniones, hotelero, etc.

Modificación 5: ampliación de la posibilidad de construir determinados elementos en áreas de retranqueos a lindero posterior.

Modificación 6: apertura de huecos en bloques de viviendas vinculados a los usos propios de jardines, mantenimiento y limpieza.

Modificación 7: introducción de condiciones técnicas en el diseño de viario público.

Modificación 8: establecimiento de las condiciones técnicas en la red separativa de saneamiento para el aprovechamiento de pluviales para riego, limpieza de calles, vehículos etc.

Destacar muy significativamente la preocupación medioambiental demostrada por la corporación municipal que se completa con la ordenanza municipal para el ahorro en el consumo de agua publicada en el BOCyL con fecha 16 de febrero de 2005.

9.7. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EJECUTADO

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

9.7.a. Plan Parcial “El Terradillo”

Plan parcial aprobado el 29 de julio de 1993, previo a la segregación del municipio. Se ubica en la zona oeste del término municipal a escasos 250 metros de Segovia. Responde a la demanda de la capital segoviana de suelo urbanizable. Se localiza sobre lo que las normas de Palazuelos de Eresma clasifican como suelo urbanizable tipo 1, no definiendo sectores y únicamente estableciendo una superficie mínima para los mismos de 25.000 m² y una parcela mínima para vivienda unifamiliar de 1.000 m².

9.7.b. Plan Parcial “Montecorredores”

Plan Parcial aprobado el 30 de abril de 2003. Se ubica en la zona oeste muy próximo al anterior pero sin continuidad espacial entre ambos ya que entre medias se mantiene una banda de suelo urbanizable (actualmente se ha presentado en el Ayuntamiento un plan parcial que desarrolla este suelo intermedio). A fecha de realización del trabajo de campo (julio 2007) se encuentra ejecutada la urbanización y están en construcción cinco parcelas que suponen un total de 5 viviendas, de las cuales cuatro cuentan con proyecto conjunto.

9.8. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN Y/O EJECUCIÓN

El último plan parcial presentado se inscribe en la ordenación definida por el planeamiento heredado de Palazuelos de Eresma si bien su contenido y determinaciones se encuentran actualizadas cumpliendo los estándares fijados en el RUCyL. Se ubica al oeste del término entre los dos planes parciales desarrollados. Se tienen noticia de su entrada en registro municipal pero no del inicio su tramitación.

9.9. ORDENANZA MUNICIPAL PARA EL AHORRO EN EL CONSUMO DE AGUA EN SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Aprobada inicialmente en pleno de 17 de diciembre de 2004, se eleva a definitivo al no haberse formulado alegaciones, publicándose en el BOP de Segovia con fecha 16 de febrero de 2005.

La ordenanza compromete tanto al ayuntamiento como a particulares. Junto con las determinaciones definidas en la ordenanza el ayuntamiento asume una serie de compromisos: promover la instalación de tecnologías de ahorro de agua en las viviendas municipales de nueva construcción realizando un seguimiento para su cumplimiento; promover la construcción de una piscina municipal; incorporar en sus programas de educación ambiental acciones para estimular el ahorro de agua; aumentar el control sobre el riego de las zonas verdes privadas; conseguir que al menos el 80% de los parques y jardines públicos con aguas de segunda calidad.

9.10. ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EN RELACIÓN CON SU LIMPIEZA Y RETIRADA DE RESIDUOS

Aprobada inicialmente en pleno de 17 de diciembre de 2004, se eleva a definitivo al no haberse formulado alegaciones, publicándose en el BOP de Segovia con fecha 16 de febrero de 2005.

9.11. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS

Se redacta en abril de 2005. Su objetivo es adecuar la red viaria y de las redes de distribución y alcantarillado a la situación actual y a las expectativas de crecimiento partiendo del conocimiento exhaustivo del estado actual de dichos aspectos de la urbanización en el ámbito del casco urbano de la población.

9.12. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE: DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE ÁMBITO SUBREGIONAL DE SEGOVIA Y ENTORNO

El Decreto 74/2005, de 20 de octubre, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Segovia y Entorno (DOTSe), es el que establece el marco de referencia básico para la elaboración de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia. La existencia de un instrumento de ordenación del territorio aprobado y en vigor que oriente la redacción del planeamiento es, todavía hoy, una circunstancia completamente excepcional en nuestra Comunidad Autónoma; de hecho, sólo dos ámbitos periurbanos, el segoviano y el correspondiente a la capital regional, cuentan con Directrices.

El obligado cumplimiento de las Directrices, en sus tres niveles de aplicación (plena, básica y orientativa), por parte del planeamiento ha ahorrado muchos debates que suelen acompañar al inicio de los trabajos de redacción de unas Normas Urbanísticas o de un Plan General. En este caso, el modelo territorial ya ha sido perfectamente definido y el nuevo planeamiento ha de moverse por los márgenes, más o menos estrechos, previamente fijados.

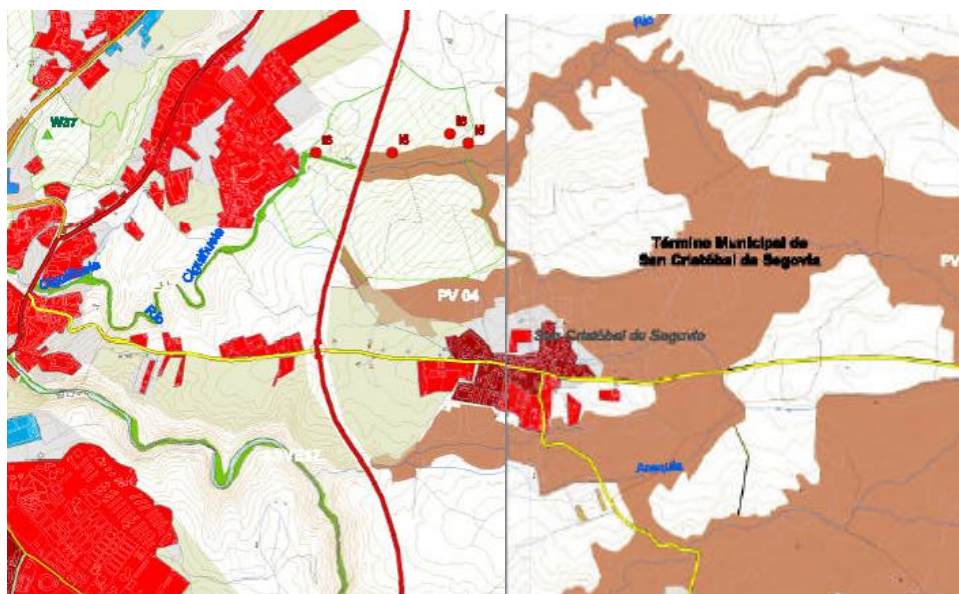
San Cristóbal de Segovia es uno de los veintiún términos municipales segovianos integrados dentro del ámbito de las DOTSe. Ocupa una posición centro oriental en el área y su término es contiguo al de la capital provincial, entre ambos sólo media el cauce del río Eresma. Simplificando un tanto, se puede concluir que las principales iniciativas vinculadas a la estrategia de desarrollo territorial, especialmente aquéllas que implican un uso del suelo más intensivo, se concentran de forma llamativa en el entorno inmediato de la capital y sobre todo en el que denominan “*Corredor Segovia-La Granja*”, de dirección NO-SE, corredor considerado además “*Área potencial de nueva centralidad*” gracias a ubicación de la futura estación del AVE. Cerca también de la aglomeración urbana capitalina, y en dirección NE, NO y SO, las DOTSe definen otras tantas “*Áreas de desarrollo urbano preferente*” a las que hay que sumar algunas otras más alejadas. Al contrario, en los espacios más alejados, tanto de la capital como de los principales ejes de transporte, y especialmente en aquéllos de carácter serrano propios del E y S del ámbito de las DOTSe, es donde predominan las áreas de especial valor ambiental y, consecuentemente, las directrices territoriales de carácter más proteccionista. Se da la circunstancia, no obstante, de que en el término de San Cristóbal de Segovia predominan las determinaciones encaminadas a la preservación de los valores ecológicos y paisajísticos sobre las relacionadas con el estímulo de los desarrollos industriales y residenciales. El municipio que nos ocupa se convierte así en una de las pocas excepciones a la regla antes enunciada. Sirva de ejemplo que mientras todo el territorio municipal queda fuera de las “*Áreas de desarrollo urbano preferente*”, sí que han sido identificados dentro de los límites del término espacios de destacado significado ambiental, entre ellos el “*Área de Singular Valor Ecológico*” ASVE 17 y el “*Paisaje Valioso*” PV 4.

En los epígrafes siguientes se aborda el contenido normativo de las DOTSe agrupándolo en distintos bloques temáticos de directrices y haciendo especial hincapié en aquellos aspectos de mayor trascendencia en el municipio de San Cristóbal de Segovia.

9.12.a. Directrices ambientales: espacios, paisajes y lugares protegidos

Las ASVEs son consideradas por las Directrices como los espacios de mayor calidad ambiental por sus valores ecológicos y paisajístico. Se da la circunstancia, además, de que son los ámbitos más frágiles frente a los usos urbanos. En el término de San Cristóbal sólo se ha identificado una, la denominada ASVE 17 “*Riberas, sotos y prados asociados a los ríos Eresma y Milanillos*” (en la imagen aparece sombreada en sólido verde); las dos cintas convergentes de color glauco que aparecen en la captura de pantalla representan a los ríos Eresma, que sigue la porción más suroccidental del límite de término de San Cristóbal, y a su afluente por la margen derecha en este tramo, el río Ciguiñuela, que hace lo propio por el confín noroccidental.

Las DOTSe obligan al planeamiento general a clasificar este tipo de espacios como suelo rústico con protección natural.



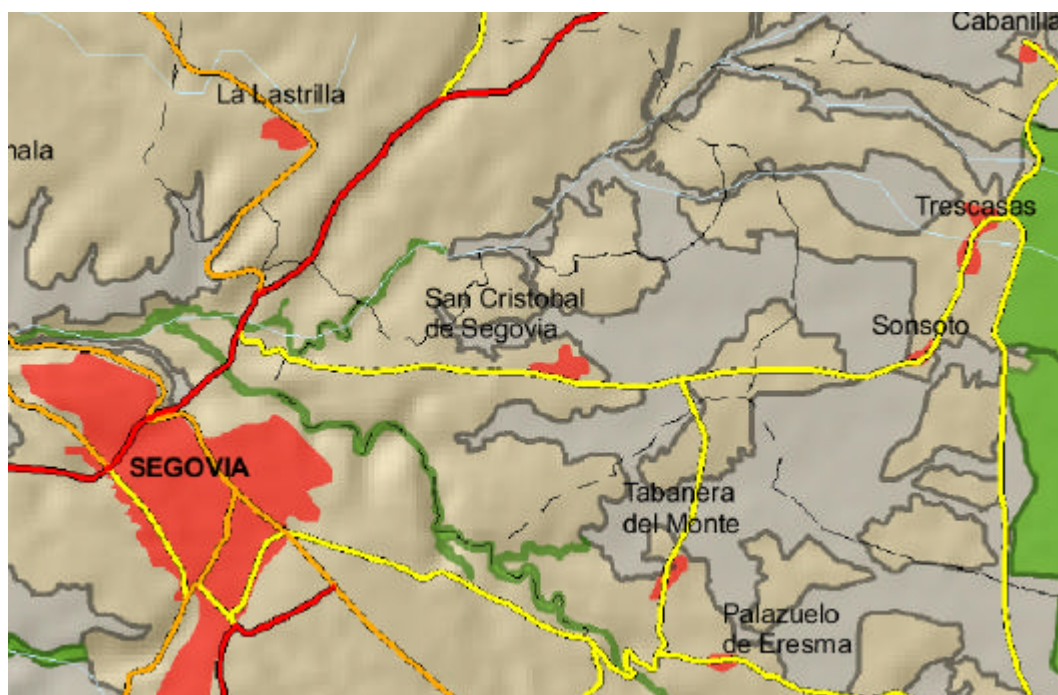
En relación con los denominados *Paisajes Valiosos* (PV), señalar que una porción considerable del territorio municipal se encuentra adscrita al denominado PV 4 “*Piedemonte de Cigüñuela-Eresma*”, de hecho, el núcleo urbano de San Cristóbal se encuentra inmerso en él por tres de sus cuatro flancos (todos salvo el occidental). Así las cosas, ni que decir tiene que las opciones de crecimiento futuras de la población se encuentran extraordinariamente condicionadas. Se trata de terrenos de prados, pastizales y matorrales, con o sin árboles, además de las propias riberas; son enclaves valiosos sobre el piedemonte silíceo, sobre todo prados y pastizales en suelos húmedos y en ocasiones acompañados de fresnos o robles.

Los PV son espacios con valores ecológicos o paisajísticos notables que, de acuerdo con las DOTSe, “[...] *deben ser protegidos aun cuando se permitan determinados usos compatibles con su conservación, de forma que al menos los valores más característicos se conserven en las eventuales transformaciones, adquiriendo el papel de elementos de calidad ambiental*”. En este caso, las DOTSe sugieren al planeamiento general su clasificación preferente como suelo rústico con protección natural –sugieren, no obligan-, garantizando en todo caso normativamente la conservación de sus elementos más característicos.

No obstante lo anterior, las DOTSe dejan las puertas abiertas al planeamiento general para la clasificación como suelo rústico común de las áreas más próximas a los núcleos de población, siempre que se garantice la conservación del carácter propio del PV, de su condición rústica y de los espacios abiertos. Entre las cautelas que se establecen se encuentra la prohibición de superar el 25% de la superficie incluida en PV de cada municipio, la no inclusión, en ningún caso, de terrenos pertenecientes a montes incluidos en el Catálogo de Utilidad Pública y la adaptación restrictiva de la normativa contenida en el artículo 59 del RUCyL.

De manera aún más excepcional, las DOTSe otorgan la potestad al planeamiento general para clasificar las áreas contiguas a los núcleos de

población como suelo urbanizable, aunque en este caso los condicionantes son todavía mayores.



En verde, Áreas de Singular Valor Ecológico; en gris, Paisajes Valiosos. Éstos últimos ocupan una extensión considerable dentro del término de San Cristóbal de Segovia.

El resto de los artículos contenidos en este capítulo guardan relación con diversos aspectos: algunos no son de aplicación en el término que nos ocupa, caso del artículo 7, relativo a *Lugares de Interés Natural (LINS)*, por no encontrarse inventariados en el municipio de San Cristóbal; otros tienen, a nuestro juicio, una importancia menor (comparados con los anteriormente descritos) en la elaboración de las Normas Urbanísticas, caso de los artículos relativos a la protección de ríos y arroyos, del arbolado, monte bajo y matorral, a la gestión de la biodiversidad, a la protección de la avifauna, a la autorización de construcciones aisladas y a la autorización de actividades extractivas.

9.12.b. Directrices para el desarrollo de las infraestructuras territoriales

La proximidad del núcleo de San Cristóbal a la ciudad de Segovia hace que muchas de las actuaciones aquí previstas tengan incidencia, de una u otra forma, en el municipio. Sin embargo, nos centraremos ahora en aquéllas con repercusión directa dentro de los límites del término; en este sentido, la mejora prevista de la SG-20 (deshdoblamiento y acondicionamiento del firme) es, con diferencia, la intervención más relevante de todas las planteadas en este capítulo por las DOTSe.

Otras cuestiones de interés recogidas en este apartado guardan relación con la conveniencia de la coordinación entre los distintos municipios que integran el área metropolitana para abordar las grandes obras infraestructurales: abastecimiento, saneamiento, etc. Igualmente destacable es la exigencia de justificación de la viabilidad económica, técnica y ambiental de los proyectos que

han de resolver la dotación de este tipo de servicios cuando sirven a documentos de planeamiento que defienden aumentos de población, real o equivalente, de las viviendas o del consumo, superior al 25% respecto de las existentes.

9.12.c. Directrices sobre gestión paisajística y prevención de riesgos

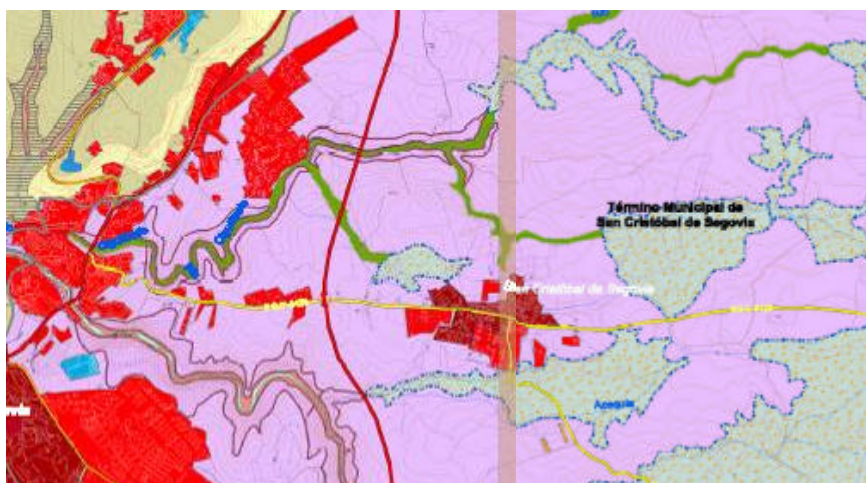
El término de San Cristóbal de Segovia queda incluido en la *Unidad de Gestión Paisajística (UGP)*¹¹ denominada “*Piedemonte del Eresma*”. Entre las directrices a tener en cuenta en este espacio merecen ser destacadas las siguientes:

- *Debe evitarse el asentamiento residencial disperso ajeno a la explotación agropecuaria, y los desarrollos urbanísticos deben someterse a evaluación de impacto ambiental. El piedemonte más cercano a la ciudad es muy frágil por confluir tensiones derivadas del crecimiento urbano con los valores paisajísticos y naturales. Por ello el planeamiento [...] debe garantizar la compatibilidad de los nuevos desarrollos y su adecuación a infraestructuras viables.*
- *Las actuaciones de mejora paisajística deben procurar la recuperación y mejora ambiental de ríos y arroyos [...] En particular, las gargantas son elementos geomorfológicos frágiles que deben ser protegidos [...]*
- *Las navas del piedemonte son espacios frágiles, ecológicamente valiosos y de riesgo, por lo que debe tenderse a su clasificación como suelo rústico con protección. Si se incluyen en suelo urbanizable, se procurará calificarlos como espacios libres públicos, y deben realizarse estudios geotécnicos e hidrológicos previos a cualquier actuación. Las navas, en especial en las cercanías de Segovia, deben ser provistas de cubierta vegetal arbórea y arbustiva, basada sobre todo en fresnos.*
- Otros criterios son: el empleo del gneis como material de construcción, la conservación de la vegetación arbórea y arbustiva y su restauración en zonas deforestadas (especialmente en navas y gargantas), mantenimiento del carácter rural donde persisten condiciones merecedoras de protección (prados sobre navas, arbolado, fresnos o quercíneas dispersos, cercas pétreas con setos vivos..., es decir, paisajes tipo *bocage*; mantener, en definitiva, la calidad visual del entorno montañoso.

Otro nutrido grupo de artículos dentro de este capítulo guarda relación con la prevención de riesgos. En síntesis, y en lo que atañe al término municipal de San Cristóbal de Segovia, los peligros potenciales detectados tienen que ver con las avenidas de carácter extraordinario en las inmediaciones de los cauces, especialmente en aquéllos de régimen discontinuo y régimen torrencial; también son relevantes los asociados a la presencia de aguas subterráneas y los de naturaleza geológica (zonas con alto riesgo de deslizamiento o desprendimiento). En los casos descritos, las DOTSe obligan al planeamiento

¹¹ Citadas también a veces como Unidades de Gestión Fisiográfica, las DOTSe definen un total de ocho, a saber: Sierra de Guadarrama, Valle del Alto Eresma, Piedemonte del Eresma, Piedemonte del Pirón, Piedemonte de la Sierra de Quintanar, Lastras del Piedemonte, cañones y cerros y Campiñas y Llanos.

urbanístico a clasificar los terrenos sometidos a este tipo de riesgos dentro de las categorías de suelo rústico con protección natural o especial.

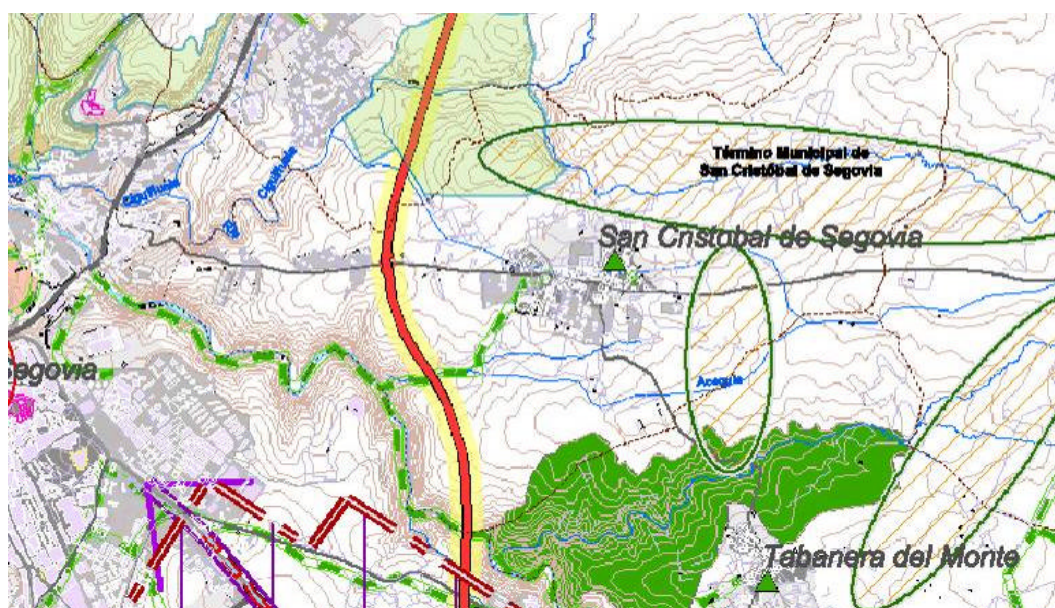


Las áreas de riesgo se identifican en San Cristóbal con las zonas ocupadas por las navas, de carácter encharcadizo y representadas en la imagen de color gris y línea perimetral azul discontinua, y con las zonas inmediatas a los cauces, bien sea por el riesgo de inundación existente en los fondos de valle ante avenidas de carácter extraordinario, bien sea por los riesgos de tipo geológico (deslizamientos y desprendimientos) asociados a las abruptas laderas de las gargantas en las que se encajan los ríos Eresma y Ciguiñuela.

9.12.d. Directrices para la puesta en valor del patrimonio y la adaptación territorial de los nuevos desarrollos

La primera sección de este grupo de directrices se encarga del denominado “*Sistema de corredores verdes, parques y áreas recreativas*”. Las DOTSe definen una red de corredores verdes del que participa el territorio municipal de San Cristóbal, si bien es cierto que de forma muy tangencial ya que sólo un pequeño ramal aparece recogido en los planos pertenecientes a la serie de “*Estrategias de Desarrollo Territorial*” (ver en la imagen que sigue a estas líneas el trazo verde discontinuo que parte del asentamiento urbano de San Cristóbal y se dirige, en dirección SO, al valle del río Eresma). Este tipo de corredores se plantean como rutas eco-turísticas, estrechamente relacionadas con la naturaleza. Es interesante el apunte relativo a la conveniencia de la elaboración de un manual de diseño previo a la implantación de esta red.

En la captura de pantalla siguiente, sombreado en verde intenso, aparece representado un gran parque cuya porción más septentrional se extiende sobre terrenos pertenecientes al término de San Cristóbal, concretamente a su extremo meridional. La formación y gestión de parques se regula en el artículo 43 de las DOTSe y su grado de aplicación es orientativo.



Las elipses tramadas en amarillo que aparecen en la imagen (dos de ellas sobre terrenos de San Cristóbal) delimitan ámbitos en los que, a juicio de los redactores de las DOTSe, es preciso diseñar intervenciones encaminadas a la recuperación de PVs. En el artículo 44, de aplicación orientativa y relativo a la mejora de los espacios protegidos, se señala la conveniencia de poner en valor este tipo de parajes, dando prioridad para ello a la preservación del medio y a su restauración ambiental.

Un generosísimo ámbito en torno a la ciudad de Segovia queda sujeto a una suerte de servidumbre para la protección de vistas establecida por las DOTSe; pues bien, el extremo más oriental de éste compromete una considerable extensión de terreno al norte del término de San Cristóbal. El artículo 46 protege como PV el ámbito de protección de vistas de la ciudad vieja de Segovia, prohibiendo aquí las transformaciones de uso que alteren la situación actual, tales como implantación de edificaciones o cualquier clase de construcción. Se señala expresamente: *“El planeamiento urbanístico debe clasificar esta zona como suelo rústico de protección de entorno urbano o suelo rústico con protección cultural”*.

En fin, en lo que a protección del patrimonio cultural se refiere, no hay que dar cuenta en San Cristóbal, desgraciadamente, de la presencia de elementos relevantes por su interés arquitectónico o etnológico. En todo caso, en el capítulo anterior de esta memoria informativa ya se ha hecho una primera aproximación a los inmuebles susceptibles de entrar a formar parte del catálogo de las NUM.

El capítulo concluye con una tercera y última sección que versa sobre el fomento de los desarrollos urbanos sostenibles (artículos 51 a 57). En síntesis, se aboga por la moderación del crecimiento disperso y el estímulo del crecimiento compacto.

9.12.e. Directrices para el fortalecimiento de los equipamientos y servicios locales

Por lo que a San Cristóbal respecta, señalar que el municipio ha sido incluido por las DOTSe, junto a La Lastrilla y Palazuelo de Eresma, dentro del rango denominado "*Control del crecimiento*". Se propone para ellos una estrategia de desarrollo mixto y control de la urbanización.

10.DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

Se enumeran aquí, con carácter general, todas las fortalezas y debilidades municipales sobre las que, de una u otra forma, pueden actuar las Normas Urbanísticas Municipales, tratando de potenciar las primeras y de corregir las segundas. Algunos de los planos que acompañan a esta memoria dan cuenta de manera gráfica de lo expuesto en este capítulo del documento de información.

10.1. DIAGNÓSTICO. ÁMBITO URBANO

En los siguientes puntos se analiza la trayectoria y posible evolución del municipio de San Cristóbal de Segovia. Definiendo la naturaleza de sus rasgos inherentes es posible el encauzamiento de la elaboración de las Normas Urbanísticas hacia una mejor intervención y puesta en valor de las potencialidades del núcleo.

Se emplea para el diagnóstico la metodología básica de los estudios sobre territorio denominado análisis DAFO que contrapone Debilidades / Amenazas y Fortalezas / Oportunidades para una mejor comprensión de las dinámicas que convergen en un territorio y la obtención de previsiones de futuro sobre su desarrollo.

10.1.a. Debilidades y amenazas en la dinámica urbana de San Cristóbal de Segovia

Casco tradicional

- Antigüedad y deterioro físico y funcional de las edificaciones en el ámbito del casco tradicional.
- Incidencia del régimen de tenencia en el mantenimiento y reforma. Los propietarios de la edificaciones tradicionales infravaloran las mismas, derivando en el abandono y en el aumento de las expectativas especulativas.
- Estado de abandono de espacios públicos-callejones directamente relacionado con el estado de la edificación circundante.
- Dificultades de accesibilidad. La morfología de la trama urbana y la utilización intensiva del vehículo dificultan y congestionan una trama tradicional que no se adapta a las situaciones y exigencias de movilidad actuales.
- Degradación del patrimonio edificado. La falta de mantenimiento y renovación estructural del conjunto edificado amenaza áreas del casco tradicional en situación de lento languidecer.

Zonas de expansión

- Falta de calidad urbana. La falta de espacios libres y equipamientos en todo el área de crecimiento sur provoca la densificación del espacio urbano y la pérdida de calidad en los niveles de habitabilidad básica.
- Falta de planificación y gestión previa. La sobre clasificación como suelo urbano consolidado de un área que no tenía las condiciones para ello ha creado un modelo de ciudad desestructurado necesitado de una urgente intervención global en urbanización.
- Desarrollo de modelos urbanos monotemáticos. La ciudad resultante es exclusivamente de uso residencial. El número de comercios y servicios respecto del número de habitantes es totalmente insuficiente y físicamente concentrados en el casco tradicional. Las nuevas tipologías no permiten la mezcla de usos potenciando la dependencia de Segovia.
- Dificultades de accesibilidad. La falta de urbanización y la utilización intensiva del vehículo congestionan una trama que no se diseñó formalmente para soportar el desarrollo urbano que alberga por lo que no se cumplen las exigencias de movilidad actuales.
- Formación de núcleos de población sin relación física y funcional con San Cristóbal de Segovia. Los sectores desarrollados hasta el momento constituyen asentamientos desvinculados con el núcleo y que repiten modelos de crecimiento desestructurado.

10.1.b. Fortalezas y oportunidades en la dinámica urbana de San Cristóbal de Segovia

- Cercanía a la capital segoviana. Este factor, es al mismo tiempo amenaza y oportunidad. Amenaza por cuanto el rápido crecimiento desestructurado ha convertido a San Cristóbal de Segovia en ciudad dormitorio. Oportunidad por la oportunidad inmobiliaria que supone.
- Población joven. Constituye la cara positiva de la conjunción de oferta inmobiliaria y la cercanía a Segovia. La gente que se instala en el núcleo son fundamentalmente familias jóvenes lo que ha hecho que aumente la población infantil y se mejoren las infraestructuras que demandan, colegios, zonas deportivas. La población general tiene un alto grado de participación en la vida urbana que queda de manifiesto en el asociacionismo y actividad de la ciudad.
- Dotación de espacios públicos de potencial interés. Las intervenciones realizadas en el ámbito del convenio del marqués han ido dotando al núcleo de equipamientos y espacios públicos de calidad y generando ámbitos de referencia y especial significado en la historia reciente de la ciudad.
- Tendencia a la rehabilitación de la vivienda propia en el casco tradicional y a la edificación de vivienda unifamiliar en la zona de crecimiento este. Se localizan intervenciones de rehabilitación y obra nueva que si bien no

preservan los sistemas tradicionales de construcción si persiguen una estética neorural con una escala adecuada.

- Riqueza paisajística. La localización de San Cristóbal de Segovia en el territorio dota al municipio de inmejorables perspectivas panorámicas de la Sierra de Guadarrama, las Navas de borde del asentamiento urbano y la ciudad de Segovia.
- Previsión de suelo para crecimiento. La amplia delimitación de suelo apto para urbanizar que las normas vigentes, de Palazuelos de Eresma, clasificaban para el núcleo de San Cristóbal de Segovia favorece las posibilidades de su desarrollo y la oportunidad de definir una ordenación general básica que articule la estructura de los ámbitos de expansión con el conjunto edificado.

10.2. DIAGNÓSTICO. ÁMBITO TERRITORIAL

10.2.a. Diagnóstico

- Ocupación incontrolada de las áreas de entorno urbano por nuevas construcciones y, de manera especial, crecimientos lineales a lo largo de los caminos y carreteras. La tendencia se observa con carácter generalizado aunque es especialmente patente en la salida por la SG-V-6123 hacia Segovia, en dirección oeste.
- Peligro de degradación ambiental en las áreas del territorio municipal especialmente vulnerables como son todas las navas que flanquean al poblado por tres de sus cuatro costados: norte, este y sur.
- No existe riesgo de inundación ante avenidas de carácter extraordinario que puedan afectar a espacios sobre los que están previstos desarrollos urbanísticos ya que éstos se encuentran alejados de los cauces principales y también de aquellos otros que, a pesar de su carácter estacional, pudieran presentar regímenes de marcado carácter torrencial. Sí es relevante, en cambio, la presencia generalizada de un nivel freático muy elevado en todas las navas que condiciona notablemente las intervenciones edificatorias bajo rasante.
- Existencia en el suelo rústico de algunos valores naturales: fundamentalmente los ecosistemas y paisajes vinculados a las navas y también a las gargantas de los ríos Eresma y Ciguiñuela. Hay además bienes inmuebles en el territorio municipal que pueden llegar a tener un cierto interés etnológico; nos estamos refiriendo aquí a las edificaciones tradicionales que auxiliaban a las distintas faenas agrarias o complementaban las economías domésticas y que tendían a agruparse en las inmediaciones del asentamiento urbano. Más importante es quizá el propio paisaje asociado al manejo ganadero tradicional, de tipo *bocage*: prados cercados por pequeños muretes de piedra mampuesta y pantallas vegetales.
- En relación con el patrimonio apuntado más arriba hay que dar cuenta de una copiosa normativa sectorial asociada.

- Presencia de relevantes infraestructuras de transporte que cruzan y compartimentan el territorio municipal y que, al igual que se señaló en el punto anterior, llevan aparejadas importantes servidumbres legales.
- Infrautilización de los recursos endógenos sitios en el suelo rústico municipal y susceptibles de generar actividades económicas relacionadas con el turismo.

10.2.b. Propuesta

Cada una de las propuestas que siguen deben ser relacionadas con los correspondientes diagnósticos realizados en el epígrafe anterior:

- Control de las nuevas edificaciones a través del establecimiento de parámetros volumétricos, de ocupación y de integración paisajística y, en su caso, con la definición de áreas para la expansión ordenada y segregada de los usos residenciales, por un lado, y de los usos agropecuarios e industriales, por otro. En este sentido, las directrices establecidas por las DOTSe para la Unidad de Gestión Paisajística "*Piedemonte del Eresma*", unidad en la que se integra el término de San Cristóbal, habrán de observarse atentamente.
- Protección especial a través de su inclusión en categorías de suelo rústico específicas para el posterior establecimiento de regímenes de uso y edificación restrictivos. Por la convergencia de distintos factores: singularidad paisajística, importancia ecológica y etnológica, etc., las navas son, como ya se ha dicho, los ámbitos municipales en los que la especial protección está más justificada.
- En relación con los problemas vinculados al carácter superficial del freático en buena parte del término municipal, pueden plantearse medidas específicas para el control de la edificación bajo rasante.
- Protección especial mediante la adscripción de estos terrenos a categorías de suelo rústico específicas (suelo rústico con protección natural o cultural) y, en su caso, con la inclusión en el catálogo de elementos protegidos...
- Asunción de la legislación sectorial vinculada a la gestión del patrimonio cultural y natural y, en la medida de lo posible, integración dentro de la normativa urbanística. Integración igualmente de la legislación sectorial relativa a las infraestructuras de carácter territorial referidas y proposición de un modelo territorial para el municipio que posibilite su integración.
- Establecimiento de medidas de carácter propositivo para la puesta en valor de los recursos locales: por ejemplo, el diseño de rutas que recuperen itinerarios tradicionales y que permitan la interconexión de los hitos existentes en el territorio municipal. La definición de ejes estructurantes por parte del planeamiento puede contribuir a este propósito. En este sentido, la existencia de una red de caminos vecinales constituye un extraordinario patrimonio municipal que debe ser aprovechado.

11.PLANOS DE INFORMACIÓN

P.I.1. PLANO DE ESTRUCTURA TERRITORIAL.

Escala urbana

P.I.2 PLANOS DE USOS DEL SUELO

Escala territorial

Escala urbana

P.I.3 PLANOS PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

P.I.4 PLANOS SERVICIOS URBANOS

Abastecimiento

Saneamiento

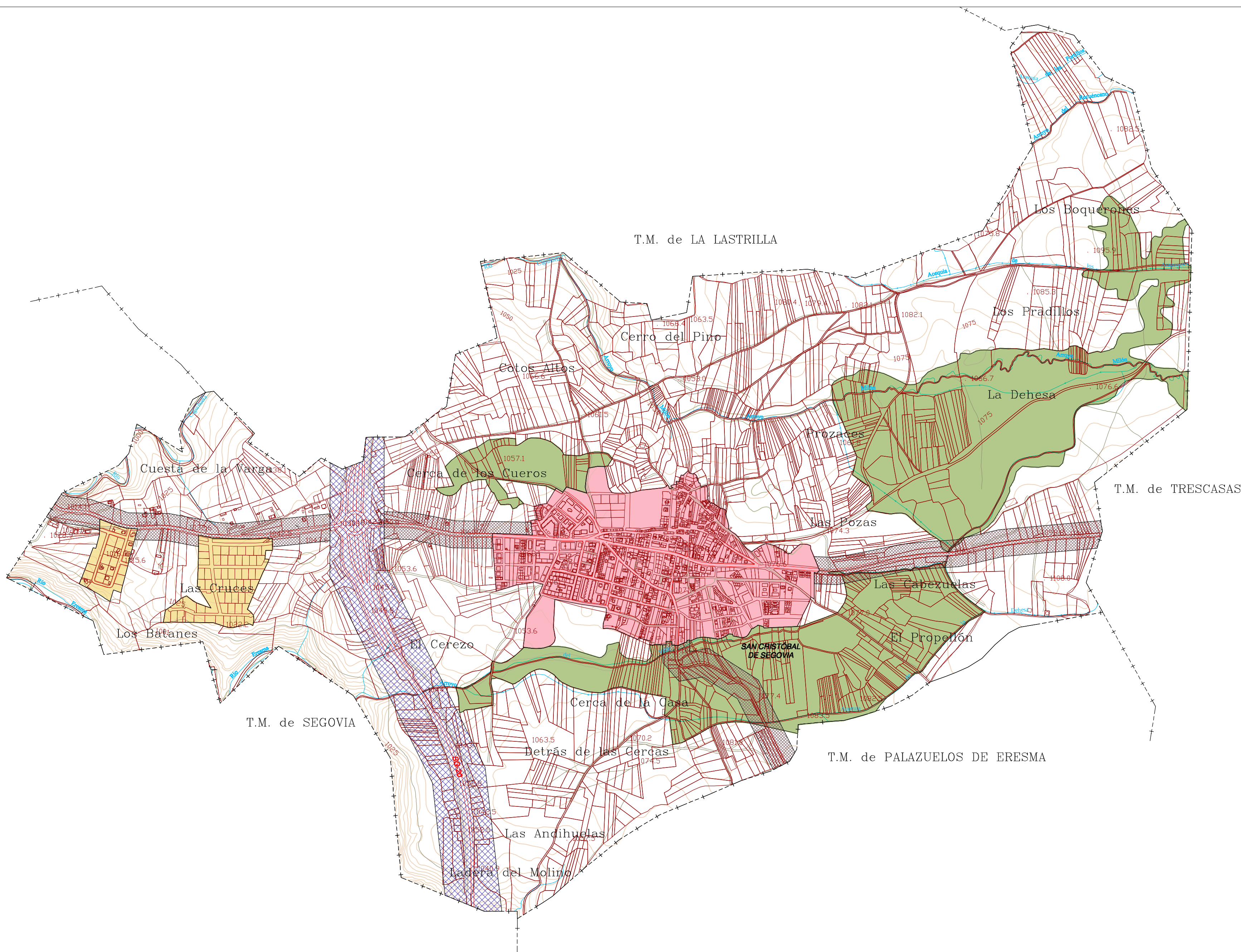
Estado de la pavimentación

Gas

P.I.5 PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

P.I.6 PLANO DE ELEMENTOS DE INTERÉS

P.I.7 PLANO DE RIESGOS



ESCALA- 1:10.000
0 50 100 200 300 400 500



SIGNOS CONVENCIONALES

- +--- Límite del término municipal
- Núcleo de población, manzanero
- ▨ Parcelario urbano/rústico
- Caminos
- Carreteras
- Ríos y arroyos
- Canales y acequias
- ~ Curvas de nivel

LEYENDA

- Núcleo principal de población
- Crecimientos residenciales desvinculados del núcleo
- ▨ Eje estructurante del crecimiento
- ▨ Eje estructurante supramunicipal
- Navas

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

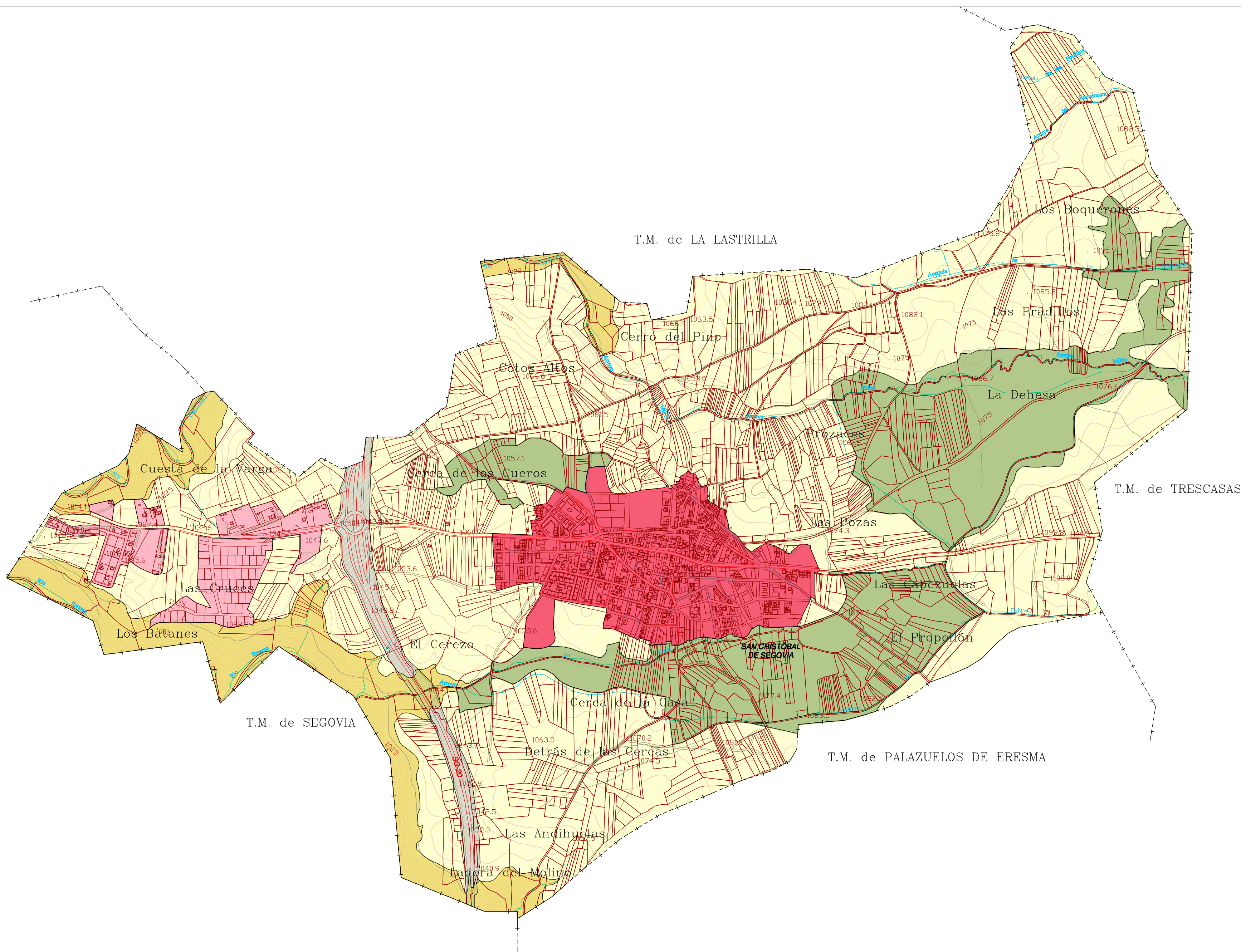
Septiembre 2.007

P.I.1 PLANO DE ESTRUCTURA TERRITORIAL

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y
planificación
territorial s.l.



ESCALA- 1:10.000
0 50 100 200 300 400 500



SIGNOS CONVENCIONALES

- +---+ Límite del término municipal
- [Red square with black border] Núcleo de población, manzanero
- [Red square with black border] Parcelario aparente
- [Red line] Caminos
- [Red line] Carreteras
- [Blue line] Ríos y arroyos
- [Blue line] Canales y acequias
- [Brown line] Curvas de nivel

LEYENDA

ÁREAS DE USO HOMOGÉNEO

- [Red square] Asentamiento urbano
- [Pink square] Otras áreas urbanizadas o comprometidas por la edificación
- [Grey square] Grandes infraestructuras de transporte
- [Yellow square] Pastizales
- [Green square] Navas
- [Orange square] Valles encajados de los ríos Eresma y Ciguñuela

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Septiembre 2.007

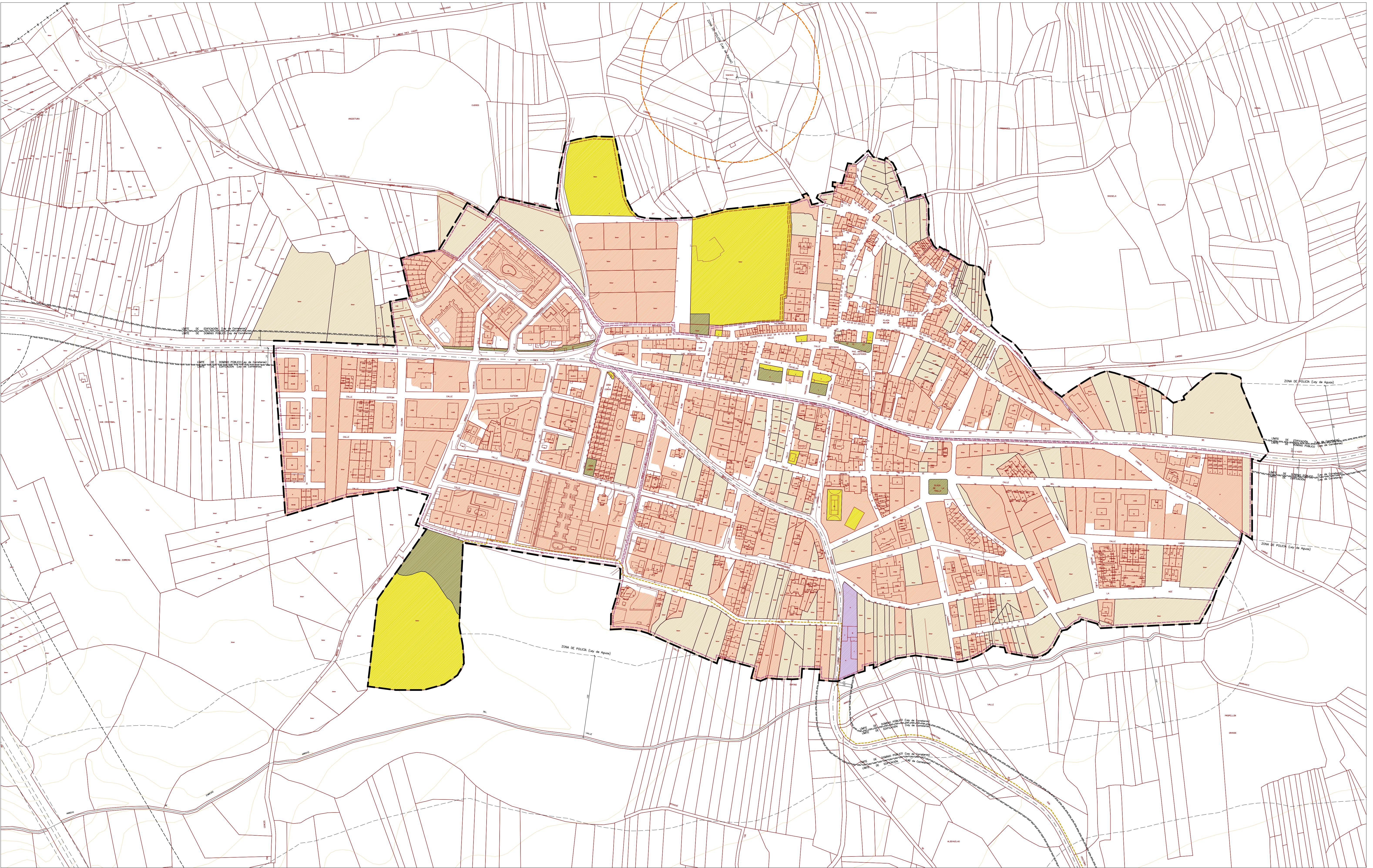
P.I.2.1 PLANO DE USOS DEL SUELO

Ámbito territorial

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:

urbuplan urbanismo y
planificación
territorial s.l.



Escala: 1 : 2.000



SIGNOS CONVENCIONALES

- Base existente
- Curvas de nivel
- Ríos y arroyos
- Red de Gasoductos (tramo presión Media B)
- Edificaciones

LEYENDA

- Uso residencial predominante
- Uso agropecuario residual
- Solares
- Equipamientos
- Espacios libres públicos
- Ámbitos con problemas específicos

AFECCIONES SECTORIALES

- Línea límite de edificación (Ley de Carreteras)
- Línea de dominio público (Ley de carreteras)
- Zona de policía (Ley de aguas)
- Línea de policía mortuoria

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Septiembre 2.007

P.I.2.2 PLANO DE USOS DEL SUELO
Ámbito urbano

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbanismo y
planificación
territorial s.l.





SUELO URBANO DE CASCO ANTIGUO
 SUELO URBANO DE ENSANCHE

SIMBOLOGIA

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| AYUNTAMIENTO | FRONTON |
| ESCUELA PUBLICA | CAMPO DE FUTBOL |
| COLEGIO PRIVADO | PISCINA MUNICIPAL |
| CONSULTORIO MEDICO | PARADA DE AUTOBUS |
| FARMACIA | DEPOSITO DE AGUA |
| TELEFONO PUBLICO | TRANSFORMADOR |
| BUZON CORREOS | CENTRAL TELEFONICA |
| IGLESIA | CAFE-BAR |
| CEMENTERIO | BAR-RESTAURANTE |
| ERMITA | DISCOTECA DE VERANO |
| CENTRO SOCIAL | TIENDA ALIMENTACION |
| ASOCIACION DE VECINOS | ESTANCO |
| JARDIN PUBLICO | SUCURSAL BANCARIA VOLAP |
| PISTA POLIDEPORTIVA | TALLER MECANICO |

MODIFICACIÓN PARCIAL NORMAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

SITUACIÓN ACTUAL
FECHA: JUNIO 2000
ESCALA: 1:1.000

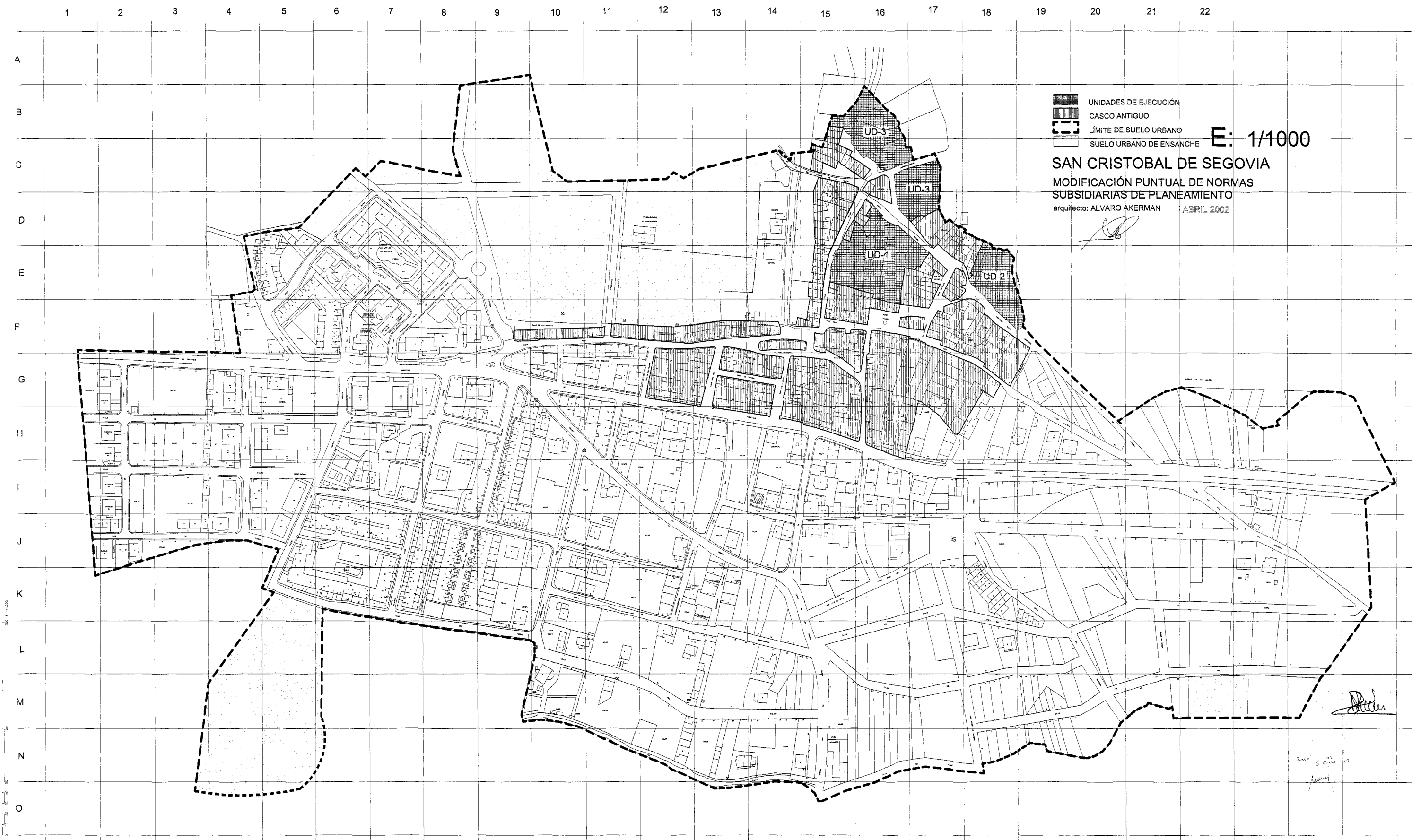
LIMITE SUELO URBANO

SUELO RESIDENCIAL NO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

SUELO DOTACIONAL NO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

SUELO ESCOLAR NO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

2000 E-11-1000



- UNIDADES DE EJECUCIÓN
- CASCO ANTIGUO
- LÍMITE DE SUELO URBANO
- SUELO URBANO DE ENSANCHE

E: 1/1000

SAN CRISTOBAL DE SEGOVIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

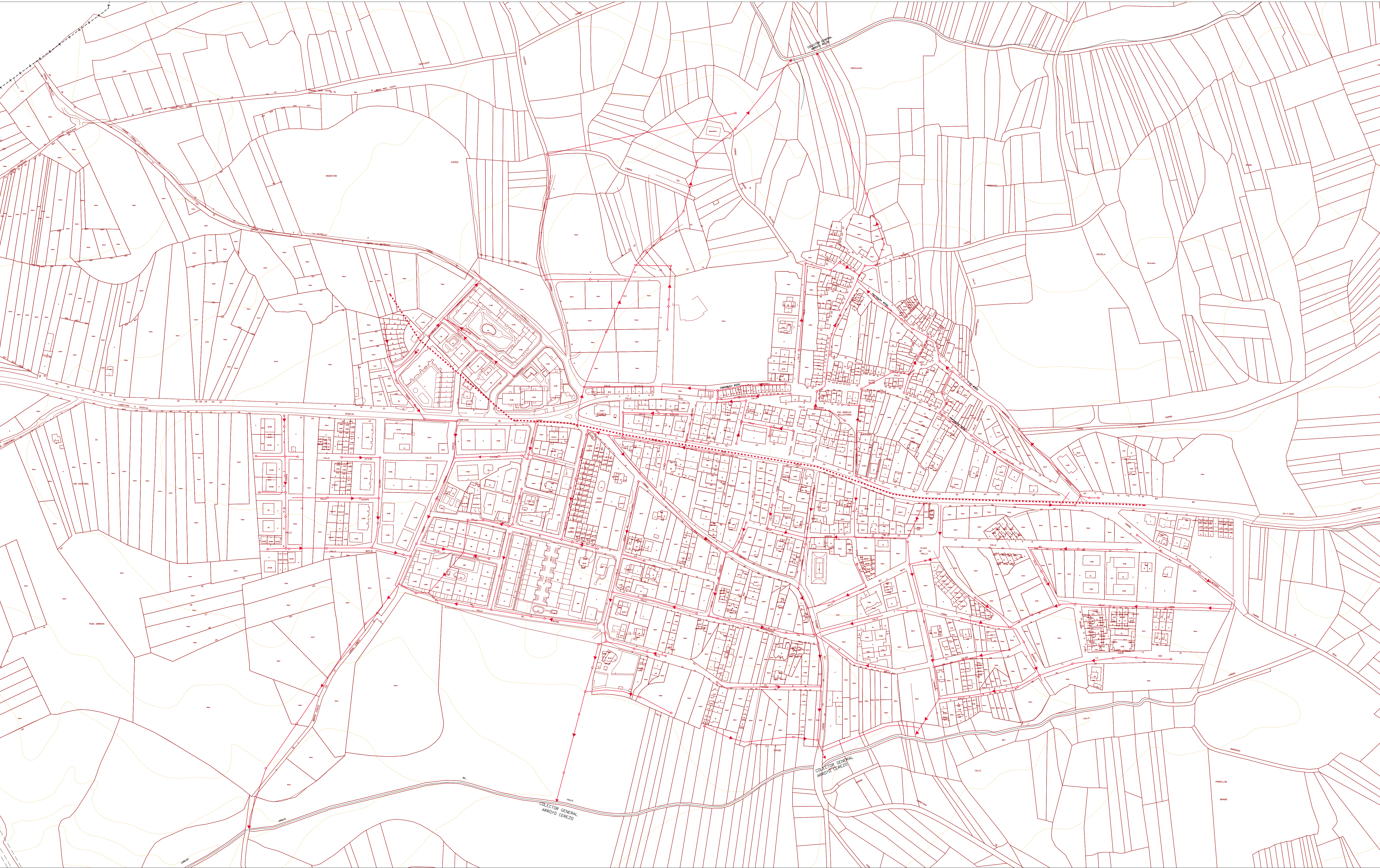
arquitecto: ALVARO AKERMAN ABRIL 2002

[Signature]

[Signature]

JUNIO 02
6 JUNIO 02





Escala- 1 : 2.000



- LEYENDA
- Red actual de alcantarillado
 - Pozo de registro
 - Límite de cuencas

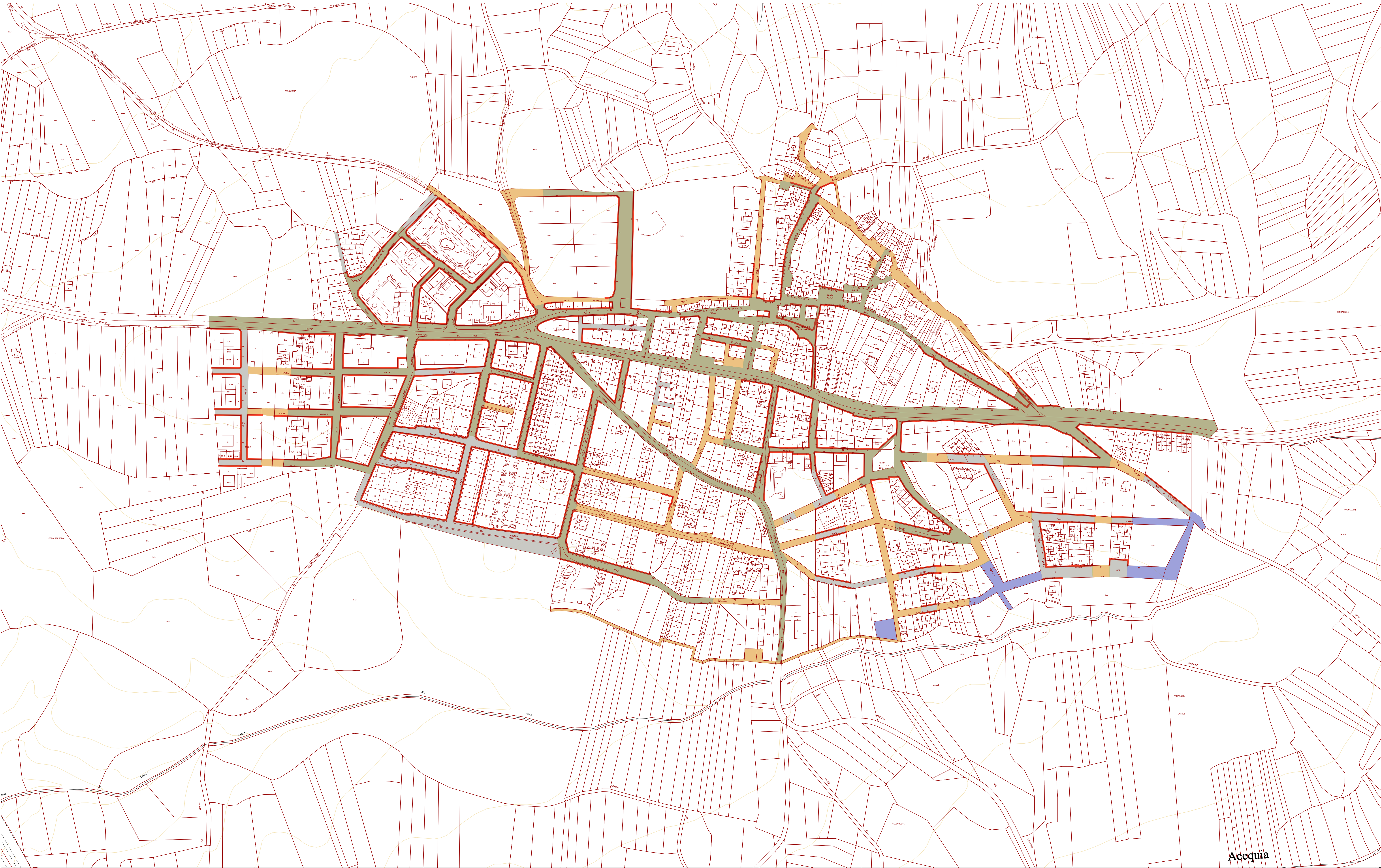
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Septiembre 2.007
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

P.I.4.2. PLANO DE RED DE SANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbanismo y
planificación
territorial s.l.





Escala- 1 : 2.000



LEYENDA

- Pavimentación asfalto
- Pavimentación hormigón
- Tierra
- Viario sin ejecutar
- Aceras

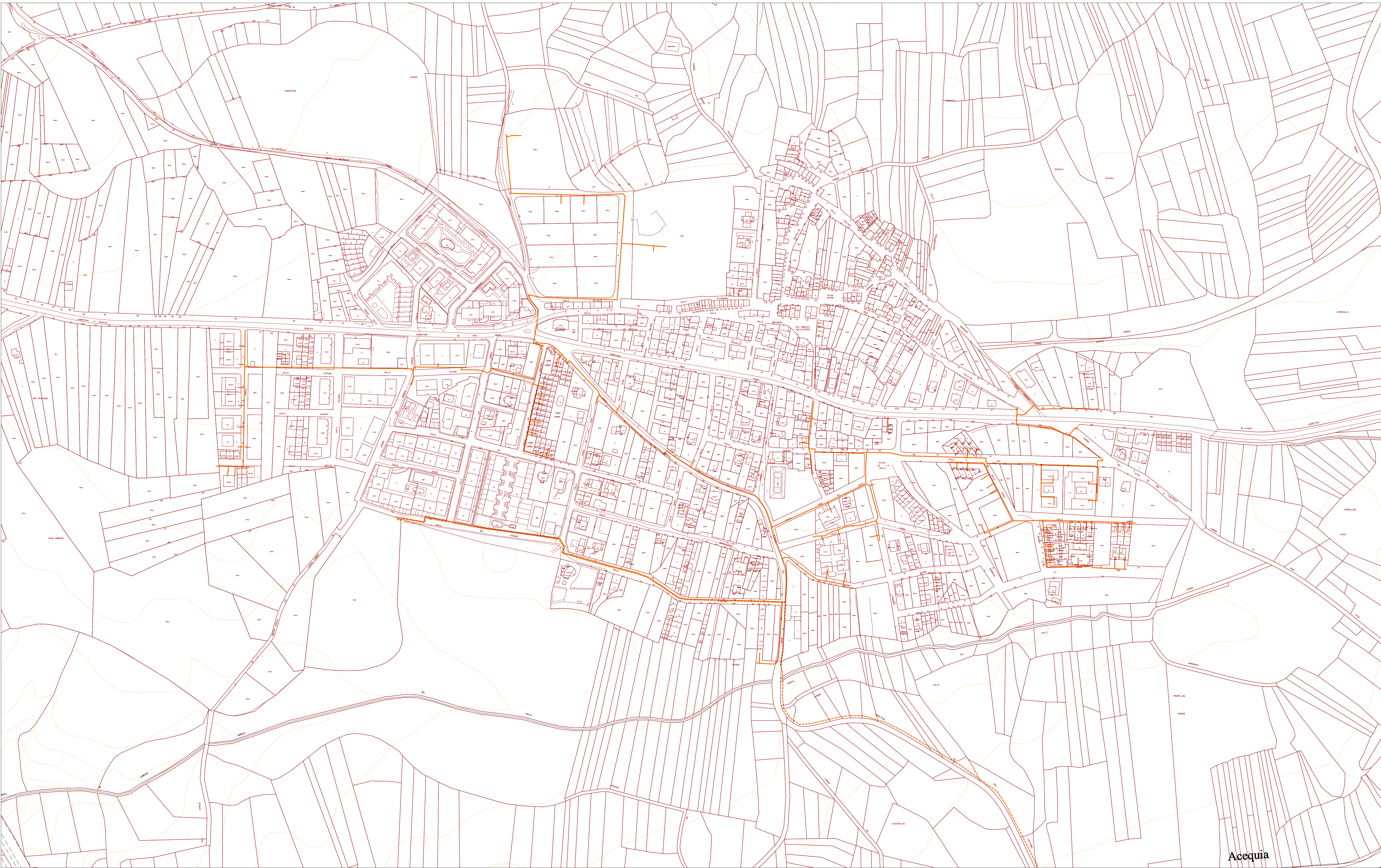
Acequia

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Septiembre 2.007
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

P.I.4.3. PLANO DE PAVIMENTACIÓN

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbanismo y
planificación
territorial s.l.
urbuplan



Escala- 1 : 2.000



- LEYENDA
- Subtramos de red (presión)
- Baja / Media A
 - - - Media B

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA Septiembre 2.007
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

P.I.4.4. PLANO DE RED DE GASODUCTOS

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbanismo y
planificación
territorial s.l.





Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100



SIGNOS CONVENCIONALES

- Base existente
- Curvas de nivel
- Ríos y arroyos
- Edificaciones

LEYENDA

- Estructura catastral
- Edificaciones

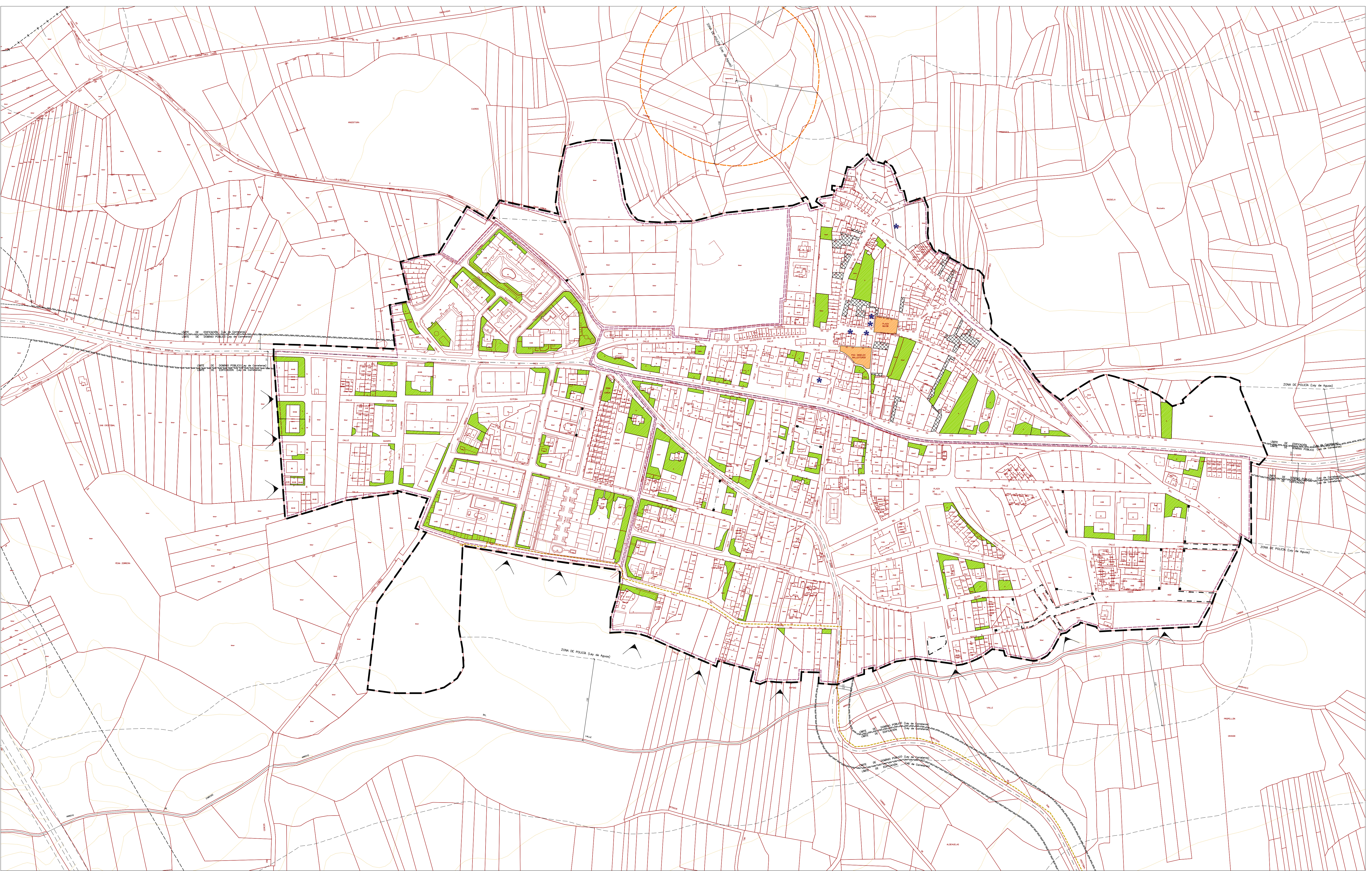
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Septiembre 2.007

P.I.5 PLANO DE ESTRUCTURA CATASTRAL Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbanismo y
planificación
territorial s.l.
urbuplan



Escala- 1 : 2.000

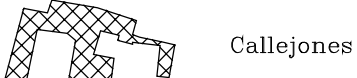


SIGNOS CONVENCIONALES

- Base existente
- Curvas de nivel
- Ríos y arroyos
- Red de Gasoductos (tramo presión Media B)
- Edificaciones

LEYENDA

- Ámbitos de interés
- Jardines privados
- Precatálogo
- Ámbitos con problemas específicos
- Calles previstas sin abrir
- Atejos
- Vistas de interés



AFECCIONES SECTORIALES

- Línea límite de edificación (Ley de Carreteras)
- Línea de dominio público (Ley de carreteras)
- Zona de policía (Ley de aguas)
- Línea de policía mortuoria

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

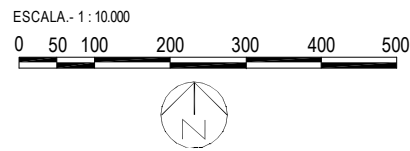
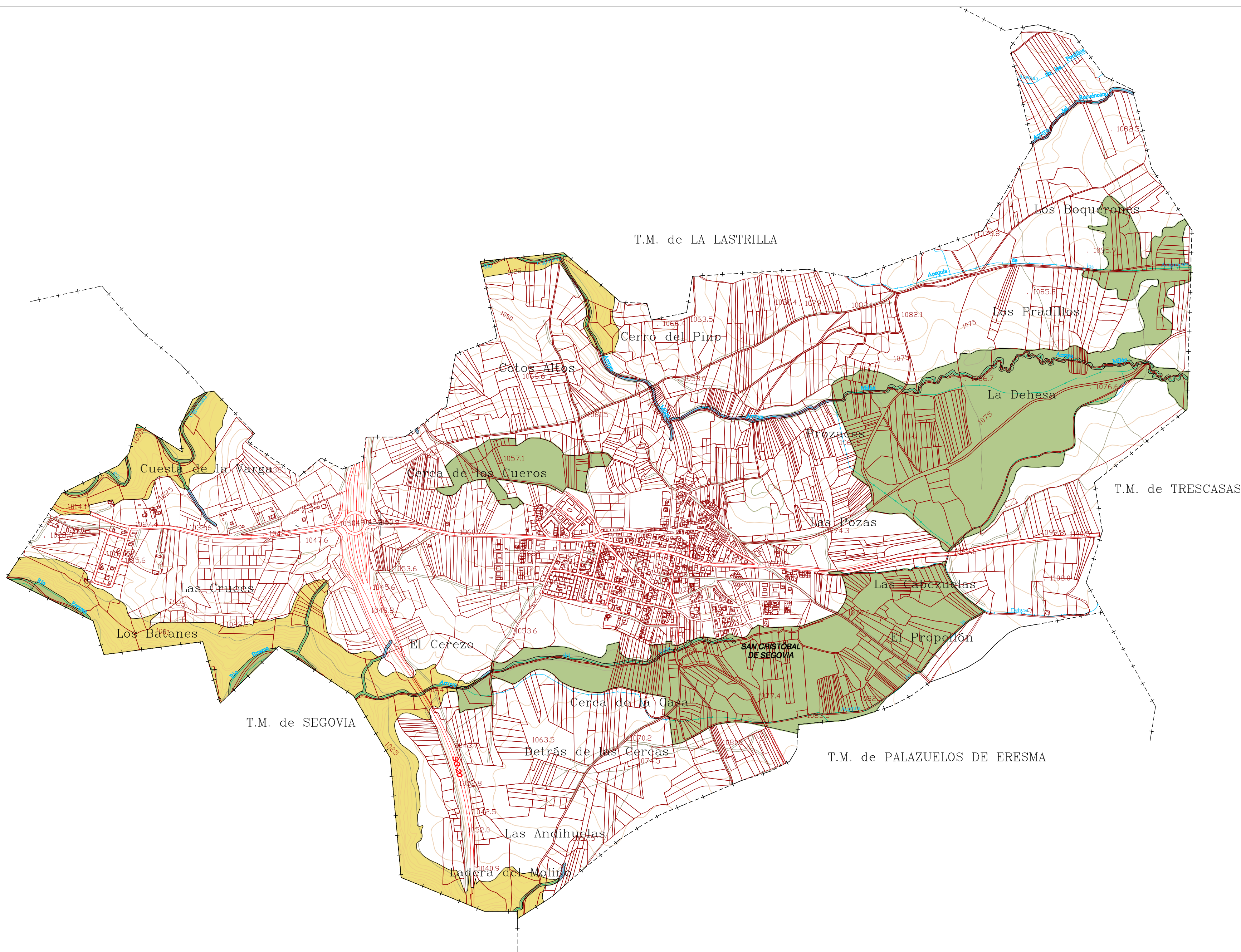
Septiembre 2.007

P.I.6 PLANO DE ELEMENTOS DE INTERÉS

AYUNTAMIENTO
DE
SAN CRISTÓBAL
DE SEGOVIA

Equipo redactor:
urbanismo y
planificación
territorial s.l.





SIGNOS CONVENCIONALES	
	Límite del término municipal
	Núcleo de población, manzanero
	Parcelario urbano/rústico
	Caminos
	Carreteras
	Ríos y arroyos
	Canales y acequias
	Curvas de nivel

LEYENDA	
ÁREAS DE USO HOMOGÉNEO	
	Riesgos de inundación en los entornos inmediatos a los cauces (5 m)
	Riesgos geotécnicos propios de las zonas encharcadizas
	Riesgos asociados a las gargantas de fuerte pendiente

P.I.7 PLANO DE RIESGOS

Equipo Redactor:

Dirección Técnica:

Urbanismo y Planificación Territorial, S.L.

Urbyplan, S.L.

Gloria Hernández Berciano, arquitecta.

M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa.

Redactores:

Carmen del Rey Vieira, arquitecta

José Ignacio Miguel Pascual, geógrafo

Septiembre 2007



Fdo.: Gloria Hernández Berciano



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández