

Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, 2007

José María Ezquiaga Domínguez

Doctor arquitecto y licenciado en Sociología y Ciencias Políticas. Ha sido director general de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Actualmente compagina su docencia en el Departamento de Urbanística de la ETSAM con una extensa labor profesional en los campos del planeamiento territorial y urbano.

Javier Barros Guerton

Arquitecto y ha cursado estudios en el Institut d'Urbanisme de París. Su práctica profesional en los campos del urbanismo y la arquitectura la ha desarrollado en Madrid y Galicia.

Palabras clave: Planeamiento Urbano / Ordenación Municipal / Planes Generales / Segovia.

The municipality of Segovia brings together high values of nature, landscape and heritage in a framework of shared will to overcome a historic crisis. The General Plan defines a territorial model centered on five priorities:

- The landscape value is particularly important in a location of transition between mountains and plain.
- Safeguard of the city site and the urban profile is not only related to the previous point, but is also important in itself due to the special relation between the existing urban area and the surrounding valleys.
- A revitalisation of the historical quarter is needed to ensure the preservation of its heritage.
- The consolidation of the existing urban structure, both with regard to the city centre and the incorporated neighbourhoods, will serve as a defense against the centrifugal tendencies of the municipality's territory.
- The rationalisation of growth towards the new high-speed train station in the South gives continuity with a historical sequence.

El municipio de Segovia concentra valores naturales, paisajísticos y patrimoniales elevados en un marco local marcado por una voluntad compartida de superar una crisis histórica. El Plan General define un modelo territorial articulado en torno a cinco prioridades. La puesta en valor del paisaje es de especial relevancia en un ámbito de transición entre sierra y llanura. La salvaguarda del sitio de la ciudad y del perfil urbano no es sólo una pormenorización del punto anterior; sino que tiene un valor en sí mismo por la especial relación del casco existente con los valles que lo rodean. La revitalización del casco histórico es una necesidad para asegurar la conservación de su patrimonio histórico. La consolidación de la estructura urbana existente, tanto en lo que se refiere a la ciudad central como a los barrios incorporados, es la defensa contra las tendencias centrifugas dentro del propio territorio municipal. La racionalización del crecimiento con el vector sur hacia la nueva estación ferroviaria de alta velocidad aporta una continuidad con una secuencia histórica.

•



Figura 1: Vista aérea de Segovia desde el Sureste. Se aprecia la vaguada del Eresma rodeando la ciudad histórica.



Figuras 2, 3 y 4: La Segovia del siglo xx. En la imagen superior izquierda, la antigua configuración de la plaza del Azoguejo, con los restos de la Iglesia de Santa Columba aún visibles. En la imagen superior derecha, entorno oriental del acueducto antes del acondicionamiento de la Vía Roma. Fotografías de Alois Breer, 1908. En la imagen inferior, plano de Segovia de 1901, levantado por el arquitecto municipal Joaquín de Odriozola. Pueden apreciarse el antiguo cauce del arroyo Clamores, hoy soterrado, la cacería de Navalcaz que alimenta el acueducto, la estación de ferrocarril y el Paseo Nuevo como borde hacia Las Lastras.

EL MARCO DE REFERENCIA

El medio físico cobra relevancia en Segovia por sus altos valores. El sureste del término municipal, que se corresponde con el antiguo término municipal de Revenga, marca el inicio del paisaje serrano, con encinares y fresnedas y un núcleo tradicional cabecera del antiguo municipio, que conserva la impronta de la trashumancia en su trazado, a través de su vinculación a los grandes itinerarios entre Extremadura y Soria. La presencia de este paisaje en el imaginario colectivo se alimenta además de su visibilidad desde el mirador de la Canaleja, en el acceso a la ciudad alta desde el acueducto, lo que motiva la protección de esta vista, y de la continuidad que brinda la cacera de Navalcaz (inicio del acueducto) desde los espacios libres de los planes parciales de la década de 1970 hasta la sierra, un paseo muy apreciado por los segovianos. El suroeste del término municipal, la cuenca del Milanillos, presenta un paisaje diferente, en el que ya se aprecian con más claridad los rasgos de la gran llanura cerealista del valle del Duero. Parte del término está incluido en figuras de la Red Natura 2000 y en zonas críticas de conservación del águila imperial y de cigüeña negra. La trama humanizada histórica se ve pautada por una gran concentración de vías pecuarias, testimonio de la asociación de la economía local al comercio lanero en la época de esplendor del renacimiento. La declaración del parque nacional de Guadarrama afecta al término municipal en su borde sureste.

La personalidad de la Segovia histórica está marcada por una múltiple condición de borde: entre sierra y llanura, entre páramo y valle, entre urbano y rural. El emplazamiento inicial de la ciudad en lo alto del cerro del recinto amurallado aprovecha la confluencia de los ríos Clamores y Eresma, en el punto en el que sus cañones de lastras calizas están ya cerca de un tramo medio más amable. El recinto amurallado no emerge de la llanura, sino desde un valle relativamente cerrado, muy arbolado y vegetado en su fondo. Esta condición hace que en la visión lejana desde la llanura del norte se presente nítidamente, sin una corona de crecimientos que lo desdibujen, tan sólo con la presencia del núcleo tradicional de Zamarramala, una condición que entendieron perfectamente los arquitectos del alcázar o la catedral.

La historia de la ciudad y su esplendor entre el final de la Edad Media y el siglo XVI son bien conocidos, así como la época de decadencia en la que entró poco después. Al contrario que otras ciudades como Valladolid, que transforman su casco antiguo, en Segovia se mantiene la huella de sus tejidos. El crecimiento de población durante la segunda mitad del siglo XX se debe sobre todo a la llegada de población de los núcleos rurales de la provincia. Entre los censos de 1991 y 2001, cuando estas migraciones ya han dejado de ser relevantes, la población se estanca (se pierden nueve habitantes entre ambos censos, sobre una población de algo más de 54.000).

Segovia ha pasado de contar con un sistema productivo relevante en los flujos internacionales en la Edad Media a una estructura empresarial actual atomizada y con desventajas competitivas. El sector servicios está dominado por una oferta turística concentrada en el recinto amurallado, orientando el comercio en este sentido en detrimento del servicio cotidiano a los residentes. El turista medio llega para una excursión de un día desde Madrid, y las pernoctaciones son escasas; esto explica que el comercio sea, en términos de recaudación fiscal, la especialización más relevante, con casi un tercio del total, seguido por la industria, con una alta representación de la transformación cárnica ligada a la importante cabaña porcina de la provincia. En términos de recaudación de IAE, en 2001 el recinto amurallado sigue desempeñando un papel relevante, con un 15% del total, pero se ve desplazado por el nuevo centro de la zona baja. Los precios inmobiliarios de la capital superan los de los municipios de La Lastrilla y Palazuelos de Eresma. De acuerdo con los índices publicados por el Ministerio de Fomento, a lo largo de la década de los noventa los precios medios de la vivienda por metro cuadrado en Madrid son entre 400 y 500 euros más caros. En 2003, la diferencia alcanza los 1.150 euros. La pérdida de residentes jóvenes con alta formación a favor del área metropolitana de Madrid y de nuevos hogares en beneficio de un alfoz que empieza a crecer contribuyen, en este contexto, a un envejecimiento progresivo de la población, que se acusa de manera más intensa en los barrios históricos.

Frente a otras ciudades como Valladolid, que transforman sus tejidos centrales durante los siglos XIX y XX, en Segovia éstos mantienen en gran medida su huella.

ESTUDIO DE TEJIDOS URBANOS de SEGOVIA

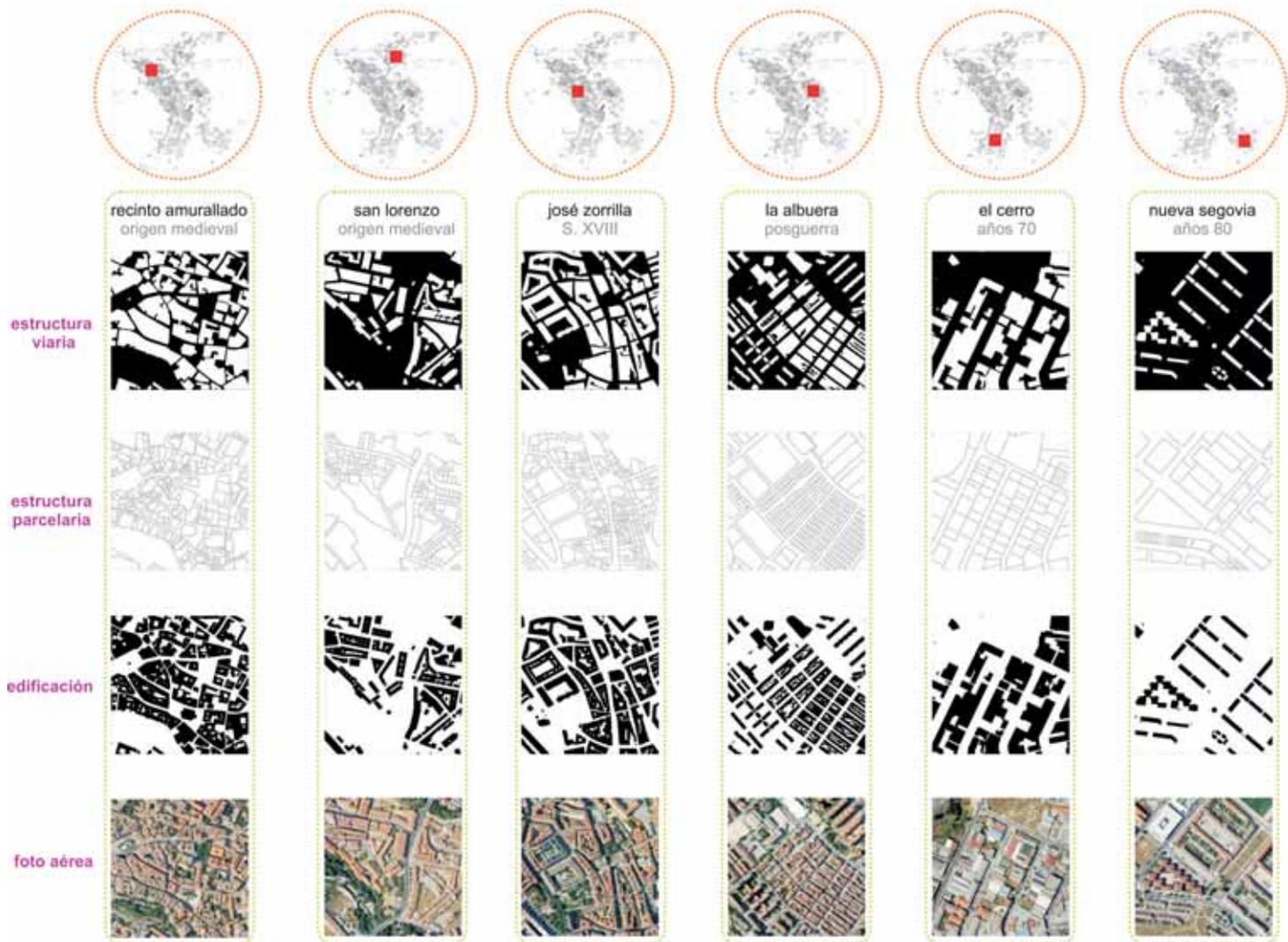


Figura 5: La ciudad de Segovia muestra una gran diversidad de morfologías urbanas, cuya articulación se ve condicionada por la debilidad histórica de los elementos estructurantes y una altimetría muy compleja.

La salida de los jóvenes hacia los municipios vecinos y de profesionales cualificados hacia Madrid contribuye a un envejecimiento progresivo de la población, más acusado en el casco histórico.

Los tejidos urbanos muestran todas estas condiciones. El recinto amurallado, de génesis medieval, evidencian una adaptación a las pendientes, con una clara organización en torno a los itinerarios entre el acueducto y el alcázar por las diferentes laderas, mientras que el arrabal de San Lorenzo, originado en el mismo momento, muestra una estructura más cercana a la de un núcleo rural independiente, aunque alterado por las actuaciones viarias de la vía Roma. El eje de la calle José Zorrilla surge de la consolidación de una penetración hacia la ciudad histórica y de su adaptación a los arrabales preexistentes. Los crecimientos de la posguerra han carecido de una visión de conjunto, sin resolver su relación con los grandes elementos de la geografía local, como el borde del Eresma en La Albuera o las áreas industriales del Polígono del Cerro. Las oportunidades de actuación sobre el borde de los tejidos históricos han producido resultados que no han estado a la altura de las circunstancias, y la colonización del borde del Paseo Nuevo hacia el borde de Las Lastras no ha sido resuelta. En la década de 1980 el polígono residencial de Nueva Segovia busca articular una relación con el eje histórico del acueducto en el sur y con la carretera de La Granja, pero la innovación tipológica no alcanza resultados satisfactorios. Ha faltado un modelo de estructura independiente de las grandes travesías: el eje basado en la trashumancia Soria-Extremadura que pasa bajo el acueducto, la conexión con Madrid a través de La Granja y el Puerto de Navacerrada y la más reciente a través de El Espinar y la carretera de La Coruña. La dependencia de estos itinerarios explica las dificultades de reordenar la movilidad interna tras el cierre al tráfico del paso bajo el acueducto, que ha creado un déficit de conexiones transversales en una estructura urbana lineal. Esta

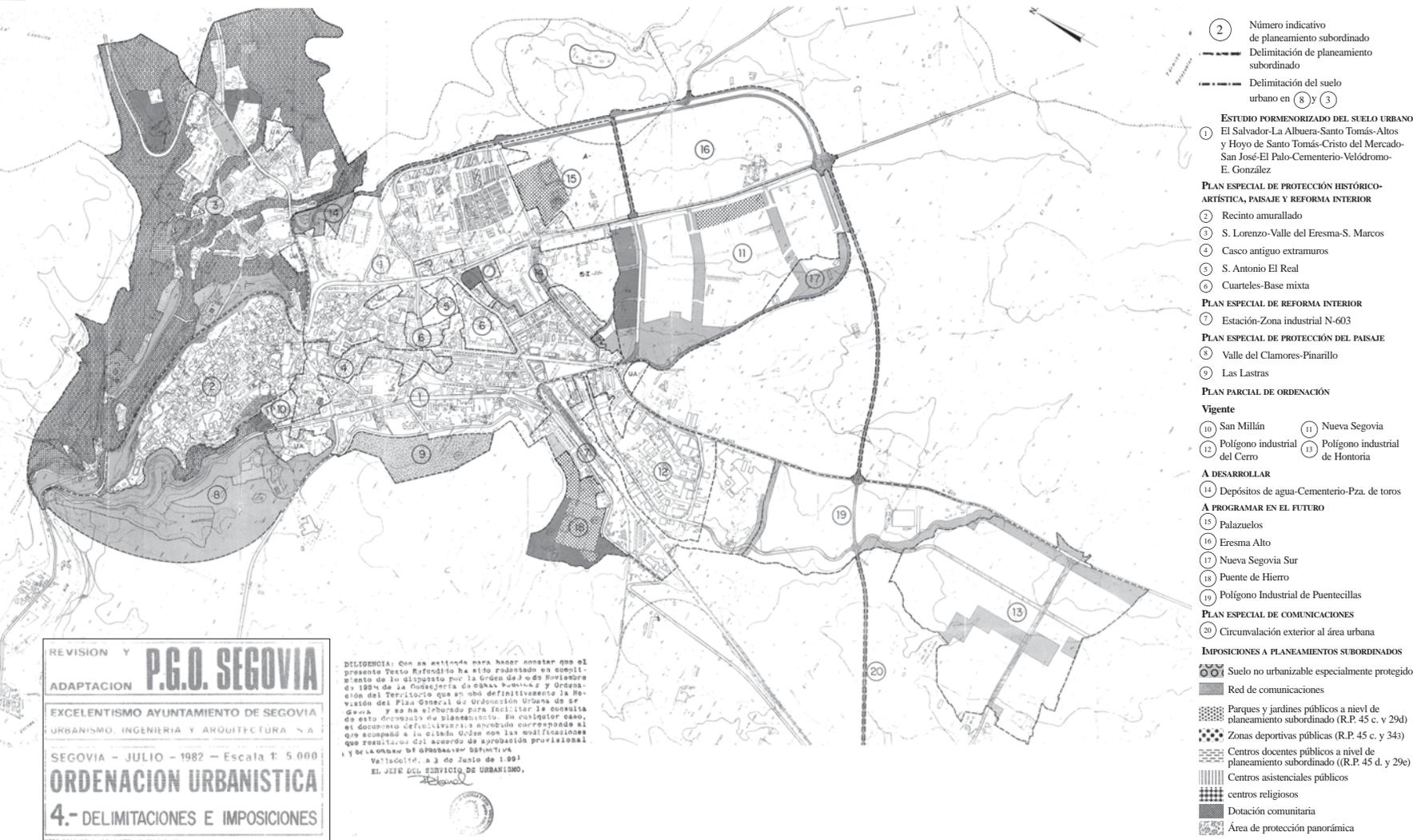


Figura 6: El Plan General de 1984 prefigura ya un modelo territorial de especialización diferenciada para los dos accesos principales, preservando los valles del Clarmores y el Eresma.

debilidad estructural se traduce en fechas recientes en la dificultad de articular un modelo común junto con los municipios limítrofes más activos en la corona noreste y el eje de La Granja, tanto en lo que se refiere a la ordenación de usos como a la movilidad interurbana. La anexión a principios de la década de 1970 de cinco términos municipales (Revenga, Hontoria, Madrona, Fuentemilanos y Zamarramala) no ha conllevado una oferta residencial en estos núcleos que equilibre la del alfoz oriental, y su evolución demográfica ha sido de estancamiento o recesión en la mayoría de los casos.

El Plan General revisado es aprobado en 1984; su larga vigencia se explica en parte por el estancamiento socioeconómico, pero también por dificultades en su gestión. El modelo territorial encauza el crecimiento futuro en torno a dos direcciones: hacia el este, residencia, y hacia el oeste, actividad económica. Entre ambas se establecen protecciones vinculadas tanto a valores naturales como a servidumbres militares (campos de prácticas artilleras). El documento de 1984 se estructura en gran medida como un índice de referencias hacia documentos de planeamiento parcial que se asumen o futuros planes parciales y especiales. La tramitación de los primeros se ve condicionada por la débil demanda residencial, aunque los tres sectores de suelo urbanizable ven su planeamiento aprobado durante el período de revisión. El planeamiento especial debe ordenar unos conjuntos históricos sometidos a dinámicas de degradación variables, que combinan espacios densos en el recinto amurallado con arrabales casi rurales en el valle de San Lorenzo. Los planes especiales de mayor trascendencia, el del Recinto Amurallado y el de San Lorenzo, son objeto tras su aprobación de una fuerte judicialización, que lleva a la derogación del Plan Especial del Recinto Amurallado durante el proceso de revisión. Como consecuencia, la administración municipal pretende reducir al mínimo las remisiones a planeamiento especial, integrando el tratamiento de los tejidos históricos dentro del propio Plan General; modificaciones recientes en la legislación de protección del patrimonio no permiten llevar hasta el final esta voluntad, por lo que el Plan General aporta una ordenación transitoria con un alto grado de pormenorización como paso previo a un futuro Plan Especial.

En 2001, la Administración central acomete dos acciones de singular relevancia territorial: la autopista A-61 (relación con Madrid) y el ferrocarril de alta velocidad Madrid-Valladolid.

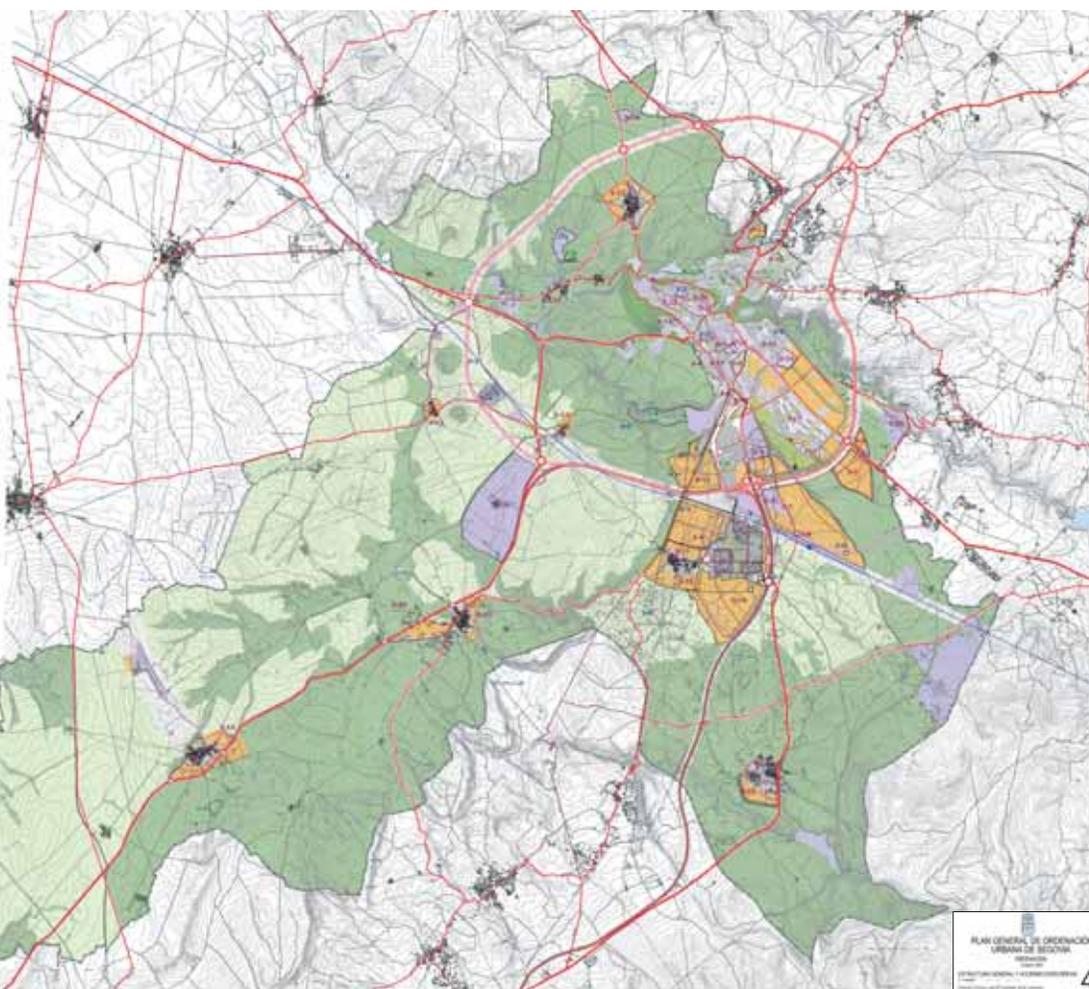
BASES DEL MODELO TERRITORIAL

La redacción del Plan General se inicia en 2001. En este contexto local de estancamiento la Administración central acomete dos acciones de singular relevancia territorial: la autopista A-61 de conexión con la autopista de La Coruña y el ferrocarril de alta velocidad Madrid-Valladolid, tronco central del nuevo sistema de accesos al norte peninsular. Ambas tienen una lectura compleja: la mejora de las comunicaciones es una oportunidad para el desarrollo socioeconómico, pero ambas obras suponen impactos considerables, y, en el caso del ferrocarril, la nueva estación se ubica sin tener en cuenta criterios de relación con el tejido urbano. Esta segunda decisión produce dos consecuencias desfavorables para el nuevo modelo territorial: la necesidad de asegurar una adecuada conexión con el tejido urbano pese a la distancia a la que se encuentra, y, por otro lado, unas elevadas tensiones inmobiliarias en los suelos que rodean a este emplazamiento. Estos efectos, comunes en muchas ciudades españolas en los últimos tiempos, se combinan aquí con la posibilidad de una competencia de municipios vecinos, y especialmente Palazuelos de Eresma, por materializar el potencial inmobiliario de la nueva instalación.

Figura 7: Plano de estructura general y acciones específicas del Plan General a escala 1:25.000.

OPERACIONES ESTRATÉGICAS

- 1. Regeneración y gestión ambiental**
 - 1.1. Regeneración paisajística del vertedero del Peñigoso
 - 1.2. Regeneración del antiguo vertedero de El Cueto
 - 1.3. Regeneración del antiguo vertedero de Roduelos
 - 1.4. Regeneración del arroyo tejadilla
 - 1.5. Ampliación punto limpio del Peñigoso
 - 1.6. Creación de un punto limpio
- 2. Movilidad y red viaria**
 - 2.1. Cierre de la variante SG-20
 - 2.2. Templado de tráfico en el casco histórico
 - 2.3. Reordenación de accesos a polígonos industriales
 - 2.4. Vía de Cornisa de la Albuera
 - 2.5. Conversión de trazados ferroviarios convencionales en vías verdes
 - 2.6. Conexión supramunicipal. Estación TAV-Palazuelos
- 3. Crecimiento y transformación urbana**
 - 3.1. Plaza oriental-Nueva puerta de la ciudad
Centro de interpretación de la naturaleza
 - 3.2. Nuevo círculo de las Artes y Tecnología
 - 3.3. Suelo dotacional privado
 - 3.4. Tratamiento frente urbano de Las Lastras
 - 3.5. Transformación de los suelos industriales militares
 - 3.6. Transformación de los suelos ferroviarios centrales
 - 3.7. Nuevo barrio de la estación
 - 3.8. Nuevo parque terciario de la estación
 - 3.9. Nuevo polígono industrial Hontoria-Oeste
 - 3.10. Nuevo polígono industrial Hontoria-Sur
 - 3.11. Nuevo barrio de Puenteillas
 - 3.12. Remate urbano de S. Lorenzo
 - 3.13. Crecimientos en barrios incorporados
 - 3.14. Palacio de Congresos-Auditorio en la Hoya del velódromo
 - 3.15. Polo universitario del regimiento
 - 3.16. Ciudad deportiva universitaria en Nueva Segovia
 - 3.17. Centros comerciales abiertos
 - 3.18. Nuevo cementerio
 - 3.19. Nuevo emplazamiento de instalaciones militares
 - 3.20. Reforma interior en el norte del polígono del Cerro
Nueva Imagen de acceso a la ciudad
 - 3.21. Nuevos servicios sanitarios y deportivos
 - 3.22. Recintos feriales y nuevos equipamientos de servicios urbanos
 - 3.23. Áreas de rehabilitación y planes especiales de accesibilidad
 - 3.24. Recualificación de asentamientos del Valle de Eresma
 - 3.25. Plan Especial de las Áreas históricas



Suelo urbano

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

Sistemas generales y locales

- Sistema General Espacios Libres
- Sistema General Espacios Libres-Cañadas
- Sistema General Equipamientos
- Sistema Local Espacios Libres
- Sistema Local Equipamientos

Suelo urbanizable

- Suelo urbanizable incorporado
- Suelo urbanizable propuesto
- Suelo urbanizable actividades económicas

Suelo rústico

- Suelo rústico común
- Suelo rústico protegido

Red viario estructurante

- Autopista
- Viario supramunicipal DOTSE
- Red Interurbana primer orden
- Red Interurbana primer orden propuesta
- Red Interurbana segundo orden
- Red Interurbana segundo orden propuesta
- Red Interurbana tercer orden propuesta
- Red Interurbana tercer orden propuesta

- Red urbana primer orden
- Red urbana primer orden propuesta
- Red urbana segundo orden
- Red urbana segundo orden propuesta
- Bulevar propuesto
- Senda peatonal/carril-bici
- Rotonda

Red ferroviaria

- Red ferroviaria de alta velocidad
- Red ferroviaria de alta velocidad subterránea
- Estación ferrocarril de alta velocidad

Límites

- Límite término municipal
- Límite ámbito operaciones estratégicas

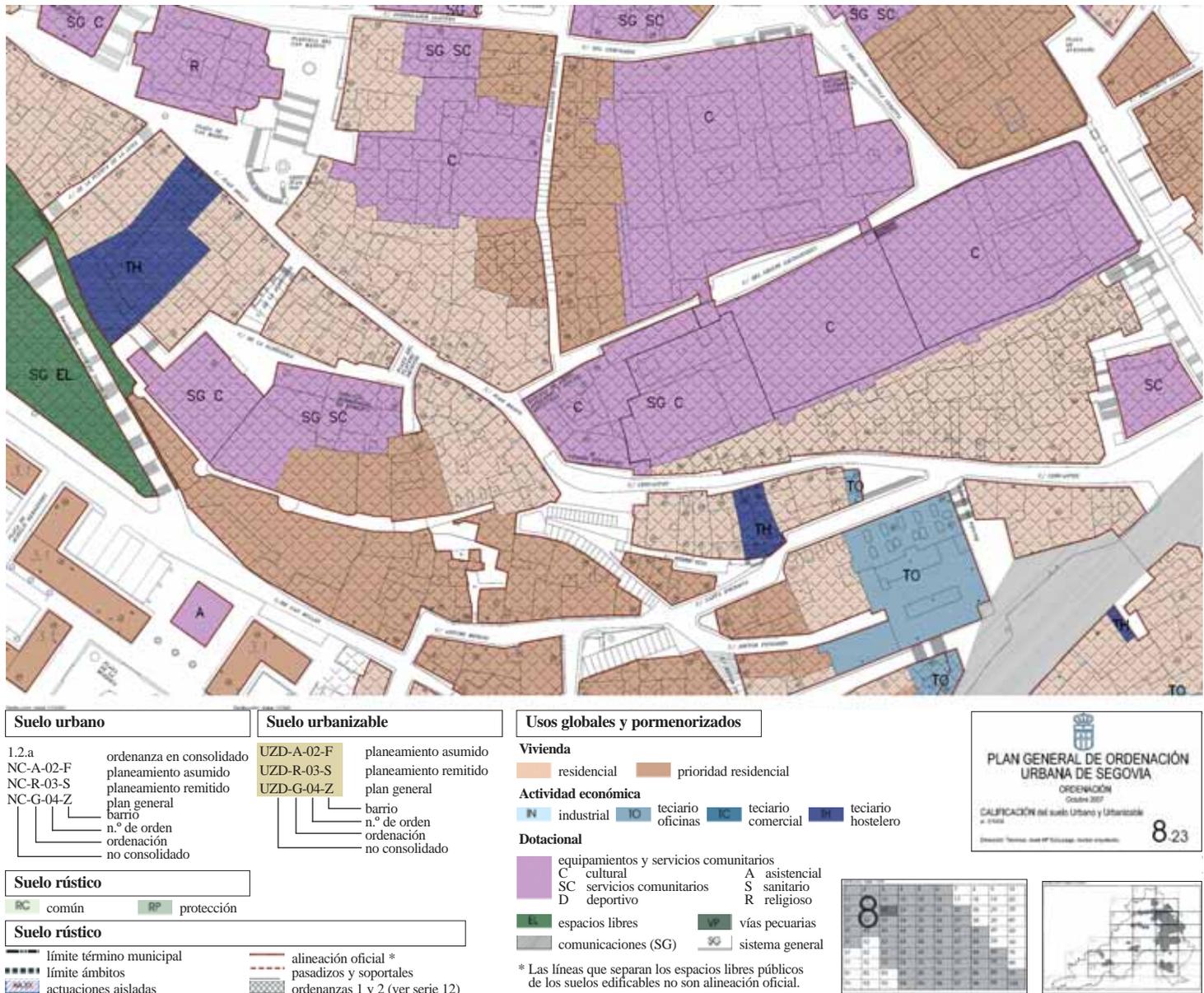


Figura 8: Plano de calificación del suelo urbano y urbanizable del Plan General a escala 1:1.000.

El modelo territorial busca el reequilibrio mediante un tejido urbano continuo y cohesionado, denso y variado en tipologías y usos, con capacidad para el crecimiento de las actividades económicas.

El modelo territorial busca el reequilibrio del municipio definiendo un tejido urbano continuo y cohesionado, denso y variado en tipologías y usos partiendo de las bases de una legislación regional que introduce índices de variedad urbana obligatorios, y en el que esta variedad de usos comprende la inclusión de amplias reservas para actividad económica que aportan empleo en relación con el crecimiento residencial. Este modelo se presenta como la antítesis de un entorno urbano en el que muchos municipios presentan crecimientos abusivos en tamaño, fragmentarios en su organización espacial y con una baja densidad que los hace parasitarios de las infraestructuras interurbanas, al no contribuir a configurar estructuras de escala intermedia que les aporten coherencia. La propuesta vertebra la ciudad desde el recinto amurallado, donde se preservan los valles del Eresma y el Clamores como límites nítidos desde los que emergen la catedral y el alcázar, hasta la nueva estación ferroviaria de alta velocidad y la ampliación del polígono industrial de Hontoria en el sur y el eje de la carretera de La Granja en el sureste. Estos dos polos (casco amurallado y nueva estación) son la base para articular un eje viario que se corresponde al norte con el Paseo Nuevo y al sur enlaza operaciones de renovación o nuevo crecimiento como la antigua estación ferroviaria, Prado Bonal y el Círculo de las Artes y la Tecnología. En sentido transversal los límites están claros, y es necesaria la resolución del

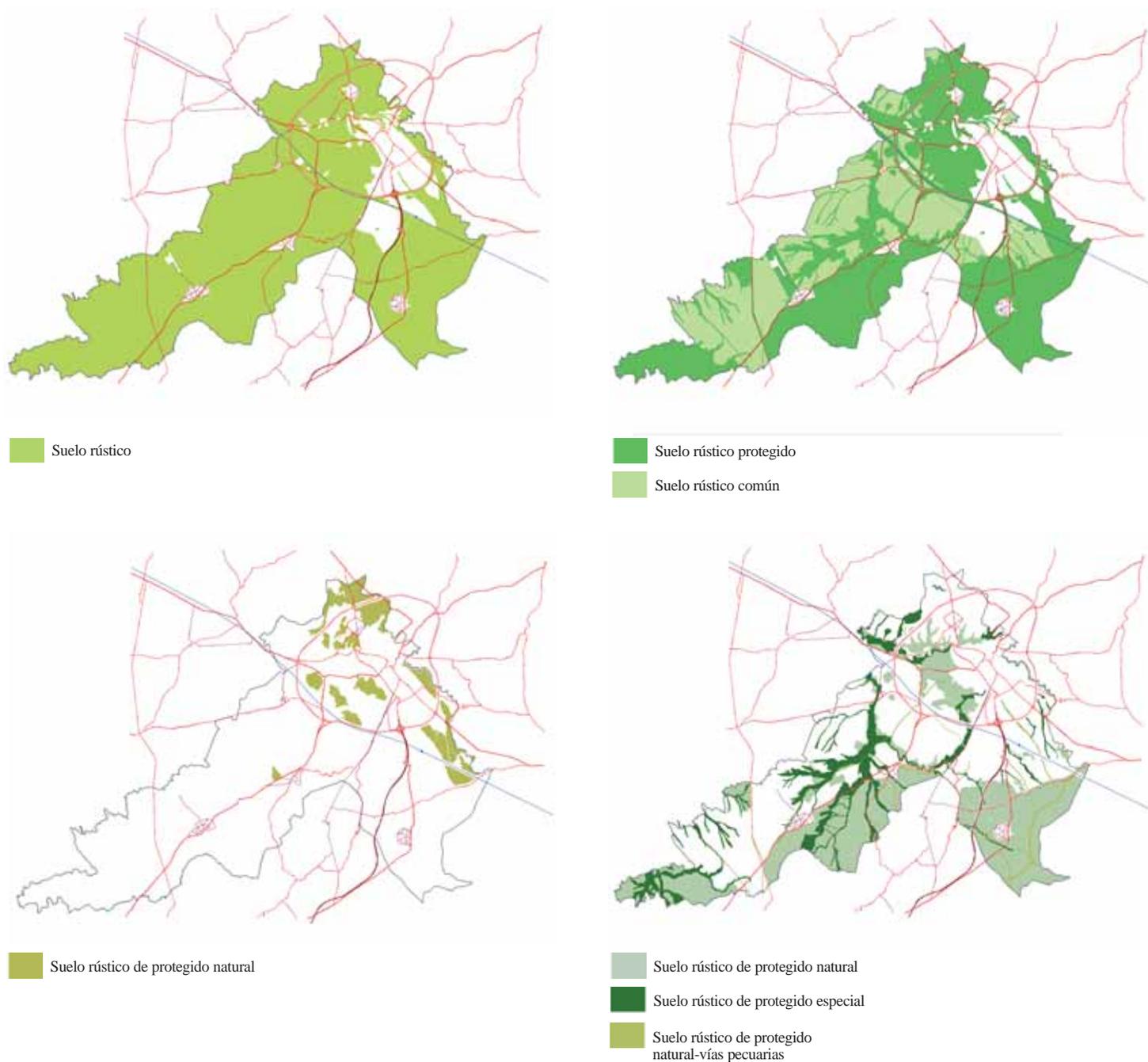


Figura 9: Esquemas de suelo rústico; suelo rústico protegido y común; suelo rústico de entorno urbano; y las diversas categorías de suelo rústico y de protección.

borde de las Lastras hacia el oeste y un remate viario al este, hacia el valle del Eresma. Se suman los siete núcleos rurales (conocidos en Segovia como barrios incorporados) anexionados hace más de tres décadas: Zamarramala, Madrona, Hontoria, Revenga, Torredondo, Perogordo y Fuentemilanos; en ellos la ordenación se basa en el mismo patrón de compactibilidad, adaptado a sus condicionantes locales, como elemento de diversidad en la oferta residencial. La propuesta comprende la clasificación de nuevo suelo urbanizable y operaciones de transformación en tejidos existentes, en el marco de una ordenación general que protege una parte sustancial del territorio municipal de cualquier actividad edificatoria.

La propuesta asegura la cohesión social, previendo una importante proporción de vivienda protegida en los nuevos desarrollos para facilitar el acceso a la vivienda y revertir los flujos de salida de nuevos hogares hacia los municipios del entorno. La cualificación de la oferta

científica, tecnológica y cultural se aborda mediante la previsión de grandes equipamientos de escala supramunicipal, como el Centro de las Artes y la Tecnología (iniciativa del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio), un nuevo Palacio de Congresos junto al borde sur del recinto amurallado, la previsión de espacios para la ampliación de la universidad, o la previsión de espacios para un nuevo hospital general y para equipamientos privados.

	Sup. (has)	% sobre total
Suelo urbano consolidado	871,7250	5,32%
Suelo urbano no consolidado*	108,9439	0,66%
Suelo urbanizable delimitado*	999,8674	6,10%
Suelo rústico común	5.000,6391	30,52%
Suelo rústico protegido	9.402,4880	57,39%

* Las superficies de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable incluyen los sistemas generales en ambas clases de suelo, que suponen una superficie total de cerca de 250 ha.

CLASE DE SUELO	VIVIENDAS	EDIFICABILIDADES
Urbanizable delimitado asumido	6.234	797.809
Urbanizable delimitado remitido	14.563	2.847.413
Total urbanizable	20.797	3.645.222
Urbano no consolidado asumido	789	197.231
Urbano no consolidado ordenado desde PGOU	3.216	456.865
Total urbano no consolidado	4.005	654.096
CIFRAS GLOBALES	24.802	4.299.318

En las áreas patrimoniales de mayor valía una mejora de su regulación urbanística contribuye a aclarar situaciones y a hacer más eficaz la protección de los elementos valiosos. La actualización de criterios pretende, en conjunción con mejoras en las políticas de movilidad y fomento de la rehabilitación, facilitar la llegada a estas áreas de nuevos hogares jóvenes, que aseguren la vitalidad de ámbitos que mantienen un papel simbólico y económico relevante. La propuesta de regulación de la edificación se basa en un exhaustivo análisis de los valores histórico-artísticos de la edificación, de sus condiciones de habitabilidad según criterios actuales de confort, y de las posibilidades de mejorar el espacio urbano y la calidad residencial mediante acciones puntuales de reordenación de volúmenes.

Por otra parte, los planeamientos de desarrollo del Plan General de 1984 se encuentran en avanzado estado de tramitación o materialización, y teniendo en cuenta la vigencia indefinida del Plan (baste recordar las más de dos décadas del Plan de 1984) se propone una nueva generación de crecimientos, residenciales y para actividades económicas, en parte al sur de la SG-20. Estos crecimientos son acotados, y tienen en cuenta las nuevas infraestructuras supramunicipales, sus enlaces con el tejido urbano, decisiones municipales previas como los acuerdos con el Ministerio de Defensa para el traslado de parte de sus instalaciones en el centro urbano a Prado Bonal, y determinaciones de las DOTSE sobre la articulación del nodo de centralidad de la estación.

La densidad edificatoria y residencial en los ámbitos sujetos a transformación no se entiende como un parámetro numérico abstracto y descontextualizado. Su determinación responde a un análisis cuidadoso del contexto y un ensayo de las posibilidades de formalización que tenga en cuenta los parámetros básicos: usos, tipologías, alturas, fondos edificables, diseño y disposición de los espacios públicos y las dotaciones, relaciones con preexistencias colindantes.



Figura 10: Esquemas de suelo urbano consolidado y no consolidado, y de suelo urbanizable.

En función de los condicionantes de cada ámbito y el resultado del ensayo señalado se decide si éste se transforma en una ordenación detallada con carácter vinculante o se adoptan únicamente los parámetros numéricos e instrucciones que orientan la ordenación, remitiendo la pormenorización a un momento posterior. Finalmente, la mayoría de los ámbitos en suelo urbano no consolidado cuentan con ordenación detallada desde el propio plan, mientras que en los ámbitos de suelo urbanizable se remite en casi todos los casos la pormenorización a un futuro Plan Parcial. Con mayor razón si cabe, en los ámbitos de intervención en entornos de áreas históricas valiosas el Plan establece una ordenación detallada completa, asegurando de esta forma una ordenación coherente.

LA FORMALIZACIÓN NORMATIVA DEL PLAN GENERAL

La organización documental de la normativa sigue en gran parte al esquema del Plan General preexistente, por explícito deseo de la administración municipal y los servicios técnicos. No obstante, se han introducido importantes innovaciones en cuanto a los contenidos, tanto por exigencias de un marco legislativo muy diferente al de 1984 como por la conveniencia de

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR				
Ordenación DETALLADA desde P.G.O.U.				
Octubre 2007				
NOMBRE	San Lorenzo	CÓDIGO	NC-Q-01-3	HUERA PLANO
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.	

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
----------------------------	----------------------------	----------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR				
Ordenación DETALLADA desde P.G.O.U.				
Octubre 2007				
NOMBRE	San Lorenzo	CÓDIGO	NC-Q-01-3	HUERA PLANO
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	FIGURA DE PLANEAMIENTO	E.D.	

INFORMACIÓN GENERAL				
ÁREAS SUPERFICIES				
SUPERFICIE NETA (Has)	8.514	SUPERFICIE BRUTA (Has)	10.858	

USO				
USO PREDOMINANTE	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS	
Residencial colectivo	Vivienda en bloque	VPP, UMI, Det., Terc. Com.	Resto	
Las áreas reflejadas como compatibles y prohibidas se refieren a su asentamiento en edificios exclusivos, no a la compatibilidad en el interior de edificios.				

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA				
La ordenación detallada se modificará mediante Estudio de Caso.				

DENSIDAD				
Densidad máxima de edificación (m ² construido en suelo privado por hectárea)				
MAXIMA (u/m ²)	54	Vivienda social	400 (MIBSA) (u/m ²)	30
Vivienda social				

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
ÍNDICE	30% TIPOLOGÍA	21% INTEGRACIÓN SOCIAL	21%	

INCLUSIÓN DE SISTEMAS GENERALES				
CÓDIGO	S-EL-UNC-3	S-EL-UNC-4	S-AM-UNC-1	S-AM-UNC-2
SUP. (m ²)	12.644	4.690	1.192	490
				S-EL-UNC-1
				1212
				S-EL-UNC-2
				3204
				SUP. TOTAL (m ²)
				23.365

ORDENACIÓN DETALLADA				
A) CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Distancias de edificación (según plano de ordenación)				
54, 6,7, 14, 16, según normativa				

B) SISTEMAS LOCALES							
JA-1	JA-2	JA-3	JA-4	JA-1	JA-2	JA-3	JA-4
7.241	2.290	0	2.241	3.021	0	3.812	0
SUP. E.L.	11.776	SUP. E.L.	0	SUP. E.L.	6.833	SUP. E.L.	0
Pisos de apartamentos en vía pública							
380 PISOS							

C) DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO				
Uso	Esp. Utilidad (m ²)	Coefficiente	Aprovechamiento (JA)	
Sin protección libre	22.881	1,00	22.881	
Sin protección	100	0,80	80	
Sin protección edificada	4.800	1,30	6.240	
Terceros	0	0,00	0	
Excepcional privado	1.854	1,50	2.781	
Total	39.635		31.902	
Aprovechamiento medio: 0,8155				

D) DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN				
Dividir en cuatro unidades según delimitaciones de la foto.				

E) USOS FUERA DE ORDENACIÓN				
Todos los usos y edificaciones preexistentes.				

F) PLAZOS PARA CUMPLIR LOS OBLIGOS - PROMÉTCOS				
Cinco años para el conjunto de las delimitaciones urbanísticas.				

G) SEÑAL DE TANTO Y RETRACTO				
No se establece en el presente sector.				

Figura 11: Ficha de desarrollo del sector de San Lorenzo; esquema gráfico y parámetros de regulación.

actualizar los criterios técnicos y estéticos en coherencia con el nuevo modelo territorial. Las principales innovaciones corresponden a los siguientes aspectos:

- Mejora del control de la evolución del modelo territorial, complementando el Informe Urbanístico Municipal preceptivo según la reglamentación regional con un informe cuatrienal que introduce indicadores adicionales.
- Remisión al Plan Especial de las Áreas Históricas del tratamiento de estos recintos, estableciendo una prolija ordenación de carácter transitorio y determinaciones para el futuro Plan Especial mediante una ficha de condiciones. Frente al modelo de 1984, un único plan abarcará todos los recintos.
- Mejora de la ordenación del suelo rústico, basada en un exhaustivo reconocimiento de sus características actuales, incluyendo cambios sustanciales que aumentan el nivel de protección introduciendo criterios de las DOTSE, tanto en cuanto a valores naturales como paisajísticos. Un ejemplo es la primera delimitación gráfica de las zonas afectadas por la protección visual desde los miradores del alcázar y La Canaleja desde su declaración textual en la década de 1940, evitando de este modo la indeterminación en esta materia.
- Definición de condiciones de la urbanización y la edificación con carácter obligatorio para el suelo urbano consolidado, al igual que en 1984, y con carácter subsidiario para aquellos aspectos no regulados por el planeamiento de desarrollo en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables, sentando las bases para la coherencia entre el modelo territorial y la escala de la arquitectura. Una de las innovaciones más relevantes es la modificación de los criterios de medición de la edificabilidad, con una formulación más clara que favorece la adopción de tipologías residenciales de mayor calidad ambiental (la

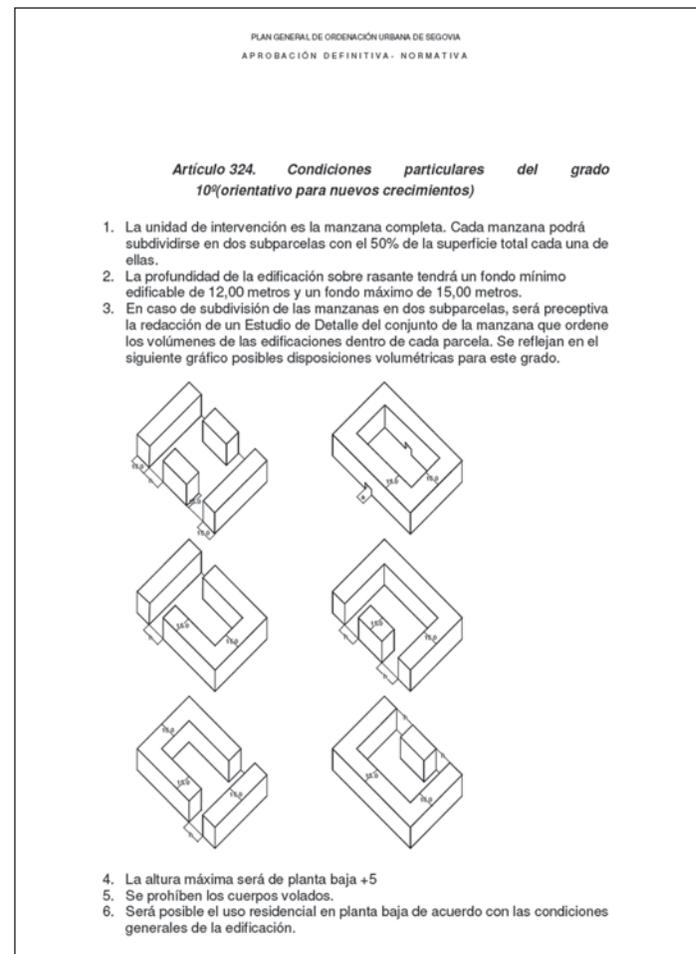


Figura 12: Condiciones particulares para la Ordenación de la UE 17 del Plan especial de San Lorenzo y su entorno. Condiciones particulares del grado 10 (orientativo para nuevos crecimientos).

doble ventilación de las viviendas redonda en su mayor calidad sanitaria) y espacial, y con mayor eficiencia energética. La regulación de los espacios libres de manzana flexibiliza los parámetros de la ordenanza existente en materia de patios asegurando una calidad urbana adecuada teniendo en cuenta la compleja topografía del casco urbano. Las especificaciones para la redacción de proyectos de urbanización se han ampliado considerablemente, incorporando apartados específicos para el diseño del espacio público que tienen en cuenta criterios de adecuación a las diferentes piezas urbanas.

– Las ordenanzas se agrupan en diez grandes grupos, en función de afinidades y de situaciones urbanas:

1. Protección de la edificación: se desglosa en dos ordenanzas, la primera de las cuales (1- Protección de la edificación) se destina a la regulación de los más de ochocientos edificios catalogados, mientras que la segunda (2- Recintos históricos) aborda la regulación de aquellos edificios que, sin contar con valores relevantes, contribuyen a la conformación de los tejidos históricos.
2. Mantenimiento de la edificación: se aplica en áreas de suelo urbano en las que en su totalidad o su mayor parte se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y agotado el aprovechamiento urbanístico salvo excepciones de carácter puntual.
3. Edificación cerrada: abarca zonas urbanas existentes en las que se asume el planeamiento vigente, áreas de suelo urbanizable con planeamiento aprobado igualmente asumido, y condiciones orientativas para nuevos desarrollos.
4. Residencial en bloque abierto: abarca zonas urbanas existentes en las que se asume el planeamiento vigente, áreas de suelo urbanizable con planeamiento aprobado igualmente asumido, y condiciones orientativas para nuevos desarrollos.

Artículo 296. Protección del perfil histórico de la ciudad

No se dará autorización a las edificaciones y otros elementos de construcción e instalaciones cuya altura limiten el campo visual desde el recinto amurallado o desfiguren su perfil visto desde el exterior. Para ello, será obligatoria la inclusión en la documentación de proyecto presentada para solicitud de licencia de una simulación de la apariencia de la edificación sobre fotografía que abarque el perfil de la zona, debiendo considerarse la visión desde los Altos de la Piedad, el Parador Nacional de Turismo y el borde Sur de Zamarramala.

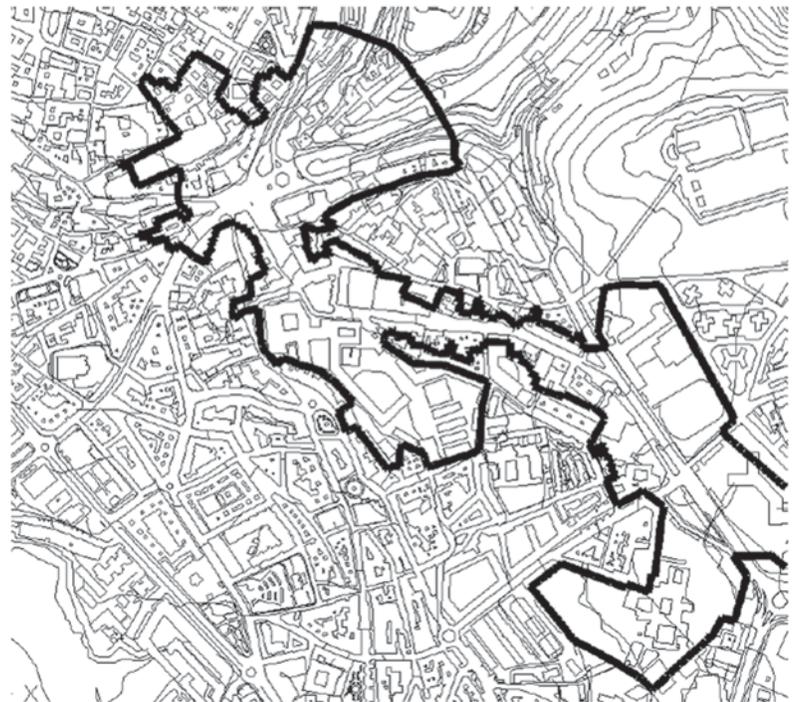


Protección del perfil de la ciudad histórica

Artículo 255. Conjuntos históricos declarados

Los conjuntos históricos declarados de la ciudad de Segovia se delimitan gráficamente en Planos de catalogación, así como en los siguientes apartados:

1. Calles y plazas a lo largo del Acueducto



(Arriba).

Figura 13: Protección del perfil histórico de la ciudad.

(Abajo).

Figura 14: Conjunto histórico de calles y plazas a lo largo del acueducto.



Figura 15: El arrabal de San Lorenzo visto desde el recinto amurallado. Al fondo, La Lastrilla y las estribaciones de la Sierra. Pueden apreciarse en primer término las zonas de huertas.

5. Vivienda unifamiliar: se han incluido en este cuerpo las situaciones propias de la ciudad de Segovia y sus crecimientos, al considerar que los barrios incorporados presentan una problemática diferenciada que requiere un tratamiento separado. Abarca zonas urbanas existentes en las que se asume el planeamiento vigente, áreas de suelo urbanizable con planeamiento aprobado igualmente asumido, y condiciones orientativas para nuevos desarrollos.
 6. Terciario: se desglosa en condiciones específicas para terciario comercial, de oficinas y hostelero. Abarca zonas urbanas existentes en las que se asume el planeamiento vigente, y establece condiciones para nuevas edificaciones en las tres categorías contempladas. La regulación para establecimientos hosteleros contempla las situaciones en entornos rurales como ciertas zonas del valle de San Lorenzo o los barrios incorporados.
 7. Industrial: abarca zonas urbanas existentes en las que se asume el planeamiento vigente, especialmente en lo referido a la modificación del Plan General para los polígonos de El Cerro y Hontoria, y condiciones orientativas para nuevos desarrollos en este uso en tipologías no presentes hasta el momento en la ciudad.
 8. Barrios incorporados: se diferencian las tres situaciones de casco consolidado, borde de casco y crecimiento, definiéndose condiciones orientativas para los nuevos crecimientos.
 9. Dotacional: se controlan las transformaciones de usos en aquellos casos en los que, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, se haya cumplido el estándar mínimo de equipamientos con actividades privadas, para asegurar que se mantenga un nivel de dotaciones correcto.
 10. Asentamientos del valle del Eresma: se permite el mantenimiento de las edificaciones y actividades existentes, limitándose el incremento de viviendas con el objeto de limitar el crecimiento de estos asentamientos a un uso preferentemente terciario hostelero.
- Se define una Ordenanza Reguladora del Procedimiento Abreviado para el Otorgamiento de Licencias Urbanísticas, en consonancia con lo establecido en el artículo 294 RUCyL.

LA ARTICULACIÓN DEL PLAN GENERAL CON LAS DIFERENTES ESCALAS DE INTERVENCIÓN

Pese a la aparente rigidez del formato legal y la vocación omnicomprensiva de la figura del Plan General, su aplicación a un territorio concreto hace que difícilmente puedan ser iguales los planes de dos municipios. Un modelo territorial no se limita a un esquema,



NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DE EDIFICIOS, ESPACIOS LIBRES Y ELEMENTOS

Normas de rango estatal o autonómico

BIC BIENES DE INTERÉS CULTURAL

- BIC** Sin documentación **CI** Con documentación planimétrica
- Entorno de BIC (según Declaraciones específicas)
- BIC Acueducto
- AC/R Tramo en cota suelo, reconstruido
- AC/D Tramo en cota suelo, demolido

MURALLAS

- MC Tramos conservados en contacto con espacios libres públicos
- MB Tramos integrados en basamentos de edificios, visibles exteriormente
- MA Tramos con fuertes alteraciones por absorción en edificios
- MD Tramos demolidos
- PMC Puertas conservadas
- PMD Puertas demolidas

CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS DECLARADOS

- CHA Ámbito del Conjunto Histórico Artístico **NOTA:** (el CHA del recinto amurallado coincide con la delimitación de las murallas)

PROTECCIONES ESPECIALES DE VISTAS

- PEV Miradores de Plaza del Alcázar y de la Canaleja
- Paraje pintoresco (Decreto 11 abril 1947)
- YA Yacimientos arqueológicos (ver plano específico)

Edificios, espacios y elementos catalogados en el PGOU

EDIFICIOS

- IN Protección integral
- E Protección estructural **CI** Con documentación planimétrica
- A Protección ambiental
- PV Protección volumétrica

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE EDIFICIOS RECIENTES (POST. 1920)

- (MM) Arquitectura encuadrada en el Movimiento Moderno
- (BA) Lenguajes de imitación historicista

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES Y SIMILARES

- PCI Protección específica de construcciones industriales
- PCA Protección específica de construcciones de actividades agrarias

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE COMPONENTES ABIERTOS DE EDIFICIOS

- SP Soportales
- PA Patios abiertos
- Patios de valores singulares

PROTECCIÓN LIMITADA A FACHADAS Y MUROS

- FP Protección limitada a fachadas
- PCM Protección constructiva y material de muros, sin afectar a composición ni acabados

PROTECCIÓN PARCIAL DE PLANTAS EN EDIFICIOS CON ADICIONES O TRANSFORMACIONES DE PLANTAS

- PP-n.º planta Protección parcial Ejemplo: PP-b1 = Planta baja protegida Ejemplo: PP-2 = Planta segunda protegida
- NP-n.º planta Protección no protegida Ejemplo: NP-2 = Planta segunda no protegida

- REH Reconfiguración de edificios históricos derruidos

ESPACIOS LIBRES

PLAZAS, CALLES Y OTROS ÁMBITOS URBANOS PÚBLICOS

- Plazas y espacios predominant. de pavimentos, con especiales valores de trazado y/o elementos
- CE Calles escalonadas de especial valor ambiental
- Miradores singulares
- PS Pasajes abiertos
- Escalinatas
- PS Pasajes cubiertos

JARDINES, PARQUES Y OTROS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

- VN Ámbitos de valor paisajístico
- VP Parques
- VJ Jardines y salones de proyecto unitario con valores singulares (protección de conjunto)
- VA Protección genérica de arbolado en plazas y jardines
- AS Arbolado singular
- CH Cementarios históricos

ESPACIOS PRIVADOS

- VS Jardines de interés con trazado y composición de elevado interés
- VO Espacios libres con valores ambientales y paisajísticos actuales o potenciales



ELEMENTOS URBANOS Y ORNAMENTALES

EN CONFIGURACIÓN EXTERIOR DE EDIFICIOS

- EP1 Puertas y otros elementos externos en edificios no protegidos
- EP2 Portales de carrujesim, en todos los edificios
- EP3 Blasones y escudos en edificios no protegidos
- EP4 "Arquitecturas pintadas"
- EP5 Tiradores o solanas

LOCALES COMERCIALES

- LA Protección de fachadas
- LE Conservación de fachadas y de arquitectura interior

OBRAS CIVILES

- MC Muros de contención de valor paisajístico
- PT Puentes

PUERTAS Y PASAJES ELEVADOS

- AR Antiguas puertas de barrios del recinto amurallado
- P Pasajes elevados sobre calles

CERRAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

- CP1 Muros y tapias
- CP2 Verjas
- AR Arcos

ELEMENTOS ORNAMENTALES O ARTÍSTICOS

- EO1 Fuentes
- EO2 Esculturas
- EO3 Otros elementos

EDIFICIOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS NO PROTEGIDOS

EDIFICIOS

- NPc No Protegidos, conformes volumétricamente a su entorno histórico
- NPd No Protegidos, discordantes volumétricamente
- NP I Cuerpos de una planta, en interiores de parcela o patios
- FNP Fachada No Protegida en edificios con protección

FACHADAS, E. LIBRES

Y OTROS ELEMENTOS ESPECIALMENTE DISCONFORMES

- FD Fachadas especialmente disconformes
- MD Medianeras con graves impactos en el paisaje urbano
- ELD Espacios libres con valor potencial y configuración actual inadecuada
- FD+n°plantas Plantas con fachada especialmente disconforme. Ejemplo: FD4, cuarta planta disconforme
- ED Elemento Disconforme, a sustituir o adecuar
- FLD Fachadas de locales especialmente disconformes

CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN

- FOD Edificios y construcciones Fuera de Ordenación, a demoler
- FOE Elementos a sustituir o demoler
- AD Árboles discordantes con entorno histórico

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA LA VALORACIÓN DE ENTORNOS HISTÓRICOS

PROTECCIONES PAISAJÍSTICAS DE ÁMBITOS HISTÓRICOS

- CE Caceras del Eresma en San Lorenzo
- CTE Callejas y tapias del Eresma
- H Huertas
- AT Antiguas tenerías
- PR Praderas
- AR Arbolado de ribera
- VV Vegetación de Vega
- PN Pinares
- LA Laderas arboladas
- LR Laderas rocosas
- AL Alamedas

- PIV Vistas de especial interés para control y mejora del paisaje urbano

OTRAS DETERMINACIONES

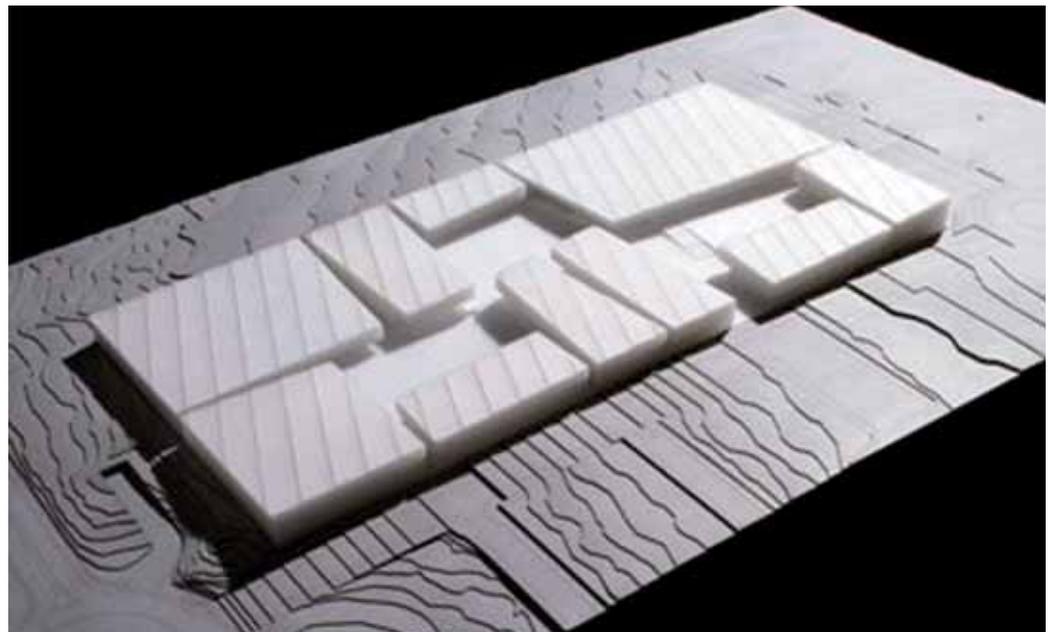
- AA Admisibilidad potencial de Agregaciones

NOTAS

- Límite Edificación
- Límite Parcela Catastral



Figuras 16 y 17: En la imagen superior, mosaico del plano de catalogación y protección de la edificación (ordenanza 1), ordenación transitoria hasta la aprobación del futuro Plan Especial de las Áreas Históricas. Cartela del plano de regulación de la ordenanza 1 y fragmento de este.



Figuras 18, 19 y 20: imágenes del Master Plan desarrollado por David Chipperfield para el Círculo de las Artes y la Tecnología, pieza clave en la cualificación urbana del crecimiento sur de la ciudad.

representa la valoración de la geografía, las infraestructuras, las formas de ocupación del territorio y los tejidos urbanos, junto con las previsiones de las diferentes administraciones y agentes privados que inciden en este espacio. El juego de los diferentes actores territoriales propicia una compartimentación y sectorización del territorio, en términos físicos y de competencias, que suele dificultar la coherencia entre las distintas actuaciones. El papel del Plan General debe ser el de contribuir a esta coherencia, tanto para la eficiencia en el uso de los recursos públicos como para la sostenibilidad ambiental y social del territorio.

En el caso del patrimonio histórico, el Plan opta por enriquecer la información gráfica sobre los valores de cada elemento y establecer un formato de ficha más sencillo: la ficha es una consecuencia del plano, y no al revés. De este modo, la comprobación de la coherencia de las protecciones entre edificaciones colindantes es mucho más sencilla, y también se facilita la resolución del problema de la individualización del grado de protección de los diferentes cuerpos edificados dentro de una misma parcela catastral, más complejo en un sistema convencional. Las modificaciones en las legislaciones urbanística y patrimonial durante el período de tramitación llevan a volver a un modelo de Plan Especial con tramitación separada, integrando la ordenación definida como régimen transitorio hasta la aprobación de éste. En el caso del patrimonio arqueológico el Plan se ve obligado por las modificaciones legislativas señaladas a clasificar como suelo rústico con protección cultural el afectado por yacimientos, aun en aquellos casos en los que por la disposición del suelo urbanizable definido en el modelo territorial la solución clásica hubiera sido una integración en el sistema de espacios libres. El Plan General establece un mecanismo que fomenta la excavación arqueológica de estos suelos permitiendo su cambio a un régimen de suelo urbanizable de aquellas zonas incluidas en las definiciones cautelares de los yacimientos que se demuestre que carecen de valores, prefigurando modificaciones en este sentido en la legislación regional.

En paralelo a la redacción del Plan General o como resultado de ésta se plantean reflexiones en otras escalas y ámbitos, que también alimentan el modelo territorial, a través del Plan Estratégico, las Directrices de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (DOTSE) y el Plan de Movilidad. La ciudad y su alfoz acometen la redacción del Plan Estratégico Segópolis que debería permitir una evolución más sostenible del ámbito y cuyas conclusiones y propuestas se alinean con las del Plan General. A este proceso contribuye la redacción, igualmente coincidente, de las DOTSE, que aportan pautas de gran relevancia para la ordenación de los sistemas territoriales y la protección medioambiental. El Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Segovia aborda la problemática de la ordenación de los flujos cotidianos en el municipio. Se ordena el uso del vehículo privado en función de usos y actividades, facilitando la movilidad peatonal, potenciando el transporte colectivo y estableciendo una zonificación de la ciudad atendiendo a las características de su tejido urbano y social. El Plan General, en este sentido, aporta pautas de tratamiento del espacio público con las que este Plan de Movilidad es coherente.

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO		AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA
Director de los trabajos		Gerente municipal de Urbanismo
José María Ezquiaga		Juan José Conde
Coordinación general		Arquitecto jefe del Servicio de Urbanismo
Javier Barros		Manuel Marcos
Gemma Peribáñez		Asesoría jurídica
Cristina Sánchez		Codina y Asociados
Expertos sectoriales		
<i>Medio ambiente</i>	Teresa Villarino-Melissa	
<i>Centro histórico y patrimonio</i>	Francisco Pol	
	Luis Moya	
	Félix Benito	
<i>Arqueología</i>	Lauro Olmo	
<i>Diagnóstico socioeconómico</i>	Julio Vinuesa	
	Luis Galiana	
<i>Infraestructuras</i>	José Rumeu TRN	
<i>Encuadre jurídico</i>	Luciano Parejo Guillermo Ruíz	