

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE SEGOVIA

- Aprobadas definitivamente por Orden de 28 de noviembre de 1996, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

BOCyL de 10/12/96

- Modificadas por Decreto 39/2003, de 3 de abril, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia.

BOCyL de 08/04/03

¹ Artículos modificados.

² Párrafos modificados.

TEXTO REFUNDIDO

**REDACTADO POR LA OFICINA TÉCNICA DE ASESORAMIENTO A
MUNICIPIOS DE LA EXCELENTÍSIMA DIPUTACIÓN PROVINCIAL**

ÍNDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º Introducción

- Art. 1.- Marco legal
- Art. 2.- Ámbito de aplicación
- Art. 3.- Vigencia
- Art. 4.- Interpretación
- Art. 5.- Órganos actuantes

CAPÍTULO 2º Clasificación del suelo en la provincia de Segovia.

- Art. 6.- División Urbanística del Territorio
- Art. 7.- Régimen Jurídico del Suelo

CAPÍTULO 3º Calificación del suelo: Regulación de usos

- Art. 8.- Catálogo de actividades reguladas por estas Normas
- Art. 9.- Usos básicos
- Art. 10.- Regulación de los usos del suelo

CAPÍTULO 4º Instrumentos de ejecución de las determinaciones de estas Normas

- Art. 11.- Instrumentos de ejecución: Clases de Proyectos
- Art. 12.- Proyectos de actividades e instalaciones
- Art. 13.- Proyectos de localización u ocupación
- Art. 14.- Proyectos de parcelación
- Art. 15.- Proyectos de urbanización
- Art. 16.- Proyectos de edificación y de obras
- Art. 17.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

CAPÍTULO 5º Intervención administrativa en el uso del suelo y disciplina urbanística

- Art. 18.- Competencias
- Art. 19.- Tramitaciones
- Art. 20.- Tipología de las licencias
- Art. 21.- Licencias de Obra Menor
- Art. 22.- Autorizaciones concurrentes
- Art. 23.- Caducidad y Suspensión de las licencias
- Art. 24.- Prórroga y modificaciones
- Art. 25.- Inspección urbanística

CAPÍTULO 6º Otras Acciones Administrativas:

- Art. 26.- Licencia de 1ª Ocupación*
- Art. 27.- Cambio de uso

- Art. 28.- Cédula Urbanística
- Art. 29.- Alineación oficial
- Art. 30.- Órdenes de ejecución
- Art. 31.- Declaración del Estado de Ruina

CAPÍTULO 7º Parcelaciones y Segregaciones

- Art. 32.- Régimen general de las parcelaciones
- Art. 33.- Parcelación y segregación rústicas
- Art. 34.- Condiciones mínimas de segregación rústica
- Art. 35.- Parcelación urbanística
- Art. 36.- Licencias de parcelación y segregación
- Art. 37.- Reparcelaciones

TÍTULO II. DETERMINACIONES Y CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º Condiciones de Localización

- Art. 38.- Condiciones de localización

CAPÍTULO 2º Condiciones de Ocupación, Parcelación y Urbanización

- Art. 39.- Condiciones de Ocupación y de Parcelación
- Art. 40.- Condiciones de Urbanización e Infraestructuras

CAPÍTULO 3º Condiciones de uso

- Art. 41.- Definición de las Condiciones de Uso
- Art. 42.- Condiciones del Uso Residencial
- Art. 43.- Condiciones del Uso Lucrativo
- Art. 44.- Condiciones del Uso Dotacional

CAPÍTULO 4º Condiciones Generales de la Edificación

- Art. 45.- Condiciones de la Edificación

CAPÍTULO 5º Condiciones Especiales

- Art. 46.- Condiciones Especiales

TÍTULO III. NORMATIVA EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1º Ámbito de Aplicación

- Art. 47.- Definición de Suelo Urbano

CAPÍTULO 2º Clasificación del Suelo Urbano

- Art. 48.- División del Suelo Urbano
- Art. 49.- Casco Urbano Consolidado
- Art. 50.- Suelo Urbano en Ensanche

Art. 51.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar

CAPÍTULO 3º Calificación del Suelo Urbano

Art. 52.- Regulación de usos

Art. 53.- Usos Normales

Art. 54.- Usos condicionados (permitidos y autorizables) y usos compatibles

Art. 55.- Usos Incompatibles y Usos Prohibidos

CAPÍTULO 4º Determinaciones y Condiciones en Suelo Urbano

Art. 56.- Vivienda en casco urbano consolidado

Art. 57.- Vivienda en zona de ensanche

Art. 58.- Uso comercial de oficinas y otros servicios

Art. 59.- Talleres artesanales

Art. 60.- Naves Industriales

Art. 61.- Equipamientos

Art. 62.- Edificaciones complementarias

Art. 63.- Condiciones de la edificación en Suelo Urbano

CAPÍTULO 5º Condiciones de la Urbanización en Suelo Urbano

Art. 64.- Red viaria

Art. 65.- Red de agua potable

Art. 66.- Red de evacuación de aguas

Art. 67.- Depuración

Art. 68.- Red de distribución de energía eléctrica

Art. 69.- Alumbrado público

CAPÍTULO 6º Cuadros resumen de las Ordenanzas para Suelo Urbano

Art. 70.- Cuadro resumen de las Ordenanzas en el Suelo Urbano Consolidado

Art. 71.- Cuadro resumen de las Ordenanzas en Suelo Urbano de Ensanche

TÍTULO IV. NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1º Ámbito de aplicación

Art. 72.- Definición de Suelo Rústico

CAPÍTULO 2º Núcleo de Población

Art. 73.- Definición de Núcleo de Población

Art. 74.- Condiciones mínimas para la formación de núcleo de población

CAPÍTULO 3º Calificación del suelo Rústico

Art. 75.- División del Suelo Rústico

Art. 76.- Suelo Rústico Común

Art. 77.- Suelo Rústico Protegido

Art. 78.- Suelo Rústico Especialmente Protegido

CAPÍTULO 4º Calificación del Suelo Rústico

Art. 79.- Regulación de usos y actividades

Art. 80.- Usos Normales en Suelo Rústico

Art. 81.- Usos condicionados (permitidos y autorizables) y usos compatibles en el Suelo Rústico

Art. 82.- Usos Prohibidos y Usos Incompatibles

CAPÍTULO 5º Intervención administrativa en el uso del suelo

Art. 83.- Tramitación de licencias en Suelo Rústico

CAPÍTULO 6º Determinaciones y condiciones en Suelo Rústico

Art. 84.- Régimen urbanístico del Suelo Rústico

Art. 85.- Condiciones particulares de las parcelaciones en el Suelo Rústico

Art. 86.- De la autorización de las edificaciones en suelo rústico

Art. 87.- Condiciones de los usos ligados al ocio, acampada y actividades lúdicas y culturales.

Art. 88.- Condiciones de los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y estaciones de servicio de carreteras

Art. 89.- Condiciones particulares para los vertidos de residuos sólidos

Art. 90.- Condiciones de las industrias extractivas

Art. 91.- Condiciones de edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social

Art. 92.- Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar en Suelo Rústico

Art. 93.- Condiciones para la edificación de naves en Suelo Rústico

CAPÍTULO 7º

Art. 94.- Cuadro resumen de las Ordenanzas en Suelo Rústico.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º.

Introducción

Artículo 1º.- Marco Legal

1. Las presentes Normas tienen carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (en adelante NSP), de acuerdo con las facultades que establece el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo o LS) y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RPU), y con las finalidades y contenidos que regula dicho Reglamento.

2. La figura legal que ampara estas NSP se define en el artículo 76 de la LS, incluidas en el grupo de instrumentos de ordenación del artículo 65 y resultando implícita en el artículo 109.3 de la misma. Este instrumento de ordenación territorial viene definido en el RPU, artículo 88.3 donde se fija su posibilidad y artículo 90, sus determinaciones y contenidos.

3. Todas las determinaciones contenidas en las presentes NSP serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, sin perjuicio de las facultades correspondientes a las distintas Administraciones para el ejercicio de sus competencias.

Artículo 2º.- Ámbito de aplicación¹

Las presentes Normas son de aplicación:

a) Con Carácter Subsidiario y de aplicación plena en todos los municipios de la Provincia de Segovia:

1.- Que no cuenten con ningún instrumento de planeamiento general vigente (Plan General de Ordenación Urbana, Normas Urbanísticas Municipales o Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal).

2.- Que exista un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con o sin ordenanzas.

b) Con carácter Complementario y de aplicación básica en los Municipios de la provincia de Segovia que cuenten con instrumento de planeamiento general vigente, cuando aplicando las determinaciones de dicho instrumento no sea posible definir las

¹ Artículo modificado por Decreto 39/2003, de 3 de abril, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia.

condiciones para la protección del Suelo Rústico, o las condiciones de edificación en cualquier clase de suelo.

c) Con carácter coordinador, director y de aplicación orientativa:

- 1.- Para la redacción de instrumentos de planeamiento general (Plan General de Ordenación Urbana y Normas Urbanísticas Municipales).
- 2.- Para la aplicación de cualquier determinación de los instrumentos de ordenación del territorio en Suelo Rústico.

Artículo 3º.- Vigencia

Estas Normas tienen vigencia indefinida en tanto no se produzca ninguna de las siguientes circunstancias:

- a) Con respecto a su carácter subsidiario, que se aprueben definitivamente Planes Generales, Normas Urbanísticas Municipales.²
- b) Que se modifiquen o deroguen por otras Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial.

Artículo 4º.- Interpretación

Es facultad de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia la interpretación de estas Normas, así como recoger las modificaciones resultantes de la alteración de la categoría de los terrenos en el Suelo Rústico, comunicando éstas a la Consejería con competencia sobre Ordenación del Territorio.

Artículo 5º.- Órganos actuantes

Las distintas Administraciones con competencias en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente, Calidad Ambiental y Protección del Patrimonio actuarán dentro de sus respectivas competencias.

CAPÍTULO 2º.

Clasificación del suelo en la provincia de Segovia

Artículo 6º.- División Urbanística del Territorio

1. Estas Normas Subsidiarias Provinciales no tienen capacidad jurídica para clasificar suelo.
2. Se consideran incluidos en el régimen del suelo urbano los terrenos que verifiquen los siguientes supuestos:
 - a) Los recintos delimitados como tal en Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial. También forman parte del suelo urbano aquellos terrenos que se califiquen como tales en futuros Planes, Normas o Delimitaciones.

² Párrafo modificado por Decreto 39/2003, de 3 de abril, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia.

b) Las situaciones especiales con la consideración de Suelo Urbano de las agrupaciones de población existentes que carecen de planeamiento y se incluyen en el Anexo 8 "Relación de Núcleos de Población".

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento correspondiente, adquieran los elementos de urbanización que determinan los Planes, Normas o Proyectos para el desarrollo del suelo urbanizable o apto para urbanizar.

3. Se consideran incluidos en el régimen del suelo no urbanizable el resto de los terrenos del territorio provincial de Segovia. La clasificación como suelo no urbanizable implica cierta protección sobre los mismos de la actividad urbanizadora, siendo las actividades que se desarrollan en ellos y los usos y aprovechamientos de carácter económico directo (por utilización de los recursos naturales). El régimen del suelo no urbanizable comporta, en determinados supuestos que se especifican como tales y de acuerdo con los que se señala en el artículo 16 de la Ley del Suelo, una especial protección que se regulará en cada caso por las disposiciones contenidas en el Título IV de esta Normativa.

4. Dentro del régimen del suelo no urbanizable se distinguen una serie de entornos caracterizados por estar afectados por condiciones especiales de explotación y/o legislación sectorial específica: infraestructuras, embalses, defensa nacional, industria, bienes de interés cultural, etc. Estos entornos constituyen unidades territoriales singulares sujetas a reglamentación particular que les sea de aplicación y a las condiciones generales que, en su caso, resulten de la aplicación de estas Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial para el suelo de la propia unidad territorial y de su zona de influencia. Se aplican, pues, ambas normativas, la específica y la emanada de la aplicación de estas Normas.

Artículo 7º.- Régimen Jurídico del Suelo

1. Las facultades del derecho de propiedad sobre los terrenos se ejercerán dentro de los límites y con sujeción a los preceptos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y sus Reglamentos de desarrollo y a las determinaciones de estas Normas. En concreto, la capacidad de parcelar, urbanizar, edificar o realizar cualquier tipo de obra estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y las limitaciones impuestas en cada caso por estas NSP.

2. Los terrenos, especialmente el Suelo No Urbanizable, deberán utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. El Suelo Urbano estará sujeto a las limitaciones que se disponen en el Título III de la Normativa Urbanística de estas Normas, así como a las Disposiciones Generales y a las Determinaciones de las mismas.

4. El Suelo Rústico estará sujeto a las limitaciones que se disponen en el Título IV de la Normativa Urbanística de estas Normas, así como a las Disposiciones Generales y a las Determinaciones de las mismas, sin perjuicio de la normativa sectorial específica aplicable en cada caso.²

5. Se consideran actuaciones Fuera de Ordenación a los efectos de aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 137 de la Ley del Suelo, las siguientes:

a) Las que así se determinen por los Planes y Normas Municipales.

- b) Las que constituyen usos o instalaciones que vulneren las condiciones de protección al medio rural en virtud de las limitaciones que impone el Título IV de estas Normas Urbanísticas.
- c) Las parcelaciones urbanísticas realizadas al margen del planeamiento en tanto no se legalicen y desarrollen mediante un planeamiento parcial con sujeción a Planes o Normas Municipales.
- d) Toda urbanización, parcelación, edificación u operación de rehabilitación, restauración o instalación de obra menor que no cumpla esta normativa o las normativas aplicables, sean urbanísticas o de otra índole, en tanto no se legalice la situación y se obtengan las autorizaciones y legalizaciones oportunas.

CAPÍTULO 3º.

Calificación del suelo: Regulación de usos.

Artículo 8º.- Catálogo de actividades reguladas por estas Normas

Estas Normas Subsidiarias establecen el presente Catálogo de Actividades que se definen a efectos sistemáticos, sin que necesariamente, tengan todas ellas reflejo normativo específico. A efectos metodológicos, se definen las actividades que se pueden implantar en el territorio y que constituirán los distintos usos del suelo, para regularlos posteriormente. Este Catálogo es abierto, pudiéndose introducir en él cuantas actividades se consideren oportunas.

I. *Actividad agropecuaria.* Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

II. *Actividad agrícola.* La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la explotación forestal.

III. *Actividad agrícola extensiva.* Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental con el medio natural preexistente.

IV. *Actividad agrícola intensiva de secano.* Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.

V. *Actividad agrícola intensiva de regadío.* Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, que implican inversiones públicas en infraestructura fija para regadío o se encuentran en terrenos apropiados como vegas de ríos, etc. con posibilidades de riego por métodos sencillos.

VI. *Ganadería extensiva.* Explotación de especies, animales en áreas adhesadas, con la estabulación imprescindible de los animales. Es una explotación de carácter suficientemente disperso.

VII. *Ganadería intensiva.* Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.

VIII. *Piscifactorías.* Explotación de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas.

IX. *Actividades forestales.* Explotación de especies arbóreas o arbustivas en su aspecto estructural (leña, madera, papel,...).

X. *Actividades al servicio de las obras públicas.* Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.

XI. *Actividades industriales extractivas.* Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

XII. *Actividades industriales.* Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo y del uso del mismo, ejecutadas para la obtención, transformación, transporte o almacenaje de los productos naturales.

XIII. *Actividades industriales agroalimentarias de transformación, vinculadas a la producción.* Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies vegetales o productos animales con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado,...).

XIV. *Actividades industriales agroalimentarias de transformación, no vinculadas a la producción.* Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o de los productos animales, no relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece,...).

XV. *Pequeños talleres de industria tradicional.* Conjunto de medios materiales necesarios para la transformación de materias primas existentes en cada zona en productos de carácter artesanal, hasta 250 metros cuadrados construidos, siendo de aplicación la normativa para "otras industrias", sin la limitación de proximidad a un polígono industrial.

XVI. *Otras industrias.* Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer, en su conjunto, de significación en la provincia, salvo el almacenamiento y los talleres, siendo en general, incluibles en el Reglamento de Actividades Clasificadas.

XVII. *Servicios.* Actividades que, en conjunto, son asimilables al llamado sector terciario, es decir, que no implican ninguna clase de manipulación que transforme los productos naturales, sino que se ocupa de la distribución de productos al consumidor o de dar respuesta a cualquier otra necesidad directa de los ciudadanos. Su regulación se adscribirá al fin específico al que sirva.

XVIII. *Dotaciones y equipamientos.* Se trata de actividades no forzosamente rentables que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas y que pueden ser públicas o privadas.

XIX. *Comercial.* Actividades ligadas a la promoción y venta de toda clase de artículos al por menor. Se excluyen expresamente los mercados de mayoristas que se consideran industria a efectos normativos.

XX. *Oficinas.* Actividad del sector terciario que se ocupa de la prestación de servicios, la gestión empresarial, la gestión económica, la dirección comercial y la información.

XXI. *Turísticas permanentes y turismo rural*. Actividades ligadas al sector de hostelería y / o residencial temporal, que se regularán por la normativa sectorial vigente.²

XXII. *Turísticas no permanentes*. Actividades ligadas al sector residencial temporal cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamentos de turismo), que se regularán por la normativa sectorial vigente.²

XXIII. *Servicio de carreteras*. Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe los talleres de reparación, que se consideran como industria a efectos normativos.

XXIV. *Vivienda vinculada a otra actividad*. Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los apartados anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada derivada de la actividad (por el cuidado, atención, explotación, guarda, etc.), la cual se considerará como principal o dominante.

XXV. *Vivienda simple y viviendas y elementos móviles o prefabricadas*. Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo. Esta actividad constituye el uso básico de vivienda, cuando este es el principal.

XXVI. *Sistemas generales urbanos (infraestructuras)*. Actividad constituida por los Servicios Generales Urbanos que son las redes estructurales de la ciudad y que se organizan según sistemas para el correcto transporte de materia, energía o información. De la primera categoría las principales son los viales, las carreteras que permiten la circulación, el abastecimiento de agua, las redes de saneamiento, etc.; de la segunda categoría, las redes de energía eléctrica o el transporte de gas, etc.; de la tercera categoría, las redes telefónicas, las redes informáticas, etc.

Artículo 9º.- Usos básicos

Las actividades, al implantarse sobre el territorio resolviendo los condicionantes impuestos por este, se consideran usos del suelo. Tres son los usos básicos del suelo sobre los que se establece la regulación posterior: Residencial, económico (lucrativo) y Dotacional + equipamientos (respondiendo a las cuatro funciones urbanas básicas: habitar, trabajar, esparcimiento y circular).

a) *Uso básico Residencial*: (actividades XXIV y XXV). Se corresponde el residencial con el uso de vivienda dedicado al alojamiento permanente. Se distinguen dos categorías:

Colectiva (viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común) y las siguientes tipologías: Bloque abierto, manzana cerrada o en bloque de manzana.

Y unifamiliar (vivienda situada en parcela independiente) y diferentes tipologías: Unifamiliar aislada, pareada y en hilera.

b) *Uso básico Económico* (lucrativo): Comprende los usos de las actividades productivas:

- usos primarios (actividades desde la I a la IX)
- usos industriales (actividades XI, XII, XIII, XIV, XV y XVI)
- y usos de servicios (actividades XII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII).

c) *Uso básico Dotacional + Equipamiento*: Es el uso correspondiente a las actividades

relacionadas con los servicios, dotaciones, equipamientos y demás elementos comunitarios sean públicos o privados.

Comprende:

- los espacios libres y zonas verdes (corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección del medio ambiente, el juego o las actividades de esparcimiento con carácter no permanente),

- los equipamientos y edificaciones de carácter dotacional (uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar los servicios colectivos. Comprende los equipamientos Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios Públicos),

- y los sistemas generales y sistemas locales (infraestructuras) (usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares, incluyendo, por supuesto, el viario).

Artículo 10º.- Regulación de los usos del suelo

1. Definiciones:

Uso característico: Es el que caracteriza una zona de ordenación o el dominante en la utilización de un área o parcela; es el uso que caracteriza esta zona.

Uso compatible: Es el que puede implantarse coexistiendo con el uso característico. Dicha simultaneidad de implantación puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones al uso compatible o limitaciones a su implantación.

Uso complementario: Aquel que, por ser equipamiento o dotación del uso existente, exige la necesaria previsión de su implantación simultánea.

2. Regulación de los usos:

A) *Uso Normal.* Su implantación no lleva consigo ninguna clase de licencia o autorización.

B) *Usos Condicionados o Implantados.* Son aquellos que se admiten mediante el cumplimiento de limitaciones específicas y, por tanto, necesitan autorización o licencia para su implantación. Tienen dos categorías: Uso Permitido y Uso Autorizable.

B1. *Usos Permitidos.* Acciones que sólo requieren licencia municipal.

B2. *Uso Autorizable.* Acciones que requieren su autorización por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia, siguiéndose la tramitación establecida en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C) *Uso Incompatible y Uso Prohibido.* Acciones que requieren la modificación de las presentes Normas, en cualquier caso, con la debida justificación y con la misma tramitación que se ha seguido para la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO 4º.

Instrumentos de ejecución de las determinaciones de estas Normas.

Artículo 11º.- Instrumentos de ejecución: Clases de Proyectos

La ejecución material de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se realizará mediante proyectos técnicos redactados por técnico competente en la materia de que se trate y visados por el Colegio Oficial Correspondiente, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases, que se regulan en los artículos siguientes:

- a) De actividades e instalaciones.
- b) De localización u ocupación.
- c) De parcelación.
- d) De urbanización.
- e) De edificación y de obras.

Artículo 12º.- Proyectos de actividades e instalaciones

1. Son proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que necesitan un local o parcela para permitir el ejercicio de una actividad determinada, o las edificaciones complementarias afectas a otra que supone la edificación principal.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- Proyectos de instalación de la actividad. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local, edificio o parcela con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.
- Proyectos de mejora de la actividad o la instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 13º.- Proyectos de localización u ocupación

1. Son proyectos de localización u ocupación aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir en su totalidad la ubicación de determinadas actividades en el territorio que, por el especial riesgo que provocan para el deterioro del medio ambiente, exigen, además la previsión de finalización de la actividad y un proyecto de restauración del medio donde se implanten. Definen, asimismo, las instalaciones necesarias afectas a la actividad.

2. Requerirán proyectos de localización las industrias de extracción de minerales, las actividades forestales de almacenado y secado de maderas, las actividades de almacenaje al aire libre cualquiera que sea su objeto (excepto las sustancias tóxicas, nocivas, insalubres o peligrosas), los vertederos de residuos sólidos o escombros, etc. Se establece un listado más amplio en el Anexo 17 de estas NSP.

3. Los proyectos técnicos de localización de actividades u ocupación de parcelas se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas NSP. Como mínimo contendrán

memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes a escala de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 14º.- *Proyectos de parcelación*

1. Los proyectos de parcelación son los documentos técnicos que tienen por objeto el deslinde, replanteo y medición de una o varias parcelas, en donde se establece la alteración de las condiciones de las parcelaciones urbanísticas o rústicas, las segregaciones de terrenos, las reparcelaciones o donde se describen las características topográficas u otras de los mismos.
2. Las clases de proyectos de parcelación son las enumeradas más arriba, a saber: Proyectos de parcelación rústica y segregación de terrenos, de parcelación urbanística y de reparcelación.
3. La documentación mínima de los proyectos de parcelación estará compuesta por memoria descriptiva y justificativa y planos a escala mínima 1:500 del estado previo y el modificado.

Artículo 15º.- *Proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por estas NSP, por el planeamiento municipal o por los Planes Provinciales o Municipales de infraestructuras o de obras.
2. Son proyectos de urbanización aquellos que se enumeran en el apartado correspondiente del Anexo 17 de estas NSP.
3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un municipio o polígono de suelo urbano o apto para urbanizar o cualquier otra operación urbanizadora integrada, y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.
4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 16º.- *Proyectos de edificación y de obras*

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales del Título II y de las particulares para el Suelo Urbano y el Suelo Rústico en estas NSP, cualquier obra de edificación se integra en uno de los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios u obras menores: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio, en sus fachadas o en el entorno próximo del mismo, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Según afecten al conjunto del edificio o sólo a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

En este grupo se incluyen las obras de restauración parcial de elementos del edificio, las de conservación o mantenimiento, las de consolidación o reparación, las de acondicionamiento o las de reestructuración y las instalaciones provisionales para obras y las obras provisionales, según el listado incluido en el Anexo 17.

b) Obras de demolición: Los proyectos de demolición són aquellos que tienen como finalidad la eliminación total o parcial de una edificación para su reestructuración, por el estado ruinoso que la misma presentaba o por otras causas. Así, los proyectos de demolición pueden ser parciales o totales. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

c) Obras de nueva edificación. Comprenden los tipos siguientes:

- Obras de reconstrucción, que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- Obras de sustitución, que son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se erige una nueva construcción.
- Obras de nueva planta que son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de ampliación, que son aquellas que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes, haciendo efectivo el aprovechamiento susceptible de apropiación que le quede a la parcela según el planeamiento aplicable.

Artículo 17º.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales.

3. Los proyectos, a parte de la documentación que los estructura (Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuestos), incluirán los complementos documentales exigidos por estas NSP para cada caso concreto, pudiéndose no conceder o denegar la licencia de obras en caso contrario y deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia y autorización, si procede, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal, previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. A todo proyecto de obras de edificación se acompañará una hoja de características, según el modelo normalizado del Anexo 3 de estas Normas y suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el proyectista, en la que se resumirán los datos cualitativos

y cuantitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso al que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

CAPÍTULO 5º.

Intervención Administrativa en el uso del suelo y disciplina urbanística.

Artículo 18º.- Competencias

La competencia en materia de intervención en la edificación y uso del suelo corresponde:

- a) A los respectivos Ayuntamientos, cuando se trate de actuaciones en Suelo Urbano delimitado o con la consideración de tal (recintos edificados de los núcleos existentes).
- b) A los respectivos Ayuntamientos, cuando se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas en el Suelo Rústico.
- c) A los Ayuntamientos, previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo³ (en adelante CPU), en el resto de las actuaciones en Suelo Rústico. A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá la solicitud a dicha Comisión, acompañada de informe municipal conforme al artículo 16 de la LS⁴.
- d) En las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural declarados o incoados, a los Ayuntamientos, previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural mientras no existe un Plan Especial u otro instrumento de planeamiento acorde con la legislación sobre patrimonio Cultural, y en todo caso sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que procedan. En el Anexo 7 “Normativa Sectorial” se recoge la normativa sectorial vigente relacionada con la actividad urbanística.²

Artículo 19º.- Tramitaciones

1. *Actos sujetos a licencia:* Estarán sujetos a previa licencia municipal o de la CPU los actos enumerados en el artículo 1º. del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) o en la presentes NSP.

Los actos citados anteriormente promovidos dentro del ámbito provincial por órganos del Estado o entidades administrativas o de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia en las condiciones establecidas en el artículo 180 de la LS.

2. *Régimen general:* Las licencias urbanísticas se regirán por los artículos 178 a 180 de la LS y los artículos 1º a 9º. del RDU.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que, para parcelar, urbanizar, edificar o realizar obras, se señalan en estas Normas.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas NSP, de la legislación de aplicación o de cualquiera de los requisitos que deben cumplir el proyecto o la solicitud.

³ Las referencias a la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) deben entenderse hechas, desde la entrada en vigor de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU).

⁴ Las referencias a artículos de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos de desarrollo deben entenderse hechas, a los correspondientes artículos de la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

3. *Procedimiento*: El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9º. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada, en su caso, de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Artículo 20º.- Tipología de las Licencias

Se enumeran los diferentes tipos de licencias y se especifica la documentación que deberá acompañar a la solicitud en cada uno de los casos.

1. *Licencias para actividades e instalaciones*. Como se especifica en el artículo 12.
2. *Licencias de localización y ocupación*. Como se especifica en el artículo 13.
3. *Licencias de Parcelación*. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica, con curva de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las Cédulas Urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
4. *Licencias de Urbanización*. Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, visados y suscritos por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas de Urbanización de este documento y con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.
5. *Licencias de Edificación (Obra Mayor)*. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente, ajustado a las Normas de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las Licencias de Edificación de Obra Mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas y Ordenanzas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exigen las Ordenanzas o Normas Particulares.

6. *Licencias de Edificación (Obra Menor)*. Se entenderán por Obras Menores a los efectos de estas Normas las que se especifican en el artículo siguiente de estas Normas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la parcela y de la edificación.
- El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalen en estas Normas o en las Ordenanzas particulares.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

7. *Licencias de Apertura*. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 5/1993 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias que sean de aplicación.

La ocupación de viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

Artículo 21º.- *Licencias de Obra Menor*

Cualquier Obra Menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

A los efectos previstos en las Normas, tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general como con carácter particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose, por tanto, a los elementos o características interiores secundarias de la misma.
- Que no comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando:
- La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar en la solicitud, según lo establecido en estas Normas.
- El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

Artículo 22º.- *Autorizaciones concurrentes*

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el artículo 2º.1 del RDU, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo Rústico, la concesión de licencias de parcelación y de todo

tipo de obras de construcción, excepto las que se consideren obra menor en estas NSP, está sujeta al régimen de autorización previa de la CPU.

Para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de Castilla y León y en el Reglamento de Actividades Clasificadas que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes al ser su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es un requisito para la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 23º.- Caducidad y Suspensión de las licencias

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo. También caducarán automáticamente las licencias, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento hubieran justificado la no concesión y cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses, la actividad constructiva sea inferior al 15 % de la obra. Dicho 15 % se calculará en base al Presupuesto de Ejecución Material. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10 % de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10 %, se calculará como en el caso anterior: en base al Presupuesto de Ejecución Material.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condicionantes materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en el plazo de seis meses del apartado anterior.

3. En los términos del artículo 253 LS, el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, autorización u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando se incumplan los términos y condiciones en que se adjudicó la licencia, cuando se modifique el proyecto sin la autorización municipal correspondiente, cuando se infrinjan las condiciones de estas Normas relativas a la ejecución de las obras, o cualquiera de las de la legislación aplicable, especialmente las de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Asimismo, se aplicarán las sanciones que se estimen oportunas, según el Régimen sancionador Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo (Capítulo II, Título VII) y el Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando

lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 24º.- Prórrogas y modificaciones

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

Por causa plenamente justificada a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo. En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de la licencia.

Conforme a lo previsto en el artículo 17 de estas NSP, las alteraciones que se pretendan introducir en el proyecto en el transcurso de las obras requerirán modificación expresa de la licencia o autorización correspondiente. Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que los justifiquen.

Artículo 25º.- Inspección Urbanística

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y los de la Administración local, dentro de sus respectivas competencias. El Ayuntamiento ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

CAPÍTULO 6º.

Otras Acciones Administrativas.

Artículo 26º.- Licencia de 1ª Ocupación

Terminada la construcción de un edificio cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes deberá solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de 1ª. Ocupación, a cuya solicitud acompañarán el documento o el Certificado de Fin de Obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción (y mediante el informe redactado por el técnico competente), otorgará la licencia de 1ª ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Plan en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 27º.- Cambio de Uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando el uso que tuviera en el momento de la petición de licencia, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide sobre el ordenamiento urbanístico y en la que se analicen los distintos impactos que dicho cambio de uso pueda

generar.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas sean satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se ajustará:

- Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel de protección.
- A lo establecido en el planeamiento aplicable respecto a las determinaciones del uso de que se trate.
- A lo establecido en la Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de Castilla y León, para aquellas actividades clasificadas por la misma..

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Artículo 28º.- Cédula Urbanística

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá crear la Cédula Urbanística, que es el documento expedido por el mismo que informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. El impreso será el establecido oficialmente por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, incluyéndolas en el Proyecto con el contenido que expresa el Reglamento de Planeamiento en su artículo 168.3. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas previa solicitud de los particulares.

Artículo 29º.- Alineación oficial

La Alineación Oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones de las parcelas.

La solicitud deberá ser acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

Artículo 30º.- Ordenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida a lo largo de todo su período de vida, en condiciones que garanticen la seguridad, salubridad y el ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble, por razón de interés turístico, estético o de seguridad, podrá ser exigido a través de las Ordenes de Ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, en relación con el artículo 21 de dicho cuerpo legal y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 31º.- *Declaración del Estado de Ruina*

El artículo 247 de la Ley del Suelo establece los casos en que cesa el deber de conservación y, en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para la declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. No obstante lo previsto en el artículo 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

CAPÍTULO 7º.

Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 32º.- *Régimen general de las parcelaciones*

1. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación realizada en la Provincia de Segovia que sea contraria a lo establecido por estas NSP, en el planeamiento urbanístico que sea de aplicación a los terrenos parcelados o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística o en las sectoriales de aplicación.
2. Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas por estas NSP en su ámbito de aplicación a fin de constituir fincas independientes y aquellas que se establecen en el artículo 258 de la Ley del Suelo vigente.
3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

Artículo 33º.- *Parcelación y Segregación rústicas*

1. Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien el derecho de edificación será regulado por estas Normas con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones. Dichas parcelaciones y segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y las restantes disposiciones aplicables.
2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en las condiciones adecuadas y saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para garantizar su salubridad.

Artículo 34º.- Condiciones mínimas de segregación rústica

Se considerará segregación rústica aquella división de un terreno en dos o más partes que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Las parcelas resultantes de la segregación deben poseer, al menos, la superficie mínima (unidad mínima de cultivo) que se establezca por Decreto de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León tanto en secano como en regadío, en cada municipio de la provincia de Segovia, para lo cual se cumplirán las condiciones del artículo anterior. Se admite la discontinuidad de las parcelas dentro del municipio.
- b) Cuando la segregación proceda de una herencia, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima para cada uso no incompatible en cada tipo de suelo regulado por estas Normas los lotes resultantes sean de igual número que los interesados concurrentes y la segregación sea anterior a la aprobación de estas Normas.
- c) Cuando la segregación proceda de particiones por disolución de comunidades, excluyéndose las sociedades mercantiles, en las mismas condiciones del punto anterior.
- d) Cuando se realice para reagrupaciones de predios colindantes (agrupaciones o agregados). Estas agregaciones podrán realizarse a los fines de lograr superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por estas Normas, no siendo imprescindible la previa transmisión del dominio.
- e) Se permiten las parcelas mínimas que se establecen en los Cuadros Resumen, condicionadas a cada actividad, previa autorización de uso por parte de la CPU. Estas parcelas pueden ser de dos tipos: existentes antes de la aprobación de las presentes Normas en el Catastro de Rústica o procedentes de una segregación posterior, siempre que el resto no segregado sea, al menos, igual a la unidad mínima de cultivo.

Artículo 35º.- Parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o aptos para urbanizar en ejecución de su planeamiento de desarrollo y cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos clasificados como Rústicos por la propia naturaleza de estos terrenos, ni en los Suelos Urbanizables en tanto no se apruebe su instrumento de planeamiento de desarrollo.
3. Toda parcelación urbanística queda sujeta a la petición de licencia o autorización del organismo competente.
4. Se presumirá que una parcelación es urbanística, cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes de edificación de forma conjunta o cuando aun no tratándose de actuaciones de forma conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Artículo 36º.- *Licencias de parcelación y segregación*

Las segregaciones descritas en el artículo 34 sí requerirán licencia municipal.

A fin de controlar la superficie o área máxima afectada por una actividad, deberá delimitarse gráficamente y medirse la superficie de afección, dentro de la finca donde se vaya a implantar la actividad. Esta delimitación en ningún caso implica segregación de propiedad sino que es el límite máximo sobre el que es posible aplicar la edificabilidad y la ocupación.

Artículo 37º.- *Reparcelaciones*

1. Son reparcelaciones las agrupaciones o integraciones de fincas realizadas en pro de conseguir fincas con la superficie mínima construible, concentrar y regularizar las parcelas edificables, aprovechar de modo racional los recursos naturales, distribuir justamente los beneficios y cargas de ordenación urbanística o de urbanización o cualquier otra finalidad según la normativa aplicable.

2. Solamente se podrá edificar en parcelas que tengan el tamaño mínimo a efectos del cumplimiento de estas Normas.

3. Las reparcelaciones realizadas al amparo de estas Normas cuya finalidad sea la edificación deberán obtener licencia oportuna previa presentación y aprobación del proyecto técnico necesario.

4. Cuando se realicen reparcelaciones en aplicación de algún instrumento de gestión urbanística se estará a lo dispuesto en el artículo 310 LS y en el Título III del RGU.

TÍTULO II

DETERMINACIONES Y CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º.

Condiciones de Localización

Artículo 38º.- Condiciones de localización

1. Las condiciones previas a la implantación de un uso sobre el territorio o a la urbanización o edificación en una parcela o solar vienen determinadas por el contexto en el que se vaya a ubicar la actuación y se imponen con la finalidad de evitar el deterioro progresivo tanto del medio ambiente rural como el ambiente urbano.
2. Cualquier actuación en orden a la parcelación, urbanización, edificación o rehabilitación y reforma, tanto en suelo urbano consolidado como en el medio rural, tendrá en cuenta el entorno colindante, que supone el contexto de la actuación, previendo las acciones necesarias para evitar todo tipo de impactos ambientales (tanto visuales como de otro tipo).
3. Todo proyecto de parcelación, de urbanización, de edificación o de obras contendrá en su memoria un apartado destinado a justificar la solución y los criterios adoptados en orden a la interpretación del entorno del proyecto, donde se especificarán las medidas adoptadas para evitar los impactos o la falta de adaptación. Se justificará así la integración de la actuación en su contexto inmediato sea rural o urbano.
4. Otras condiciones de localización son las tendentes a evitar la formación de núcleos de población o la fijación de distancias mínimas entre edificaciones, la ubicación respecto a carreteras o caminos y las condiciones fijadas por normativas específicas como la Ley de Aguas, la Ley de Actividades Clasificadas, etc. Dichas Condiciones de Localización se especifican en los cuadros resumen de las Ordenanzas en los artículos 49, 50, 64, 65 y 66 de estas Normas.
5. Las edificaciones y demás actuaciones evitarán las situaciones paisajísticas preeminentes, con ubicaciones en lugares culminantes de dominación visual sobre el paisaje.

CAPÍTULO 2º.

Condiciones de Ocupación, Parcelación y Urbanización.

Artículo 39º.- Condiciones de Ocupación y de Parcelación

1. Son las condiciones previas necesarias y obligatorias para las actuaciones de urbanización o de edificación en una parcela o solar determinado y que fijan la posición de la edificación en la parcela, las condiciones mínimas para la parcelación y el aprovechamiento máximo en planta.

2. Los parámetros que se regulan en las presentes Normas son: Parcela Mínima, Parcela Máxima, Parcelas no edificables, linderos y medianerías, alineaciones y rasantes, retranqueos, separación a linderos, fondo edificable, superficie ocupable, línea de edificación y coeficiente de ocupación. Todos estos términos vienen definidos en el Anexo 2. "Definiciones".

3. Cualquier actuación de parcelación, urbanización o edificación que se realice en la provincia de Segovia deberá cumplir las Condiciones de Ocupación y Parcelación que se fijan en estas Normas e incluirán en la Memoria de los respectivos proyectos un apartado que justifique el cumplimiento de las presentes Normas en lo relativo a Ocupación y Parcelación (Capítulo 6º. del Título I, Capítulo 2º. del Título III y en los Cuadros Resumen de las Ordenanzas en los Capítulos 5º. del Título III y Capítulo 6º. del Título III).

Artículo 40º.- Condiciones de Urbanización e Infraestructuras

1. Fijan los estándares mínimos exigibles en infraestructuras, servicios urbanos y sistemas generales para poder edificar en una parcela.

2. Para poder edificar en una parcela se exige, con carácter general, la accesibilidad a la misma así como las infraestructuras mínimas que ordenan estas Normas.

3. Para edificar en Suelo Urbano, la parcela tiene que ser considerada como *solar* según la definición que de este se refiere en el artículo 14 de la Ley del Suelo vigente.

CAPÍTULO 3º.

Condiciones de uso.

Artículo 41º.- Definición de las Condiciones de Uso

1. Las Condiciones de Uso fijan los parámetros exigibles a las diferentes edificaciones, sean de obra mayor u obra menor, dependiendo del uso que materializan y de la función que realicen en su entorno urbano. Además, las Condiciones de Uso determinan la compatibilidad entre los distintos usos del suelo.

2. En los artículos siguientes se desarrollan las condiciones derivadas del uso del suelo concretadas en los tres usos básicos: Uso Residencial, Uso Lucrativo y Uso Dotacional.

Artículo 42º.- Condiciones del Uso Residencial

1. *Vivienda exterior*: Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales sobre piezas habitables y de la ordenanza específica de la zona donde se localice, toda vivienda tendrá fachada de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m) sobre calle, plaza pública o espacios libres (zonas verdes o patios de manzana ajardinados) públicos o privados.

2. *Programa funcional de la vivienda*: Serán vinculantes, como mínimo, las determinaciones que se establezcan en las Normas de Diseño de la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública. Cualquier modificación de dichas Normas sobre el programa de la vivienda será de aplicación automática a estas NSP, excepto en aquellos términos que queden regulados de manera específica por éstas.

3. *Vivienda mínima:* Será aquella que conste de: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio y las superficies de almacenaje correspondientes.

4. *Superficie Mínima de Vivienda:* La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin la inclusión de espacios exteriores.

5. *Altura:* La altura libre (suelo-techo) mínima de una vivienda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). En la planta bajo cubierta, para considerarlos habitables, los altillos tendrán una altura mínima en fachada de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) y, al menos en el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie, una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). En sótano o semisótano, la altura libre mínima será de 2,20 metros.²

6. *Accesibilidad:* El acceso se hará por espacios públicos. Toda vivienda tendrá en contacto con una calle o plaza pública, un hueco practicable de un metro cuadrado y medio (1,50 m²), con anchura mínima de ochenta centímetros (80 cm) para facilitar la entrada y salida del mobiliario. La puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo ochenta centímetros (80 cm).

7. *Condiciones de distribución:* El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta. En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

8. *Iluminación:* Los espacios destinados a estancia tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensión no inferior al 10% de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al diez por ciento (10 %) de la planta.²

9. *Ventilación:* Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no inferior al diez por ciento (10 %) de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina. Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación. Los aseos que no ventilen por fachada o patio tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de un volumen por hora (1 vol./h.) sin abrir ventana. La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual, habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

10. *Condiciones acústicas:* En ningún espacio ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro superior a cincuenta decibelios (50 dB.). El nivel máximo de inmisión en vivienda será de treinta decibelios (30 dB.) en horario nocturno (de 10 de la noche a 8 de la mañana) y de treinta y tres decibelios (33 dB.) durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que se atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que, para el uso industrial, se establecen. Con las soluciones constructivas de los elementos que compongan las

particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual que cuarenta y cinco decibelios (45 dB.), equivalente a medio pie (1/2 pie) de ladrillo macizo o perforado, revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor. Las fachadas y medianerías contarán con una atenuación acústica mínima de cuarenta y ocho decibelios (48 dB.).

Si en el edificio o instalaciones anejas a vivienda estuviera instalada maquinaria, la amortiguación será de cuarenta y ocho decibelios (48 dB.) entre el generador del ruido y la vivienda. Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

11. *Rehabilitación - Reforma de vivienda:* Las condiciones de confort y seguridad serán consideradas en cada caso dada la importancia social de la rehabilitación. Por ello, con el proyecto se presentará una Memoria de Confort y Seguridad en la que se justifiquen qué aspectos de la normativa se cumplen y cuáles no, de manera razonada.

Artículo 43º.- Condiciones del Uso Lucrativo

A. Uso primario: Todos los usos comprendidos en esta categoría serán contemplados desde la perspectiva de la necesaria protección del medio natural, por lo que deberán procurar la explotación racional de los recursos. Las normativas específicas que los desarrollen tenderán a controlar su impacto ambiental y su compatibilización con las características del medio al que afecten, así como las medidas de restitución de las condiciones previas si fuera necesario en su caso.

B. Uso Industrial:

1. *Condiciones de los locales:* Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en estas NSP.

2. *Iluminación y ventilación:* Se exigirá iluminación y ventilación natural, complementada por la artificial, justificada según proyecto técnico. Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser mayor o igual al quince por ciento (15 %) de la superficie en planta del local. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie del siete y medio por ciento (7,5 %) de la superficie en planta del local.

3. *Accesibilidad Interior:* Se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

4. *Construcción:* Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las normas NBE-CT-79 y NBE-CPI-91 y no permitan que en el interior se sobrepasen los niveles de ruidos, vibraciones, etc., marcados por las normas ambientales en cada caso.

5. *Aseos:* Hasta cinco empleos habrá, al menos, un aseo. Para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá dos aseos independientes y por cada grupo adicional de quince empleos o fracción, habrá un aseo más. (Aseo = 1 retrete + 1 lavabo + 1 ducha).

6. *Edificio Industrial entre Medianerías:* Las paredes de separación con los predios colindantes, a partir de los cimientos, dejarán un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.) no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y, en la parte superior, donde

se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros, basura o agua de lluvia en el espacio intermedio.

La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

7. Condiciones Ambientales: No podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales, de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos, por debajo de los límites máximos que, por cada tipo de efecto y clase de local, se establecen en estas NSP.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos y cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

8. Ruido: Se señalan los límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB. que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

- Nivel sonoro máximo en el exterior, a medir a un metro y medio (1,5 m.) de la fachada y/o límites de la parcela industrial.
- Nivel sonoro máximo interior, a comprobar en el interior del local con las ventanas cerradas a una distancia no inferior a un metro y medio (1,5 m.) de las paredes.

TABLA 1

CLASE DE INDUSTRIA	Nivel sonoro máximo en dB.			
	EXTERIOR		INTERIOR	
	Día	Noche	Día	Noche
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicio o equipamiento.	55	45	50	45
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta	55	45	75	65
Industria y almacenes en polígono.	70	55	90	90

Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 h. y las 8 h.) y para los distintos tipos de local industrial que aparecen en la tabla 1. En todo caso, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar los límites establecidos en el apartado de condiciones acústicas.

9. *Posibilidades de Fuego y Explosión:* Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamantes y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

10. *Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas:* No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

11. *Vibraciones:* Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de la vibración. Se entiende como umbral de percepción de vibración, el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

12. *Olores:* No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

13. *Contaminación atmosférica:* No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Riegelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo. No se permitirá, así mismo, ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

14. *Aguas residuales:* Las aguas residuales industriales antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos. A este fin, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna las características siguientes:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- No se admitirán sustancias que supongan posible obstrucción de la red.
- El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9.

- La temperatura máxima de los vertidos será de 40° C.
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- No se admitirán sustancias que, pudiendo reaccionar, den como resultado alguna de las incluidas en los apartados anteriores.
- Se prohíben gases procedentes de los escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas y a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

c) En relación con la composición química y biológica del efluente será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración no sobrepasen los límites de concentración especificados por la Comisión de Actividades Clasificadas de Segovia.

15. *Basuras*: Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden ser recogidos por el Servicio Municipal, dadas sus características, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

16. *Energía*: Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y las reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes. Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente.²

C. Uso Servicios:

1. *Uso Terciario*: Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios sin limitación de localización.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo.
- La iluminación y ventilación de los locales de trabajo será natural, pudiendo ser completada con iluminación y ventilación artificial, justificada según proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local.
- Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no menor del 15% de la superficie en planta del local.
- Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no menor del 7,5 % de la superficie en planta del local.

- Los locales dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma NBE-CPI-96.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

D. Uso Comercial:

1. *Comercio*: Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial. Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos y mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios, o en plantas bajas y semisótanos.

Excepto para comercios establecidos en vivienda unifamiliar, la zona destinada al público en el comercial no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción se aumentará en un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m² se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose siempre un vestíbulo de transición
- En el caso de que el edificio sea de vivienda colectiva, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.
- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 15 % de la superficie en planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5 % de la superficie de planta del local accesible al público.
- Si la iluminación y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes por hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local.
- Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación según la NBE-CPI-96.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.).

2. *Espectáculos y locales de reunión*: Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables a los usos industriales.

Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente. Si es un uso en edificación con vivienda, el nivel de emisión de ruidos, vibraciones o cualquier otra afección estará regulado por la Normativa propia del uso

industrial anejo a vivienda. En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genera no afecte a en modo alguno al vecindario, aplicándose la Normativa de Industria.

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas y/o semisótanos, pudiéndose ocupar la 1ª planta si está conectada con la baja. El sótano podrá ocuparse con instalaciones si está conectado con semisótano o planta baja.

En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la NBE-CPI-96.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 4 vol./h., conseguida sin enfriamiento brusco de los locales.

El Ayuntamiento exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación que deberá ser aprobado. Asimismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local.

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales. El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de un metro y medio (1,5 m.).

3. *Bares, cafeterías y restaurantes:* Cumplirán las condiciones particulares del uso establecidas por la NBE-CPI-96, así como las establecidas para las salas de espectáculos y de reunión del apartado anterior y la Normativa sectorial específica vigente.²

4. *Uso hotelero:* Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda unifamiliar o colectiva, de forma complementaria con las disposiciones auxiliares en materia hotelera. Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico. Cuando el uso residencial público se establezca en edificios con uso de servicios, se estará a lo dispuesto sobre condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

5. *Servicios del Automóvil:*

- *Garajes:* La instalación del uso de garajes deberá ajustarse a las disposiciones vigentes en la materia y, en especial a la norma de obligado cumplimiento NBE-CPI-96. La altura libre mínima se fija en dos metros veinte centímetros (2,20 m.), admitiéndose dos metros (2 m.) en los descuelgues de vigas o de instalaciones.

- *Gasolineras:* Se considerarán incompatibles con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela. Se ajustarán, en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admitidos para la industria de uso exclusivo y a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

Artículo 44º.- Condiciones del Uso Dotacional

1. *Espacios libres*: Deberán estar previstos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que estos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Serán usos compatibles con el de espacios libres el uso cultural público y al aire libre y el deportivo público y al aire libre, siempre que no alcance quinientos espectadores (500 e.), quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. *Equipamientos*: Deberán cumplirse en cada Municipio los mínimos establecidos en el Anexo 6 de previsiones para Centros de Utilidad Pública y, en todo caso, se consideran equipamientos, los que se enumeran a continuación:

- *Cultural-Social*: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en esta materia. Además, les serán de aplicación las normas específicas de los usos de terciario, comercio y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.
- *Religioso*: A los efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por las normas dadas para el comercio, espectáculos y salas de reunión.
- *Sanitario*: Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Norma Básica NBE-CPI-96.
- *Asistencial*: Según los usos se aplicarán las mismas condiciones que al cultural (comercio, espectáculos y salas de reunión) y al uso residencial público (vivienda colectiva y hotelera). Debido a la especificidad del uso, podrán adoptarse condiciones y determinaciones diferentes a las de estas Normas, justificándolas.
- *Escolar*: Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios del uso terciario. Deberán cumplir las condiciones particulares del uso docente establecidas por la Norma NBE-CPI-96. Las edificaciones escolares deberán ajustarse, en cuanto a las condiciones de confort y diseño, a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.
- *Deportivo*: Podrá situarse en planta baja y semisótano, en planta primera cuando quede unida a la baja o en edificios o espacios de uso exclusivo, siendo, por tanto, uso compatible con el de vivienda. Deberán ajustarse, en las condiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación, temperatura, acústicas, etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de Locales de Espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir la Normativa NBE-CPI-96. Para los recintos deportivos, será de aplicación la Ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

- *Servicios Públicos*: Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.
- *Infraestructuras*: Las condiciones generales de infraestructuras son las fijadas en la Normativa Sectorial vigente que las afecte, en la normativa de los usos específicos

que les sea de aplicación y en la reglamentación de las compañías que las gestionen, sin perjuicio de lo fijado por estas Normas en otros epígrafes.

CAPÍTULO 4º.

Condiciones Generales de la Edificación

Artículo 45º.- *Condiciones de la Edificación*

1. Las Condiciones de la Edificación fijan aquéllas que han de cumplir las edificaciones, determinando los estándares mínimos de calidad y de aprovechamiento edificatorio, así como las condiciones higiénico-sanitarias, de confort y de seguridad. Se regulan determinando los parámetros que se expresan en los siguientes párrafos. A este respecto, deberá considerarse en todo caso la legislación de obligado cumplimiento.

2. Condiciones Generales:

2a. De los locales y edificios (ventilación, iluminación, definición de pieza no habitable, oscurecimiento de locales, usos permitidos en sótanos, usos permitidos en semisótanos, usos permitidos bajo cubierta).

I. *Ventilación:* Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora (1 vol./h.), sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

II. *Iluminación:* Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta Lux (50 L.), medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco centímetros (75 cm.) del suelo. Además, cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso tanto para niveles mínimos como para niveles máximos y deslumbramientos.

III. *Pieza habitable:* Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal, la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que, o bien dan a una calle, vía o plaza, o bien dan a un patio cerrado que cumpla la normativa de patios de estas NSP, o bien dan a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar, al menos, las del patio cerrado.

IV. *Pieza no habitable:* Aquella en la que se realizan actividades que no exigen una permanencia continuada. Las condiciones de confort pueden resolverse por medios mecánicos.

V. *Habitación en segundas luces:* Aquella habitación que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable. En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando, en este caso la resolución por medios artificiales o forzados de ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

VI. *Oscurecimiento de locales:* Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

VII. *Usos permitidos en sótanos:* Instalaciones, garajes, trasteros y locales

complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

- VIII. *Usos permitidos en semisótano:* Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos (compatibles con el residencial) excepto el uso residencial y el residencial público. Si no es así, se aplicará el apartado anterior.
- IX. *Usos permitidos bajo cubierta:* No se permiten bajo cubierta otros usos que los relacionados con el almacenaje o las instalaciones del edificio. Se permitirá el uso de vivienda, siempre vinculado con la de la planta inferior y cumpliendo los espacios con las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa vigente en la materia y estas NNSS.²
- 2b. Normativa sobre patios: Tendrán una superficie mínima de 9 m² y con la condición de que puedan albergar en planta un círculo de 3 m. de diámetro. No se podrán abrir huecos en los paramentos de estos patios si no tienen una distancia mínima medida perpendicularmente al mismo y hasta el paramento opuesto, de 3 metros.²
- I. *Construcciones en patios:* En los patios de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación con una ocupación máxima del espacio libre resultante de aplicar los parámetros fijados en la zona de ordenación correspondiente del cuarenta por ciento (40 %), sin superar dichos parámetros. Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal.²
- 2c. Normativa sobre seguridad (señalización de fincas, señalización, acceso, accesibilidad interior, barandillas, antepechos y balaústres, supresión de barreras arquitectónicas).
- I. *Señalización de fincas:* Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, y, al menos, su numeración provista de iluminación para ser visible de noche.
- II. *Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público:* Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro y para garantizar la seguridad y fácil utilización del edificio por las personas.
- III. *Acceso a las edificaciones desde espacios públicos:* Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.
- IV. *Accesibilidad interior:* Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior: Portales, escaleras, rellanos, rampas, galerías, etc. Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:
- Anchura mínima de escalera pública en edificio público: 1,5 m.
 - Las escaleras interiores de uso privado de vivienda o locales tendrán la anchura y el diseño que mejor convenga al usuario con un mínimo de 80 cm.

- Se admitirá la iluminación cenital de las cajas de escalera, resolviéndose la ventilación, en este caso, por un sistema forzado (estático o dinámico).
 - La superficie mínima en planta del hueco (ojo de la escalera) en cada planta deberá coincidir con la proyección del lucernario cenital.
 - Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio tendrá una superficie de iluminación mayor del quince por ciento (15 %) de la superficie de la caja de escaleras en cada planta. La superficie de ventilación será mayor del cinco por ciento (5 %) de la misma superficie. La rampa peatonal admisible en cualquier edificio tendrá una pendiente máxima del doce por ciento (12 %) y su ancho mínimo será de un metro (1 m.).
- V. *Barandillas, antepechos y balaustres*: Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída deberán estar protegidos por antepechos o barandillas de altura mínima de noventa centímetros (90 cm.). Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos con un diámetro mayor de quince centímetros (15 cm.). Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.
- VI. *Supresión de barreras arquitectónicas*: Será de aplicación el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas en todos los edificios públicos y la Ley 3/98 de 24 de Junio, de Accesibilidad y supresión de Barreras.²
- VII. *Protección contra incendios*: Las nuevas construcciones deberán cumplir la Norma NBE-CPI-96. Toda edificación existente debe cumplir la citada Norma Básica adaptándose a las determinaciones de la misma progresivamente o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, se debe forzar su erradicación.
- 2d. Normativa sobre los servicios: Todo servicio o instalación estará dimensionado adecuadamente para el uso que se demande. Cuando existan dotaciones obligatorias establecidas por normativas específicas de rango superior deberán verificarse con independencia de lo que se regula en esta NSP.
3. Condiciones de volumen: Edificación aislada, edificación adosada, edificación en manzana cerrada, edificabilidad, densidad.
- 3a. *Edificación aislada*. Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 3b. *Edificación adosada*. Es la situada en parcela independiente pero en continuidad con otra u otras edificaciones. Se permiten tres tipos de edificación adosada:
- I. En hilera. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien, retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la parcela a la calle.
 - II. *Agrupada*. Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.
 - III. *Pareada*. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificaciones de vivienda.
- En calles de cascos urbanos tradicionales, con edificación en hilera consolidada, no se permitirá la edificación consistente en la repetición de un mismo módulo de

fachada.

- 3c. *Edificación en manzana cerrada.* Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se permiten tres tipos de edificación en manzana cerrada, de acuerdo con las características que se definen a continuación:
- I. *Manzanas cerradas compactas.* Aquellas manzanas en las que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definen alineaciones interiores por las presentes NSP que definen un patio de manzana o no exista de hecho un patio definido y consolidado por la edificación existente.
 - II. *Manzanas cerradas con patio.* Aquellas manzanas en las que sí se definen dichas alineaciones interiores por las presentes NSP o por el planeamiento de aplicación en el Municipio correspondiente o en las que ya existan patios de manzana consolidados por la edificación.
 - III. *Manzanas de bloque abierto.* Aquellas en las que no se cierra la alineación perimetral, quedando ésta abierta en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25 %), con patios interiores que supongan no menos del cincuenta por ciento (50 %) de la manzana correspondiente y, por tanto, quedan delimitadas por bloques de edificación continua (sean de vivienda unifamiliar o colectiva)
- 3d. *Fondo aplicable.* Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación y en cada punto de la misma. El fondo edificable máximo permitido será de quince metros (15 m.) añadiéndoles el retranqueo obligatorio en el caso que este exista (en Suelo clasificado como Urbano).
- 3e. *Coefficiente de ocupación (w).* Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela. A los efectos de su cálculo, no computan los voladizos ni los aleros, pero sí los porches y demás elementos cubiertos.²
- 3f. *Coefficiente de edificabilidad (e).* Es la relación en m^2/m^2 entre el valor máximo total de la superficie de edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta. Este parámetro es el que mide el aprovechamiento de una parcela y, aplicado a una actuación urbanística, nos da el valor del aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario. A los efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela computan:
- Toda la superficie de las distintas plantas del edificio que estén por encima de la rasante con independencia del uso al que se destinen, incluyendo los altillos susceptibles de cualquier aprovechamiento.
 - Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
 - Los cuerpos volados cerrados.
 - Los cuerpos volados abiertos, que computan también la mitad.
 - Las construcciones en los patios.
- No computan a los efectos del cálculo de la edificabilidad los patios interiores, los

soportales de uso público y los sótanos y semisótanos que no emerjan más de un metro sobre la rasante de la acera en cualquier punto de la edificación.²

- 3g. *Densidad (d)*. Expresada en viviendas por Hectárea, establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada Hectárea de terreno. La densidad puede ser bruta si incluye los terrenos de cesión obligatoria, los viales, el suelo destinado a equipamientos y a otros usos o puede ser neta cuando sólo se considera el suelo edificable realmente con viviendas. La densidad bruta máxima permitida por estas NSP es de setenta y cinco viviendas por Hectárea (75 viv./Ha.).

4. *Condiciones de forma*: Sótano, semisótano, altura de la edificación, altura mínima, altura máxima, altura de piso y altura libre, altura de patios y altura de planta baja.

- 4a. *Sótano*. Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie construida tiene el paramento de su techo por debajo de la rasante. De forma general, se admite una planta sótano.
- 4b. *Semisótano*. Una planta tiene la consideración de semisótano cuando en su totalidad o en más de su cincuenta por ciento (50 %) tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota, no pudiendo emerger más de un metro sobre la rasante de la acera en cualquier punto.²
- 4c. *Altura de la edificación*. Es la distancia entre la rasante y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada, no pudiendo exceder de tres metros la altura de la cumbrera de la cubierta con respecto al alero de fachada. Puede expresarse en metros y en número de plantas y se fija en estas NSP para cada clase de suelo en los Cuadros Resumen de Ordenanzas correspondientes.²
- 4d. *Altura mínima*. Es la altura mínima que puede tener el edificio según las distintas zonas de ordenación. En general, será de una planta menos que la altura máxima permitida.
- 4e. *Altura máxima*. Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas. La altura máxima se medirá en el centro del frente de fachada del solar. En calles con fuerte pendiente, se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura máxima medida en los extremos del solar sea superior a tres metros (3 m.). Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a cuatro metros y medio (4,5 m.).

En edificios en esquina, con diferencia de altura máxima entre ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de edificación. Cuando este no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de doce metros (12 m.) desde la esquina de las calles. En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones de esquina o de calles en pendiente, siempre que no se rebasen las condiciones de aprovechamiento del solar y que estén avaladas por los servicios técnicos municipales

correspondientes.

En parcelas pasantes (con fachadas opuestas a dos calles), la altura del edificio viene definida por la altura máxima en la calle situada a cota inferior.

Por encima de la altura máxima, se permiten únicamente las siguientes construcciones:

- Las vertientes del tejado.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas determinadas, en orden a su correcto funcionamiento, por las NTE y, su defecto, por el buen hacer constructivo.
- Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo la cubierta, debiéndose justificar tal solución.
- Los elementos ornamentales y remates.
- Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

- 4f. *Altura de piso y altura libre.* Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas. La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese. La mínima altura libre permitida es de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) salvo los casos de altillos o aprovechamiento bajo cubierta, que deberán tener esta altura en al menos un 50% de su superficie aprovechable.²
- 4g. *Altura de patios.* Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio. La altura de patios máxima será igual a la altura máxima de la edificación donde se encuentren.
- 4h. *Altura de planta baja.* Es la distancia vertical entre la cota de rasante y la cara superior del primer forjado. Oscila entre una altura mínima de tres metros (3 m) y máxima de cuatro metros (4 m).

CAPÍTULO 5º.

Condiciones Especiales

Artículo 46.- *Condiciones especiales*

1. Se consideran condiciones especiales aquellas de carácter estético o aquellas impuestas por las normativas específicas de aplicación.
2. Se recoge en el Anexo 7. Normativa Sectorial un inventario de toda la Normativa de aplicación a las acciones de parcelación, urbanización y edificación. Este inventario normativo queda abierto, dados los continuos cambios que se producen en este campo constantemente.
3. *Ámbito de aplicación.* Las condiciones de este capítulo vinculan a todas las

construcciones a realizar en la provincia sin perjuicio: de las disposiciones incluidas en la legislación y normativa vigentes (Ley del Suelo, Ley de Patrimonio, etc...); de las disposiciones específicas sobre el Suelo No Urbanizable (en el Título IV de estas Normas); de las afecciones que pudieran derivarse de la ordenanza específica de la zona de ordenación en que la obra se incluye, contenidas en la correspondiente ficha; de las afecciones propias de elementos incluidos en el Anexo 5 de Recomendaciones para la Protección del Patrimonio y en el Anexo 9 de estas NSP.

4. *Justificación de la Solución Adoptada.* El proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental. A tal efecto, se exigirá la documentación siguiente:

I. *Memoria estética.* Donde se describan razonadamente los criterios que han llevado a adoptar la solución presentada. La Memoria incluirá una justificación de los materiales utilizados, de su despiece, textura y color en función de los criterios de composición propios de la edificación y de los criterios de integración ambiental.

II. *Plano.* A escala mínima 1/100, en el que constarán, debidamente destacadas o visualizadas, las determinaciones adoptadas respecto a la modulación general, proporción de los elementos que definen la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas entre los diferentes elementos que definen la traza vertical y horizontal de la edificación. Cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado.

En Suelo Urbano, este documento-plano desarrollará un alzado de la calle o espacio donde se localice el edificio proyectado, en una longitud mínima de veinticinco metros (25 m.) a cada lado de la parcela a edificar y abarcando siempre edificaciones completas, donde se razone la inclusión armónica del edificio en el entorno. Este alzado podrá resolverse mediante montaje fotográfico.

5. *De los materiales.* Se consideran las siguientes cualidades de los materiales: Durabilidad, fachadas y color, carpinterías, cerramiento de parcelas y solares y cubiertas.

I. *Durabilidad.* Los materiales deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos.

II. *Fachadas. Color y textura.* Los materiales a utilizar se adecuarán a las tonalidades de los materiales de acabado de las edificaciones del área (en especial si se trata de zona rural).

El color de los enfoscados y revocos y de la lechada de rejuntado en fachadas de piedra se obtendrá por mezcla de diversos tipos de arenas (de mena, de pina, de miga, de río, etc...) con el cemento en la proporción adecuada. Se prefieren las coloraciones ocres-grises así obtenidas que las que son resultado de mezclar pigmentos. En zonas de carácter rural (que son las reguladas especialmente por estas NSP) se prohíben expresamente los enfoscados de cemento con acabado de pintura ya que este acabado difícilmente se integra en los contextos edificados de la provincia. Cuando se realiza enfoscado de cemento deberá revocarse la fachada como se ha indicado más arriba. En los lugares donde se blanquean las fachadas, este blanqueado se realizará con cal o con mortero de cal en revoco o enfoscado pero nunca mediante pinturas.

Podrán usarse materiales vidriados en las fachadas, siempre que estos no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie de la fachada, huecos incluidos. Dichos

materiales cerámicos estarán expresamente diseñados para fachadas, evitándose aquellos que estén fabricados para el interior de las edificaciones.

Se prefieren las texturas rugosas a las lisas y brillantes. Se conservarán los esgrafiados de interés que existan y se repetirán en la edificación rehabilitada si no fue posible mantener la edificación en pie. Se realizarán esgrafiados cuando la integración de la edificación en su contexto lo aconseje.

Se recomienda la utilización de la piedra natural (granito, caliza o pizarra) en los lugares en que así se integre mejor la edificación. Otras posibilidades de acabados de fachada son el ladrillo visto (a ser posible de tejar en las zonas rurales), el hormigón visto (cuidando su acabado final y su color mediante la utilización de gravas y arenas que den un acabado ocre al mismo y tratamientos como el lavado o encofrados rugosos que eviten el acabado superficial liso.

El diseño de fachada deberá ser justificado en cualquier caso, así como la adopción de los materiales y sus despieces. Se podrán adoptar otros criterios de diseño siempre razonándolos en la Memoria. Los elementos singulares de arquitectura popular o tradicional siempre deberán respetarse y su inclusión en las obras de nueva planta deberá ser también justificada.

III. *Carpinterías*. En las zonas de arquitectura rural y popular se prohíbe el uso de carpinterías metálicas en tonos brillantes y metalizados, aceptándose las carpinterías lacadas en tonos mate y colores grises o tierras. En estas áreas, las carpinterías y sus divisiones tendrán el mismo espesor que las carpinterías de madera usadas tradicionalmente. Podrán usarse carpinterías plásticas con las mismas condiciones que para las metálicas. También se permiten los vidrios colocados a hueso en los parámetros o con las carpinterías ocultas.

IV. *Cerramiento de parcelas y solares*. Los materiales y el diseño se acomodarán a los tradicionales en cada zona de la provincia, dada la riqueza y variedad de estos elementos. Así mismo, se ceñirán a las disposiciones sobre acabados de fachada expuestas más arriba y a las consideraciones sobre las plantas bajas que se introducen más abajo.

V. *Cubiertas*. En los cascos urbanos, en las áreas de ensanche y en las proximidades de los mismos de los pequeños municipios de la provincia con fuerte carácter rural y en los municipios de carácter histórico o con predominancia de arquitectura tradicional se realizarán cubiertas con teja árabe colocada a canal, prefiriéndose la teja vieja a la nueva y dentro de éstas, las de tejar. En los lugares donde predominen, las cubiertas se realizarán de pizarra.

La pendiente de los faldones de cubiertas de teja será del 45% máximo y 35% mínimo. Las cubiertas de pizarra donde están permitidas, no superarán pendientes del sesenta por ciento (60 %).²

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación. Los elementos como buhardillas, chimeneas o lucernarios deberán realizarse con materiales y diseños tradicionales, evitando los impactos visuales y se justificarán las soluciones adoptadas en la memoria.

En caso de rehabilitación de edificios tradicionales, se podrá mantener la pendiente de cubierta existente aunque no coincida con los parámetros anteriores.

6. Elementos de la edificación.

I. *Planta baja (basa de la edificación)*. Como criterio general, la planta baja deberá

responder a una concepción unitaria de la fachada. Los ejes de conformación formal deberán hacerse manifiestos en toda la edificación (huecos/macizos). Los huecos de la planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del conjunto. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria.

Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de fachada de proyecto.

II. *Escaparates*. Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

III. *Toldos*. Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización. La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será de dos metros y cincuenta y cinco centímetros (2,55 m.). El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo dos metros diez centímetros (2,10 m.) sobre la rasante de la acera. El saliente máximo del toldo podrá ser de tres cuartos (3/4) de la acera, respetando, en cualquier caso, el arbolado.

IV. *Muestras*. Anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo quince centímetros (15 cm.). Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y, en general, los provisionales y, los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja, exceptuándose de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

V. *Banderines*. Son anuncios normales al plano de fachada. Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (incluyendo farmacias). En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m.). Su dimensión máxima será de setenta y cinco centímetros por setenta y cinco centímetros (75 cm. x 75 cm.), sin sobresalir en todo caso de la acera. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y, en general, los provisionales y, los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. No podrán instalarse banderines más que en planta baja.

VI. *Cerramiento de parcelas y solares*. Quedan prohibidos los cerramientos que, por su mala calidad, por la heterogeneidad de sus materiales, por su peligrosidad o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción, provoquen imágenes de degradación ambiental. En Suelo Urbano, el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de dos metros (2 m.). Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y las fachadas. Si la finca correspondiente no se encuentra vallada o su cercado es deficiente serán responsabilidad del propietario los accidentes o problemas que dicha situación provoque (acumulación de basuras y escombros con riesgo para la salud pública, etc.).

En el caso de edificación aislada, la opacidad puede reducirse hasta un metro de altura (1 m.). A partir de esta altura, se admiten cierres vegetales o metálicos.

VII. *Huecos de semisótanos.* Seguirán la ley general de huecos de la edificación.

VIII. *Huecos de fachada.* Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno. Se prefieren las fachadas macizas a aquellas muy abiertas, siendo la proporción permitida de huecos a espacio público (calle o plaza) entre el treinta por ciento y el sesenta por ciento (entre el 30 % y el 60 %). Hacia espacios interiores o patios de manzana se permite cualquier proporción de huecos. Los mismos podrán tener cualquier diseño o proporción tanto en horizontal como en vertical, pero su diseño, que será justificado en la memoria, se integrará en el entorno, tratando de imitar los huecos que por la zona existan.

IX. *Cuerpos volados.* Sólo se permiten, a partir de la 1.^a planta los balcones y galerías con saliente máximo de treinta centímetros (30 cms.).

X. *Instalaciones en fachada.* En ningún caso la disposición de elementos tales como aparatos de aire acondicionado, etc... podrán degradar la composición general de la fachada. Las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos. En cualquier caso, la ubicación de estos elementos estará estudiada y aparecerán dibujados en los alzados tomando las medidas oportunas para su integración.

XI. *Tendederos.* Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferencias de ritmo de materiales. La ventilación de los tendederos podrá resolverse por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios, los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares: barrotes, rejillas, mallas, etc..., que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

XII. *Medianerías.* Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas realizando un acabado como si de una fachada se tratara. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquella sea inevitable cumpliendo la normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de la misma.

XIII. *Patios.* Los patios deberán ser tratados en sus materiales con dignidad, sobre todo, aquellos que transitoria o permanentemente se hagan visibles dentro del paisaje urbano. Quedan prohibidos los vuelos sobre patios. Las construcciones permitidas en patios se regirán en lo que sea de aplicación por esta Norma Estética General.

XIV. *Modificaciones en fachada.* Toda modificación que se pretenda realizar en una fachada existente deberá corresponder a un proyecto unitario que, necesariamente, se ajustará a esta normativa.

XV. *Cubiertas.* En todo el ámbito de aplicación de las presentes NSP las cubiertas serán inclinadas con pendiente a dos tres o cuatro aguas y sin antepecho, según la disposición tradicional.

XVI. *Cornisas y aleros.* El saliente normal de cornisas, aleros y saledizos será de treinta centímetros (30 cm.). En todo caso, será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.

XVII. *Construcciones por encima de la cubierta.* Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

TÍTULO III

NORMATIVA EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1º.

Ámbito de Aplicación

Artículo 47º.- Definición de Suelo Urbano

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos a los que les sea de aplicación el régimen del suelo urbano según se define en el artículo 6º. de estas Normas Subsidiarias, definición que se basa en los artículos 78 (Municipios con planeamiento) y 81.2 (Municipios sin planeamiento) de la Ley del Suelo vigente.

En los municipios sin planeamiento, se distinguen los predios en casco urbano consolidado de los que no se encuentran en esta situación conformando los ensanches de las poblaciones.

En los municipios con planeamiento, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable o como Suelo Apto para Urbanizar, una vez realizados y ejecutados el planeamiento correspondiente de desarrollo (Plan Parcial, Estudios de Detalle, Planes Especiales), pasarán a ser suelo urbano en igualdad de condiciones que el suelo en cascos urbanos consolidados.

CAPÍTULO 2º.

Clasificación del Suelo Urbano

Artículo 48º.- División del Suelo Urbano

El Suelo Urbano se clasifica en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado (Cascos urbanos consolidados).
- Suelo Urbano en Ensanche.
- Unidades de ejecución en Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar.

Artículo 49º.- Casco Urbano Consolidado

1. En los municipios sin planeamiento (siguiendo lo prescrito por el artículo 81.2 de la Ley del Suelo), lo constituyen los terrenos que, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en, al menos, la mitad de su superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes, se consideren incluidos en los cascos urbanos de las poblaciones.

2. En los municipios que posean cualquier figura de planeamiento (Plan General, Normas Subsidiarias Municipales o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano), constituyen el Suelo Urbano los terrenos que así estén clasificados en la figura correspondiente de

planeamiento.

Artículo 50.- Suelo Urbano en Ensanche

1. Son terrenos de Suelo Urbano en Ensanche aquellos que se encuentran en la proximidad de un núcleo de población y cumplen las condiciones del artículo 13.2 de la Ley del Suelo. También se consideran Ensanche los terrenos de ampliación del casco urbano consolidado en los PDSU por contar con los servicios urbanos elementales o por consolidación edificatoria.

El suelo urbano en ensanche se divide, a su vez, en dos categorías: Ensanche por consolidación edificatoria y ensanche por existencia de servicios.

2. *Ensanche por consolidación edificatoria.* Cuando los terrenos están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie. A estos efectos se entenderá por área la porción de terreno delimitada claramente en todo su contorno por viales o espacios libres de uso público.

3. *Ensanche por existencia de servicios.* Cuando la parcela a considerar dé frente a un vial que cuente con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Artículo 51.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar

1. Constituyen las Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar los terrenos clasificados expresamente como Suelo Urbanizable o como Suelo Apto para Urbanizar mediante Plan General Municipal de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento con Ámbito Municipal.

2. No existe la posibilidad de clasificar Suelo Urbanizable o Suelo Apto para Urbanizar fuera de estas dos figuras de ordenación, a las que la Ley del Suelo reserva esa posibilidad.

3. Tampoco puede clasificarse Suelo Urbanizable o Suelo Apto para Urbanizar por desarrollo de estas Normas Subsidiarias, a las que no les corresponde clasificar suelo.

CAPÍTULO 3º.

Calificación del Suelo Urbano

Artículo 52º.- Regulación de usos

1. Se está a los dispuesto en los artículos 8.º y 9.º de estas Normas y a la legislación específica aplicable en cada caso, especialmente la Ley 5/1993 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y la legislación de protección del medio ambiente.

2. En Suelo Urbano, la calificación de usos del suelo responderá a los criterios y normas establecidos por la figura de planeamiento aprobada para el municipio correspondiente. En defecto de normativa, y como criterios básicos para su adopción en el planeamiento que se realice en el futuro en la provincia de Segovia, los Usos del Suelo en Suelo Urbano pueden ser: condicionados (permitidos y autorizables) e incompatibles y prohibidos.

Artículo 53º.- Usos Normales

Son usos normales aquellos cuya implantación no necesita ninguna clase de licencia o autorización. En Suelo Urbano, constituyen los usos normales la actividad agrícola que se desarrollara con anterioridad a la aprobación de estas Normas, como puedan ser huertas o pequeñas fincas de labranza tradicional que queden incluidas dentro del suelo clasificado como urbano. Las actividades de jardinería en el ámbito privado y toda actuación considerada "blanda" y de carácter provisional que pueda ser reversible y que no altere las condiciones de volumen de los edificios, ni ponga en peligro la seguridad pública ni obstruya la circulación. También son usos normales, en los municipios pequeños, ciertas explotaciones ganaderas extensivas (vacuno y lanar), aunque la tendencia es a erradicar dicha actividad de los núcleos de población.

Artículo 54º.- Usos condicionados (permitidos y autorizables) y usos compatibles.¹

1. *Definición.* Son Usos Condicionados aquellos que se admiten mediante el cumplimiento de limitaciones específicas.

2. *Usos permitidos.* En el ámbito del Suelo Urbano todas las actuaciones administrativas corresponden al Ayuntamiento, por lo que los usos básicos (residencial, económico y dotacional) son usos permitidos y el otorgamiento de la licencia le corresponde al Ayuntamiento.

Son usos permitidos en el Suelo Urbano:

- a. El uso residencial tanto unifamiliar como colectivo.
- b. El uso de servicios, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.
- c. El uso industrial. Cuando sea industria inocua (p.e. talleres domésticos) con una densidad de potencia máxima de 200 W/m². y nivel sonoro en los espacios contiguos de 40 dB. en horas de trabajo y nulo desde las 22 h. Se ubicará en los lugares de Suelo Urbano habilitados al efecto cuando sobrepasen estas limitaciones. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.
- d. El uso agropecuario, siempre y cuando cumpla la vigente Normativa de Actividades Clasificadas y demás legislación sectorial que resulte de aplicación.

3. *Usos autorizables.* Son aquellos usos condicionados que requieren de autorización previa a la licencia:

- a. Las industrias inocuas y señaladas en el punto c.
- b. Las actuaciones relativas a Usos Dotacionales (Clasificaciones y Desclasificaciones) y al suelo destinado a Sistemas Generales Urbanos y Sistemas Locales, requerirán la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- c. Las actuaciones sobre edificios declarados o incoados como Bien de Interés Cultural o, en su entorno, así como las actuaciones en Conjuntos Históricos que no tengan aprobado un Plan Especial u otro instrumento de protección de conformidad con el artículo 21 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico requerirán la autorización previa de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

4. *Usos compatibles.* Son usos compatibles aquellos que cumplen las condiciones del artículo 10.1 de estas Normas. La compatibilidad viene determinada por la posibilidad de

coexistencia de unos usos con otros, dependiendo, pues, de los niveles de impacto o de los parámetros de emisión de ruidos o contaminantes y lo que estos afecten a las actividades colindantes. Son compatibles entre sí todos los usos que estas Normas no declaren incompatibles.

Artículo 55º.- Usos Incompatibles y Usos Prohibidos

1. Serán incompatibles con el uso básico residencial todos aquellos que provoquen contaminación ambiental en forma de ruidos, olores, humos, acumulación de residuos tóxicos o peligrosos, superando los niveles establecidos por las legislaciones de aplicación, por el planeamiento general o por estas Normas. Se permiten, sin embargo, los usos ganaderos cuando cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en la vigente normativa de Actividades Clasificadas y demás legislación sectorial que resulte de aplicación. Así, en áreas residenciales están prohibidas las actividades de ganadería intensiva y extensiva, la actividad de extracción de minerales, las actividades industriales que superen las condiciones fijadas por estas NSP para su implantación cerca de viviendas.²

2. Serán incompatibles con los usos primarios agrícolas en suelo urbano, todos los que afecten al equilibrio de su medio, produzcan contaminación de las aguas o los terrenos. La actividad de cultivo de huertas, que es la actividad agrícola propia de los núcleos urbanos en la provincia de Segovia, tenderá a ser preservada incluso protegiéndola de la actividad edificatoria, en los casos en que así lo decida el Ayuntamiento correspondiente.

3. Serán incompatibles con el uso comercial, de oficinas o de servicios aquellos usos ganaderos o industriales que provoquen contaminación ambiental en forma de ruidos, olores, humos, acumulación de residuos tóxicos o peligrosos, superando los niveles establecidos por las legislaciones de aplicación, por el planeamiento general o por estas NSP. Para ellas regirán los mismos criterios que para la vivienda colectiva respecto al régimen de incompatibilidades. Su compatibilidad con los usos de vivienda se regula en el artículo 58 de estas NSP.

4. Las dotaciones (equipamientos y edificaciones de carácter dotacional) serán incompatibles con las actividades primarias, no pudiéndose realizar en terrenos destinados a la agricultura, a la ganadería o a las actividades extractivas, debiendo finalizar la actividad y calificarse los terrenos como dotacionales. Los Sistemas Generales y Sistemas Locales se realizarán en terrenos públicos, sean municipales o cedidos al Ayuntamiento por sus titulares, sean públicos o privados.

CAPÍTULO 4º.

Determinaciones y Condiciones en Suelo Urbano

Artículo 56º.- Vivienda en casco urbano consolidado

La construcción de viviendas en casco urbano consolidado se atenderá en todo a las Condiciones del Uso Residencial fijadas por estas NSP en los artículos 42 y 45. Como normativa más específica y, por tanto, que prevalece sobre lo anterior, toda vivienda en casco urbano consolidado debe cumplir:²

1. *Altura máxima permitida:* Dos plantas lo que equivale a seis metros y medio (6,5 m.).

2. *Fondo edificable máximo*: Veinte metros (20 m) en planta baja y quince metros (15 m) en planta alta y siguientes.

3. *Parcela mínima*: Se considerarán las dimensiones de parcelas existentes a la aprobación de estas NSP. En nuevas segregaciones, la parcela mínima será de cien metros cuadrados (100 m²).

4. *Ocupación máxima*: En parcelas menores de 100 m², la ocupación máxima es del cien por cien (100 %). En parcelas mayores de 100 m² la ocupación máxima de la edificación principal más las complementarias, será del ochenta por ciento (80 %).²

5. *Edificabilidad máxima*: En parcelas menores de 100 m², 2 m² construidos por m² de suelo. En parcelas mayores de 100 m², 1,60 m² por m² de suelo, incluidas las edificaciones complementarias.²

6. *Pendiente máxima de cubierta*: Será del 45%⁵ o con un ángulo máximo de veinticuatro grados y quince minutos (24° y 15').

Estas Ordenanzas son de obligado cumplimiento para toda vivienda realizada en el casco urbano consolidado. Como circunstancia excepcional, se permitirá que no cumpla alguna de las mismas si se justifica otra tipología de acuerdo con la arquitectura existente o si se trata de rehabilitación de vivienda entre medianerías.

Excepcionalmente se podrán permitir edificios de más de dos plantas o de 6,5 m. de altura cuando se produzca esta circunstancia al menos en el 50% de las edificaciones existentes en el mismo tramo de calle, dichas edificaciones sean propias de la arquitectura tradicional del núcleo de población, y no se supere la media de la altura de los edificios existentes considerados para esta excepción.

En casco urbano consolidado las edificaciones respetarán las alineaciones existentes, pudiendo éstas ser variadas por el Ayuntamiento en caso justificado y marcadas según se expresa en el artículo 29 de estas Normas.²

Artículo 57º.- Vivienda en zona de ensanche

La construcción de viviendas en zona de ensanche de las poblaciones se atenderá en todo a las Condiciones del Uso Residencial en los artículos 42 y 45 de estas NSP. Como normativa más específica y, por tanto, que prevalece sobre lo anterior, toda vivienda en zona de ensanche debe cumplir.⁶

1. *Altura máxima permitida*: Dos plantas, lo que equivale a seis metros y medio (6,5 m).

2. *Fondo edificable máximo*: No se fija.

3. *Retranqueos*: A cualquier lindero un mínimo de tres metros (3 m), excepto en el caso de que se trate de viviendas pareadas o adosadas. La última de una hilera (de dos o más viviendas) se retranqueará respecto al lindero último un mínimo de cinco metros (5 m), siendo el retranqueo mínimo al lindero posterior de la parcela de tres metros (3 m). A fachada, se propondrá con el proyecto de edificación y ha de ser aprobado por el

⁵ Subsanado error detectado en el Decreto 39/2003. En dicho Decreto se modifica el porcentaje de la pendiente al 40%, pero se mantiene en grados: 24°15', los cuales equivalen al 45%.

⁶ Párrafo modificado por Decreto 39/2003, de 3 de abril, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia y rectificado subsanando error existente en la designación de la zona.

Ayuntamiento.

4. *Parcela mínima*: 250 m².²

5. *Fachada mínima*: En vivienda aislada será de quince metros (15 m), en vivienda pareada será de, al menos, doce metros (12 m) y en viviendas en hilera, la fachada mínima será de cinco metros (5 m) y la longitud máxima de toda la fachada de la hilera será de cuarenta metros (40 m).

6. *Ocupación máxima*: El treinta por ciento (30 %) de la superficie.

7. *Edificabilidad máxima*: Cero coma seis metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo (0,60 m²/m²).

Artículo 58º.- Uso comercial, de oficinas y otros servicios

Se podrá instalar en la planta baja de los edificios de uso residencial, cumpliendo las mismas condiciones de edificación que estos. Cuando todo el edificio se dedique a uso comercial, hostelero o salas de reunión y recreo, deberán cumplir las mismas condiciones de edificación que las establecidas para el uso de vivienda en su zona correspondiente. También para el uso de oficinas rige la misma normativa. La proporción entre edificaciones dedicadas a servicios y edificaciones de vivienda, no será nunca superior en una zona concreta a cero coma setenta y cinco metros cuadrados de servicios por metro cuadrado de vivienda (0,75 m²/m²).

El uso comercial, de oficinas y servicios cumplirá la reglamentación de estas NSP, en especial las Condiciones del Uso Lucrativo del artículo 32.C y 32.D

Artículo 59º.- Talleres artesanales

Se podrán instalar talleres artesanales en las mismas condiciones que especifica el artículo 54.c⁷ de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 60º.- Naves industriales

Con las limitaciones en cuanto a ruidos y potencias a instalar establecidas en estas NSP, deberán cumplir, asimismo, las siguientes condiciones:

1. *Altura máxima*: Cinco metros (5 m).
2. *Parcela mínima*: Trescientos metros cuadrados (300 m²).
3. *Fondo edificable máximo*: Treinta metros (30 m).
4. *Ocupación máxima*: Cincuenta por ciento (50 %).

Las industrias se ubicarán en el suelo destinado al efecto por los Ayuntamientos o por el planeamiento correspondiente. En cualquier caso, la ubicación de una industria deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, previo informe de sus servicios técnicos.

Las industrias y naves industriales cumplirán las Condiciones del Uso Lucrativo, expresadas en el artículo 32.B de estas NSP.

Artículo 61º.- Equipamientos

⁷ Debe entenderse referido a los artículos 56 y 57

Cuando se pretenda la construcción de un edificio para equipamiento con carácter singular, tales como Centros Culturales y Docentes, Instalaciones Deportivas, Centros Administrativos o Instalaciones Asistenciales, se deberá justificar la no posibilidad de adecuación a las condiciones generales que se establecen en estas Normas.

Cuando en los proyectos de este tipo de edificaciones exista alguna variación de las condiciones establecidas en estas Normas, deberá aparecer especificada expresamente y justificada en la Memoria del proyecto.

Cualquier obra de carácter dotacional o de equipamiento urbano deberá contar con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la concesión de la licencia de edificación por parte del Ayuntamiento. Asimismo, todo equipamiento, dotación o servicio general urbano deberá cumplir las Condiciones del Uso Dotacional del artículo 44 de estas NSP.

Artículo 62º.- Edificaciones complementarias

Cuando se trate de parcelas para edificación residencial, en ellas, además, se podrán construir un anejo agrícola o almacén. Dicho anejo será de una planta como máximo y con un coeficiente de ocupación no superior al cuarenta por ciento (40 %) del espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de edificación. Cumplirán, además, las Normas generales de estética y el resto de prescripciones de estas Normas relativas al uso y a la zona en que se encuentre, debiéndose justificar en el Proyecto, en todo caso, su condición de necesidad para el uso agrícola y la afección de la vivienda y de su propietario a esta actividad.

Artículo 63º.- Condiciones de la edificación en Suelo Urbano

a. Todo edificio en Suelo Urbano deberá disponer en su interior de:

- Accesibilidad y encintado de aceras.
- Servicio de agua potable.
- Instalación de energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales y, en su caso, de depuración.
- Puesta a tierra de las instalaciones y estructuras.
- Caja exterior de contadores individualizados tanto de electricidad como de consumo de agua y caja debidamente protegida con fusibles de seguridad.

b. Todo edificio cumplirá lo dispuesto en:

- NBE CPI-96 de Condiciones de Protección contra Incendios.
- RD. 928/1979 de Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.
- NBE/CT 79 y NBE/CA 82.

c. No se podrá otorgar licencia de construcción hasta que no se quede garantizado el caudal de agua necesario, bien a través de suministro municipal u otro distinto, en cuyo caso se acreditará el cumplimiento del citado RD. 928/1979.

d. Se denegará la licencia de construcción a cualquier proyecto que incumpla la presente

Normativa.

CAPÍTULO 5º.

Condiciones de la Urbanización en Suelo Urbano

La finalidad de estas Condiciones de la Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en toda la provincia para garantizar los servicios adecuados a las edificaciones en suelo urbano o para que el suelo urbanizable alcance la categoría de urbano. Dichas condiciones serán de obligado cumplimiento salvo que el planeamiento municipal imponga otras más exigentes o el Ayuntamiento correspondiente o la normativa sectorial de aplicación sea más restrictiva respecto a las citadas condiciones.

Artículo 64º.- *Red viaria*

a. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada (en metros):

TABLA 2

Tipos de Vía	Calzada Min.	Acera	Total
Carreteras + Protección <i>en cercanías de población</i>			25
Carreteras de acceso <i>y travesías</i>	9	1,5 + 1,5	12
Distribuidores interiores <i>Viarío secundario</i>	6	2 + 2	10
Otras calles	5	1,5 + 1,5	8

b. En calles situadas en los cascos consolidados de las poblaciones, se valorará la alternativa de pavimentos continuos sin diferencias de nivel entre calzada y acera (aunque con diferente textura); en este caso, las cunetas de recogida de pluviales se formarán en la zona central de la calzada.

c. En los núcleos rurales, se recomiendan los caminos y pavimentaciones con tierra compactada y estabilizada.

d. Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a cien metros (100 m.) y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados a efectos de protección contra incendios.

Artículo 65º.- *Red de agua potable*

a. Normativa a cumplir:

- RD. 928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano".
- NTE IFA. Normas Tecnológicas de la Edificación: Instalaciones de Fontanería (Abastecimiento).
- NBE/CPI/96 de Protección Contra Incendios en los Edificios.

b. Consumo medio para el cálculo de la red.

- *Zonas residenciales*: El consumo medio considerado será de Trescientos litros por habitante y por día (300 l./hab./día). El número de habitantes se obtendrá de la suma de los habitantes de hecho más el número de los habitantes estacionales incrementado en un diez por ciento (10 %), considerando la equivalencia para usos no residenciales.
- *Zonas industriales*: El consumo medio considerado será de tres litros por segundo y habitante (3 l./s./hab.).

c. *Presión mínima*: Será de dos atmósferas (2 atm.).

d. *Capacidad mínima de depósito de abastecimiento*: Un día punta.

e. *Hidrantes de incendios*: Se colocarán de tipo ochenta milímetros (80 mm.) como mínimo, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia máxima entre ellos de doscientos metros (200 m.); su red de alimentación será capaz de admitir un caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos horas.

f. Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas por otras conducciones un mínimo de veinte centímetros (20 cm.) y quedarán siempre por encima de la red de alcantarillado.

Artículo 66º.- Red de evacuación de aguas

a. *Materiales*. Los materiales empleados en la red de evacuación de aguas satisfarán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento del MOPTMA y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad. Se usarán juntas estancas y flexibles.

b. Secciones mínimas y pendiente mínima.

- *Colectores generales*: Cuarenta centímetros (40 cm).

- *Alcantarillas de distribución*: Treinta centímetros (30 cm).

- *Acometidas domiciliarias*: Ciento cincuenta milímetros (150 mm).

La pendiente mínima será del uno coma veinticinco por ciento (1,25 %), equivalente a un descenso de un metro cada ochenta.

c. *Velocidad de cálculo*. Máx. de tres metros por seg. (3 m/s) y Mín. de medio metro por seg. (1/2 m/s).

d. *Trazado*. La tubería deberá estar enterrada siguiendo el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos urbanos; en zonas de previsible tráfico rodado se enterrará un mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m). En cualquier caso, la red de alcantarillado quedará siempre por debajo de la red de abastecimiento de aguas.

e. *Pozos de registro*. Se colocarán en todos los cambios de alineación o rasante y al comienzo de todas las líneas de alcantarillado. La distancia máxima entre pozos será de cien metros (100 m) y la profundidad máxima de un pozo de resalto (cuando sea necesario) será de dos metros y medio (2,50 m).

f. *Aguas pluviales*. Si se opta por una red unitaria, éstas descargarán directamente en la alcantarilla a través de un imbornal (conectándose rejilla de toma y tubería a través de pozos de registro). En todos los puntos bajos de la red viaria se colocarán imbornales con una distancia mínima entre ellos de doscientos metros (200 m) si están colocados a

ambos lados de la calzada y de cien metros (100 m) si se colocan en un sólo lado.

Artículo 67º. Depuración

1. Todo núcleo de población, polígono industrial o ganadero, urbanización o complejo turístico de nueva creación garantizarán en su planeamiento o sus Ayuntamientos tendrán como actuación preferente la correcta depuración unificada de sus aguas residuales, de forma que la DBO5 del efluente no supere los veinticinco miligramos por litro (25 mg/l), y el número más probable de coliformes no supere los cinco mil por cada cien centímetros cúbicos (5.000/100 cm³). Para garantizar la correcta depuración de las aguas y facilitar esta operación se recomienda la formación de comunidades de municipios lo que abaratará los costos de la misma.
2. Asimismo, toda instalación industrial, comercial, ganadera o residencial de nueva creación que, por su carácter aislado, justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, debe garantizar en el proyecto técnico presentado para su aprobación la correcta depuración de sus aguas residuales con las condiciones de vertido precipitadas.
3. Se prohíben expresamente los pozos negros, estancos o filtrantes.
4. Este artículo será de aplicación en todo caso, exista o no planeamiento municipal, siempre que este no sea más exigente que las presentes NSP.

Artículo 68º.- Red de distribución de energía eléctrica

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con los reglamentos electrotécnicos vigentes, en todo caso, las instrucciones MIBT10 y los de la Compañía suministradora.

Artículo 69º.- Alumbrado público

a. Tipos de vías a efectos de iluminación:

1. *Vías de tránsito.* Aquellas por las que discurre el tráfico intermunicipal normalmente las travesías de las carreteras.
2. *Vías y espacios públicos principales.* Aquellas zonas de suelo urbano en las que se desarrollan actividades de paseo, comerciales y representativas o que soporten un tráfico municipal importante.
3. *Resto de las vías.*

b. Condiciones de la red.

TABLA 3

TIPOS DE VÍAS	1	2	3
Luminancia media	2 cd/m ²	-	-
Iluminancia	30 Lux.	15 Lux.	5 Lux.
Factor de uniformidad			

media de la ilumin.	0,35	0,35	0,35
Indice de limitación del Deslumbramiento	6	5	-
Tipo de luminaria	cut/off	cut/off non cut-off	semi cut/off non cut-off

c. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que :

- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como las salidas de los edificios públicos quedarán iluminados con el nivel de espacios relevantes.

CAPÍTULO 6º.

Cuadros resumen de las Ordenanzas para Suelo Urbano

Se adjuntan unos "Cuadros resumen de las Ordenanzas para Suelo Urbano" de estas NSP a los efectos de facilitar la consulta y aplicación de las mismas. Las Ordenanzas para cada Clase de Suelo se recogen en un cuadro, de tal forma que para el Suelo Urbano existen dos: el correspondiente al Suelo Urbano Consolidado y el correspondiente al Suelo Urbano de Ensanche.

En el eje de las ordenadas se ordenan y concretan las distintas actividades y usos del suelo objeto de la regulación.

Como los cuadros recogen un resumen de las Normativas y de las Determinaciones y Condiciones de estas NSP, deberán consultarse siempre las mismas ya que los cuadros resultan incompletos en algún caso. Las condiciones se fijan en el Título II. "Determinaciones" donde se especifican por completo las "Condiciones de Localización", las "Condiciones de Parcelación, Ocupación y Urbanización", las "Condiciones de uso del suelo", las "Condiciones de la Edificación" y las "Condiciones Especiales" y en este Título III. "Normativa en Suelo Urbano", que rigen en la Provincia de Segovia desde la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

En los dos artículos siguientes se refieren los Cuadros Resumen de las Ordenanzas.

Artículos 70 y 71.- Cuadro resumen de las Ordenanzas en el Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano de Ensanche.

SUELO URBANO

S.U.

ACTIVIDAD DE LA EDIFICACIÓN	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			CONDI. INFRA-ESTRUC	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	USO CMP	CONDICIONES ESPECIALES
	Tipología	Edificabilidad	Altura		Parcela mínima	% Ocupación	Retranqueos	Area máx. afectada	Normativa Sectorial		
1 VIVIENDA CASCO URBANO CONSOLIDADO	Según Normativa General NN.SS.P	Parcela < 100 m ² ----- > 100 m ² 2 m ² /m ² ----- 1,6 m ² /m ²	2 plantas 6,5 m.	Arts. 31.2 ó 22 LUCyL	Exist. <100 m ² ----- Nuevas > 100 m ² 100% ----- 80%	No se fija	No se fija	O.M. Condiciones Higiénicas sobre la Vivienda 1942	Permitido	Diseño y materiales tradiciones	
2 VIVIENDA ZONA DE ENSANCHE	Según normativa general de NN.SS.P	0,6 m2 /m2	2 plantas 6,5 m.	Arts. 31.2 ó 22 LUCyL	250 m2	30%	3 m a linderos	No se fija	O.M. Condiciones Higiénicas sobre la Vivienda 1942	Permitido	Diseño y materiales tradicionales
3 COMERCIAL	En planta baja en edificio único	Igual Apdos 1 y 2	Igual Apdos. 1 y 2	Arts. 31.2 ó 22 LUCyL	Igual Apdos 1y2	Igual Apdos 1 y 2	Igual Apdos 1 y 2	No se fija	Según normativa Sectorial	Autorizable	Según normativa sectorial. Autorización C.A.C.
4 TALLERES ARTESANALES	En planta baja en edificio único	Igual Apdos 1 y 2	Igual Apdos. 1 y 2	Arts. 31.2 ó 22 LUCyL	Igual Apdos 1y2	Igual Apdos 1 y 2	Igual Apdos 1 y 2	No se fija	Según normativa Sectorial	Autorizable	Según normativa sectorial. Autorización C.A.C
5 NAVES INDUSTRIALES	Edificio único	0,5 m2 /m2	5 metros	Arts. 31.2 ó 22 LUCyL	300 m2	50%	No se fija	No se fija	Según normativa Sectorial	Autorizable	Según normativa sectorial autorización C.A.C
6 EQUIPAMIENTO	Edificio único	No se fija	No se fija	Arts. 31.2 ó 22 LUCyL	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Permitido	Justificación de ocupación y altura

TÍTULO IV.

NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1º.

Ámbito de aplicación

Artículo 72º.- Definición de Suelo Rústico

1. Constituyen el Suelo Rústico de la provincia de Segovia los terrenos a los que les sea de aplicación el régimen del suelo no urbanizable según se define en el artículo 6 de estas Normas Subsidiarias, definición que se basa en los artículos 15 y 16 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 7 de estas Normas.
2. Constituirán el Suelo Rústico los terrenos que estas Normas o el planeamiento general existente en los municipios no incluya en las otras clases de suelo (Suelo Urbano y Suelo Urbanizable) y, en particular, los espacios que estas Normas o el planeamiento vigente en la provincia determinen para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
3. El objeto, pues, de la clasificación del suelo como Suelo Rústico es la protección de los terrenos respecto a los procesos urbanizadores y la conservación, protección y mejora del medio ambiente de la provincia, racionalizando los usos del suelo en pro de la mejora de la calidad de vida de las personas. Asimismo, las presentes Normas tienen un carácter de coordinación territorial al servir sus disposiciones como criterios para la redacción futura de instrumentos de planeamiento, estableciendo los mínimos exigibles a nivel de protección urbanística del territorio.
4. La presente Normativa será de aplicación en todo el Suelo Rústico de la provincia de Segovia, delimitado de forma indicativa en los planos que completan estas Normas. Será aplicable de modo subsidiario y vinculante, en aquellos municipios que carezcan de planeamiento o tengan Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Se aplicarán de modo complementario en los demás casos, siendo orientativas para la redacción de futuras Normas Urbanísticas Municipales o Planes Generales, debiéndose justificar toda disposición en contrario que se introduzca respecto al Suelo Rústico.

CAPÍTULO 2º.

Núcleo de Población

Artículo 73º.- Definición de Núcleo de Población

1. Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos clasificados como rústicos, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son

características de las áreas con destino urbano.

2. A los efectos de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población (y, por tanto, se genera la necesidad de servicios urbanísticos comunes) cuando se den las circunstancias siguientes:

- a) Cuando el edificio cuya autorización se solicita incumple alguna de las condiciones de las precisadas para los edificios aislados, considerados como tales aquellos que están retranqueados de los límites de la parcela.
- b) Cuando incumpla alguna de las determinaciones del planeamiento general que regula la edificación de acuerdo al uso de que se trate, respecto a densidades, ocupación o volumen.
- c) Cuando, independientemente de lo dispuesto en los apartados a) y b), el edificio cuya autorización se solicita tenga las características tipológicas de las zonas urbanas.
- d) Todo lo anterior se establece sin perjuicio de lo previsto por la legislación agraria y demás determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y que sean de aplicación al Suelo Rústico, cuya autorización para edificar se solicita.

Artículo 74º.- Condiciones mínimas para la formación de núcleo de población

Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales las siguientes:

1. *Parcela mínima afecta a la edificación:* La parcela mínima de Suelo Rústico para evitar la formación de núcleo de población será la considerada por las normas de agricultura como Unidad Mínima de Cultivo, salvo la determinada por estas Normas Subsidiarias en Suelo Rústico con algún tipo de Protección.²
2. *Círculo mínimo inscribible:* En dicha parcela se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo ciento metros (100 m.).
3. La edificación deberá estar aislada por los cuatro costados y se referirá a una sola vivienda.
4. *Retranqueos mínimos de la edificación:* La edificación se retranqueará de todos los límites de la propiedad un mínimo de quince metros (15 m).
5. *Ocupación máxima:* La ocupación máxima de la parcela por el total de la edificación construida en ella será del uno coma cinco por ciento (1,5 %).
6. *Altura máxima:* Será de una planta sobre rasante y de tres metros y medio (3,5 m). En casos excepcionales la CTU podrá autorizar mayor altura si se justifica su necesidad.
7. *Distancia mínima entre viviendas:* Será de doscientos cincuenta metros (250 m).

CAPÍTULO 3º.

Clasificación del Suelo Rústico

Artículo 75º.- *División del Suelo Rústico*

1. Niveles de protección: Se establecen tres niveles de protección para el Suelo Rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos, de los parámetros de calidad ambiental y de degradación y exposición a impactos y de las Categorías Territoriales expuestas en el Anexo 1 de estas Normas. Los tres niveles de protección expresan el gradiente de disminución de la actividad urbanizadora, lo cual no se produce siempre de forma gradual y sucesiva en el territorio, produciéndose actuaciones impactantes dispersas.

El objeto de esta clasificación es conseguir esta gradación, de tal forma que existan zonas totalmente preservadas de la actividad urbanizadora. Esta Normativa tiene también como finalidad la protección de los procesos urbanizadores en los terrenos contiguos a suelo urbano (que suelen quedarse sin uso con la expectativa edificatoria a corto plazo o declararse como suelo improductivo) o en aquellos con especial presión urbanística por su calidad ambiental, lo que origina el deterioro progresivo de determinadas áreas como el piedemonte de la Sierra de Guadarrama, con la transformación de los usos existentes.

2. *Clasificación*: El Suelo Rústico de la provincia se clasifica, según se especifica en el apartado anterior en Suelo Rústico Común -SRC- (Nivel de protección 1), Suelo Rústico Protegido -SRP- (Nivel de Protección 2) y Suelo Rústico Especialmente Protegido -SREP- (Nivel 3, que supone el mayor grado de protección).²

3. Sobre cada porción del territorio provincial de Suelo Rústico, según la Categoría Territorial a que pertenezca, serán de aplicación, sucesiva y simultánea las limitaciones pertenecientes a su nivel de protección y al nivel de protección del Suelo Rústico Común.

Artículo 76º.- *Suelo Rústico Común*

Constituyen el Suelo Rústico Común de la provincia de Segovia todos los terrenos que no estén clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, o Suelo Apto para Urbanizar por estas Normas Subsidiarias o por el planeamiento municipal vigente. Se distinguen cuatro grandes zonas de Suelo Rústico Común: La planicie de la zona Oeste de la provincia, los valles de la zona central, los páramos del Norte y, por último, la Tierra de Pinares. Dichas zonas se encuentran delimitadas en el plano de Clasificación del Suelo de estas Normas.

Artículo 77º.- *Suelo Rústico Protegido*

1. Constituyen el Suelo Rústico Protegido de la provincia de Segovia los terrenos clasificados como Suelo Rústico y delimitados por estas NSP para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

2. El Suelo Rústico Protegido se clasifica en cinco categorías dependiendo de las causas que motivan la protección hacia la porción del territorio a la que afectan. Dichas categorías son:

- Por razones de interés ecológico y paisajístico.
- Por razones de calidad agrícola-ganadera.
- Por razones de calidad forestal.
- Por razones de existencia de elementos culturales, en particular los yacimientos arqueológicos, los monumentos histórico-artísticos, etc...
- Por existencia de infraestructuras y sistemas generales de la provincia.

3. El Suelo Rústico Protegido incluye los siguientes espacios:

- Los Montes de Utilidad Pública, regulados por su legislación específica: Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y su Reglamento de desarrollo de 1962.
- Los humedales.
- Los sotos de fresnos, puros o mixtos con roble u otras especies.
- Entorno de los ríos, hoces y encajamiento de los mismos.
- Sabinares, encinares, terrenos de fragilidad ecológica.
- Terrenos de cultivo o ganaderos.
- Protección de infraestructuras, por motivos de utilidad pública.

Artículo 78º.- Suelo Rústico Especialmente Protegido

1. Los terrenos clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido son aquellos sobre los que recae el mayor grado posible de protección urbanística, quedando prohibida en ellos cualquier tipo de actividad de edificación o uso del suelo o del subsuelo, resultando absolutamente incompatibles en esta categoría de suelo la urbanización, la parcelación, etc. Estará prohibida, asimismo, cualquier utilización que implique transformación de su naturaleza o destino, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen limitativo concreto establecido por estas Normas o por la legislación aplicable en cada caso.

2. El Suelo Rústico Especialmente Protegido incluye los siguientes espacios:

a) Los Espacios Naturales Protegidos declarados en virtud de la aplicación de la Ley 8/91 de "Protección de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León", los que aparezcan en los Catálogos realizados en desarrollo de dicha Ley, así como los espacios protegidos por la Ley 16/1985, del "Patrimonio Histórico Español". Estos espacios, que se enumeran en el Anexo 12 y en el plano de clasificación del Suelo, cumplirán lo previsto en sus respectivas legislaciones específicas y en sus Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Planes Rectores de Uso y Gestión.

b) Las Zonas Húmedas incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad de Castilla y León; también se incluyen los cauces, riberas y márgenes de los ríos y corrientes de agua discontinuas en sus zonas de servidumbre y policía, establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

c) Asimismo, quedan incluidos en esta Red de Espacios Provinciales Protegidos, aquellos que posean un Plan Especial de Protección del Paisaje, regulados por sus instrumentos de planeamiento según el Reglamento de Planeamiento.

d) Entorno inmediato o franja de protección de los árboles incluidos en el Catálogo de Especímenes vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León.

e) Áreas formalmente declaradas "Críticas" para la conservación de una especie en peligro de extinción, vulnerable o sensible, y recogidas en el Inventario de Hábitats de Protección Especial de la Comunidad de Castilla y León.

f) Vías pecuarias, en tanto mantengan su afección como bienes de dominio público, reguladas por su legislación específica.

3. Todos los espacios mencionados se delimitan en el Plano "Clasificación del Suelo" a escala 1:500.000 que acompaña a estas Normas.

CAPÍTULO 4º.

Calificación del Suelo Rústico

Artículo 79º.- Regulación de usos y actividades

1. Se está a lo dispuesto en los artículos 7.º, 8.º y 9.º de estas NSP y a la legislación específica aplicable en cada caso, especialmente lo que respecta a las actividades clasificadas, a la conservación del patrimonio histórico-artístico y protección del medio ambiente.

2. En el Suelo Rústico, la calificación de usos del suelo responderá a los criterios y normas establecidos por estas NSP que complementan a la figura de planeamiento que exista en el Término Municipal. Asimismo, estas Normas completan las ordenanzas en esta clase de suelo de dicho planeamiento y son de aplicación plena en todo el Suelo Rústico de la provincia. En defecto de normativa y como criterios básicos para su adopción en el planeamiento que se realice en el futuro en la provincia de Segovia, sirve, además, de Norma coordinadora de la ordenación territorial del suelo de la provincia.

Se establecen tres tipos de Usos del Suelo en el Suelo Rústico: Usos Normales, Usos Condicionados y Usos Incompatibles y prohibidos, cuyo contenido se desarrolla en los artículos siguientes de este Capítulo.

3. Riesgo de formación de núcleos de población. Existe riesgo de formación de núcleos de población en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en los Cuadros Resumen de las Ordenanzas en el Suelo Rústico, al final de este Título IV, especialmente las condiciones de ocupación, uso y volumen.

- Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.

- Cuando se dé cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio que incumpla las características descritas en los artículos 62 y 63 de estas NSP y que esté contra el modelo de desarrollo territorial que se establece en estas Normas.

4. Régimen jurídico de los usos del Suelo Rústico. Las facultades de utilización del uso urbanístico en el Suelo Rústico se ejercerán dentro de los límites establecidos en las presentes Normas y con el cumplimiento de los deberes que se deduzcan de la aplicación de las mismas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado

La aplicación de las presentes Normas o del planeamiento general que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos afectados por esta calificación a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 36 del RPU).

Artículo 80º.- Usos Normales en Suelo Rústico

1. Los usos normales en Suelo Rústico se corresponden con los usos característicos, así, los terrenos clasificados como Suelo Rústico no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que regule los citados usos .

2. En el Suelo Rústico Protegido y Suelo Rústico Especialmente Protegido, también son usos normales, además de los mencionados en el apartado anterior y en virtud de sus especiales valores, aquellos usos y actividades que conduzcan a la mejora, conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico, así como a facilitar el ordenado uso público de los espacios naturales declarados protegidos.

Artículo 81º.- Usos condicionados (permitidos y autorizables) y usos compatibles en el Suelo Rústico

1. El Suelo Rústico se caracteriza precisamente por la protección sobre la actividad urbanizadora y edificatoria, por tanto, el control de la implantación sobre el territorio de las edificaciones es el objeto fundamental de estas NSP. Dicho control se realiza mediante la aprobación de los proyectos y la concesión de licencias por los Ayuntamientos, una vez obtenida la autorización correspondiente en su caso, y por la Comisión Provincial de Urbanismo o por la Comisión Regional, cuando sea su competencia.

2. *Usos permitidos:* En el Suelo No Urbanizable se permiten y, por tanto, el Ayuntamiento tiene la competencia en materia de concesión de licencias, previas las autorizaciones específicas precisas en cada caso, cuya tramitación seguirá el procedimiento del artículo 73.4 de estas NSP:

a) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o las vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y que se ajusten a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, industrias vinculadas a la producción, actividades molestas,...

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Las infraestructuras y los usos relacionados con ellas.

d) Las industrias extractivas de minerales, cuando concurren simultáneamente las siguientes circunstancias: que el volumen de explotación previsto no supere los 5.000 m³, la duración de la fase de explotación no exceda de un año y la instalación no requiera de tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con el Anexo 2 del RD 1131/88.

3. *Usos autorizables:* 1. En el Suelo Rústico y Suelo Rústico Protegido, por tanto, requieren la autorización de la CTU de Segovia, según el procedimiento del artículo 83 de estas NSP, los siguientes usos:

a) Los usos, edificaciones e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Se incluyen en este grupo los terrenos destinados para la práctica de ejercicios militares.

b) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población o los edificios de vivienda vinculados a las edificaciones agropecuarias, demostrándose por el solicitante de la licencia la necesidad de la vinculación de la vivienda al uso agropecuario.

c) Las infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales de la provincia de Segovia.

d) Los usos ligados al ocio, acampada en instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.

e) Los vertidos de residuos sólidos.

f) Las industrias extractivas de minerales, no consideradas en el artículo 81. 2.

2. En el Suelo Rústico Especialmente Protegido sólo se autorizará la implantación y realización de aquellas edificaciones necesarias para cumplir la finalidad por la que fueron protegidos los terrenos, así como la implantación y realización de infraestructuras y sus edificaciones de servicios previa aprobación de la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente y tras los trámites necesarios ante las Administraciones competentes.

3. *Usos compatibles:* Son compatibles entre sí todos los usos que estas Normas no especifiquen como incompatibles. En cualquier caso, son compatibles los usos y actividades de producción ecológica (que son aquellos cuya finalidad es la defensa y el mantenimiento del medio natural y sus especies y que implican su conservación, su mejora, así como la formación de reservas naturales), las actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales que no necesiten ningún tipo de edificación y los usos que no impliquen ninguna transformación del suelo.

Artículo 82º.- Usos Prohibidos y Usos Incompatibles

1. En el Suelo Rústico, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, garantizándose la preservación de los terrenos clasificados como tal del proceso de desarrollo urbano mediante el establecimiento de un régimen limitativo desarrollado en estas NSP tanto por las propias Ordenanzas como por los Cuadros Resumen de las Ordenanzas que se expresan al final de este Título IV, todo ello sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre el régimen de los asentamientos. Se garantiza dicha preservación mediante la definición de Núcleo de Población de los artículos 73 y 74 de estas NSP.

Queda, pues, prohibida la formación de núcleos de población en los términos de estas Normas Subsidiarias.

Asimismo, quedan prohibidos todos los usos que no estén incluidos en los artículos anteriores de este Capítulo 4.º de la Normativa del Suelo Rústico y todos aquellos usos o actividades que deterioren el medio ambiente.

2. En el Suelo Rústico Especialmente Protegido, a parte de las prohibiciones y limitaciones expresadas en el número anterior, estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquel. Dicho régimen está contenido en las Ordenanzas y en los Cuadros Resumen de las mismas.

3. En el Suelo Rústico Protegido, queda prohibido cualquier tipo de actividad urbanizadora o uso del suelo o del subsuelo, resultando absolutamente incompatibles la urbanización, parcelación, etc. Estará prohibida, asimismo, cualquier utilización que implique transformación de su naturaleza o cualquiera de las transformaciones que se mencionan en los dos apartados anteriores, así como todos los usos enumerados en ellos.

CAPÍTULO 5º.

Intervención administrativa en el uso del suelo

Artículo 83º.- Tramitación de licencias en Suelo Rústico

1. Se estará a lo dispuesto en los Capítulos 4.º y 5.º del Título I de estas NSP. No obstante y como condiciones particulares en materia de tramitación de licencias, permisos y autorizaciones del Suelo Rústico se establece lo siguiente:

2. Para la obtención de la licencia del Ayuntamiento en los casos de construcciones e instalaciones del artículo 81.2 "usos permitidos" de estas NSP, se actuará de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) Petición del interesado ante el Ayuntamiento con justificación, en su caso, de que se dedica a la actividad agrícola, ganadera, forestal o asimilable a las mismas o justificación de que las construcciones que va a realizar están efectivamente vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas. Todo ello deberá acompañarse de proyecto de ejecución redactado por técnico competente.

b) Información pública durante quince días, al menos.

c) Resolución definitiva del Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos del mismo que se adjuntará al expediente.

3. El procedimiento a seguir en la autorización de las construcciones e instalaciones a que se refiere el artículo 81.3 "usos autorizables", es el siguiente:

a) Petición del interesado ante el Ayuntamiento, con justificación, en su caso, de la utilidad pública o del interés social.

b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por este a la Comisión Provincial de Urbanismo.

c) Información pública durante quince días, al menos.

d) Resolución definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal, todo lo anterior, según dispone el artículo 178 LS.

4. Cuando se trate de actuaciones en el Suelo Rústico Especialmente Protegido, según lo

previsto en el artículo 81.3.2, por sus condiciones especiales o en los casos en que así se requiera por ser actuaciones o proyectos de especial tamaño (cuyo área de influencia sea regional, nacional o internacional), la tramitación a seguir será la siguiente:

- a) Petición del interesado (sea Entidad pública o privada) ante el organismo competente provincial de la Comunidad Autónoma en materia de Ordenación del Territorio, con justificación de la utilidad pública o del interés social del proyecto que se presenta a trámite.
- b) En los casos que corresponde, informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia que, junto con la documentación presentada, se elevará por este a la Comisión de Urbanismo de Castilla y León como máximo órgano competente en materia de Ordenación del Territorio en la Comunidad.
- c) Información pública durante un mes, al menos, con la presentación de alegaciones por parte de los afectados, introduciéndose las modificaciones oportunas.
- d) Audiencia a los Organismos y Entidades afectados por el proyecto cuya autorización se tramita.
- e) Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León o de la CTU de Segovia.

5. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva, se estará a lo dispuesto en el artículo 25.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.²

CAPÍTULO 6º.

Determinaciones y condiciones en Suelo Rústico

Artículo 84º.- Régimen urbanístico del Suelo Rústico

1. Los terrenos del Suelo Rústico se tasarán con arreglo al valor inicial de los mismos. Dicho valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones que regulan las valoraciones catastrales del suelo de naturaleza rústica (en base a su aprovechamiento directo), sin consideración alguna a su posible utilización urbanística.
2. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, a los usos y a las transformaciones que sobre él imponen estas Normas no darán derecho a indemnización, siempre que no afecten al valor inicial que posean los terrenos así clasificados por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva o constituyeran enajenación o expropiación forzosa del dominio, según el artículo 36 del RPU.
3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, geológicos u otros culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las licencias, permisos o autorizaciones para actuar en ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades competentes para su protección y, en todo caso, del órgano autonómico con competencia sobre Ordenación del Territorio que decidirá sobre la posibilidad de realizar actuaciones.
4. Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que

sustentan la pertenencia de un terreno a una Categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la calificación de ese terreno, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con la calificación urbanística otorgada por estas NSP, por el planeamiento general o por su legislación específica.

Artículo 85º.- Condiciones particulares de las parcelaciones en el Suelo Rústico

1. Será de aplicación todo lo dispuesto en el Capítulo 7º del Título I de estas NSP referente a "Parcelaciones y Segregaciones".

2. Parcelaciones rústicas. En el Suelo Rústico, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, en otra aplicable o en estas Normas. En las transferencias de propiedad, divisiones, segregaciones de terrenos de esta clase de suelo no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas o fraccionamientos por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la citada legislación agraria, según lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas. En esta clase de suelo, por su propia naturaleza, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas en los términos descritos en el artículo 71 de estas Normas y según se regula en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 86º.- De la Autorización de las edificaciones en Suelo Rústico

1. En los casos en que el titular de varias parcelas discontinuas cuya superficie total resulte superior a la unidad mínima de cultivo determinada por la Consejería de Agricultura y Ganadería, se podrá autorizar la vivienda siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

2. No obstante, para los supuestos en que el conjunto de las parcelas discontinuas tengan una superficie inferior al mínimo señalado por la C. de Agricultura para edificar en alguna de ellas una vivienda, será necesaria, para la Autorización, memoria de viabilidad de la actividad agropecuaria, informe favorable de la Delegación Territorial, Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia y anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

3. Cuando se proponga la edificación de construcciones claramente agropecuarias y/o vivienda unifamiliar en fincas que tengan una superficie igual a la unidad mínima de cultivo y, además ésta se configura en forma no discontinua, será necesaria la presentación de la documentación que acredite la vinculación profesional del propietario respecto de la explotación agrícola de la finca y su presentación ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia.

Artículo 87º.- Condiciones de los usos ligados al ocio, acampada y actividades lúdicas y culturales

1. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el proyecto de ejecución o de la instalación se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 2,5 hectáreas.²
3. Las construcciones se separarán veinte metros (20 m.) de los linderos de la finca.
4. La edificabilidad máxima será de 7 m² por cada 100 m² de parcela (Lo que implica una edificabilidad de 0,07 m²/m²).
5. La altura máxima de la edificación será de una planta, tres metros y medio (3,5 m).
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) edificadas. El aparcamiento se arbolará en todo su perímetro.
7. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que regulen las distintas instalaciones y las ordenanzas municipales o supramunicipales de aplicación.
8. Para los lugares de acampada, a parte de lo anterior, cumplirán los siguiente: El área de concentración de tiendas de campaña, área de acampada, se separará de los linderos veinte metros (20 m) y su ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela. La finca se arbolará, al menos, en todo su perímetro.

Artículo 88º.- Condiciones de los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y estaciones de servicio de carreteras

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a setecientos metros cuadrados (700 m²) ni superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²)
2. Se separarán cuatro metros (4 m) de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificarán a menos de doscientos cincuenta metros (250 m) de ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará el treinta por ciento (30 %).
5. Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán todas las condiciones expuestas en este artículo, pero, además, la parcela contará con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar y, su altura máxima podrá alcanzar los doce metros (12 m) y como máximo dos plantas.
6. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial que les fueren de aplicación.

Artículo 89º.- Condiciones particulares para los vertidos de residuos sólidos

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos sólidos, estos se clasifican en:

a) *Residuos de tierras*: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) *Residuos de tierras y escombros*: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la ordenanza municipal correspondiente.

c) *Residuos orgánicos*: Aquellos procedentes de actividades domésticas que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de las fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. El vertido de residuos sólidos urbanos se regula en la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, y en el Reglamento que la desarrolla.

d) *Residuos de carácter especial*: Son aquellos que derivan en sustancias tóxicas o peligrosas para la población como los residuos radioactivos, los industriales y químicos y los hospitalarios. El vertido o almacenaje de estos tipos de residuos estará regulado por su normativa sectorial (Ley de Residuos Tóxicos y Peligrosos de mayo del 86).

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de residuos sólidos de las clases a) y b) se determinarán por los respectivos municipios mediante la ordenanza correspondiente, en función de las necesidades de eliminación de residuos y dentro siempre de los suelos clasificados como Suelo Rústico Común.

3. El área apta para el vertido de residuos de la clase c) se determinará por el órgano provincial correspondiente dentro de un Plan Provincial de residuos sólidos.

4. Dado el carácter especial de los residuos de la clase d), la determinación de los lugares de almacenamiento, vertido o tratamiento son de competencia estatal o autonómica, excediendo de estas Normas su regulación.

5. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 12.6 de estas NSP.

6. Cuando un municipio quiera habilitar un terreno de su Término Municipal como vertedero de residuos de la clase c) solicitará autorización al órgano provincial competente, el cual, tras la tramitación adecuada, autorizará o denegará la autorización de dicha ubicación. Dicha solicitud de vertedero de residuos sólidos urbanos se acompañará de un plan de abandono de la actividad y de recuperación del área afectada por el vertedero y en la solicitud se especificará el plazo de tiempo de duración de la actividad de vertido (de tal forma que la Autorización se otorgará por ese período de tiempo, caducando a su finalización).

7. Aparte de lo determinado en el párrafo 5 de este artículo, cualquiera que sea la altura del vertido, los taludes no serán, en ningún caso, con pendiente superior a ciento cincuenta por ciento (150 %) lo que equivale a una relación de tres a dos (3 : 2). Cada dos metros (2 m) de altura de vertido se realizará una calle o camino de acceso en la parte superior del talud. Dicha calle tendrá una anchura mínima de tres metros (3 m) entre cada dos taludes, que tendrán una altura máxima, como se ha especificado más arriba, de dos

metros (2 m).

Artículo 90º.- Condiciones de las industrias extractivas

1. Al solicitar la licencia municipal para la ejecución de esta actividad cada día más desarrollada en la provincia de Segovia, deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán los mismos una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los Ayuntamientos y los Servicios Técnicos de la Junta de Castilla y León, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la licencia municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieren residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que se afecte de forma reversible al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y no provoque otros impactos.
4. Se exigirá fianza, aval u otra garantía para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.
5. En cuanto a las edificaciones vinculadas a este uso, su necesidad deberá justificarse en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría o diseño. La ocupación máxima de las edificaciones vinculadas será del cero coma cinco por ciento (0,5 %) de la superficie total de la parcela.
6. En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas vinculadas a esta actividad, declarándose ambos usos incompatibles.

Artículo 91º.- Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social

1. La peculiaridad de estas edificaciones hace que se fije como parcela mínima la necesaria al uso de que se trate.
2. Las construcciones se retranquearán veinte metros (20 m) de todos los linderos de la finca, creando alrededor de las mismas espacios arbolados.
3. La ocupación no superará el valor del treinta por ciento (30 %) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse el cuarenta por ciento (40 %).
4. La altura máxima será determinada por la CTU de Segovia para cada caso.
5. La edificabilidad no podrá superar 30 metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de parcela (0,3 m²/m²)⁸.

⁸ Subsanado error. Las Normas indicaban una edificabilidad incompatible con la ocupación establecida

6. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas NSP y cuantas otras les fuese de aplicación.

Artículo 92º.- Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar en Suelo Rústico

Las condiciones de edificación para vivienda unifamiliar y los criterios aplicables en los proyectos de las mismas son las siguientes:

1. Edificación de viviendas aisladas en zona de entorno:

a) En el interior de una banda de 50 m. que rodea al núcleo urbano consolidado y en ensanche, podrán autorizarse viviendas aisladas sobre parcelas mínimas de 900 m², con separación de linderos de seis metros. y ocupación en planta equivalente al 15 % de la superficie de la parcela. La altura máxima será, como en el Suelo Urbano, de dos plantas o 6,5 m.

b) En una banda de 50 m exterior a la anterior, la parcela mínima edificable será de 1.500 m², con distancia a linderos de 8 m, ocupación máxima del 10 % y altura de una planta y 3,5 metros.

2. Edificación de viviendas aisladas en zona rural.

Se podrá tramitar la autorización de emplazamiento de viviendas aisladas unifamiliares situadas sobre parcela mínima igual o superior a la unidad mínima de cultivo, altura máxima de edificación 3,5 metros y una planta, ocupación máxima del 1,5 % de la superficie de la parcela, retranqueos a linderos de 15 metros, distancia mínima entre viviendas 250 metros. No obstante lo anterior, instalaciones o edificaciones de carácter singular podrán ser autorizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.²

En todos los casos, será preciso aportar escrituras de propiedad de la parcela sobre la que se pretende edificar".

Artículo 93.- Condiciones para la construcción de naves en Suelo Rústico ¹

Se establecen para estas construcciones los siguientes parámetros:

.- Ocupación máxima de parcela por la construcción: 50%

.- Altura máxima de la edificación: 7,5 metros a la cornisa (intersección del plano inferior de cubierta con el de cerramiento de la construcción), en una sola planta, sin poder sobrepasar la cumbre de la cubierta en cualquier caso, la altura de 2,50 metros sobre dicho punto anterior:

.- Retranqueos: Al frente de la parcela y a cualquier lindero, la construcción se retranqueará al menos una distancia igual a su altura, con un mínimo de tres metros.

.- Las naves industriales que se construyan al amparo de lo establecido en el artículo 23.2.g de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cumplirán estas mismas determinaciones, en cuanto a su altura, debiendo cumplir el resto de parámetros con lo establecido en el Artículo 91 de estas Normas.

.- Cuando se justifique la necesidad de que algún elemento de la construcción (chimeneas, silos, secaderos, etc.) Sobrepase la altura máxima determinada en este artículo, se considerará esta circunstancia como excepcional y se podrá autorizar,

siempre que no cause impacto visual o de otro tipo, perjudicial para el entorno.

CAPÍTULO 7º.

Artículo 94.- Cuadros resumen de las Ordenanzas para el Suelo Rústico

Se adjuntan unos "Cuadros resumen de las Ordenanzas para Suelo Rústico" de estas Normas a los efectos de facilitar la consulta y aplicación de las mismas. Para las Ordenanzas de cada Clase de Suelo se ha realizado un cuadro, de tal forma que para el Suelo Rústico existen tres cuadros: el correspondiente al Suelo Rústico Común, el del Suelo Rústico Protegido y el del Suelo Rústico Especialmente Protegido.

En el eje de las ordenanzas se enumeran y concretan las distintas actividades y usos del suelo objeto de la regulación. Las actividades recogidas son las siguientes:

1. Agrícola en general y ganadería extensiva.
2. Dotaciones.
3. Ganadería intensiva (industrial estabulada).
4. Forestal.
5. Industrial agroalimentaria vinculada a la producción.
6. Industrial agroalimentaria no vinculada a la producción.
7. Industrial extractiva.
8. Otras industrias.
9. Servicio de carreteras.
10. Turística permanente.
11. Vivienda unifamiliar.
12. Vivienda colectiva.

En el eje de las abscisas del cuadro se colocan los grados de utilización urbanística del territorio con las condiciones para ir alcanzando dichos grados: Localización, parcelación y urbanización, aprovechamiento urbanístico (condiciones de uso), edificación.

Como los cuadros recogen un resumen de la Normativa y de las Determinaciones y Condiciones de estas NSP, deberán consultarse siempre las mismas, ya que los cuadros resultan incompletos en algún caso. Las Condiciones se fijan en el Título II. "Determinaciones" donde se especifican por completo las "Condiciones de Localización", las "Condiciones de Parcelación, Ocupación y Urbanización", las "Condiciones de uso del suelo", las "Condiciones de la Edificación" y las "Condiciones Especiales" y también en el Título IV. "Normativa en Suelo No Urbanizable", que rigen en la Provincia de Segovia desde la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

ANEXO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO

a) *Depuración de vertidos*: En los municipios afectados por estas Normas, toda nueva instalación industrial, comercial, ganadera o residencial, que por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, deberá garantizar en el proyecto técnico que acompañe a la solicitud, la correcta depuración de sus aguas residuales conforme a la legislación sectorial de aplicación en materia de vertidos.

b) *Protección de cauces de agua*: Los cauces de agua, ríos, embalses, lagunas y zona húmedas, están protegidos por la Ley 29/1985, de Aguas, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.

c) *Protección de las vías pecuarias y caminos rurales*: Las vías pecuarias están protegidas por la Ley 22/1974 y su Reglamento (RD 2876/1978); sin perjuicio de lo allí establecido, esta Normas prohíben en Suelo No Urbanizable, cualquier edificación o instalación a menos de 10 metros del borde exterior de las vías pecuarias y caminos rurales. En caso de cerramiento de fincas colindantes a caminos rurales, este se realizará de forma que el camino tenga siempre una anchura mínima de 7 metros. En suelo urbano será necesario el deslinde o señalamiento de alineación por el Órgano competente.

d) *Protección de la red de carreteras y ferrocarriles*: La red de carreteras está protegida por lo establecido en las Leyes 25/1988 (de Carreteras del Estado) y 2/1990 (de Carreteras de la Junta de Castilla y León), y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección y líneas de edificación se definen en dichas leyes.

La protección de la red de ferrocarriles está regulada por la Ley 167/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, RD 1211/1990 de delimitación y limitaciones al uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, regulación concretada en las Normas Urbanísticas Regulatorias del Sistema General Ferroviario, elaboradas por RENFE.

e) *Protección de la red de transporte de energía eléctrica*: Las líneas eléctricas de alta tensión están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley de 18 de marzo de 1966, su Reglamento de 28-11-1968, y el Decreto de 20-9-1973, los cuales prohíben la construcción de edificios a menor distancia de la definida por la fórmula $3,3 + U/100$, siendo U la tensión de la línea en KV, con un mínimo de 5 m.

f) *Protección de las instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional*: La realización de obras y edificaciones en las proximidades de instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y sus zonas de seguridad se regirán por la Ley 12-3-1975 de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10-2-1978.

g) *Protección de Montes de Utilidad Pública*: La protección de los Montes de Utilidad Pública se llevará a efecto según lo regulado en la Ley de Montes de 8-6-1957 y resto de normativa aplicable en la materia.