

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA

Normas Urbanísticas Municipales de SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA



DOCUMENTO DE
**NORMATIVA
REGULADORA**

Índice

TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL.	1
TÍTULO II. NORMAS GENERALES.	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	4
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.	6
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL.	6
SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.	8
SECCIÓN 3ª. DECLARACIÓN DE RUINA SOBRE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.	8
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.	9
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.	9
<i>Condiciones de la parcela.</i>	9
<i>Condiciones generales de los edificios.</i>	9
<i>Condiciones de accesibilidad.</i>	12
<i>Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.</i>	12
<i>Condiciones relativas a instalaciones y servicios.</i>	14
<i>Concepto y cómputo de la edificabilidad.</i>	15
<i>Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo.</i>	16
<i>Concepto y cómputo de la densidad.</i>	16
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO.	16
<i>Usos básicos.</i>	16
<i>Condiciones específicas de los usos básicos.</i>	18
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.	21
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL.	24
SECCIÓN 5ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA NORMATIVA SECTORIAL.	25
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.	27
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.	27
SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.	27
SECCIÓN 3ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO.	28
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO.	29
<i>Niveles de protección.</i>	29
<i>Tipos de actuaciones.</i>	31
TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.	33
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	33
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES.	33
<i>Definición de las tipologías de edificación.</i>	33
<i>Condiciones generales estéticas.</i>	34
<i>Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.</i>	34
<i>Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.</i>	34
<i>Condiciones relativas al empleo de los materiales.</i>	35
<i>Condiciones relativas al cierre de parcela.</i>	36
<i>Determinaciones generales para los usos.</i>	37
<i>Condiciones relativas al ajardinamiento de parcelas y piscinas.</i>	37
SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES SOBRE DOTACIONES URBANÍSTICAS:	38
<i>El sistema viario y su urbanización.</i>	38
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	39
<i>Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.</i>	39

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.	44
SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.....	44
<i>Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo</i>	<i>44</i>
<i>Calificación: ZONA 1. Residencial Casco Tradicional.....</i>	<i>44</i>
<i>Calificación: ZONA 2. Casco 2.....</i>	<i>46</i>
<i>Calificación: ZONA 3. Residencial Multifamiliar.....</i>	<i>49</i>
<i>Calificación: ZONA 4. Equipamiento colectivo y deportivo</i>	<i>50</i>
<i>Calificación: ZONA 5. Espacio libre público: Parques y jardines.</i>	<i>51</i>
<i>Calificación: ZONA 6. Espacio libre público: Plazas.</i>	<i>52</i>
<i>Calificación: ZONA 7. Residencial Planeamiento Asumido</i>	<i>53</i>
<i>Calificación: ZONA 8. Vario y comunicación.....</i>	<i>54</i>
TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE. _	55
SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN.	55
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS SECTORES.....	55
<i>Medidas correctoras fijadas en la Memoria Ambiental</i>	<i>56</i>
<i>Sistema interno de movilidad</i>	<i>57</i>
<i>Fachadas urbanas</i>	<i>57</i>
<i>Espacios verdes, equipamientos</i>	<i>57</i>
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA TODOS LOS SECTORES.	57
TÍTULO V. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO _____	59
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	59
SECCIÓN 1ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN	64
SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	64
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	64
SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....	66
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO	68
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.....	68
SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	69

TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL.

- Artículo 1. Naturaleza y alcance de las Normas Urbanísticas. 1. Las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia se adaptan a la legislación urbanística vigente a fecha de redacción de las mismas.
2. Sustituyen a la compleja situación normativa actual, con base en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palazuelos de Eresma¹ con fecha de aprobación de octubre de 1980.
- Artículo 2. Objeto y finalidad. Las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el Suelo Urbano Consolidado. Se incorpora la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado U2 y U3.
- Artículo 3. Ámbito de Aplicación. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de San Cristóbal de Segovia.
- Artículo 4. Vigencia. La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.
- Artículo 5. Ejecutividad. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL).
- Artículo 6. Vinculación. 1. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta Normativa, prevalecerán aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.
- Artículo 7. Documentos que integran las Normas Urbanísticas. 1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:
- Documento de Información Urbanística.
 - Tomo I
 - Memoria vinculante.
 - Normativa reguladora.
 - Catálogo de bienes protegidos.
 - Planos de ordenación.
 - Anexo I: Infraestructuras básicas
 - Tomo II: Trámite Ambiental
 - Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).
 - Memoria Ambiental.
2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la legislación urbanística autonómica vigente con las siguientes observaciones:

¹ Término municipal de origen del que se segregó, formando el actual de San Cristóbal de Segovia

- a) La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- b) La normativa se organiza en un cuerpo articulado de carácter general y en ordenanzas de uso y edificación específicas en el suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable cuando se establece su ordenación detallada; en el resto de los sectores la normativa establece sus condiciones de forma general y se completa con las fichas que se adjuntan. En el suelo rústico se establecen asimismo determinaciones genéricas y normas de protección concretas para cada una de las categorías definidas.
- c) El Catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el Patrimonio cultural del municipio sobre los que se establece una protección especial. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante. En caso de contradicción con la normativa o planos prevalece lo dispuesto en las fichas de catálogo en lo que a la protección patrimonial se refiere. Su contenido es de carácter detallado en todo aquello no contenido en el capítulo sobre Protección y Conservación del Patrimonio, ya señalado su carácter como general.
- d) Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o Planes Especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación²) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
- e) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas. En caso de contradicción entre las distintas series prevalecen aquéllas de mayor escala.

Artículo 8. Consideración del carácter general y detallado de las Normas. 1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. Los Título I y II definen condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. Los Títulos III, IV y V diferencian por ámbitos las condiciones que establece de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo, así como las de carácter detallado que les sean de aplicación (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: III. Suelo urbano consolidado; IV. Suelo urbanizable; V. Suelo rústico).

2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no recogido en el capítulo general específicamente dedicado a la protección del patrimonio.

Artículo 9. Interpretación y ajuste de las determinaciones contenidas en estas Normas. 1 Si hubiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerán, como criterios de interpretación, aquellos más favorables al mejor equilibrio entre

² En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de suelo urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Estos dos datos sobre los planos deben considerarse indicativos, pues la normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

2. En caso de discrepancia y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo, prevalecerán: a) las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales; b) los textos escritos sobre los documentos gráficos; c) los planos de mayor escala sobre los de otra menor; d) las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de los documentos.

3. Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.

4. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que el Plan asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares serán susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos (Actuación Aislada, Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.).

5. No será necesario el trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es, que no modifiquen el sentido de la ordenación. Los servicios municipales realizarán estos ajustes previamente a la concesión de la licencia correspondiente. En el caso de los sectores se considera como máximo porcentaje de superficie que pueda considerarse como ajuste irrelevante, el 5% sobre el total.

6. La interpretación de las NUM corresponde al ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de la facultad de revisión de la Junta de Castilla y León, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 10. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal de San Cristóbal de Segovia queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
 - Suelo Urbano Consolidado.
 - Suelo Urbano No Consolidado (Sectores de Suelo Urbano).
- Suelo Urbanizable.
 - Suelo Urbanizable (Sectores de Suelo Urbanizable).
- Suelo rústico.
 - Suelo rústico común.
 - Suelo rústico con protección natural.
 - Suelo rústico con protección cultural.
 - Suelo rústico con protección de infraestructuras.

Artículo 11. Sistemas generales al servicio de toda la población: 1. es el conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población del municipio. Comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

2. Criterio General para el cálculo de la densidad máxima de edificación en los ámbitos de gestión:

Sistema General Existente:

- Trazados y dominio público de carreteras y vías pecuarias.
- Cauces fluviales y su dominio público.
- Instalaciones existentes de equipamientos o servicios urbanos de titularidad pública.

Sistema Local Existente:

- Calles o caminos de titularidad pública
- Espacios libres públicos urbanizados.

Artículo 12. Sistemas generales existentes:

- Red viaria y vías públicas: ronda de circunvalación de la ciudad de Segovia SG-20, las carreteras SG-V-6123 y SG-V-6125 y el conjunto de las vías urbanas que integran la trama del municipio.
- Servicios urbanos: redes e instalaciones de los servicios de saneamiento, energía, telecomunicaciones y abastecimiento de agua potable (incluyendo depósitos, estaciones transformadoras, etc.). Punto Limpio. Cementerio.
- Equipamientos: consultorio médico en calle Real. Centro de educación infantil y primaria de carácter público Marques del Arco. Instalaciones deportivas cubiertas y al aire libre en zona norte. Centro Cultural de Usos

Múltiples. Frontón y pista de tenis en zona sur. Casa Joven. Centro social "La Ermita". Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Rosario. Locales de asociaciones y protección civil en el edificio de las antiguas escuelas., instalaciones deportivas de piscinas municipales. Depósito de pluviales ubicado en la calle el Fresno.

- Zonas Verdes y otros Espacios libres existentes y los definidos en el planeamiento actual.

Artículo 13. Sistemas generales en proyecto:

- Equipamientos: proyectos de mejora de abastecimiento de agua potable con la construcción de un nuevo depósito y el proyecto de colector general de saneamiento para conectar con la EDAR de Segovia.

Artículo 14. Sistemas generales previstos por las NUM:

- Identificación: SG 1
 - Tipo: Sistema General de equipamientos
 - Localización: parcela 503 del polígono 2.
 - Carácter: Público
 - Sistema de obtención de suelo: expropiación.
- Identificación: SG 2
 - Tipo: Sistema General de equipamientos
 - Localización: parcela 504 del polígono 2.
 - Carácter: Público
 - Sistema de obtención de suelo: expropiación.
- Identificación: SG 3
 - Tipo: Sistema General de servicios urbanos
 - Localización: 16.815,00 m² en la parcela 154 del polígono 6, según delimitación en planos de ordenación.
 - Carácter: Público
 - Sistema de obtención de suelo: expropiación.
- Identificación: SG 4
 - Tipo: Sistema General de espacios libres
 - Localización: 43.881,76 m² en las parcelas 4 y 5 del polígono 4, según delimitación en planos de ordenación.
 - Carácter: Público
 - Sistema de obtención de suelo: expropiación.

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Régimen General.

- Artículo 15. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. 1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de Suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico.
2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:
- Usos admisibles y prohibidos.
 - Condiciones de edificación.
 - Aprovechamiento urbanístico.
 - Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.
- Artículo 16. Clasificación General de las Obras. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:
- Obras de nueva planta.
 - Obras de reforma y ampliación.
 - Obras menores.
 - Demoliciones.
 - Obras o Proyectos de Urbanización.
- Artículo 17. Definición del tipo de obra y documentación exigida. 1. La solicitud tendrá el contenido exigido en la normativa municipal vigente al respecto.
2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además deberá contener lo siguiente:
- Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado, las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase, con independencia de que se desarrollen sobre edificaciones existentes o sean obras de nueva planta.
 - Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, y las instalaciones generales del edificio existente, e intervenciones como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:
 - Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
 - Derribo y reconstrucción de tabiques no estructurales.
 - Sustitución de soleras.
 - Reparación y construcción de falsos techos.
 - Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
 - Reparación de goteras y retejos.
 - Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Se acompañará a la solicitud de Licencia la documentación requerida en la Ordenanza Municipal o impreso oficial aprobado al respecto.

- c) Demoliciones: Deberá presentarse el Proyecto de Derribo firmado por técnico competente, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Proyectos de Urbanización. 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 las NUM, planes especiales de protección y/o reforma interior, estudios de detalle y planes parciales. Tienen consideración de obras de urbanización:
- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
 - Pavimentación de vías.
 - Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

En el caso de proyectos de urbanización que definen técnicamente la previsión derivada de un instrumento de planeamiento de desarrollo (estudio de detalle y/o plan parcial) no será exigible licencia sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización siguiendo los trámites y documentación previstos en la legislación urbanística autonómica vigente.

- e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se acompañará a la solicitud de Licencia la documentación requerida en la ordenanza municipal vigente al respecto.

3. No requieren proyecto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Artículo 18. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, con los documentos que por parte del ayuntamiento se soliciten, según la normativa vigente.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 19. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los

propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección.

Artículo 20. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Sección 3ª. Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.

Artículo 21. Principios rectores: 1. No podrán ser objeto de demolición los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso al que se destinen, o para el uso indicado en las fichas del catálogo.

2. La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. En este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas.

3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 22. Ruina en Elementos Catalogados. 1. Si se llegara a declarar en estado de ruina alguno de los inmuebles incluidos en el catálogo (Fichas nº GN-01 a GN-04 y GN-07), se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de la declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

2. La particular situación del elemento GN-06 correspondiente al potro de errar se aborda en la ficha de catálogo, en la ficha correspondiente del sector U5 en el que se ubica y en artículos posteriores.

Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

Sección 1ª. Condiciones generales para la edificación.

Artículo 23. Condiciones generales de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...).
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m² construibles de cada parcela).

A los efectos de esta Normativa, las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulots, caravanas o casas prefabricadas) deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

Condiciones de la parcela.

Artículo 24. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

Condiciones generales de los edificios.

Artículo 25. Sólido capaz. El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios, fondo máximo edificable y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

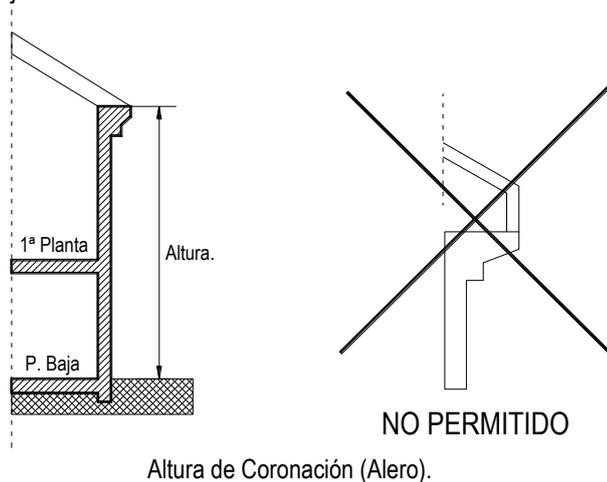
Artículo 26. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en Suelo Urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 27. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 28. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 29. Altura máxima. 1. En Suelo Urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m. En Suelo Urbanizable Delimitado, se limita además la altura de la cumbrera en sus condiciones específicas, para los usos no residenciales. En caso de fachadas con una longitud mayor de 20 metros, para el cálculo de las alturas se tomarán franjas de longitud máxima 20 metros y se medirán las alturas en el punto medio de dichas franjas, debiendo cumplirse las condiciones particulares que se marcan en estas Normas para cada zona, en todas las franjas.

2. Para el Suelo Rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y de integración paisajística en Suelo Rústico.



Artículo 30. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece ésta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.

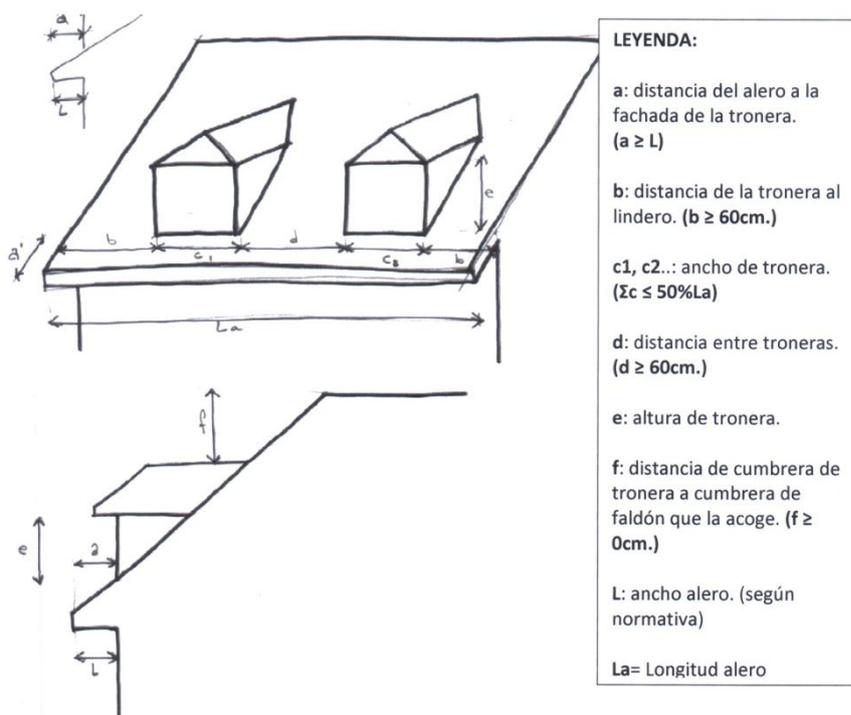
3. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los

otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible.

4. El acabado de cubierta para los usos residenciales será de teja cerámica, siendo opcional el acabado típico segoviano “a torta y lomo” realizado únicamente con tejas canales.

5. Placas solares. Se instalarán integradas en el faldón de cubierta siempre que sea posible por la orientación de la misma. En caso de que no sea la orientación favorable para el rendimiento de la placa se permite la colocación mediante estructura independiente preferentemente en el faldón posterior y minimizando el impacto visual.

6. Troneras: Se autorizan las troneras en todas las ordenanzas de edificación con las características formales definidas en el siguiente esquema:



Artículo 31. Huecos. 1. *En fachadas*: Cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona regulará las condiciones de los huecos en fachada.

2. *En cubiertas*: Podrán abrirse huecos en el plano de mayor inclinación de la cubierta. Para los usos dotacionales deberá justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. Los huecos de cubierta se situarán en los ejes compositivos de los huecos de fachada.

Artículo 32. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 33. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

- Artículo 34. La regulación de los patios. 1. Para las dimensiones mínimas de los patios interiores se atenderá a las determinaciones fijadas en el código técnico de la edificación (CTE).
2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
3. La mancomunidad de patios deberá establecerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares, a inscribirse en el Registro de la Propiedad. La cancelación de esta servidumbre requerirá autorización municipal y no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las dimensiones mínimas requeridas.

Condiciones de accesibilidad.

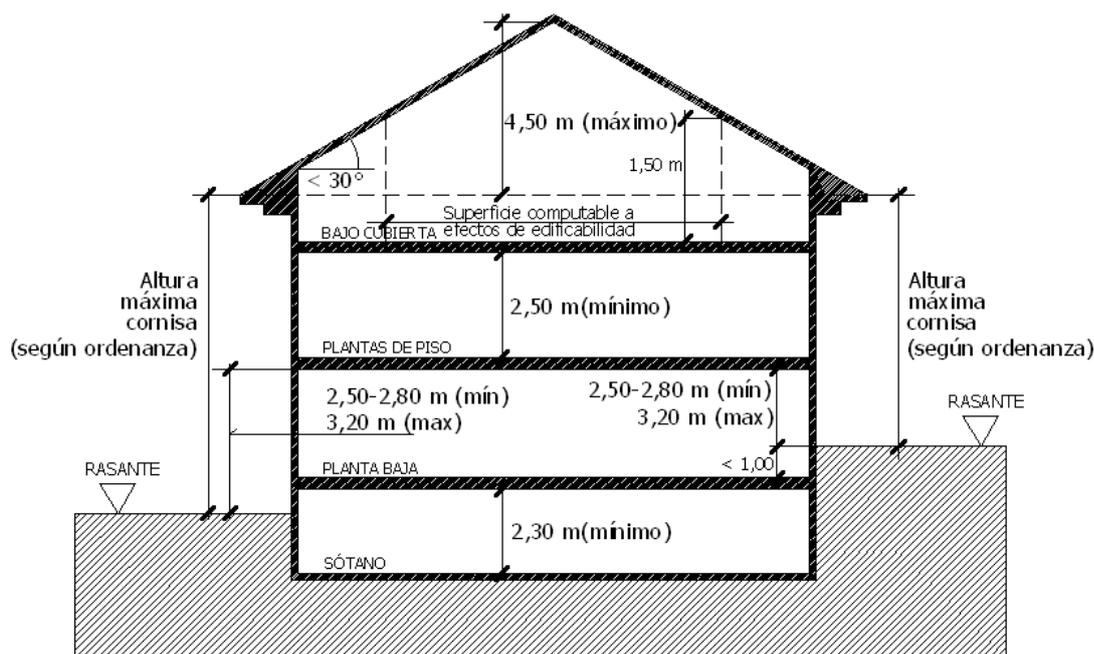
- Artículo 35. El acceso a las edificaciones se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.
- Artículo 36. Portal y corredores. El portal, zaguán o zona de acceso, tendrá unas dimensiones mínimas de 2 x 2 metros y una altura libre no menor de 2,5 m.
- Artículo 37. La regulación de los accesos a los garajes. Los accesos a los garajes con una capacidad de más de tres vehículos con cota de garaje bajo rasante, deberán hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6% y podrá estar situado dentro o fuera de la edificación.
- Artículo 38. Para los edificios de usos colectivos (equipamientos) se aplicará el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto. Se realizarán las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a las exigencias de dicho reglamento, siempre que las obras de reforma afecten a menos del 40% de la superficie destinada a uso público.
- Artículo 39. Ascensores. Deberá instalarse ascensor cuando el edificio tenga 4 (baja + 3) ó más plantas sobre la rasante, incluida la baja (excepto si se trata de viviendas unifamiliares desarrolladas en tres plantas). La anchura mínima de las mesetas de desembarque y las distancias entre las puertas de los ascensores y las viviendas se ajustará a lo fijado por la normativa sectorial de accesibilidad aplicable.
- Artículo 40. Acceso a instalaciones comunes. Se podrá acceder a las instalaciones comunes de los edificios a través del espacio de acceso común (portal, corredores y elementos de comunicación vertical), a través de puntos de acometida registrables. Todos los patios no privativos y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde ese mismo espacio de acceso común.

Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.

- Artículo 41. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de

plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,50 m. para vivienda unifamiliar y 2,80 m para bloques plurifamiliares, y como máximo de 3,20 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

- Artículo 42. Altura libre interior. 1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m., también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.
2. Las alturas mínimas libres citadas anteriormente (2,50 m/2,80 m en planta baja y 2,50 en las restantes) podrán reducirse hasta 2,40 m de altura libre interior cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.
3. En caso de destinarse la planta baja a otros usos que no sean el residencial, la altura libre mínima interior será de 2,80 m.



Esquema de Sólido Capaz

- Artículo 43. Espacio bajo cubierta. Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computará como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m. Medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

Artículo 44. Escaleras y rampas: El diseño de escaleras y rampas responderá a las exigencias de la normativa técnica aplicable, Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 45. Antepechos y barandillas: Igualmente el diseño de dichos elementos responderá a las exigencias de la normativa sectorial técnica aplicable.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios

Artículo 46. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Se situarán de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2. Sólo la canalización de agua de lluvia, podrá instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas, nunca materiales brillantes, ni de color aluminio ni grises plásticos).

3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación.

4. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada no podrán desaguar a vial público debiendo reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo en las condiciones que se fijan en la Ordenanza Municipal para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 47. Salida de humos. 1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Artículo 48. Riesgo de desprendimientos. No podrá instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes o vecinos.

Artículo 49. Antenas. 1. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, en zonas de poco impacto visual.

2. Deberán minimizar los niveles de exposición al público en general a las emisiones radioeléctricas. No podrán instalarse en zonas verdes, espacios libres o viales de uso público, ni en edificios protegidos.

3. Se establece un máximo de dos antenas por inmueble.

- Artículo 50. Depósitos. En todos los edificios con uso residencial multifamiliar y los equipamientos que por su uso así lo requieran, es obligatoria la instalación de un depósito regulador para el abastecimiento de agua.
- Artículo 51. Toldos, marquesinas. Los toldos y elementos móviles no podrán desplegarse a una altura inferior a 3,00 m. Las marquesinas y elementos fijos cumplirán las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas en la presente Normativa, sobre salientes y vuelos.
- Artículo 52. Numeración, portadas, escaparates y vitrinas. Toda edificación contará con la numeración que le corresponde de la vía pública en que esté situado, según modelo y normativa dictados por el Ayuntamiento. Las portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial. No podrán ocultar ni total ni parcialmente el hueco del portal. Sólo podrán ocupar la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la superior.
- Artículo 53. Cerramiento de áticos y terrazas. 1. Se prohíbe la cubrición y cerramiento de terrazas en áticos.
2. Las terrazas a fachada en edificios existentes antes de la fecha de aprobación inicial de las Normas podrán cerrarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- Se solicitará licencia municipal con la entrega de un croquis y fotografía de la fachada y copia del acuerdo de aprobación del mismo por la comunidad de propietarios del edificio.
 - El sistema y morfología de cerramiento será desmontables y afectará a todas las viviendas del edificio que deberán realizarse con idéntico material y diseño.
 - Los cerramientos se ajustarán al croquis aprobado por el Ayuntamiento.

Concepto y cómputo de la edificabilidad.

- Artículo 54. Concepto y cómputo de la edificabilidad. 1. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación (intensidad de uso) que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sólido capaz.
2. A efectos de edificabilidad y m² construibles se considerarán todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)³ siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.⁴
3. No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas y porches cubiertos. Para que en este caso de porches y terrazas cubiertos se compute a efectos de edificabilidad solo el 50% de su superficie, deberán estar abiertos en tres de sus cuatro lados, en caso contrario computará el 100% de su superficie.

³ En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

⁴ Se considera Planta Baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m., desde la rasante de la acera o calle.

Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo.

- Artículo 55. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: El aprovechamiento lucrativo se define como la cantidad de metros cuadrados edificables destinados al uso privado, expresada en m² construibles, que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.
- Artículo 56. Uso Predominante: El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor **aprovechamiento lucrativo** del Sector.

Concepto y cómputo de la densidad.

- Artículo 57. Densidad de edificación. Para cada sector de Suelo Urbano no consolidado y Urbanizable las presentes Normas Urbanísticas fijan una densidad máxima de edificación, entendida como la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.
- Artículo 58. Densidad de población. 1. Sólo para aquellos sectores con uso predominante residencial, las Normas definen las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.
2. Exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, la ordenación detallada puede computar como “una” vivienda, “dos” de superficie útil de entre 50 y 70 m² cada una y calificadas como “vivienda joven” por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

Sección 2ª. Condiciones generales de uso.

Usos básicos.

- Artículo 59. Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contempladas en estas Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:
1. **Residencia/Vivienda**: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.
 2. **Comercio y servicios**: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.
 3. **Oficinas**: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
 4. **Hostelería**. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.

5. **Alojamiento turístico:** Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
 6. **Espectáculo y Reunión:** Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.
 7. **Taller:** Se entienden por talleres los locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos. Se incluyen aquí los estudios y despachos profesionales.
 8. **Industria:** Se entiende por industrias los establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución.
 9. **Almacén:** Se entienden por almacenes los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa.
 10. **Agrícola y ganadero:** construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de las actividades de ganadería o agricultura.
 11. **Colectivo:** Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios.
 12. **Deportivo:** Instalaciones para la práctica deportiva.
 13. **Zonas Verdes:** Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
 14. **Otras Áreas Libres:** Áreas de libre acceso, no vinculadas al transporte ni complementarias de vías públicas o de equipamientos, destinadas al ocio, expansión y recreo de la población. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
 15. **Garaje y estacionamiento:** Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
 16. **Viarío y comunicación:** Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
 17. **Infraestructuras:** Entendiendo por tales los usos construidos vinculados al transporte, la energía, el abastecimiento y el saneamiento, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y a otros sistemas así calificados por la legislación sectorial.
 18. **Usos especiales:** No incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, centros de transformación eléctrica, etc
2. En suelo urbano y urbanizable no se permite el uso de explotación ganadera de carácter comercial, ni independiente, ni vinculada a la vivienda.

Artículo 60. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que establecen las condiciones detalladas para los usos en cada ámbito, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos, excepto la vivienda junto a industria. Tampoco se admiten discotecas y salas de fiesta en edificios con viviendas. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

2. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta Normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.
3. Con excepción de despachos profesionales ligados a la propia vivienda, no puede situarse ningún otro uso no residencial en plantas superiores a las ocupadas por los usos residenciales.
4. Los usos básicos dotacionales y de espacios libres podrán desarrollarse sobre el 100% de la superficie, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

Condiciones específicas de los usos básicos.

- Artículo 61. Condiciones del uso residencial. 1. No se define una tipología general para este uso permitiéndose tanto la edificación unifamiliar como la plurifamiliar en función de la zonificación de ordenanzas definida.
2. Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina industria de hasta 100 m², de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje.
 3. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones.
 4. Habitabilidad. Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de las viviendas protegidas y las que deriven de la aplicación del Código Técnico en cuanto a superficies mínimas.
 5. No se admiten viviendas con superficie inferior a 28 metros cuadrados, si tiene una superficie comprendida entre los 28 y los 35 m² se denominan estudios; entre los 35 y 50 m² apartamentos y más de 50 m² vivienda. En el Registro de la Propiedad se inscribirá cada alojamiento con su denominación correspondiente.
 6. Toda vivienda (estudio, apartamento, vivienda) dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos agua, energía eléctrica, saneamiento y telefonía), y dispondrá de buzones de correos en la planta de acceso al edificio (en el espacio de acceso común, en el caso de edificios multifamiliares; y accesible desde el espacio público de los unifamiliares).
 7. En suelo urbano se admite el uso agrícola-ganadero (corral doméstico) con las determinaciones específicas recogidas en las ordenanzas de edificación. Deberá mantener condiciones higiénicas mínimas para evitar generar molestias a las parcelas adyacentes.
- Artículo 62. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima, de la zona destinada al público, en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m. En esta misma zona además deberá tenerse en cuenta lo especificado en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras. En los locales con más de 750 m² de superficie las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m. La anchura de los espacios de

circulación en los locales debe atenerse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

3. Para los usos de hostelería y espectáculo y reunión, los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que está situado.

Artículo 63. Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.

2. Los talleres y pequeñas industrias o sus usos auxiliares, con menos de 250 m² de superficie (construida) y compatibles con otros usos, pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de un edificio que incluya otros usos básicos compatibles.

3. Cuando la superficie construida supere los 500 m² se dispondrán espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión cada 1.000 m² construidos o fracción. Las dimensiones de estos espacios serán de 3 x 15 m. Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.

4. Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o al almacén en el interior de la parcela. Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.

5. La cubierta inclinada tendrá la pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30°.

Artículo 64. Condiciones de los usos colectivo y deportivo. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 65. Condiciones de las Zonas Verdes. 1. Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos). Las especies arbóreas dominantes serán de baja demanda de riego, excepto en las zonas de ribera, donde predominarán las frondosas y donde se debe mantener en la medida de lo posible la vegetación rupícola existente.

2. En los parques y zonas reservadas para este uso, cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m. de diámetro, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 80% siempre que el tamaño de la parcela supere los 300 m².

3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

5. Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Artículo 66. Condiciones de Otras Áreas Libres: Las condiciones serán las que se derivan de las señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares. No podrán coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento. Serán espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos, pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.

Artículo 67. Condiciones de Garaje y Estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen en la tabla siguiente: Comercio y Servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; Alojamiento Turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones; Taller, industria y almacén, 1 plaza por cada 150 m² construidos; Colectivo 1 plaza por cada 150 m² construidos; Deportivo y Espectáculo y Reunión, 1 plaza por cada 25 espectadores.

2. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

3. Queda prohibido el almacenamiento de cualquier clase de material, combustible o no, y realizar en estos locales cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.

4. Las plazas de estacionamiento, equivalentes a un rectángulo en planta, tendrán unas dimensiones libres mínimas de 4,50 x 2,20 m., debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso a los vehículos y las direcciones de circulación. Las plazas que tengan en al menos uno de los laterales un elemento de cierre y se accedan por uno de los lados menores tendrán anchura mínima de 2,50 m. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento dispuestas perpendicularmente se fija en 5 m. en todo su recorrido. Para plazas más anchas o dispuestas en sentido oblicuo se admitirán anchuras inferiores.

5. La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m. en cualquier punto.

6. La pendiente máxima de las rampas es del 16% en las rectas y del 12% en las curvas. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m., con el correspondiente sobreechancho en las curvas. El radio mínimo de curvatura, medido en el eje de la rampa, se fija en 6 m. La superficie será antideslizante.

7. En los usos de industria a partir de 1000 m² construidos se debe fijar en el interior de la parcela una superficie de carga-descarga.

8. En los garajes de mas de 100 plazas, o con superficie construida mayor de 2.500 m² el ancho del acceso será, al menos, de 5 m; o bien dispondrá de un acceso de entrada y una salida independientes.

9. Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral contarán con dos aseos independientes, dotados con inodoro y lavabo.

Artículo 68. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 69. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 70. Usos Especiales: Sus condiciones se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización.

Artículo 71. Obligatoriedad: 1. En los Planos de Ordenación se marcan las directrices generales para la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expansión, de nuevo trazado y en los sectores que incorporan la ordenación detallada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de viario, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el Suelo Urbano Consolidado; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se indica en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla,⁵ en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.

3. Para el sector de suelo urbano no consolidado la ordenación detallada definida se considera vinculante. Para los sectores de suelo urbanizable delimitado las directrices de estructura general y la ordenación básica que se grafían en los planos (sistema interno de movilidad, fachadas urbanas, espacios verdes, tejidos urbanos y centros dotacionales) tienen carácter vinculante en calidad de mínimos.

4. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m. desde la arista exterior de explanación de la carretera).

Artículo 72. Nueva Urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado. Se excluyen de la condición anterior los espacios que en el plano de ordenación se señalan como zonas reservadas exclusivamente para el uso de estacionamiento.

2. En cualquier caso y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías:

- En Suelo Urbano Consolidado: tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar y o regularizar y que se ha señalado en los planos de ordenación.
- En Suelo Urbanizable:

⁵ Ley 3/1998, de 24 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras).

- la dimensión establecida en planos de ordenación para vías de la estructura general con carácter vinculante.

3. En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente porque éste tenga menor sección que los anteriores, deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. En las áreas de nuevo desarrollo (sectores de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado) se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación, en vías de más de 10 m. de sección total (incluida la banda que en el plano de ordenación aparece como espacio libre público).

5. Las calles señaladas en el plano de ordenación como callejones / vías de coexistencia y calles peatonales y, en general, todas las de menos de 5 m. se urbanizarán preferentemente como plataforma única, según las condiciones que se describen más adelante.

6. Todo el viario interior se proyectará para una velocidad de diseño de 30Km/h a excepción de las travesías de las dos carreteras provinciales SG-V-6123 y SG-V-6125.

7. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.

Artículo 73. Espacio libre de coexistencia: Las calles que se indican en los planos de ordenación como viario de coexistencia, los callejones (con acceso restringido a garajes de residentes) y las calles peatonales (igualmente con paso permitido para acceso a residentes) se urbanizarán con plataforma única. Se establece una diferenciación entre un vial rodado y uno de coexistencia en la prioridad de uso de la vía y en los tratamientos de los firmes, de forma que lo que aparece grafiado en los planos como “zonas de coexistencia”, tendrá un tratamiento de plataforma única donde coexisten el tránsito peatonal y rodado siguiendo los criterios municipales en cuanto a materiales, y dimensiones. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro. Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y de contenedores para recogida selectiva de residuos urbanos y entorno de elementos singulares. La prioridad en el uso y disfrute de estas vías es para el peatón por lo que la urbanización adoptará las medidas técnicas que se estimen más oportunas para el control del acceso de los vehículos permitidos y de la velocidad de los mismos.

Artículo 74. Mejora de la Pavimentación de las calles principales del núcleo: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deberá regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que

se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

- Artículo 75. Acondicionamiento de la Plaza de la Cebada. 1. Las condiciones de urbanización de esta plaza son las establecidas para los espacios libres públicos considerados plazas (art. 166 a 172). La plaza se define como una zona estancial exclusiva para peatones con predominio de la superficie pavimentada en la que se diferenciarán: zonas estanciales, de paso y ámbitos arbolados. 2. Los ámbitos arbolados se integrarán con las áreas estanciales generando áreas sombreadas. Sobre las superficies no pavimentadas se aplicarán las condiciones de ajardinamiento (art. 125) definidas en la presente normativa. 3. El tratamiento de las superficies pavimentadas deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante se recomienda que la elección sea de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior a base de diversos materiales, solos o combinados: el granito y la piedra de forma prioritaria y en su defecto, otros materiales del mercado como los adoquines de hormigón u hormigón envejecido en colores ocres o marrones. 4. El proyecto de urbanización resolverá su integración con los viales definidos con pavimentación especial, incluyendo pavimentos no deslizantes tanto en seco como en mojado.
- Artículo 76. Parques y Jardines públicos: Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normas.
- Artículo 77. Canalizaciones de agua o regueras: Para los cauces de agua y las regueras de agua que discurren por el Suelo Urbano se establecerá un tratamiento adecuado que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de viales y aceras, el Proyecto de Urbanización podrá proponer “taparlas” superficialmente permitiendo la continuación de su curso natural o entubarlas, posibilitar un recorrido alternativo, según las determinaciones de la Confederación hidrográfica responsable.
- Artículo 78. Actuaciones e intervenciones en las redes de infraestructuras: 1. Saneamiento:
- Plantear la construcción de un interceptor que recoja las aguas del sector sur del núcleo existente para evitar los vertidos directos al Arroyo del Valle y conectarlos con el nuevo emisario previsto, aguas abajo de la parcela destinada a dotaciones deportivas (las piscinas), junto al Camino Cerezo.
 - Realizar un estudio para la posible implantación de tanques de tormentas a lo largo del trazado de las redes principales.
 - Plantear una normativa, similar a la realizada para el abastecimiento, en la que se definan las características constructivas genéricas de la red de alcantarillado.
2. Abastecimiento:
- Afrontar la sustitución de la arteria principal por una de mayor sección, junto con el añadido de llaves de cierre en todas las derivaciones de la misma, lo que permitiría un mejor mantenimiento y control de pérdidas en la red de abastecimiento.
 - Realización de acciones de sustitución progresiva de las redes secundarias de distintas áreas, especialmente aquellas más antiguas o degradadas y que, con la comprobación de pérdidas se descubran en peor estado.

- Realización de un mallado entre distintos ramales de las redes ramificadas a medida que se avanza en el proceso urbanizador.
- Propuesta de establecimiento de un reglamento específico para el desarrollo de las redes que permita la unificación de criterios de diseño, materiales y elementos constructivos del servicio de distribución de aguas.

Sección 4ª. Condiciones generales de la Normativa sectorial.

Artículo 79. Concurrencia de la normativa sectorial. Simultáneamente a la observancia de estas Normas urbanísticas son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

RELATIVA A PATRIMONIO CULTURAL:

- 1º) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- 2º) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 3º) Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

RELATIVA A COMUNICACIONES Y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

- 4º) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- 5º) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- 6º) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- 7º) Orden del Ministerio de Fomento de 16/12/97 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado.
- 8º) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
- 9º) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- 10º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 11º) Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- 12º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 13º) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- 14º) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- 15º) Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- 16º) Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

- 17º) Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

RELATIVA A MEDIO AMBIENTE:

- 18º) Real Decreto-Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- 19º) Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- 20º) Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas.
- 21º) Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- 22º) Ley 3/2009 Montes CyL.
- 23º) Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- 24º) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- 25º) Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorias Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
- 26º) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 27º) LEY 12009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 112003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 28º) Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- 29º) Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- 30º) Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- 31º) Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:

- 32º) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- 33º) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 34º) Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 de marzo.

OTROS:

- 35º) Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Sección 5ª. Condiciones específicas de la Normativa sectorial.

Artículo 80. Condiciones específicas de normativa sectorial. Derivado de los informes emitidos se incorporan las siguientes determinaciones de carácter específicos respecto de:

- CARRETERAS ESTATALES:

- Se someterá a autorización del Ministerio de Fomento cualquier nuevo acceso a la carretera o el cambio de funcionalidad de los existentes, siendo de aplicación la O.M. de 16/12/97.
- Se prohíbe realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la SG-20.
- Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los niveles recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2002 de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18/11/2003) y en su caso, en la normativa autonómica
- CAUCES Y VERTIDOS:
 - Para las obras que afecten a cauce o estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización del organismo de cuenca para la tramitación reglamentaria. Y se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.
 - En suelo urbano y urbanizable, se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
 - Los vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y control corresponderá al órgano autonómico o local competente.
 - Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica correspondiente con carácter previo a su autorización por parte del Ayuntamiento.
 - Para los vertidos individuales o compartidos en la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos de dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).
 - En el caso de que el vertido se conecte a la red municipal, deberán adaptarse, las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de dicha localidad, a la futura incorporación a las mismas del incremento del caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico.

Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

Sección 1ª. Condiciones generales.

- Artículo 81. Alcance del catálogo. Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.
- Artículo 82. Prevalencia. En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación sectorial concurrente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.
- Artículo 83. Régimen Urbanístico: El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa.
- a) Condiciones generales de Urbanización.
 - b) Condiciones Generales de Edificación.
 - c) Condiciones Generales de Uso.
 - d) Ordenanzas de Edificación.
 - e) Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
 - f) Normas de Procedimiento y Tramitación.
 - g) Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo.
2. En aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo las determinaciones y condiciones específicas incluidas en la ficha del catálogo prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales.

Sección 2ª. Clasificación Urbanística de los elementos con algún tipo de Protección.

- Artículo 84. Clasificación Urbanística, Yacimientos Arqueológicos: No existen restos arqueológicos documentados ni inventariados dentro del término municipal de San Cristóbal de Segovia.
- Artículo 85. Clasificación Urbanística, Elementos Catalogados: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados, fichas de GN-01 a GN-04 se clasifican como suelo urbano consolidado y los solares que albergan los elementos catalogados fichas GN-06 y GN-07 como suelo urbano no consolidado.
2. Por su localización tanto dentro como fuera de la estructura urbana el elemento catalogado correspondiente a la ficha GN-05 "Cacera del Cambrones" se clasifica como suelo urbano consolidado y como suelo rústico de protección natural.

Sección 3ª. Contenido del Catálogo.

Artículo 86. Contenido del Catálogo. Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

- a) Aquellos bienes inmuebles y otros elementos que, por sus valores artísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos se consideran representativos de la identidad y patrimonio del municipio de San Cristóbal de Segovia.

Artículo 87. Bienes de Interés Cultural declarados. De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)⁶, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico. No se han encontrado en el término municipal elementos que debieran ser catalogados en virtud de esta declaración genérica de BIC.

Artículo 88. Elementos catalogados. Por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del término de San Cristóbal de Segovia, se han catalogado 7 elementos que a continuación se relacionan:

- a) 6 Inmuebles, Fichas Nº GN-01, GN-02, GN-03, GN-04, GN07a y B y GN08.
b) 2 Elementos Singulares, Fichas Nº GN-06 y GN-05.

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

⁶ De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

Sección 4ª. Condiciones de protección sobre el patrimonio edificado.

Niveles de protección.

- Artículo 89. Niveles de Protección. 1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 3 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado
2. Los niveles de protección definidos son los siguientes: integral, ambiental y etnológico
- Artículo 90. Niveles de Protección. En cada uno de los niveles de protección indicados se señalan las condiciones generales de actuación permitidas. En su caso, en las fichas correspondientes se señalan actuaciones concretas vinculadas a cada edificio o elemento catalogado.
- Se distinguen los siguientes niveles:
1. Nivel de Protección INTEGRAL: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
 2. Nivel de Protección AMBIENTAL: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
 3. Nivel de Protección ETNOLÓGICO: Construcciones de relevancia etnológica o piezas de singular importancia urbana y/o territorial por su historia, tradición...
- Artículo 91. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
2. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación; así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.
- Artículo 92. Nivel de protección Ambiental. 1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.
2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de conservación, restauración, rehabilitación, y apertura de nuevos huecos y/o modificación de los mismos.
3. En el caso de Rehabilitación las condiciones de edificación y usos se ajustarán a lo especificado en la correspondiente ficha de catálogo, respetando la altura y número de plantas originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 93. Nivel de protección Etnológico: 1. Se aplica a elementos o pequeñas edificaciones que caracterizan el paisaje, tanto urbano como rústico. Pueden ser elementos que ayuden a recordar los valores de la comunidad, por su significado histórico o manifestación artística, o arraigo tradicional.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o edificios, se permiten las de Conservación y Restauración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible. Se respetará igualmente la morfología y cromatismo de los mismos.

3. En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la edificación, se admite la reconstrucción del edificio o elemento en las condiciones generales de edificación y materiales que determine la ordenanza de la zona. Si existe la posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán estas como condiciones de edificación. No obstante, en la ficha de catálogo correspondiente se definen condiciones complementarias.

4. Por su ubicación dentro de un sector de suelo urbano no consolidado "Cerca del Abuelo", se recoge como condición vinculante para el desarrollo del sector el traslado del potrero (ficha de catálogo GN-06) para integrarlo en el diseño del espacio libre público que establezca la ordenación detallada del sector donde se ubica, en torno al edificio, igualmente catalogado, de la antigua casa del vaquero. En tanto no se desarrolle el sector se mantendrá la actual localización y se ejecutarán las actuaciones de mantenimiento necesarias para evitar el deterioro del potrero.

Artículo 94. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: 1. En general, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- a) Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
- c) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

2. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del Artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las Administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.

3. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Tipos de actuaciones.

- Artículo 95. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: conservación, distinguiendo dentro dos niveles mantenimiento y consolidación, restauración, rehabilitación y ampliación parcial.
- Artículo 96. Actuaciones de Conservación: 1. Se entiende por conservación obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior e interior.
2. Se distinguen dos niveles:
- Mantenimiento, son las actuaciones que periódicamente deben realizarse para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.
 - Consolidación, son las actuaciones tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio: por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.) o por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.).
- Artículo 97. Actuaciones de Restauración: 1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio, sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las obras de conservación, definidas en el punto anterior, que sean necesarias. Las obras de restauración comprenden la recuperación de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desaparecidos. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culminará en la formulación de una hipótesis proyectual que valorará la administración competente en materia de cultura.
2. La rehabilitación lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones del nivel 1 Conservación definido anteriormente.
- Artículo 98. Actuaciones de Rehabilitación: 1. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación de un edificio autoriza la realización de las siguientes obras:
- La implantación o sustitución de instalaciones (siempre que no alteren el esquema tipológico básico).
 - La redistribución horizontal de locales
 - La apertura de huecos de acceso, escaleras, zaguanes, siempre que no afecten al valor arquitectónico.
 - La sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos, acabados de cubiertas con recuperación del material de cubrición

original. En todo caso se deberán mantener inalterados los elementos internos con interés histórico o arquitectónico.

2. La rehabilitación lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones de los niveles 1 y 2 definidos anteriormente

Artículo 99. Actuaciones de Ampliación Parcial: 1. Obras cuya finalidad es la ampliación de edificaciones preexistentes en altura, aumentando el número de plantas, sin perjuicio de las obras de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preservan. Se permite sólo en casos excepcionales específicamente señalados en su ficha. La nueva construcción se hará según las alineaciones definidas en los planos de ordenación, con las alturas de cornisa y de cumbrera fijadas en la ficha de Catálogo y con composición, materiales y acabados de la arquitectura tradicional de San Cristóbal de Segovia.

2. La ampliación parcial lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones de los niveles 1, 2 y 3 definidos anteriormente.

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 100. Además de las condiciones recogidas en el Bloque 1º de esta normativa, Título II “Normas generales”, que se refieren a las condiciones generales de las edificaciones, los usos y las dotaciones y que afectan a todos los tipos de suelo; el Suelo Urbano Consolidado deberá tener en cuenta las condiciones de este capítulo, también con carácter general.

Sección 1ª. Determinaciones generales para las edificaciones.

Definición de las tipologías de edificación.

- Artículo 101. Tipología de casco tradicional. 1. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc).
2. Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.
- Artículo 102. Tipología de edificación adosada-aislada-pareada: 1. Se definen estas tipologías de vivienda unifamiliar con un objetivo de flexibilidad que permita adecuar la edificación a la variada casuística de la estructura parcelaria. En caso de optar por edificación adosada, esta se dispone de manera continua a lo largo de las calles, adosada a ambos linderos laterales. En caso de optar por la tipología aislada la edificación se dispone libremente en una parcela de mayores dimensiones. La ocupación se mueve entre porcentajes del 70-50% dejando una superficie libre con uso de jardín privado. La edificación, si bien predomina el carácter aislado en la parcela pueden compartir medianera con la edificación aledaña.
2. No se admiten tipologías de nave para usos industriales o agropecuarios. Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.
3. Se plantea principalmente para terrenos actualmente clasificados como urbanos en la zona de crecimiento sur donde predomina esta tipología y para áreas de nuevo desarrollo urbano.
- Artículo 103. Tipología de edificación residencial multifamiliar: Se define esta tipología como aquella en que la edificación se dispone en bloque, abierto o cerrado, de manera continua a lo largo de las calles de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicio comunes para más de dos viviendas y con una altura máxima de planta baja más dos.

Se plantea para las manzanas de nuevas áreas urbanas, fuera del casco urbano tradicional y en el entorno del mismo en la zona de crecimiento oeste donde se ubican tipologías similares. La altura máxima se fija en baja+2 y se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y materiales de fachada que se establecen en esta Normativa.

Artículo 104. Tipología Conjunto Residencial con proyecto (ASUM.). Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Proyectos de actuación, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en los correspondientes proyectos. Se señalan en los planos de ordenación con el icono correspondiente a "planeamiento asumido".

Condiciones generales estéticas.

Artículo 105. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- 1 Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.
- 2 Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.
- 3 Condiciones relativas al empleo de los materiales.
- 4 Condiciones relativas al cierre de las parcelas y solares.

Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.

Artículo 106. Las edificaciones se implantarán dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en el plano de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción y a su vez cumplirán las condiciones fijadas en su respectiva ordenanza.

Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.

Artículo 107. Las edificaciones tendrán total libertad de diseño siempre que sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas por su respectiva ordenanza de edificación.

Artículo 108. Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente podrán admitirse en balcones con barandillas de forja o de piezas metálicas verticales con un vuelo máximo para balcones de planta primera de 0,25 m para calles entre 5 y 6 metros de anchura; 0,40 m para calles entre 6 y 8 m y 0,60m para calles de más de 8 m. Se prohíben los vuelos en calles de menos de 5m de ancho. No se admiten petos de fábrica maciza como cierre de balcones.

2. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera será de 3,00 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 m sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.

3. Los retranqueos de fachada respecto de la alineación se fija en los planos de ordenación y en las determinaciones específicas dentro de la ordenanza correspondiente.

Condiciones relativas al empleo de los materiales.

- Artículo 109. Condiciones generales. 1 Como criterio general se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes.
- Artículo 110. Acabados de fachadas: Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y además con las limitaciones siguientes:
- a) Se empleará preferentemente como acabado del paramento técnicas similares a la tradicional de esgrafiado ó bien enfoscados lisos en colores similares a los tradicionales quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, ocre, cremas.
 - b) Se prohíben así mismo los enfoscados plásticos y los paramentos de fibrocemento o de chapa vista.
- Artículo 111. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. 1. Para aleros y cornisas, se prohíbe el uso de elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados.
2. Resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.
- Artículo 112. Huecos: 1. Para las carpinterías y demás elementos auxiliares, se elegirán colores acordes con las gamas utilizadas en el acabado de fachada. Los balcones deberán cerrarse con rejerías metálicas, nunca de fábrica. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color.
- Artículo 113. Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conserven sistemas tradicionales constructivos.
- Artículo 114. Acabados de las cubiertas: 1. Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.
- 2. No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
 - 3. Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en la zona con ordenanza de casco tradicional.
 - 4. En las zonas de usos dotacional e industrial para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.

- Artículo 115. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Dada la tipología edificatoria predominante en el municipio, los sistemas de acondicionamiento de aire se ubicarán preferentemente en fachadas del edificio a patio interior.
2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.
3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total); en estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su ubicación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación.
4. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto; como puede ser la fachada o faldón de cubierta traseros y siempre en zonas de menor impacto visual.
- Artículo 116. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.
- Artículo 117. Tratamiento de plantas bajas y locales comerciales. El diseño de las plantas bajas tendrá un tratamiento similar al del resto del edificio (según las condiciones generales y las particulares de cada ordenanza). En las obras de nueva planta y en las distintas intervenciones sobre el conjunto edificado que afecten total o parcialmente a la fachada se establecerá de forma clara y precisa la posición y tamaño de los huecos y macizos que compongan la fachada, el tratamiento del muro y los acabados.

Condiciones relativas al cierre de parcela

- Artículo 118. Cierre de parcela en suelo urbano consolidado: 1. Es obligatorio el vallado de todas las parcelas de superficie mayor o igual a 1.000 m².
2. Para las parcelas de superficie menor de a 1.000 m² la obligatoriedad del vallado se adquirirá al solicitar licencia de construcción.
3. El vallado de todas las parcelas se realizará al solicitar licencia de construcción para el caso de parcelas sin edificar. El cerramiento completo se realizará en todo su perímetro, salvo acuerdo documental de aprovechamiento conjunto en el cerramiento con sus linderos.
4. La altura máxima de cerramiento se sitúa en 2,20 m en el frente de fachada, pudiendo alcanzar hasta 3,00 m en el resto de su perímetro.
6. Condiciones constructivas para el cerramiento:

- La parte inferior será ciega y no sobrepasará los 1,40 m en la fachada y los 2,20 m en el resto de linderos, excepto los machones del vallado, que no superarán una anchura de 0,70 m.
- El muro será de piedra, revoco o enfoscado pintado, no se permiten acabados en bloques de hormigón u otros materiales que desdigan en cuanto al aspecto externo.
- El resto, hasta los 2,20 o 3,00 m según se trate de lindero a vial o lindero a otra propiedad, será de enrejado, malla metálica o cualquier otro material diáfano, aconsejándose los setos vegetales. No se permite el alambre de espino.
- En las parcelas con pendientes pronunciadas se adaptará el vallado a la topografía del terreno, realizándose banqueros del vallado, no se permite que se alcance en la parte opaca del cerramiento una altura inferior a 0,40 m y en la parte superior una altura mayor que 3,00 m.

Determinaciones generales para los usos

Artículo 119. Compatibilidades entre usos básicos. 1. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

2. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10% de la superficie.

3. En suelo urbano consolidado se permitirá el uso de infraestructuras (instalaciones y servicios urbanos tipo transformadores etc.) en viario y Espacio Libre Público, con la condición de ubicarse enterrado, ocupando en superficie el espacio mínimo que se requiera por cuestiones de uso, ventilación y seguridad. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado el plan parcial o el estudio de detalle deberán prever en la ordenación suelo con la calificación de "equipamiento servicios urbanos" para albergar las instalaciones necesarias no estando permitido ubicarlas en espacio libre público.

Condiciones relativas al ajardinamiento de parcelas y piscinas.

Artículo 120. Condiciones generales: Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Artículo 121. Piscinas: 1. La construcción / instalación de una piscina se considera obra mayor.
2. Todo tipo de piscinas, tanto de uso público como privado estarán a lo dispuesto en las ordenanzas municipales que le sean de afección.

Sección 2ª. Determinaciones sobre dotaciones urbanísticas:

El sistema viario y su urbanización

- Artículo 122. Los Callejones: Para los callejones o “fondos de saco” las condiciones de urbanización serán las de las calles de coexistencia: plataforma única con acabados que permitan la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio y el acceso a las viviendas.
- Artículo 123. Calles de coexistencia (plataforma única) y viales de solo andar. 1. Se realizará la pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores de San Cristóbal de Segovia de menos de 5 metros de anchura. En ellas los peatones y vehículos convivirán en una vía de tratamiento continuo.
2. Todas estas calles, de escasa anchura, con poco tráfico y aceras insuficientes recibirán un tratamiento continuo en plataforma única.
3. A pesar de ser vías de plataforma única, según las posibilidades que su anchura ofrezca, se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se variará la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, según las características recogidas en el Reglamento sobre Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.
4. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... deberá ser compatible con el tránsito de vehículos, salvaguardando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado.
5. Las soluciones de urbanización seguirán las pautas que el Ayuntamiento determine en cuanto a materiales y elementos.
- Artículo 124. Parques y jardines públicos: En los planos de ordenación se señalan como espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.
- Artículo 125. Ajardinamiento: 1. Tanto para parques y jardines públicos, como para espacios verdes privados se deben aplicar técnicas de xerojardinería:
- Planificación y diseño dividiendo el espacio en zonas diferenciadas según de especies vegetales con similares necesidades de agua.
 - Análisis del suelo para la selección adecuada de plantas.
 - Selección de plantas autóctonas o especies adaptadas.
 - Evitar el uso del césped como relleno, potenciando las praderas frente a las cespederas.
 - Riego eficiente mediante goteo o microaspersores.
 - Uso de acolchados o cubiertas para el suelo de tipo orgánico: acículas de pino, trozos de corteza, restos de vegetación, compost, etc.
 - Mantenimiento adecuado que reduzca al mínimo el uso de fertilizantes, pesticidas y otros productos químicos.

2. Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Sección 3ª. Gestión y Procedimiento en Suelo Urbano Consolidado.

- Artículo 126. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en el Suelo Urbano de San Cristóbal de Segovia precisa licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan; además de las determinaciones generales señaladas sobre gestión de esta Normativa.
- Artículo 127. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.
- Artículo 128. Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en Suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo urbano se fijan en las ordenanzas particulares de esta normativa, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.
- Artículo 129. Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas Normas para cada tipo de vial.
- Artículo 130. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrá solicitarse licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se indican:
- En las actuaciones aisladas se garantizará, mediante la presentación del compromiso expreso del obligado a urbanizar, la ejecución completa de la urbanización al término de la actuación urbanística.
 - De conformidad con el artículo 41.1 del Reglamento de Urbanismo, los costes de las obras de urbanización necesarios para que las parcelas alcancen o recuperen su condición de solar corresponden, en todo caso, a los propietarios.

Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado

- Artículo 131. En Suelo Urbano Consolidado 1. Todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el Plano de Ordenación de Suelo Urbano), alcanzarán su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento o la que decidan de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el caso de que no se defina la ordenación.
2. Estas Actuaciones Aisladas cumplirán los deberes para el Suelo Urbano Consolidado, así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en la normativa autonómica urbanística vigente.

3. En el plano de ordenación se señalan las actuaciones aisladas como un ámbito, por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento.
4. En todos los casos deben realizarse previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización; así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria.
5. Además de las actuaciones aisladas especificadas en plano tienen el carácter de “actuación aislada” todas las modificaciones de alineación expresadas en el plano de ordenación. Cada parcela afectada constituye una actuación aislada.
6. Sin perjuicio de las anteriores se delimitan las siguientes actuaciones aisladas:

Artículo 132. Actuaciones Aisladas de Normalización, Urbanización:

- **A.A.1.** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Crecimiento oeste, fondo de saco con acceso desde la calle las Moras
 - Objeto: Normalización y urbanización del vial que da acceso a las parcelas interiores de la manzana y que se encuentra recogido en planos catastrales.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
- **A.A.2.** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Crecimiento sur-este, calles del Trillo de la Criba y tramo de la calle del Harnero que comunica los dos viales anteriormente citados.
 - Objeto: Urbanización de los viales.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
 - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.
- **A.A.3.** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Crecimiento sur-este, tramo central de la calle del Carro, tramo este de la calle del Pajón, tramo oeste de la calle de la Hoz, calles del Berrocal y del Orcón.
 - Objeto: Normalización y Urbanización de los viales.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
 - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

- **A.A.4.** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Crecimiento sur-este, tramos finales al este de las calles del Carro, de la Hoz y Camino del real Sitio de San Ildefonso.
 - Objeto: Normalización y Urbanización de los viales.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
 - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

- **A.A.5.** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Crecimiento sur-este, manzana límite del suelo urbano con fachada a la carretera de Trescasas.
 - Objeto: Normalización y Urbanización de los viales.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
 - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

- **A.A.6.** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Crecimiento sur-este, manzana límite de suelo urbano con fachada a la calle del Valle.
 - Objeto: Normalización y urbanización de la calle del Valle que conforma el límite sur del suelo urbano hasta su conexión con el Camino de los Arrieta.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
 - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

- **A.A.7.** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Crecimiento sur-este, parcela con frente al Camino de los Arrieta.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
 - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

- **A.A.8:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
 - Localización: Compleción de la estructura urbana en el entronque entre la calle Fresno y Cerca de la Casa.
 - Objeto: Normalización y urbanización de la calle que conforma el límite sur del suelo urbano.
 - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
 - Uso: residencial.
 - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
 - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
 - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

Artículo 133. Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas. Las Actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por los procedimientos recogidos en la legislación urbanística autonómica vigente.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación.

Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo

Artículo 134. Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito el dato correspondiente a la ordenanza asignada.

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el Suelo clasificado como Urbano Consolidado. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos pormenorizados (predominantes, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable.

- ZONA 1. Residencial casco tradicional.
- ZONA 2. Residencial casco 2
- ZONA 3. Residencial multifamiliar
- ZONA 4. Equipamiento colectivo / deportivo
- ZONA 5. Espacio libre público: parques y jardines
- ZONA 6. Espacio libre público: plazas
- ZONA 7. Espacio libre privado
- ZONA 8. Residencial planeamiento asumido
- ZONA 9. Viario y comunicación.

Calificación: ZONA 1. Residencial Casco Tradicional

Artículo 135. Tipología de edificación residencial “Casco Tradicional”. Se define este tipo de edificación para las manzanas del casco urbano primitivo de San Cristóbal de Segovia.

Artículo 136. Usos Pormenorizados:

- **Uso Básico Predominante:** Residencia/Vivienda.
- **Usos Básicos Compatibles** y condiciones de compatibilidad:
 1. De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
 2. Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda. Los pequeños

establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

3. Se permite el uso de corral doméstico, siempre que la parcela cuente con una superficie mayor de 250 m²; se prohíbe, en todo caso, la cabaña ganadera de vacuno.

- **Usos Prohibidos:** Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores y además las siguientes: Instalaciones industriales de carácter extractivo y las infraestructuras de carácter no urbano. No se permite el uso de explotación ganadera de carácter comercial.

Artículo 137. **Edificabilidad:**

1. **Total sobre la parcela:** Se regula en función del sólido capaz y de las condiciones de fondo edificable y ocupación definidas para la ordenanza. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

2. **Intensidades de los usos** sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- No se establecen.

Artículo 138. **Tipología edificatoria**

Tipo: Edificios entre medianeras.

Artículo 139. **Parámetros de ocupación y volumen**

- **Número de plantas:** Baja + bajo cubierta y Baja+1+bajocubierta.
- **La altura máxima:** Como norma general 4,50 metros para baja+ bajocubierta y 7,50 metros para baja+ 1 + bajocubierta. Con estas alturas definidas se puede abrir un orden superior de huecos para la iluminación del bajo cubierta. Los edificios catalogados tendrán en cuenta las condiciones establecidas en su ficha de catálogo que prevalecen sobre las condiciones generales.
- **Fondo máximo de la edificación y ocupación en planta baja:** No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
- **Ocupación de la parcela:** En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 200 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 200 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 70%.
- **Posición y alineación de la edificación:** La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los dibujados en el plano de ordenación. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano.

Artículo 140. **Condiciones estéticas.**

- **Acabados:** Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en esta Normativa. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si

la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

- Condiciones para los edificios catalogados: Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha⁷ correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.

Artículo 141. **Condiciones de parcela edificable para el conjunto de zona Residencial Casco tradicional:**

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 100 m². Podrá considerarse como parcela resultante de una agregación una superficie menor a 100 m², si mejora las condiciones urbanísticas y de calidad urbana preexistentes y siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m².
2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro.

Calificación: ZONA 2. Casco 2.

Artículo 142. **Usos Pormenorizados:**

- **Uso Básico Predominante:** Residencia/Vivienda.
- **Usos Básicos Compatibles** y condiciones de compatibilidad:
 1. De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
 2. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
 3. Se admite el uso comercial debiendo ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
 4. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.
 5. Se permite el uso de corral doméstico, siempre que la parcela cuente con una superficie mayor de 250 m²; se prohíbe, en todo caso, la cabaña ganadera de vacuno.
- **3. Usos Prohibidos:** Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas, a excepción de las de nivel de corral doméstico anteriormente indicada y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano.

⁷ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica, además, el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

Artículo 143. **Tipología edificatoria:** Se permiten las siguientes tipologías: adosada, pareada y aislada. Para optar por las tipologías de pareada y/o aislada la parcela deberá tener un frente mínimo de fachada de 10 m y permitir retranqueos a todos los linderos de 3 m.

Artículo 144. **Edificabilidad:**

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,60 m²/m² en caso de optar por la tipología adosada y de 1,00 m²/m² para el caso de tipología aislada-pareada. En ambas situaciones, si existe derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- No se establecen.

Artículo 145. **Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + 1 + bajo cubierta.
- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero. Se podrá optar por una altura menor (p.e. edificación de una sola planta) manteniendo el cumplimiento del resto de parámetros de ordenación establecidos (ocupación, retranqueos, fondo, edificabilidad, etc.)

TIPOLOGÍA ADOSADA

- Fondo máximo de la edificación en caso de tipología adosada: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
- Ocupación de la parcela para tipología adosada: Con carácter general el 80%.
- Posición de la edificación en tipología adosada: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. En caso de preexistencia de medianeras deberá adosarse al lindero que presente medianera. En zonas de expansión (sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado) se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 metros en proyectos conjuntos, no en casos aislados. Este espacio deberá mantenerse libre de edificación.
- Retranqueos a linderos en tipología adosada: En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos, según las condiciones de la tipología. El retranqueo mínimo de la edificación principal al fondo de parcela será de un mínimo de 3 metros. Para parcelas con un fondo menor de 15 metros se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.

TIPOLOGÍA AISLADA

- Fondo máximo de la edificación en caso de tipología aislada: No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.
- Ocupación de la parcela en caso de tipología aislada: Con carácter general el 60%. El 40% de la parcela deberá mantenerse libre de edificación.

- Retranqueos a linderos: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 metros mínimo. En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobre entiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión.
- Pareada: Se podrá optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga la dimensión del frente mínimo de parcela desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. No será necesario presentar un proyecto conjunto. No obstante en caso de optar por esta tipología vinculará obligatoriamente a la propiedad adyacente, en caso de estar libre de edificación, a tener que adosarse a la medianera existente bien con tipología adosada o bien con tipología pareada.

Artículo 146. **Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 147. **Condiciones de parcela edificable:**

TIPOLOGÍA ADOSADA

- Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 120 m².
- Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6,5 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6,5 m. de diámetro.

TIPOLOGÍA AISLADA

- Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 300 m².
- Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro.

Artículo 148. **Condiciones particulares**

Para las parcelas R-18 y R-20 de Montecorredores afectadas por la ordenanza de edificación "Casco 2" se establecen las siguientes condiciones particulares:

- Tipología adosada con posibilidad de segregación en aplicación de las condiciones de la ordenanza en 3 parcelas respectivamente.
- Edificabilidad máxima global para el conjunto de las parcelas R-18 y R20 derivado del computo de la edificabilidad establecida en el plan parcial origen de Montecorredores que supone un total de 533,36 m² edificables. Esta edificabilidad se repartirá proporcionalmente entre las parcelas resultantes en caso de segregación.
- El destino final de estas parcelas es la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección oficial existentes.

Calificación: ZONA 3. Residencial Multifamiliar

Artículo 149. Usos Pormenorizados:

- **Uso básico predominante:** Residencia/Vivienda.
- **Usos Básicos Compatibles:** Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa Reguladora, con las intensidades de uso indicadas posteriormente y cumpliendo las siguientes determinaciones:
 1. De forma general son usos compatibles todos aquellos que informe favorablemente la Comisión de Prevención Ambiental y siempre que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
 2. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
 3. Se admite el uso comercial debiendo ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
 4. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda construida bien en planta sótano o sobre rasante, pero siempre dentro de la parcela.
- **3. Usos Prohibidos:** Las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas (en todos sus niveles incluido el corral doméstico) y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano.

Artículo 150. Edificabilidad.

1. Total sobre la parcela: 1,20 m²/m²
2. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - Para el uso de vivienda, uso predominante, se establece una intensidad mínima de 70%.
 - Los usos de alojamientos turísticos y hostelería no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

Artículo 151. Tipología edificatoria: Edificación Multifamiliar en bloque.

Artículo 152. Parámetros de ocupación y volumen:

- La altura máxima: Como norma general 9,5 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- Número de plantas: Baja +2.
- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (construcciones auxiliares al uso de vivienda y de servicios comunitarios). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela discontinuas a la edificación principal será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m. Estas edificaciones computarán como superficie edificada y de ocupación.
- Ocupación máxima de la parcela: La ocupación máxima es del 40%. De tal forma que la superficie mínima de la parcela destinada a espacios abiertos comunitarios será del 60%.

Se permiten en ellos los usos deportivos abiertos (piscinas, pistas deportivas, etc.) además de las zonas verdes, estacionamiento, viario y comunicación y otras áreas libres.

- Si la cubierta es inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30°. Podrá optarse también por la solución de cubierta plana.
- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá en bloques abiertos con un fondo fijo edificable máximo de 14 metros. No hay obligación de alinear al vial y la posición será libre dentro de la parcela; si bien deberá dejar un espacio de 3 metros libres a los linderos de las parcelas colindantes.

Artículo 153. **Condiciones estéticas:**

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

Artículo 154. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: 700 m²
2. Frente mínimo: Las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 30 m.

Calificación: ZONA 4. Equipamiento colectivo y deportivo

Artículo 155. **Usos pormenorizados.**

- **Uso básico predominante**: Colectivo y Deportivo.
- **Usos básicos compatibles**: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, viario y comunicación, comercial, servicios y hostelería, deportivo, espectáculo y reunión sólo de carácter público, zonas verdes y otras áreas libres.
- **Usos prohibidos**: El resto.

Artículo 156. **Edificabilidad.**

1. Edificabilidad total sobre la parcela y Tipología: En los equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar si es el caso el índice señalado. En edificaciones catalogadas se reconoce la edificabilidad actual debiendo ajustarse a las determinaciones establecidas en la ficha de catálogo y a las que deriven del nivel de catalogación. Para el resto de situaciones la edificabilidad será 1,5 m²/m².
2. Edificabilidad total sobre la parcela para uso deportivo: 1 m²/m² para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general; y 0,10 m²/m² para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, para vestuarios y otros anejos al uso principal.
3. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - El uso Colectivo, deportivo: mínimo el 75%.
 - Los usos de Comercio, servicios y Hostelería: máximo 25%, como suma total de todos ellos.

Artículo 157. **Tipología y parámetros de ocupación y volumen.**

1. Para las edificaciones catalogadas, las condiciones serán las que establezca el nivel de protección y la ficha de catálogo correspondientes.
2. Para el resto, las condiciones serán las del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno.
3. Para usos deportivos: La tipología queda definida por las necesidades funcionales, de diseño y constructivas propias de la actividad deportiva que pretenda desarrollarse.

Artículo 158. **Condiciones de parcela edificable.**

1. Para las edificaciones catalogadas, las condiciones serán las que establezca el nivel de protección y la ficha de catálogo correspondientes.
2. Para el resto, las condiciones serán las del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno.
3. Altura máxima uso deportivo: la necesaria según proyecto técnico.
4. Posición de la edificación uso deportivo: Será el proyecto el que defina, en función de las necesidades de accesibilidad, aparcamiento y actividad deportiva la posición que ocupan las construcciones, siempre dentro de las alineaciones señaladas en el plano de ordenación. En cualquier caso, deberá dejarse una separación mínima a cualquier edificación próxima, de dimensión igual o mayor a la altura al alero o al elemento más alto de la fachada del nuevo edificio.
5. Ocupación máxima uso deportivo: Para las parcelas con superficie inferior a 300 m², podrá ser del 100%, en el resto de los casos será del 80%.

Artículo 159. **Condiciones de parcela edificable.**

1. Parcela mínima y frente mínimo: Las existentes de forma general y nuevas no menores de 1.000 m² condicionado a los requerimientos técnicos del uso para el uso al que se destine.
2. Parcela mínima uso deportivo: la que se requiera para el uso al que se destine.

Calificación: ZONA 5. Espacio libre público: Parques y jardines.

Artículo 160. **Identificación en plano y descripción:** Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre, culturales, sociales o simplemente el paseo y estancia dentro de un marco con predominio de los espacios verdes.

Artículo 161. **Usos pormenorizados.**

- **Uso básico predominante:** Zonas Verdes.
- **Usos básicos compatibles** y condiciones de compatibilidad: Otras Áreas Libres, Hostelería, Colectivo, Espectáculo y Reunión, Deportivo, Garaje y Estacionamiento y Comunicación. Condiciones de compatibilidad para estos usos permitidos:
 1. Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.

2. El uso deportivo sólo es admisible cuando se trate de espacios deportivos abiertos.
3. El uso de Garaje y Estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
4. El uso de Comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.

- **Usos prohibidos:** El resto.

Artículo 162. **Edificabilidad.**

1. Total sobre la parcela: Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m².
2. Intensidades de los usos: En este caso, de forma excepcional, la intensidad de los usos se tomará respecto a la superficie total de ordenación. Las limitaciones pues de intensidades de los usos básicos permitidos son las siguientes:
 - El uso de Zona Verde: mínimo 70%.
 - El uso de Hostelería: máximo 5%.

Artículo 163. **Tipología edificatoria.**

Tipo: Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido.

Artículo 164. **Parámetros de ocupación y volumen.**

1. Altura Máxima permitida: 3 metros, excepto para los templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
2. Disposición de la edificación y Ocupación de la parcela: No se regula.

Artículo 165. **Otros:** Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Calificación: ZONA 6. Espacio libre público: Plazas.

Artículo 166. **Identificación en plano y descripción:** Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre, culturales, sociales.

Artículo 167. **Usos pormenorizados.**

- **Uso básico predominante:** Otras áreas libres.
- **Usos básicos compatibles** y condiciones de compatibilidad: Otras Áreas Libres, Hostelería, Colectivo, Espectáculo y Reunión, Deportivo, Garaje y Estacionamiento y Comunicación. Condiciones de compatibilidad para estos usos permitidos:
 1. Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
 2. El uso deportivo sólo es admisible cuando se trate de espacios deportivos abiertos.

3. El uso de Garaje y Estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.

4. El uso de Comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.

- **Usos prohibidos:** El resto.

Artículo 168. **Edificabilidad.**

1. Total sobre la parcela: Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m².

2. Intensidades de los usos: En este caso, de forma excepcional, la intensidad de los usos se tomará respecto a la superficie total de ordenación. Las limitaciones pues de intensidades de los usos básicos permitidos son las siguientes:

- El uso de Zona Verde: máximo 50%.
- El uso de Hostelería: máximo 5%.

Artículo 169. **Tipología edificatoria.**

Tipo: Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido.

Artículo 170. **Parámetros de ocupación y volumen.**

1. Altura Máxima permitida: 3 metros, excepto para los templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.

2. Disposición de la edificación y Ocupación de la parcela: No se regula.

Artículo 171. **Otros:** Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Calificación: ZONA 7. Residencial Planeamiento Asumido

Artículo 172. Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en los correspondientes proyectos. En concreto existen tres zonas en el término municipal de San Cristóbal de Segovia con esta ordenanza: Los planes parciales "Montecorredores" y "El Terradillo" y las parcelas afectadas por el convenio del Marques del Arco ubicada en la zona norte del núcleo de San Cristóbal de Segovia entre las calles los Linares, los Nabales, Pajarones, Camino Espirido y Camino de la Lastrilla.

Artículo 173. **Usos Pormenorizados:**

- **Uso Básico Predominante:** Residencial.
- **Usos Básicos Compatibles** y condiciones de compatibilidad:
Los derivados del proyecto originario.
- **Usos Prohibidos:** Los derivados del proyecto originario.

Artículo 174. **Edificabilidad:**

1. Total sobre la parcela: La derivada del proyecto originario.

Artículo 175. **Tipología edificatoria**

Tipo: La derivada del proyecto originario.

Artículo 176. **Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: La derivada del proyecto originario.
- La altura máxima: La derivada del proyecto originario.
- Ocupación de la parcela: La derivada del proyecto originario.
- Posición y alineación de la edificación: La derivada del proyecto originario.

Artículo 177. **Condiciones estéticas.**

- Acabados: La derivada del proyecto originario.

Artículo 178. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: La derivada del proyecto originario.
2. Frente mínimo: La derivada del proyecto originario.

Calificación: ZONA 8. Viario y comunicación.

Artículo 179. **Usos pormenorizados.**

- **Uso básico predominante:** Viario y Comunicación.
- 2. Otros Usos básicos compatibles: Garaje y Estacionamiento al aire libre o bajo rasante, Zonas Verdes, Otras Áreas Libres, Deportivo.
- 3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 180. **Edificabilidad:** Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

Sección 1ª. Definición e introducción a su gestión.

- Artículo 181. Delimitación y sectores. De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas establecen para el municipio de San Cristóbal de Segovia, un área clasificada como suelo urbano no consolidado y otra de suelo urbanizable. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores en cada categoría, representados gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:1.000.
- Artículo 182. Actuaciones sobre los sectores. 1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de 10 sectores: 6 dentro de suelo urbano no consolidado y 4 sectores en suelo urbanizable.
2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión, generales y particulares para cada uno de los sectores definidos. En cualquier caso deben cumplirse los deberes urbanísticos que define la legislación urbanística autonómica vigente.
- Artículo 183. Planeamiento de desarrollo. 1. Estos sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle para el caso de suelo urbano y Plan Parcial para el caso de Suelo Urbanizable. Las Normas establecen una ordenación general vinculante grafada en los planos de ordenación, y descrita en memoria vinculante y fichas de sectores.

Sección 2ª. Condiciones generales para todos los sectores.

- Artículo 184. Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos: Los sectores afectados por el tendido de líneas de energía eléctrica, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.
- Artículo 185. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en los siguientes casos:
- Cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.
- Artículo 186. Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos, arroyos regueras y barrancos: 1. En el caso de los sectores que se vean incluidos total o parcialmente dentro de la zona de policía de un cauce fluvial definida en la Ley de Aguas (100 m.) deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, del cauce del río o arroyo, en el que se determinarán las máximas avenidas producibles con períodos de recurrencia de 100 y 500 años. En dicho estudio, se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de máximas avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá de recogerse en los planos la situación antes de la actuación prevista y después de la misma.
- En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc; así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente.
- A estos efectos, se considerará prioritario preservar su cauce minimizando las alteraciones que el proceso de urbanización pueda ocasionar en su cuenca de recepción.

2. Para los sectores que se vean afectados por ríos o arroyos canalizados, así como por canales, se deberá acondicionar el cauce, valorando la posibilidad de su soterramiento en los casos en que sea más aconsejable interviniendo de acuerdo a las medidas de seguridad que establezca la Confederación Hidrográfica del Duero.

Medidas correctoras fijadas en la Memoria Ambiental

Artículo 187. Determinaciones preceptivas y vinculantes para todos los sectores de suelo urbanizable:

- Se vincula la aprobación definitiva de los planes parciales a la entrada en funcionamiento de las nuevas infraestructuras del colector general de conexión con Segovia y el depósito de abastecimiento.
- Se vincula la aprobación definitiva de los planes parciales a la resolución de la solicitud de toma de caudal del embalse del Pontón Alto para la Mancomunidad de La Atalaya.
- Se tendrán en consideración las determinaciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, el real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, a fin de que se prevean pantallas acústicas u otras medidas de amortiguación del ruido de la red de infraestructuras de transporte del municipio.

Artículo 188. Determinaciones con carácter de recomendación para todos los sectores de suelo urbanizable:

- La ordenación detallada se localizarán espacios libres públicos en las zonas cercanas a los cauces, condicionándolos de manera respetuosa con los ecosistemas ribereños, empleando en todo caso especies autóctonas en las zonas ajardinadas. Los espacios libres también se localizarán de manera que contribuyan a la mejora de la calidad del aire.
- Se implantarán sistemas de obtención de energía solar.

Sistema interno de movilidad

Artículo 189. Paseo central de San Cristóbal.

- Localización: desarrollo a lo largo de la carretera SG-V-6123. Afectando a los sectores UR2, UR3 y UR4.
- Carácter: Se mantiene la configuración actual de la calzada de la citada vía formándose una banda de ancho 40-50 m (definido en planos de ordenación) por donde discurre un paseo arbolado.
- Arbolado: en doble línea con tilos (*tilia cordata*) y olmos (*ulmus nigra*)

Fachadas urbanas

Artículo 190. Fachada a campo abierto. 1. Tendrán esta consideración las fachadas definidas en la ordenación detallada que no den frente ni al suelo urbano ni a la ronda (SG-20) ni a uno de los viales perimetrales del sector.

2. Las condiciones de estas fachadas son: cierre con predominio vegetal, de carácter compacto y verde formado por zócalo bajo de altura máxima 0,50 m y seto de tipo ciprés de altura máxima 2,50 m. sobre el que se pueden practicar "ventanas" mediante topiaria.

Artículo 191. Fachada a vía de borde con el campo. 1. Tendrán esta consideración las nuevas fachadas definidas en la ordenación detallada sobre los viales perimetrales del sector que no den frente ni al suelo urbano ni a la ronda (SG-20).

2. Las condiciones de estas fachadas son: cierre formado por zócalo de fábrica de altura máxima 1,00 m con remate de verja metálica hasta completar la altura máxima total 2,50 m que se completa con cierre vegetal permeable que permita participar de la vida del vial.

Artículo 192. Fachada a ronda. 1. Tendrán esta consideración las fachadas que den frente al trazado de la SG-20.

2. Las condiciones de estas fachadas son: cierre de fábrica con variaciones cromáticas en cada orilla de la ronda y dentro de la misma variación en gama de un extremo a otro. Su definición se deja al plan parcial. En su diseño se deberá tener en cuenta su función como elemento de defensa contra el ruido del tráfico.

Espacios verdes, equipamientos

Artículo 193. Cuñas verdes o terrazas. 1. Forman parte de las condiciones de ordenación general de carácter vinculante definidas para el conjunto de sectores de suelo urbanizable.

2. Localización: cuñas verdes, roturas del espacio urbanizado en los puntos de topografía más quebrada y abrupta, con la función de enlace con el campo exterior.

3. Caracterización: bandas verdes de anchura variable (ancho medio 35 m), conectan los paseos con el campo circundante.

Sección 3ª. Condiciones específicas para todos los sectores.

Artículo 194. Definición. Todos los sectores quedan definidos por su delimitación, densidades máximas de edificación y de población y régimen de usos. Además de estos parámetros y las condiciones generales ya definidas para todos los casos, se exponen a continuación las

condiciones que afectan particularmente a cada uno de los sectores definidos tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, que se recogen en el siguiente fichero de sectores.

TÍTULO V. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 195. Concepto y destino. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser preservados del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 196. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Asimismo, en suelo rústico pueden autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 197. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

Artículo 198. Deberes y limitaciones en suelo rústico. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial y de ordenación del territorio, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Artículo 199. Condiciones generales de urbanización. Acondicionamiento de caminos estructurantes:

1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el plano de ordenación de suelo rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio, con objeto de abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deben ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria¹ que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes deben señalizarse a lo largo de su itinerario. Estas señales han de disponerse con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y ofrecer información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, puede preverse al menos una línea de arbolado autóctono en toda la

¹ De esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio (sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado) y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

longitud del recorrido, situándose de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

4. Estas condiciones podrán ser desarrolladas o matizadas cuando se elabore el manual de diseño de los corredores verdes al que alude el artículo 42 de las DOTSe.

Artículo 200. Condiciones generales de edificación. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen cuatro tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, protección mínima de las vías públicas y retranqueos, estéticas y de integración paisajística e higiénicas y de infraestructuras básicas.

2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Para ello se establece en cada caso la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las alturas máximas. Se definen con carácter particular para cada una de las categorías de suelo rústico.

3. El objetivo de la protección mínima de las vías públicas y del establecimiento de retranqueos es garantizar, en conjunción con las medidas enunciadas en el punto anterior, la defensa del dominio público y el carácter aislado de las construcciones. Se definen a continuación con carácter general.

4. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

5. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

Artículo 201. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos. 1. En suelo rústico no se permite que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, se sitúen a menos de 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m del eje de las citadas vías.

2. En suelo rústico se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m.

Artículo 202. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.

2. En concreto, en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave y de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas son las establecidas con carácter genérico en todo el municipio; no obstante, para este tipo de construcciones pueden admitirse otros materiales de acabado en las cubiertas, siempre que éstas sean de color rojizo, y el empleo de bloques de hormigón, aunque éstos deben ser preferentemente de tonos ocres. En cuanto al diseño de las naves, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica.

3. *Deber de adaptación general al entorno*. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tienen que ser coherentes con las características

naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se debe observar de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

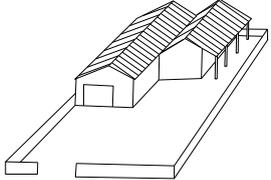
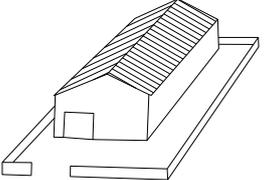
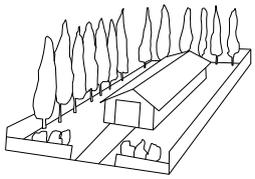
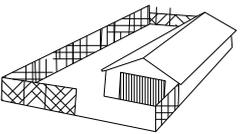
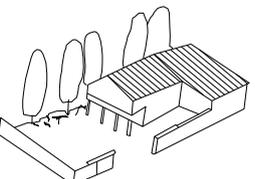
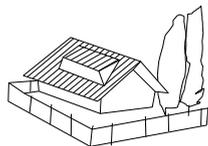
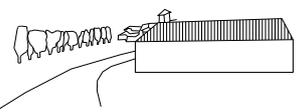
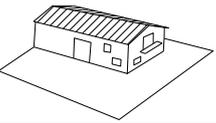
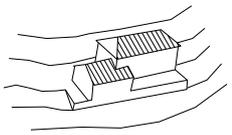
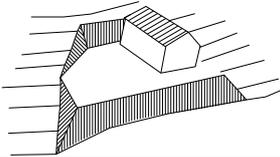
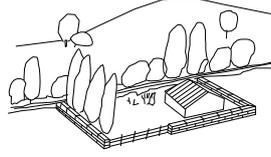
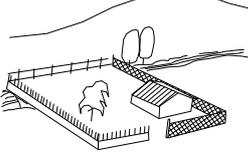
4. *Movimientos de tierras y desmontes.* Con carácter general hay que respetar los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en la legislación urbanística autonómica vigente.

5. *Regulación de los cierres de parcela.* En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos.

6. *Obligación de arbolado.* Se establece la obligatoriedad de arbolado la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se deben disponer, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos tienen que emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término², optando preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

7. *En imágenes.* Los siguientes esquemas recogen gráficamente lo dispuesto en este artículo: a la izquierda, las soluciones más aconsejables en cada caso; a la derecha, intervenciones a evitar:

² Especies características arbóreas: encina, quejigo y también melojo en los interfluvios; chopos, álamos, fresnos y olmos en las riberas y vegas. Estrato arbustivo: majuelo, jara, retama...).

Compensación de volúmenes	
	
Ocupación no excesiva	
	
Tipologías adecuadas	
	
Vistas al núcleo	
	
Volúmenes separados	
	
Adaptación al relieve	
	
Respeto a elementos preexistentes	
	

Artículo 203. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 1. Las obras que se autoricen en suelo rústico deben resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

2. En el caso de que los vertidos se realicen a cauce público se debe solicitar la correspondiente autorización, debiéndose cumplir lo establecido al efecto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sección 1ª. Núcleo de población

Artículo 204. Concepto: Se entiende por núcleo de población toda agrupación de tres o más construcciones (situadas a menos de 250 m entre sí) bien identificable e individualizada en el territorio en la que esté presente el uso residencial.

Artículo 205. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población: Se prohíbe expresamente la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico.

Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 206. Parcelaciones y segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas puede justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, UMC, (40.000 m² en seco y 10.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 207. Actuación de la Administración. En suelo rústico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Sección 3ª. Gestión en suelo rústico

Artículo 208. Procedimiento de autorización de usos excepcionales. 1. La autorización de uso excepcional se tramita según lo regulado con carácter general en esta normativa, si bien respetando las siguientes particularidades:

- a) Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, debiendo contener al menos:
1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.
 2. Planos y fotografías del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones gráficas del planeamiento urbanístico vigente (el plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas).
 3. Memoria en la que conste:
 - Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones urbanísticas de aplicación.
 - Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes. En caso de que las edificaciones se proyecten en zona de policía de cauces públicos, deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, para lo cual, y previamente, el promotor deberá aportar un Estudio Hidrológico-Hidráulico del cauce que se trate en el que se recojan las zonas inundables correspondientes al menos a los periodos de retorno de 100 y 500 años.
 - Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como las específicas circunstancias de interés público que concurren, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señalan las Normas para la clase y categoría de suelo de los terrenos.
- b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- d) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.
- e) Una vez terminado el plazo y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y

sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

- f) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y evaluando las circunstancias de interés público que concurran en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
- g) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional.

Sección 4ª. Instalaciones existentes en suelo rústico

Artículo 209. Concepto. 1. Se consideran como tales las edificaciones existentes en el suelo así clasificado por estas Normas y expresamente reconocidas en el plano de ordenación de suelo rústico. El régimen de uso y edificación de estas instalaciones existentes en suelo rústico es el definido en esta sección.

Artículo 210. Categorías. 1. En función del uso actual de las instalaciones se han definido los siguientes tipos de instalaciones: taller (TLL), almacén (ALM) y vivienda (VIV)

Instalación número	USO
1	Almacén
2	Vivienda
3	Almacén
4	Vivienda
5	Taller
6	Vivienda
7	Vivienda
8	Taller
9	Vivienda
10	Vivienda
11	Vivienda
12	Vivienda
13	Vivienda
14	Vivienda
15	Almacén
16	Almacén
17	Almacén

Instalación número	USO
18	Almacén
19	Almacén

2. El resto de las edificaciones existentes en suelo rústico se consideran usos auxiliares (corrales domésticos, merenderos, cobertizos...) y no se consideran como instalaciones existentes en suelo rústico a los efectos de esta normativa reguladora.

Artículo 211. Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico.

Artículo 212. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste puede cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 213. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 4 categorías de suelo rústico:

- Suelo rústico común (SR-C): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras, existentes y proyectadas, y sus zonas de defensa. Idéntico tratamiento reciben los terrenos reservados para la construcción de un nuevo depósito de agua y de dos depuradoras. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- Suelo rústico con protección cultural (SR-PC): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas que cuentan con mejores vistas de la ciudad vieja de Segovia, según las DOTSe.
- Suelo rústico con protección natural (SR-PN): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentran las zonas consideradas por las DOTSe como paisajes valiosos, además de las gargantas de los ríos Eresma y Ciguñuela. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas.

Sección 1ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común

Artículo 214. Régimen de usos en suelo rústico común (SR-C):

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacios abiertos y no urbanizados.
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - las DOTSe

- en el planeamiento urbanístico
- b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - las DOTSe
 - en el planeamiento urbanístico
 - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
 - 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.
- c) Están prohibidos:
 - 1º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada
 - 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 215. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m².
2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m² aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.
3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.
4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

Sección 2ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido

Artículo 216. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de una reserva de

suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las previstas o proyectadas.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

- 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
- la planificación sectorial
 - las DOTSe
 - en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

- 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
- la planificación sectorial
 - las DOTSe
 - en el planeamiento urbanístico

c) Están prohibidos:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 217. Sobre las determinaciones que deben observarse en las inmediaciones de las carreteras de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial. En los entornos de las carreteras el régimen urbanístico queda supeditado a la legislación sectorial en materia de carreteras y, en particular:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el punto anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- En la zona de servidumbre no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial,

previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular. En todo caso, la administración titular puede utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

- La zona de afección de una carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las carreteras estatales, y de 30 metros en las demás carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o iniciales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requiere la previa autorización de la administración titular.
- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección pueden realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. No obstante lo anterior, y de acuerdo con el artículo 89 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento, entendiéndose por carteles informativos los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad [...].
- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras estatales y a 18 metros en las demás carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- Debe tenerse en cuenta en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas que es preceptiva la autorización de la administración titular de la carretera que se trate para la ejecución de obras dentro de su zona de afección en los tramos no urbanos; para tramos urbanos o travesías es preceptivo informe vinculante cuando se trate de obras a realizar dentro de la zona de dominio público.

Artículo 218. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de las características

acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido las áreas municipales con mejores vistas de la ciudad vieja de Segovia.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- las DOTSe
- en el planeamiento urbanístico

2º Usos dotacionales que faciliten el disfrute del paisaje que se protege, tales como miradores, balcones o voladizos.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 219. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (SR-PN): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- las DOTSe
- en el planeamiento urbanístico

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 220. Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas

al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA
NORMATIVA REGULADORA

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS								CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
	Agrario	Extractivo	Infraes. previstas	Infraes. no previstas.	Residen.	Rehab., reforma, ampl. (1)	Dotacional	Comercial, ind. y de almacén.	
SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)	Ext. (2)/5.000m ²	20.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²			5.000 m ²	20.000 m ²	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)			3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)	Superficie máxima construida
	20%	20%	20%	20%			20%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
SUELO RÚSTICO PROTEGIDO									
Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)			20.000m ²	20.000m ²					Superficie mínima de la parcela
			1.000 m ²	1.000 m ²					Superficie máxima construida
			10%	10%					Ocupación máxima de la parcela
			7 m	7 m					Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)			20.000m ²				20.000m ² (6)		Superficie mínima de la parcela
			1.000 m ²				1.000 m ² (6)		Superficie máxima construida
			10%				10% (6)		Ocupación máxima de la parcela
			7 m				7 m (6)		Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección natural (SR-PN)	Ext. (2)/20.000m ²		20.000m ²				20.000m ²		Superficie mínima de la parcela
	1.000 m ²		1.000 m ²				1.000 m ²		Superficie máxima construida
	10%		10%				10%		Ocupación máxima de la parcela
	7 m		7 m				7 m		Altura máxima de la edificación

1	Las condiciones de uso y edificación en las rehabilitaciones, reformas y ampliaciones son las fijadas en cada categoría
2	Parcela existente para construcciones de hasta 15 m ² de uso agrario y para invernaderos y similares
3	La superficie máxima puede rebasarse con carácter excepcional si se justifica suficientemente tal necesidad en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.
4	La altura máxima puede superarse excepcionalmente si existen razones técnicas debidamente justificadas
5	Sólo los relacionados con la producción agropecuaria (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
6	Sólo los relacionados con la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege
7	Parcela existente. No se permiten segregaciones (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

	Usos permitidos
	Usos sujetos a autorización
	Usos prohibidos

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, S.L.P. (URBYPLAN)

DIRECCIÓN GENERAL Y DIRECCIÓN TÉCNICA:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta
M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

CONTENIDO DE LAS NUM:

En entrega previa e incluido en CD
MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS DE INFORMACIÓN

Tomo I

MEMORIA VINCULANTE
NORMATIVA REGULADORA
CATALOGO DE PROTECCIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN
ANEXO I: INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

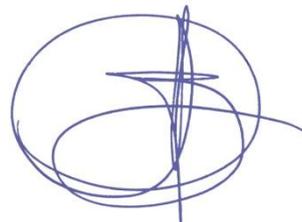
Tomo II

ANEXO II: TRÁMITE AMBIENTAL: DOCUMENTO DE INICIO, INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y MEMORIA AMBIENTAL

En Valladolid, para San Cristóbal de Segovia,
Marzo 2014



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta

Se quiere hacer constar expresamente el agradecimiento del equipo redactor a la Corporación Municipal, a la Secretaría General y al Equipo Técnico del Ayuntamiento de SAN CRISTÓBAL DE SEGOVIA, por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.