

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
DEL VALLE DE TOBALINA

NORMAS GENERALES

INDICE
NORMAS GENERALES

CAPITULO I. NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO II. CLASIFICACION DEL SUELO

CAPITULO III. DESARROLLO

- 3.1. DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO
- 3.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR
- 3.3. DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE
- 3.4. SISTEMAS DE ACTUACION
 - 3.4.1.- Sistemas de Concierto
 - 3.4.2.- Sistemas de Compensación
 - 3.4.3.- Sistemas de Cooperación
 - 3.4.4.- Sistemas de Corrección
 - 3.4.5.- Sistemas de Expropiación

CAPITULO IV. REGIMEN URBANISTICO

- 4.1. CONDICIONES GENERALES
- 4.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
 - 4.2.1.- Suelo Urbano
 - 4.2.2.- Suelo Urbanizable
 - 4.2.3.- Suelo Rústico
 - 4.2.4.- Condición de Solar
- 4.3. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES
- 4.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

CAPITULO V. INTERVENCION ADMINISTRATIVA

- 5.1. LICENCIAS
- 5.2. INFRACCIONES URBANISTICAS
- 5.3. FINALIZACION DE OBRA
- 5.4. DEBER DE CONSERVAR

CAPITULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

- 6.1. PROYECTO DE URBANIZACION
- 6.2. VIAS RODADAS Y SENDAS DE PEATONES

6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y REDES DE RIEGO

6.4. SANEAMIENTO

6.5. ENERGIA Y ALUMBRADO PUBLICO

6.6. RESTO DE CANALIZACIONES

CAPITULO VII. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

7.1. DEFINICIONES

7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.3. CONDICIONES GENERALES Y ESTETICAS

CAPITULO VIII. NORMAS DE PROTECCION

8.1. OBJETO

8.2. REDES DE TRANSPORTE

8.3. LINEAS ELECTRICAS DE ALTA TENSION, BAJA TENSION, TELEFONO
Y TELEGRAFO

8.4. MEDIO AMBIENTE

8.5. CAUCES PUBLICOS, EMBALSES Y ACUIFEROS

8.6. VERTIDOS

8.7.- PROTECCION ARQUEOLOGICAS

CAPITULO I
NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO I.- NORMAS ADMINISTRATIVAS

- Objeto

El objeto de estas Normas Urbanísticas Municipales es ordenar urbanísticamente el territorio municipal del Valle de Tobalina. Establacerán las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación, que se realicen dentro de este municipio.

Estas Normas Urbanísticas atenderán, entre otras, las siguientes finalidades:

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

- Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

- Emplazar los centros de producción y residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.

- Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

- Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destinos de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en cada zona.

- Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación

- Establecer espacios libres destinados a parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas

- Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables
- Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones
- Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas
- Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización
- Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada
- Intervenir la parcelación
- Intervenir la construcción y uso de las fincas
- Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística
- Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley
- Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento
- Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos
- Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo
- Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.

- Obligatoriedad

Los particulares al igual que la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en estas Normas Urbanísticas y demás documentos que se redacten para desarrollarlas.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en estas normas y sus documentos de desarrollo.

- Interpretación

Las Normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el capítulo correspondiente de la Memoria. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más desfavorable o la de mayor dotación para equipamientos comunitarios.

En caso de discrepancia entre documentos o parte de los mismos prevalecerán:

- El texto sobre el dibujo
- Los planos de mayor escala frente a los de menor
- El texto más específico frente al de carácter más general

- Tramitación

Aprobadas inicialmente las Normas Urbanísticas Municipales por el Ayuntamiento, éste las someterá a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, en el de la Provincia y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de ésta última.

El Ayuntamiento, en vista del resultado de la información pública, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de otorgar la aprobación provisional. Cumplidos estos trámites, se someterán las Normas con el expediente completo a la Comisión Provincial de Urbanismo para la otorgación, si procede, de la aprobación definitiva.

La aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas se entenderá producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el

Registro del órgano competente para otorgarla, sin que se hubiera comunicado la resolución.

Si el órgano a quien corresponde la aprobación definitiva no la otorgare, señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediere introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

- Vigencia

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial y mantendrán su vigencia de forma indefinida en tanto no se revisen.

- Revisión

Se entiende por revisión de las Normas Urbanísticas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

Se procederá obligatoriamente a la revisión de estas Normas Urbanísticas al producirse alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando se sobrepase el número de control de 300 nuevas viviendas edificadas en el término municipal. Para ello el Ayuntamiento deberá llevar a partir de la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, un censo de Licencias de Viviendas, contabilizando todas las viviendas nuevas con la acumulación anual de los resultados.

- A los 10 años contados desde la fecha de la aprobación definitiva de estas Normas

- Cuando se altere o varíe sustancialmente las previsiones de población en el ámbito territorial del municipio

- Cuando se precisen mayores exigencias del equipamiento comunitario del desarrollo económico y social

- Siempre que el Ayuntamiento u órgano competente lo considere oportuno al haberse dado alguno de los supuestos indicados en el primer párrafo de este apartado

- Cuando el territorio se vea afectado por un planeamiento de rango superior (comarcal, provincial o regional), contradictorio con el contenido de estas Normas

En cualquier caso la revisión de las Normas Urbanísticas será promovida por el Ayuntamiento u Organismo Competente.

- Modificación

En los supuestos en que las variaciones no incidan sustancialmente sobre la ordenación, se considerará como una modificación de las Normas, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o en la calificación del suelo.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Urbanísticas se sujetarán para su tramitación a lo indicado en el art. 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Sin embargo, cuando una modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

Si la modificación de las Normas Urbanísticas tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia, y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

Las modificaciones podrán efectuarse mediante propuesta de particulares o del propio Ayuntamiento, debiendo en este caso basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la Ordenación General.

- Seguimiento

Al efecto de las posibles modificaciones o revisiones de las Normas, se recomienda al Ayuntamiento recabar cada dos años un Informe de Seguimiento de estas Normas asesorado por un técnico o grupo de técnicos que estime oportuno, analizando la adecuación de estas Normas y su cumplimiento en relación, al menos, con los siguientes aspectos:

- Crecimiento urbano (en el casco, ensanches y sectores industriales). Oportunidad de redacción de oficio por el Ayuntamiento de Estudios de Detalle, etc.
- Desarrollo de las zonas de suelo apto para urbanizar. Cumplimiento de cesiones y ejecución de obras de urbanización y de dotaciones
- Impacto de nuevas edificaciones en suelo no urbanizable
- Prioridades en la ejecución de dotaciones y equipamientos
- Evolución del modelo territorial

Dado Informe podrá utilizarlo el Ayuntamiento como instrumento formal para iniciar la tramitación de modificaciones parciales o revisiones de las Normas.

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL SUELO

CAPITULO II.- CLASIFICACION DEL SUELO

- Clases de Suelo

Estas Normas Urbanísticas clasificarán el territorio en las siguientes clases:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo rústico

- Suelo Urbano

Constituirán el Suelo Urbano:

Los terrenos a los que las Normas incluyan en esa clase por contar o por poder adquirir fácilmente, acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento establezca.

Los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

- Suelo Urbanizable

El suelo que no tenga la condición de urbano o de rústico, tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

- Suelo Rústico

Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos en que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible

con su urbanización, conforme a la legislación del territorio o a la normativa sectorial.

b) Los terrenos que preenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimientos, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la Ley y en estas Normas.

CAPITULO III
DESARROLLO

3.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS
EN SUELO URBANO

3.1.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO

En el caso de ser necesario el desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas para el Suelo Urbano, se realizará a través de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

- Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general en su caso.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, de la Ley de Urbanismo de Castilla y Leon. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o complementarla.

La tramitación de los Estudio de Detalle se realizarán conforme a lo indicado en el Capítulo V de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y Leon.

- Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto que el autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del

planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS
EN SUELO URBANIZABLE

3.2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

Independientemente de la clasificación realizada, donde no se prevé suelo urbanizable no delimitado, se marcan las características de su desarrollo a fin de que una posible modificación puntual pudiera variar la clasificación actual.

El desarrollo del Suelo Urbanizable se realizará mediante Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

b) En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el Planeamiento General.

2. Los Planes Parciales no pueden modificar la ordenación general establecida en las Normas. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y Leon.

4. Además de las anteriores, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias.

La tramitación se ajustará a lo indicado en el Capítulo V de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y Leon.

- Proyectos de Urbanización

Tendrán un tratamiento análogo a los incluidos en el suelo urbano.

3.3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN EL SUELO RUSTICO

3.3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN EL SUELO RUSTICO

-Planes Especiales de Protección

Los Planes Especiales de Protección tiene por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

Los Planes Especiales de Protección contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad protectora y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bienes de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

En cuanto a la tramitación se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

3.4.- SISTEMAS DE ACTUACION

3.4.- SISTEMAS DE ACTUACION

Para la redacción de las diferentes figuras de planeamiento que desarrollen las Normas Urbanísticas, se seguirá cualquiera de los siguientes sistemas, previa definición en la unidad de ejecución.

- a) Sistema de concierto
- b) Sistema de compensación
- c) Sistema de cooperación
- d) Sistema de concurrencia
- e) Sistema de expropiación

3.4.1.- Sistema de Concierto

El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación

El sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

3.4.2.- Sistema de Compensación

El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o de los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación

En el sistema de compensación los propietarios asumiran el papel urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

3.4.3.- Sistema de Cooperación

El sistema de cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o de los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación

En el sistema de cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con caracter de entidad urbanística colaboradora, si bien por ello no afectará a sus derechos y obligaciones como propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación

3.4.4.- Sistema de Concurrencia

El sistema de concurrencia podrá utilizarse a iniciativa de:

a) Un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento; en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

b) El Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente el Proyecto de Actuación y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

En el sistema de concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el apartado anterior.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con caracter de entidad urbanística colaboradoras, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios

3.4.5.- Sistema de Expropiación

El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y, especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planamiento,

gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

CAPITULO IV.- REGIMEN ADMINISTRATIVO

4.1.- CONDICIONES GENERALES

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la Ley.

4.2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

4.2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre el planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística en cada caso aplicable.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas con respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

a) Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

b) Si se tratase de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

4.2.1.- Suelo Urbano

Los propietarios de suelo urbano tiene derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen (si aún no la tuvieran) la condición de solar, y edificarlos en plazo. Asimismo deberán ceder gratuitamente los terrenos exteriores a las alineaciones fijadas.

Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento urbanístico y la licencia urbanísticos.

En cualquier caso los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultanea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

4.2.2.- Suelo Urbanizable

Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbanizable tendrán los derechos establecidos en este artículo.

En suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán los derechos definidos para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho:

a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector.

b) En tando no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y Leon y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán derecho:

a) A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos en las condiciones establecidas para el suelo rústico común.

b) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada.

En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales

existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas para el suelo rústico, en sus mismas condiciones. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los deberes definidos para el suelo urbano no consolidado, con las salvedades señaladas en el párrafo anterior.

4.2.3.- Suelo Rústico

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derechos a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/99, y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la misma para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales

b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la Ley 5/99 tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas

b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido para categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el manifiesto o implícito de urbanizados o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. 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 quedará subordinada al régimen establecido en el Ley 5/99 para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a metro y medio se sitúen a menos de 3 metros del límite

del camino y en caso de duda del mismo, al menos a 5 mts. del eje.

En suelo rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial y del planeamiento urbanístico.

4.2.4.- Condición de solar

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos del abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez ejecutado, coforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

4.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

4.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre la superficie de suelo y la superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima con las salvedades indicadas en el apartado anterior. Al otorgarse licencia en este supuesto deberá comunicarse al Registro de la Propiedad para su inscripción.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de esta Sección.

4.4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

4.4.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No obstante podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la explotación.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción al planeamiento.

No se considerará fuera de ordenación las edificaciones que, aunque incumpliendo alguna de las especificaciones, se encuentre dentro del límite indicado por las alineaciones oficiales sin ser cortada por éstas. No obstante lo anterior, en el caso de demolición y posterior edificación, deberá cumplir las estipulaciones correspondientes, sin perjuicio de lo indicado en las condiciones particulares (Ordenanzas 1 y 5).

Los edificios que con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, dispongan de una escalera exterior para acceso a las plantas superiores y las alineaciones oficiales corten las citadas escaleras, no se podrán considerar por esta causa como fuera de ordenación. No obstante lo anterior, en el caso de demoliciones y posterior reconstrucción o cuando se realice reforma que sustituya la estructura del edificio, deberá instalar la escalera dentro del espacio delimitado por las alineaciones oficiales.

CAPITULO V.
INTERVENCION ADMINISTRATIVA

5.1.- LICENCIAS

5.1.- LICENCIAS

- Actos Sujetos a Licencia

Todo acto de construcción o reforma requerirá la preceptiva Licencia Municipal.

Estarán igualmente sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y las modificaciones del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, reformas interiores en edificios, obras de urbanización, apertura de actividad o cambio de la misma, la tala de árboles y demás actuaciones que pudieran afectar al ecosistema, la instalación de líneas eléctricas, telefonía, gas, etc, y la instalación de depositos de combustibles.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hece referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

- Competencia

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia será motivada.

Sin perjuicio del caracter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades

Locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias cuando se encuentren bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecientes al dominio público.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico.

En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

- Obligaciones de los Solicitantes

- Las licencias de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de las Normas, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijen las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

- Al otorgar licencias no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna, por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

- Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en otros capítulos de estas Normas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- Satisfacer los gastos que se ocasionan como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

- Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

- Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra.

- Para responder del cumplimiento de lo autorizada en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la

concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

- La licencia o fotocopia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

- Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reuniera todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos de que careciese en la forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

- **Tramitación**

- DOCUMENTACION

Junto con la solicitud de licencia se deberá acompañar un documento técnico que defina la obra o actuación que se pretenda.

Salvo las actuaciones que explícitamente se enumeran, el documento técnico a presentar será un Proyecto de Ejecución de acuerdo con lo estipulado en la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación), que podrá sustituirse por un Proyecto Básico a fin de agilizar la obtención de licencia, con obligación de presentación del mencionado Proyecto de Ejecución de las obras previamente al inicio de la construcción.

El mencionado Proyecto, aparte de los documentos que el Técnico redactor considere oportuno para la definición de la obra, deberá aportar:

- Plano de situación que deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del predio en que se sitúa el Proyecto, en relación con lo dispuesto en estas Normas.

- Plano de parcela donde se indicará la superficie de la misma, la ubicación de edificios existentes si los hubiere y la ubicación exacta de la edificación solicitada. Estos datos deberán acotarse de forma que permita la fácil comprobación de la ocupación, edificabilidad, retranqueos, etc.

Información relativa la grado de urbanización de la parcela de que se trata con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua,

alumbrado y energía eléctrica en la vía que a la parcela da frente.

En actuaciones fuera de los núcleos urbanos, se acompañará plano de localización sobre la cartografía a escala 1/10.000 que recoge la ordenación propuesta en las Normas.

Quedarán exentos de presentación del correspondiente Proyecto Técnico las obras consideradas menores que a continuación se enumeran:

- Vallado de fincas
- Reforma de fachadas que no afecten a su configuración
- Retejos
- Obras interiores en edificios que no afecten a estructura o elementos comunes, siempre que no conlleven una apertura de actividad o cambio de la misma.
- Obras de mera conservación u ornato que no impliquen reforma sustancial

- TRAMITACION EN SUELO URBANO

En todo expediente las licencias sólomente se podrán conceder directamente (esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones que le afectaren de estas Normas Urbanísticas), en suelo que tenga la condición de solar por contar con los servicios especificados en las Normas.

No obstante lo anterior si la condición de solar ha sido obtenida con el procedimiento B-3 de los indicados a continuación, tendrá que abonar la parte correspondiente indicada en dicho procedimiento junto con las tasas propias de la obtención de licencia.

Cuando se pretenda edificar en suelo urbano sin calificación de solar deberá adquirir tal condición mediante la ejecución de la urbanización de acuerdo a alguno de los procedimientos siguientes:

A.- Cuando tratándose de una actuación aislada, la ejecución de la urbanización no implique la dotación de servicio directo a otras parcelas, ésta se efectuará directamente por el solicitante, antes o de forma simultanea a la edificación, en cuyo caso cumplirá con lo indicado a continuación.

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultánea.

- En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta que no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio. Para garantizar el cumplimiento de dicho compromiso no se extenderá Cédula de Habitabilidad y Primera Ocupación hasta la comprobación, por parte del servicio técnico municipal, de la finalización de las obras de urbanización.

B.- Cuando tratándose de una actuación aislada y en caso de que la ejecución de la urbanización dé servicio directo a más de una parcela, la Administración podrá optar por cualquiera de los tres procedimientos siguientes:

B.1.- Se ejecutará por el solicitante de la licencia alcanzando el compromiso de urbanizar no sólo a las obras que afecten al frente de fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

La ejecución de la urbanización se ejecutará con anterioridad a la edificación o simultáneamente con la misma, en cuyo caso estará a lo dispuesto en los puntos del apartado A anterior de la tramitación en suelo urbano.

B.2.- La urbanización podrá ser efectuada por la Administración con cargo a sus propios fondos, y en su caso a las correspondientes contribuciones especiales.

B.3.- La Administración podrá ejecutar la urbanización con cargo al primer solicitante de licencia, comprometiéndose a cobrar al resto de los posteriores solicitantes la parte proporcional del coste de la urbanización que les corresponda para su reintegro al primer solicitante. En este caso el costo de estas unidades deberá de practicarse simultáneamente con las tasas propias de la licencia.

C.- Cuando se trate de una actuación en suelo no consolidado se actuará por cualquiera de los cinco procedimientos de la Ley, urbanizándose de acuerdo con lo indicado en el desarrollo de la unidad. En el caso de urbanización simultánea se estará a lo dispuesto en el caso A de este apartado.

- TRAMITACION EN SUELO URBANIZABLE

Cuando la licencia se solicite una vez completada la urbanización del Plan Parcial correspondiente se tendrá la condición de solar y por tanto la licencia se podrá conceder directamente, sin otro requisito que la presentación del Proyecto Técnico correspondiente ajustado a las determinaciones urbanísticas que le afecten.

Si se solicita la licencia sin la finalización de las obras de urbanización, se denegará ésta, salvo que se pretenda la urbanización simultánea, en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en el Aparto A de la tramitación en suelo urbano.

- TRAMITACION EN SUELO RUSTICO

El Ayuntamiento concederá, si procede, la licencia de obra directamente en el caso de actuaciones con los siguientes usos:

1º.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas

2º.- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

El resto de los usos excepcionales estarán sometidos a previa autorización de acuerdo con el artículo 25-2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y Leon.

En el suelo rústico con Protección Natural por Monte de Utilidad Pública, se solicitará informe previo a la Consejería de Medio Ambiente y O.T. que será vinculante.

En el suelo Rústico con Protección Natural “Espacio Natural Montes Obarenes” la tramitación se realizará según la actuación prevista en la Ordenanza Particular.

- Validez

En las licencias de obra mayor se fijará el plazo de acuerdo con el fijado en el Proyecto de Ejecución, ampliable por un periodo no superior al inicialmente concedido, siempre que permanezca vigente el Planeamiento Urbanístico.

En licencias de obra menor el plazo será de 1 año prorrogable por un plazo adicional de 6 meses.

Se entenderá por finalizadas las obras:

- Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del Certificado Final de Obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes.

- En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del Certificado Final de Obra en las condiciones del apartado anterior o, a falta de éste, desde que el sea verificado por la Administración Municipal.

La licencias caducarán:

- Por haber pasado 6 meses desde su concesión y no haber comenzado la actuación autorizada.

- Si comenzadas, estuvieran interrumpidas durante un plazo de 6 meses, por causas imputables al titular de la licencia.

- Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o su ampliación.

5.2.- INFRACCIONES URBANISTICAS

5.2. INFRACCIONES URBANISTICAS

- Definición y Clasificación

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquella.

Las infracciones urbanísticas se clasificarán en muy graves, graves y leves.

- Constituyen infracciones urbanísticas muy graves la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico, y además las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo rústico con protección.

- Constituyen infracciones urbanísticas graves:

1º. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

2º. La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles

3º. La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

4º. El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

- Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

1º. La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la Ley y

en el planeamiento urbanístico.

2º. En incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 103 y 113 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León

3º. Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística

4º. El incumplimiento de las órdenes de paralización de los actos de ejecución

5º. El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

Toda infracción conllevará la imposición de sanciones a los responsables, según el artículo 117 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y asimismo la obligación para éstos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, según establece el artículo 113 y 114 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

- Personas Responsables

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de las cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave serán igualmente sancionados con multa: El facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

- **Competencia**

Serán competencia para acordar la iniciación del expediente sancionador los Ayuntamientos, los órganos autonómicos correspondientes y demás entidades u organismos urbanísticos que tengan atribuidas facultades de inspección y fiscalización del planeamiento.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

5.3.- FINALIZACION DE OBRA

5.3.- FINALIZACION DE OBRA

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá de solicitarse la licencia de apertura o de primera ocupación, según el caso, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, en que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de la finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir la escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

5.4.- DEBER DE CONSERVAR

5.4.- DEBER DE CONSERVAR

Los propietarios de terrenos urbanizados de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público reglamentadas en estas Normas.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase para obtener mejoras de interés general.

Los particulares estarán obligados a mantener con suficiente grado de seguridad los pozos, depósitos o zanjas abiertas existentes en sus parcelas.

A tal fin dispondrán de elementos de protección que serán:

- En pozos, tapas o rejillas con capacidad portante igual a la exigida en los forjados de pisos de edificación, si no se prevé tráfico rodado, y con capacidad para soportar un peso de 25 Tm si se prevé tráfico rodado

- En depósitos, tapas o rejillas iguales a las anteriores o vallado perimetral de altura mínima de 1 metro.

- En canalizaciones abiertas, vallas longitudinales de altura mínima de 1 metro.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los

moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera (ruina inminente).

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

A) RUINA ECONOMICA

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor de reposición del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

B) RUINA INMINENTE

Cuando ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble declarado bien de interés público.

En ambos casos el Ayuntamiento acordará las medidas necesarias

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento o la urgencia así lo aconsejara, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

CAPITULO VI
NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

6.1.- FINALIDAD

6.1.- FINALIDAD

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización como desarrollo de estas Normas Subsidiarias, de Planes Parciales o Estudios de Detalle.

6.2.- PROYECTOS DE URBANIZACION

6.2.-PROYECTOS DE URBANIZACION

- Definición

Los Proyectos de Urbanización son aquellos proyectos de obras que se llevan a cabo para desarrollar las Normas Urbanísticas y Estudios de Detalle, en suelo urbano y Planes Parciales en suelo urbanizable.

- Limitaciones

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. En ningún caso podrán modificar las previsiones de las Normas o Planes Parciales que desarrollen aunque sí podrán realizar aquellas adaptaciones que requieran la ejecución material de las obras.

6.3.- VIAS RODADAS Y SENDAS DE PEATONES

6.3.- VIAS RODADAS Y SENDAS DE PEATONES

- Definición

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los distintos tipos de vías:

A. Vías rodadas

A.1.- Vías de acceso

Son aquellas vías que dan acceso a las edificaciones y parcelas. Pueden servir a usos residenciales o industriales, siendo diferente su diseño para cada uno de los casos. Su trazado puede ser continuo o en fondo de saco.

A.2.- Distribuidores locales:

Son aquellas vías que recogen y distribuyen el tráfico generado en las distintas unidades urbanas.

Los tramos de carretera comprendidos dentro de los límites del suelo urbano o del suelo apto para urbanizar, serán considerados distribuidores locales, mientras que si discurren fuera de estos límites tendrán que ajustarse a las determinaciones de la Ley de Carreteras.

B- Sendas de Peatones y Aceras

B.1.- Sendas de Peatones:

Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc) debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con éstos.

B.2.- Aceras:

Son las zonas laterales a las vías rodadas para la circulación de peatones.

C. Caminos Pecuarios

Son aquellos que dan acceso a fincas en suelo no urbanizable.

- Características y Condiciones de las Vías y Sendas en Suelo Urbano

En suelo urbano las vías rodadas y sendas seguirán las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación. En estos planos vienen definidas la totalidad de las alineaciones oficiales a excepción de las zonas consideradas como Estudio de Detalle.

En general la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

En los documentos gráficos se indican las anchuras con el siguiente criterio:

- En vías de trazado regular la cifra indicada, expresada en metros, corresponde a la anchura del vial.

- En vías de trazado irregular, la cifra indicada corresponde a la anchura en ese punto determinado escogido por representar una fácil referencia al replanteo vial.

En las unidades de actuación previstas para desarrollar mediante un Estudio de Detalle, el ancho de los distintos viales no trazados se definirán en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y características de la zona, así como la parcelación, edificación y usos, debiendo cumplir las siguientes condiciones mínimas:

TIPO DE VIA	ANCHO MIN ALINEACIONES	ANCHO MIN CALZADA	ANCHO MIN ACERAS
Distribuidor local	8,00	5,60	1,20
Vía de acceso	6,00	4,40	
Vía acceso fondo saco	6,00	4,40	

En circunstancias especiales en vías de sentido único de circulación podrán admitirse anchos menores de calzada siempre que la ordenación de la zona así lo permita.

Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo será

2,20 metros en los aparcamientos en línea y de 5,00 metros para los aparcamientos en batería, ambos acumulado el ancho mínimo de la calzada, con la consiguiente repercusión en la separación de alineaciones.

Las vías en fondo de saco deberán acabar en una circunferencia o raqueta de diámetro mínimo de 18 metros o se resolverán en martillo con radio de giro mínimo de 8 mts. La longitud de los fondos de saco no superará los 50 metros. En cualquier caso se evitarán en lo posible. No tendrán consideración de fondo de saco los viales previstos para futuras conexiones.

- Características y Condiciones de las Vías y Sendas en Suelo Urbanizable

En suelo urbanizable, las características mínimas obligadas serán las especificadas en el Suelo Urbano a desarrollar por Estudio de Detalle.

6.4.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y REDES DE RIEGO

6.4.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y REDES DE RIEGO

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

En las zonas de parques y jardines se preveerán una red de riego con un consumo mínimo diario de 30 m³/Ha.

6.5.- SANEAMIENTO

6.5.-SANEAMIENTO

El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, excepto la prevista para el riego.

Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y preferentemente se situarán bajo las aceras y jardines.

Cuando el efluente no vierta al colector municipal, sino al río o a algún arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario adoptar la oportuna concesión de la Confederación Hidrográfica con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

6.6.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

6.6.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico estará conforme a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Las líneas de distribución tanto para energía eléctrica como para el alumbrado público serán aéreas o su terraneas tendiéndose a estas últimas. En los nuevos desarrollos serán siempre subterráneas.

Respecto a las líneas de alta tensión deberán incluir con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión.

6.7.- RESTO DE CANALIZACIONES

6.7.- RESTO DE CANALIZACIONES

Las canalizaciones de los diferentes servicios deberán ser siempre subterráneos en los nuevos desarrollos, tendiéndose a ello en el resto de los casos.

CAPITULO VII.
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

7.1.- DEFINICIONES

7.1.- DEFINICIONES

Se definen a continuación los parámetros y condiciones generales a efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación.

- Solar Edificable

Tendrán la calificación de solar las parcelas que satisfagan las condiciones siguientes:

- En suelo urbano

- Acceso rodado con firme apto para el paso de turismos
- Red de distribución de agua, con canalización al borde del terreno
- Red de saneamiento, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno
- Red de suministro de energía eléctrica, mediante red de baja tensión, con capacidad de suministro de 3,3 KW/viv.
- Alineaciones marcadas por el Ayuntamiento
- No estar sometido a las restricciones propias de Unidad de Actuación o Estudio de Detalle

- En suelo urbanizable

- Que estén ordenadas por un Plan Parcial con aprobación definitiva
- Que dispongan del correspondiente Proyecto de Urbanización
- Que cumplan con las condiciones para suelo urbano de acuerdo con el citado proyecto

- Alineación Actual

Es la línea que establece el límite entre los linderos de las fincas y los espacios viales existentes.

- Finca Fuera de Alineación

Es la finca en que la alineación oficial ha cortado su superficie delimitada por las alineaciones actuales.

- **Parcela Edificable**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

- **Retranqueos**

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y las alineaciones o lindes de la parcela edificable.

- **Línea de Edificación**

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

- **Rasantes Oficiales**

Es la línea que señala el Planeamiento vigente como perfil longitudinal de las vías públicas.

- **Altura de la Edificación**

La altura de una edificación es la dimensión vertical de la misma, medida desde la rasante de la acera en contacto con la edificación a la cara inferior del alero, o en su defecto a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. También se puede fijar la altura como el número máximo de plantas de la edificación incluyendo la planta baja.

- **Altura Libre de Pisos**

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

- **Superficie Ocupada**

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical en un plano horizontal de la edificación, incluyéndose los cuerpos volados.

- Superficie Construida

Es el cómputo de las superficies construidas por planta entre los límites exteriores del edificio, excluyéndose las plantas sótanos y las plantas bajo cubierta cuando ésta carece de posibilidades de uso.

- Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total construida y la superficie total de la parcela edificable (m^2/m^2). En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados cerrados en su totalidad. Las terrazas se incluirán al 50%. No se computan los sótanos, ni bajo cubierta cuando ésta carezca de posibilidades de uso.

- Sotanos

Es aquella planta que, en parte o en su totalidad, su techo se encuentra, en todos sus puntos, a un máximo de un metro por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Cuerpos Volados

Son aquella parte de la edificación que sobresalgan del perímetro de fachada en contacto con la rasante. No se consideran cuerpos volados los aleros de los tejados.

7.2.- CONDICIONES GENERALES
DE VOLUMEN E HIGIENICAS

7.2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

- Alcance y contenido

Estas condiciones establecen las limitaciones a las que han de sujetarse todas las edificaciones en cuanto a sus dimensiones, así como la forma de medir y aplicar dichas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso se especifiquen.

- Sotanos

Deberán tener ventilación suficiente

No están permitidas las viviendas en sótanos ni semisótanos.

La altura libre de las plantas de sótanos deberá no ser inferior a 2,20 m.

- Entreplantas

Se permiten las entreplantas en aquellas plantas bajas que no sean viviendas, no pudiéndose ocupar más del 50% de la superficie total. La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. salvo restricciones sectoriales superiores y la entreplanta no deberá manifestarse en fachada.

En el caso en que un local con entreplanta se subdividiera en diferente locales, cada uno de dichos locales deberá cumplir con lo anteriormente indicado.

- Entrantes, Salientes y Vuelos

- Se permiten vuelos a vía pública que estén situados a una altura mínima de 3,00 m. El vuelo no será mayor de 1/10 del ancho de la vía superior al 90% del ancho de la acera. En ningún caso será superior a 1,20 m.

- Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 2,50m., medido en la intersección de la fachada con la acera. En ningún caso podrán exceder del vuelo máximo autorizado.

- Patios

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de los edificios.

Según sus características se dividen en dos grupos:

- Patios cerrados:

La forma de la planta del patio cerrado será tal que se pueda inscribir en ella un círculo de diámetro igual a $1/4$ de su altura y nunca inferior a 3 m. Por altura se entiende la del paramento más alto, medido desde la rasante del patio al alero.

- Patios abiertos:

Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a $1/4$ de altura del patio y mínimo de 4 m. La profundidad será no mayor de 1,5 veces al ancho del patio, salvo en caso de anchos superiores a 8 m.

- Condiciones de los Locales Comerciales

Toda pieza habitable deberá tener luz y ventilación adecuada.

Se permitirá doblar en un 50% de la superficie sin que los resultantes tengan una altura inferior a 2,20 metros, salvo restricción mayor por la normativa sectorial.

- Portales

El portal será tal que su dimensión menor en todos los sentidos sea de 2,00 m., incluso hasta el ascensor, en caso de que lo hubiera, o hasta la escalera.

La puerta de acceso tendrá unas dimensiones no inferiores a 1,30 m. de anchura y deberá poderse distinguir de otros huecos.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la correspondencia, que irán situados en las zonas comunes de la planta de entrada.

- Escaleras

Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.

La dimensión, en cualquier caso será tal que permita el paso de una camilla en posición horizontal.

- Supresión de Barreas Arquitectónicas

Se cumplirá lo indicado en la Ley correspondiente.

- Cerramientos

Los cerramientos de solares no edificados, en caso de realizarse, deberán situarse en la alineación oficial.

Cuando se produzca el derribo de una finca y no se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir, por criterios de seguridad y estética, el cerramiento de la finca que deberá realizarse en la alineación oficial.

Las cercas definitivas se levantarán siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos deberán tener una terminación como si se tratase de una fachada y estarán formados por elementos ciegos de 1 m. de altura máxima completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 m.

En los linderos entre propietarios se podrá alcanzar la totalidad de la altura con elementos ciegos.

- Cierres Provisionales en Locales Comerciales

Cuando en un edificio ya terminado los locales comerciales no vayan a ser habitados de forma inmediata, estos locales deberán ir cerrados con un cerramiento tupido y decoroso que no permita el paso ni arrojar objetos a su interior.

- Consideración del Entorno

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse considerando la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes, y en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

- Toldos

Los toldos que se instalen en las fachadas de los edificios deberán tener una altura mínima extendidos de 2,50 m. La anchura del toldo extendido será de 20 cm. menos que la acera, medido en horizontal.

En el caso en que no hubiera acera, se prohibirá la instalación de cualquier toldo.

Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro complemento del todo, estarán situados a una altura no inferior a 2,50 m medido desde la acera.

- Red de Abastecimiento y Evacuación de Aguas

Toda edificación de nueva planta en suelo urbano deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación correspondiente a las necesidades propias del uso.

De igual modo contarán con red de saneamiento, entroncada con la red municipal a través de arqueta o pozo de registro.

Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a vía pública salvo que lo hagan a cauces naturales o artificiales propias de evacuación de aguas pluviales.

- Energía Eléctrica

Toda edificación de nueva planta en suelo urbano deberá tener instalación eléctrica interior conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. Dicha instalación deberá cumplir con la reglamentación vigente (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión).

- Calefacción, Acondicionamiento de Aire, Agua Caliente, Gas, Teléfono, Antenas de Televisión, etc

Estas instalaciones y los accesorios como depósitos de combustibles, tanque nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir con la legislación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los extractores deberán disponer de filtros que eviten la salida de grasas y olores. La salida de humos deberá ser a una altura no menor de 2,50 m.

- Aparcamientos

Será obligatorio el establecimiento de un número de plazas de aparcamiento que para cada uso se especifica en estas Normas.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente. Se permite que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.

- Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, cambiar o suprimir a su cargo, soportes, señales o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberá avisar con la suficiente antelación a los propietarios de las fincas afectadas para evitar posibles molestias.

- Obras de Conservación de Edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías, deberán mantenerse con las debidas condiciones de higiene, salubridad y ornato.

Los propietarios están obligados a realizar las obras de reparación siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe técnico.

- Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas

Las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones de habitabilidad:

- Toda vivienda de nueva construcción dispondrá como mínimo de cocina, salón-comedor, dormitorio y baño con lavabo, inodoro y ducha.

- No se permitirán viviendas en plata sótano, ni semisótano.

- En las vivienda rurales en las que haya adosadas cuadras o establos, éstos deberán aislarse de la vivienda y disponer de entradas independientes.

- Los muros exteriores, ya sean de cerramiento, carga o medianería, deberán aislarse térmicamente, debiendo cumplir las condiciones específicas en la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación del MOPT.

- Las plantas bajas en contacto con el terreno deberán tener capa impermeabilizante o cámara de aire, para evitar humedades.

- Todas las piezas de la vivienda deberán tener luz y ventilación directa a excepción de los baños que podrán ventilarse por sistemas no directos.

Cuando el baño sea único, podrá accederse a él a través de la cocina ni de ningún dormitorio.

- Las superficies mínimas en planta para cada una de las diferentes piezas de la vivienda serán las siguientes:

Cocina	7 m ²
Dormitorio simple	7 m ²

Dormitorio doble	10 m ²
Sala de estar	18 m ²
Cocina- sala estar	20 m ²
Baño	3 m ²

- La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m.

- Cada vivienda deberá disponer de un tendedero independiente, con cerramiento calado, que podrá colocarse en el interior de la misma o en las galerías o terrazas.

- Retranqueo de Luces

No se permite abrir ventanas ni balcones ni voladizos semejantes sobre la finca de otra propiedad si no hay como mínimo 2 metros de distancia desde estos elementos y dicha finca en línea recta y de 60 cm en vista oblicua.

Esta medida deberá hacerse en línea recta desde la fachada exterior del hueco cuando no hay voladizo o desde la línea exterior del voladizo cuando lo haya.

En edificación rural, cuando los edificios estén separados por un vial, no habrá que guardar estas distancias.

7.3.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

7.3.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

- En Suelo Urbano

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

El objetivo de esta Normativa es regular la posibilidad de control del Ayuntamiento (asistido por técnico competente) de la estética general de la edificación, importante para la calidad de la vida urbana.

En todas las edificaciones se tendrán en cuenta las consideraciones que se establecen en las Normas Particulares que serán de obligado cumplimiento en aquellos edificios y entornos urbanos a los que se aplica específicamente esta Normativa.

- En Suelo Urbanizable

En suelo urbanizable regirán las condiciones generales estéticas del suelo no urbanizable hasta que no sea transformado en suelo urbano.

- En Suelo Rústico

Toda edificación en suelo no rústico deberá cumplir con las condiciones estéticas fijadas en las Normas Particulares. Además, y siempre que no entren en contradicciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- FACHADAS:

Se buscará la mayor sencillez dominando el plano único de fachada coronado por alero o cornisa.

Los acabados de las edificaciones tendrán presente el entorno que las rodea y serán preferentemente enfoscadas en colores tierras. Se evitarán las cerámicas, plaquetas y granulite en colores vivos. Se evitarán de igual forma la pluralidad de materiales empleados.

En toda construcción, ya sea de vivienda, como industrial o agropecuaria, será

obligado la terminación total de los paramentos, no pudiéndose dejar vistos los bloques o el ladrillo hueco, que deberán ser enfoscados o pintados.

Las carpinterías serán preferentemente de madera barnizadas o pintadas en su color, aunque puede admitirse el aluminio color bronce, lacados y el hierro.

- MEDIANERIAS:

Se tratarán de igual forma que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

- CUBIERTAS:

Las cubiertas serán preferentemente de teja roja.

- VOLUMEN:

Se procurará que el volumen de los edificios sea de forma similar a los edificios tradicionales de la zona, todo ello dentro de los límites impuestos por las Normas Urbanísticas Particulares de las zonas y medios rurales.

- SETOS Y VALLAS:

Los cerramientos de vallas no podrán sobrepasar los dos metros y medio de altura.

CAPITULO VIII

NORMAS DE PROTECCION

8.1.- OBJETO

8.1.- OBJETO

Se redactan estas Normas Urbanísticas una serie de medidas, tanto para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, como para la protección de las redes de transporte y comunicación y para defensa del patrimonio catalogado.

Obviamente estas Normas complementan, para el municipio de Valle de Tobalina, la normativa legal específica de cada uno de los apartados, siendo ésta de obligado cumplimiento.

8.2.- REDES DE TRANSPORTE

8.2. REDES DE TRANSPORTE

Se incluyen dentro de este apartado las normas de protección de las carreteras, vías pecuarias, vías ferreas y líneas eléctricas, tanto de alta tensión como de baja tensión, telefonía y telégrafo.

- Carreteras

De acuerdo con las vigentes Leyes de Carreteras, se definen como tales las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras, ni se incluirán, por tanto, en las redes a que se refiere el apartado anterior:

- a) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.
- b) Los caminos de servicio de los que sean titulares el Estado, Comunidad Autónoma, Entidades Locales y demás personas de derecho público.

En ese sentido se considerarán como caminos de servicio los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares, a los cuales corresponde atender a todos los gastos que ocasione su construcción, reparación y conservación.

Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

Por su Titularidad las carreteras se clasifican en:

- Estatales
- Autonómicas
- Provinciales
- Municipales y Locales.

Las carreteras Estatales se registrarán por la “Ley de Carreteras” 25/1988 de 29 de Junio.

El resto de carreteras se regirán por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León” 2/1990 de 16 de Marzo.

En cuanto a sus características se clasifican en:

- AUTOPISTAS

Son autopistas las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y tienen las siguientes características:

- 1) No tener acceso a las mismas las propiedades colindantes.
- 2) No cruzar a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía, no ser cruzada a nivel por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna.
- 3) Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación separadas entre sí, salvo en los puntos singulares o con carácter temporal por una franja de terreno no destinada a la circulación, en casos excepcionales, por otras medidas.

- AUTOVIAS:

Son autovías las carreteras, que no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de acceso de las propiedades colindantes.

- VIAS RAPIDAS:

Son vías rápidas las carreteras de una sólo calzada y con limitación total de accesos a las propiedades colindantes.

- CARRETERAS CONVENCIONALES:

Son carreteras convencionales las que no reúnan las características propias de las autopistas, autovías y vías rápidas.

Definición de Diferentes Zonas de las Carreteras

Se define como tramo urbano aquellos tramos de las carreteras que discurran por suelo clasificado como urbano en las presentes Normas.

Se define como travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes (2/3) de su longitud y un entramado de calles en al menos 1 de las márgenes.

Se define como arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Se define como arista exterior de la explanación, de acuerdo con las vigentes Leyes de Carreteras, la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Se define como elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja del terreno de ocho metros, en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto, a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje exterior de la explanación.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Es zona de servidumbre de la carretera, dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros (25 m.) en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros (8 m.) en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Es zona de afección de la carretera, dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cien metros (100 m.) en autopistas, autovías y vías rápidas; a cincuenta metros (50 m.) en

las carreteras estatales y a treinta metros (30 m.) en las restantes (Autonómicas, Provinciales y Locales) medidas desde las citadas aristas.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros (50 m.) en autopistas, autovías y vías rápidas; a veinticinco metros (25 m.) en las carreteras nacionales restantes y a las Autonómicas de la Red Regional Básica; y a dieciocho metros (18 m.) en el resto de las carreteras, todo ello medido horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

- Obras y Usos en las Diferentes Zonas de las Carreteras

ZONAS DE DOMINIO PUBLICO

En la zona de dominio público no podrán realizarse ningún tipo de edificación ni admitirse uso alguno, pudiendo únicamente realizarse obras, previa autorización del organismo gestor de la carretera, y sólo cuando la prestación de algún servicio público así lo exija.

Cuando en las carreteras, exista alguna zona de dominio público que, por no haber sido expropiada, sea de propiedad privada, sólo se podrá permitir al propietario realizar en ella cultivos que no impidan la perfecta visibilidad desde la calzada, permitiéndose establecer con las mismas condiciones, zonas ajardinadas; sin autorizarse en ningún caso la plantación de arbolado.

ZONA DE SERVIDUMBRE

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En todo caso el órgano titular de la carretera podrá 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.

ZONA DE AFECCION

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar de uso o de destino de las mismas y plantar y talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo gestor de la carretera.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa autorización correspondiente, una vez que constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporte puedan ser tenidos en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, así mismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

LINEA DE EDIFICACION

En la zona existente, entre la línea de edificación y la carretera, queda totalmente 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.

En la zona comprendida entre la línea de edificación y la carretera, el organismo gestor de la misma podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, previa declaración de utilidad pública.

- Obras y Usos en los Diferentes Tramos Urbanos

ZONA DE DOMINIO PUBLICO

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a las disposiciones de la Ley de Carreteras.

En las travesías de carreteras corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección.

ZONA DE SERVIDUMBRE Y AFECCION

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgará asimismo el Ayuntamiento.

- Protecciones Especiales en las Carreteras

PUBLICIDAD

Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará la señalización, iluminación ni balizamiento de la carretera.

La anterior prohibición no dará derecho a indemnización en ningún caso.

No se considerará publicidad:

- 1.- La rotulación normativa de las vías
- 2.- Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y con los formatos autorizados por el organismo gestor de la carretera.
- 3.- Las indicaciones de orden general que sean de interés para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, etc, siempre que no contengan nombres comerciales, que resulten transitorios, o que tengan un carácter excepcional.
- 4.- Los rótulos y marcas comerciales que se dispongan en el edificio o finca en que se desarrolle la actividad anunciada.

En todo caso, para la colocación de cualquier clase de letrero o reclamo, en la carretera o en su entorno, será preceptiva la autorización del Organismo titular o Gestor de la misma que atenderá, además de a lo anteriormente expresado, a que las condiciones de forma, tamaño, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico.

LINEAS AEREAS

En ningún caso se aceptarán paralelismos en la instalación de líneas eléctricas de alta tensión en la franja de terreno existente entre la línea de edificación y la carretera.

Las líneas eléctricas de baja tensión, las líneas de telefonía y las de telégrafo, se instalarán, salvo que no fuera posible, fuera de la franja existente entre la línea de edificación y la carretera. Cuando se autoricen instalaciones en dicha franja, la distancia del poste a la arista exterior de la calzada será de al menos vez y media su altura.

Estas distancias serán también de aplicación en los cruzamientos.

En los cruzamientos de las líneas de alta tensión en las carreteras se dispondrá de un gálibo de $6,3 + U/100$ m con un mínimo de 7 m, siendo U la tensión de la línea en Kv.

En los cruzamientos de las líneas aéreas de baja tensión, telefonía y telégrafo, se dispondrá de un gálibo mínimo de 6 m.

En la zona de servidumbre de los tramos no urbanos, no se permitirán los paralelismos de líneas aéreas.

CONDUCCIONES SUBTERRANEAS

A excepción de los tramos urbanos, donde deberán ir por debajo de las aceras, no se autorizarán las conducciones subterráneas por la zona de dominio público.

En la zona de servidumbre, se podrán disponer todas las conducciones cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

Los cruzamientos se efectuarán siempre perpendicularmente a la carretera, debiendo reponerse el firme con características similares al original. En el caso de firmes de nueva ejecución se efectuará el cruzamiento, si ello fuera posible, sin apertura del mismo.

Se instalarán a ambos lados del cruzamiento arquetas de registro que permitan

la inspección del mismo. Estas se instalarán en el suelo urbano en las aceras; en el suelo urbanizable, entre la zona de dominio público y la línea de edificación; en los demás casos, fuera de la zona de servidumbre.

En el caso de canalizaciones eléctricas de alta y baja tensión, telefonía y telégrafos, se introducirá el cableado en tubo de PVC, debiendo existir una distancia vertical mínima al pavimento de 80 cm, medido desde la parte superior del tubo más alto. La totalidad de la zanja, a excepción del pavimento, se rellenará de hormigón.

En el caso de canalizaciones hidráulicas se recubrirán los tubos con tubería de protección. La distancia mínima desde la parte superior de la tubería al pavimento será de un metro. La zanja se rellenará con hormigón al menos hasta una altura de 50 cm. sobre la tubería, debiendo completarse el relleno con zahorra artificial debidamente compactada.

ACCESOS

Los accesos a las carreteras desde las edificaciones o servicios próximos deberán contar con el Proyecto Técnico correspondiente, debiendo estudiarse las posibilidades de giro en todos los sentidos, con los radios mínimos precisos para evitar la realización de maniobras.

PASOS ELEVADOS

La construcción de pasos elevados sobre las carreteras se ejecutarán de acuerdo con un Proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente.

En ningún caso se permitirá la invasión de los estribos de la zona de dominio público. Las pilas podrá apoyarse en las medianerías si las hubiera, siempre que ello no represente peligro para la circulación.

El galíbo será como mínimo el que indique el Organismo gestor de la carretera.

- Vías Pecuarias

Las vías pecuarias se regirán por la Ley 22/1974 de 27 de Junio y su Reglamento aprobado por R.D. 2.876/1978. Mientras no se publique el Plan Provincial de Vías Pecuarias, las construcciones que se pretendan realizar junto a éstas, no podrán situarse a menos distancias que las que se indiquen en los proyectos de reclasificación de vías pecuarias a escala municipal. Si no existen éstos, se tendrá como mínimo una distancia de 8 m. desde el límite del borde exterior de los mismos.

8.3.- LINEAS ELECTRICAS DE ALTA TENSION
BAJA TENSION, TELEFONIA Y TELEGRAFO

8.3.- LINEAS ELECTRICAS DE ALTA TENSION, BAJA TENSION, TELEFONIA Y TELEGRAFO

Se regirá por los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión y por la normativa específica que a cada caso corresponda.

- Líneas Eléctricas de Alta Tensión

La servidumbre de paso de energía eléctrica de alta tensión no impide el uso del predio por su propietario, siempre que se guarden las distancias reglamentarias.

En el caso de arbolados, la distancia media en la situación más desfavorable de la línea con cualquier rama o parte del árbol será de al menos $1,5 + U/100$ m, con un mínimo de 2 m, siendo U la tensión de la línea en Kv.

En los edificios la distancia media en la situación más desfavorable de la línea al mismo, será de al menos $3,3 + U/150$ m, con un mínimo de 4 m sobre puntos no accesibles a personas y de 5 m sobre puntos accesibles a personas.

En los cruces de líneas eléctricas de alta tensión se instalará a más altura la de tensión más elevada y en caso de igual tensión la que se instale con posterioridad. El cruzamiento se realizará junto a un apoyo de la línea superior, siendo al menos su distancia al conductor de la línea inferior de $1,5 + U/100$ m. La distancia entre los dos conductores será al menos de $1,5 + (U + L1 + L2)/100$ m, siendo:

U : Tensión de la línea superior en Kv

L1: Distancia en metros desde el cruce al apoyo más próximo de la línea superior

L2: Distancia en metros desde el cruce al apoyo más próximo de la línea inferior

En el caso de paralelismos entre líneas eléctricas de alta tensión, tanto con los mismos apoyos como con apoyos diferentes, se estará a lo dispuesto en el artículo 34.1 del Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión.

- Líneas Eléctricas de Baja Tensión, Telefonía y Telégrafo

En el caso de conductores desnudos se guardarán las distancias indicadas en los artículos 2, 3 y 4 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En el caso de cruzamientos con líneas aéreas de alta tensión, la mínima distancia vertical entre los conductores de ambas líneas será de $1,5 + (U + L1 + L2)/100$ m, siendo

U: Tensión de la Línea de Alta Tensión

L1: Distancia en metros desde el cruce al apoyo más próximo de la línea de Alta Tensión

L2: Distancia en metros desde el cruce al apoyo más próximo de la línea de Baja Tensión.

Cruzarán siempre la línea de Alta Tensión a un nivel superior.

En casos de cruzamiento con otras líneas eléctricas de Baja Tensión, telefonía o Telegrafo, la distancia entre los conductores más próximos será de al menos 0,5 m.

En el caso de paralelismos entre líneas de Baja Tensión y líneas de Alta Tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 16.1 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se evitará siempre que se pueda el paralelismo entre líneas de telecomunicación y líneas eléctricas de Alta Tensión a fin de evitar perturbaciones en aquellas. Si esto no fuera posible la distancia horizontal entre los conductores más próximos de ambas líneas será 1,5 veces la altura del apoyo más alto.

En el caso de paralelismos entre si de líneas eléctricas de Baja Tensión, Teléfonos o Telégrafos, se estará a lo dispuesto en el artículo 4 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, siendo la distancia mínima de 0,5 m para líneas de telecomunicación.

8.4.- MEDIO AMBIENTE

8.4.- MEDIO AMBIENTE

Las obras e instalaciones que según el R.D.L. 1302/1986 de 28 de Junio, están sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, deberán, con independencia del trámite que se indica en la legislación, comunicar al Ayuntamiento la futura redacción del Estudio de Impacto Ambiental a fin de que éste pueda informar sobre aspectos que considere deban ser incluidos en la redacción de dicho Estudio

8.5.- CAUCES PUBLICOS Y EMBALSES

8.5.- CAUCES PUBLICOS Y EMBALSES

Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Cauces, Riberas y Márgenes

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales, en su régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

El dominio privado de estos cauces no autoriza a hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés públicos o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a las personas o cosas.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- 1.- A una zona de sevadumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- 2.- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces o márgenes lo hagan necesario para la seguridad de las personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que se determina en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

La zona de servidumbre para uso público definida en el párrafo anterior tendrá los fines siguientes:

- Paso para servicio del personal de vigilancia
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial
- Paso para el salvamento de personas o bienes
- Varado o amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el párrafo anterior en el párrafo anterior, pero no podrá edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Ebro).

Por razones topográficas, hidrográficas, o si lo exigieran las características de la concesión de un aprovechamiento hidráulico, podrá modificarse la zona de servidumbre. La modificación se hará por causas justificadas de exigencia de uso público, previa tramitación de un expediente en el que se oirá al propietario del terreno, y en su caso, al titular de la concesión, determinándose la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, si procediera.

En la zona de policía de 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir de cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
- Las extracciones de áridos
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para el régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo nº 6 de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de Cuenca.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

Podrán realizarse en caso de urgencia trabajos de protección de carácter provisional en los márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que puedan derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.

La realización de los citados trabajos en la zona de policía deberá ser puesta en conocimiento del Organismo de Cuenca en el plazo de un mes, al objeto de que éste, a la vista de los mismos y de las circunstancias que los motivaron, pueda resolver sobre su legalización o demolición.

Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuando a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas, se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.

De acuerdo con el Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

1ª.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas)

2ª.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización al Organismo de Cuenca

3ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas, así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno

4ª.- Se respetará en las márgenes una altura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce, al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 5 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de Abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

5ª.- Dadas las condiciones orográficas del terreno, en áreas urbanas o urbanizables, la previsible zona inundable queda incluida en la zona de policía del cauce. Se excluye de esta indicación el núcleo urbano de Montejo de Cebas en el que, independientemente de la zona de policía, podrían ser afectados por las inundaciones los terrenos existentes entre la carretera y el río Ebro, y los terrenos entre el río Ebro y el Sector 1, incluido éste. Cualquier actuación en esta zona requerirá el análisis de riesgos, y en función de los mismos, la adopción de medidas adecuadas de acuerdo con la legislación de Protección Civil al efecto.

6ª.- En los desarrollos de las áreas urbanizables y del Suelo Urbano No Consolidado, se respetarán las siguientes directrices:

1ª.- Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales, lo que en los términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1.994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno

2ª.- Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con periodo de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.

3ª.- En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100 metros establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable,

debiendo cumplir, entre otras una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

a) Se respetará en las márgenes una *anchura libre de 5 m* en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso peatonal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

b) Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

7ª.- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m., salvo que se hubieran adoptado en todo el entorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

8ª.- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben de tener la planta baja, o el sótano, si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

- Lagos, Lagunas, Embalses y Terrenos Inundables

Lecho o fondo de los lagos o lagunas es el terrenos que ocupan sus aguas en las épocas que alcanzan su mayor nivel ordinario.

Lecho o fondo de un embalse superficial es el terreno cubierto por las aguas cuando éstas alcanzan su mayor nivel a consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

A partir de los lechos se definen idénticas zonas de protección que en los cauces de los ríos.

Las charcas situadas en predios de propiedad privada se considerarán como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al uso exclusivo de tales

predios.

- Acuíferos Subterráneos

Se entiende por acuíferos, terrenos o acuíferos subterráneos aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido y por las cuales el agua puede fluir.

El dominio público de los acuíferos, o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fondo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua, ni perturbe su régimen, ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 52 de la Ley de Aguas.

- Captaciones

Toda obra encaminada a captar aguas, sea cual fuere su uso, deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

8.6.- VERTIDOS

8.6.- VERTIDOS

Queda prohibido con caracter general:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o de degradación del dominio público hidráulico.

Se entiende por vertido directo el realizado inmediatamente sobre el curso de agua o canal de riego y por vertido indirecto el realizado en azarbes, alcantarillados, canales de desagüe y pluviales, etc.

Cualquier vertido no domestico, tanto directo como indirecto y deberá depurarse hasta alcanzar una carga contaminante inferior a lo indicado en el anejo al título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Contaminación Atmosférica

Las instalaciones y actividades clasificadas como molestas, nocivas o peligrosas según la Ley 5/93 de 21 de Octubre de la Junta de Castilla y Leon, deberán justificar en el Proyecto Técnico, la adopción de medidas de protección sobre la Contaminación Atmosférica, de forma que sus emanaciones cumplan con la normativa sectorial correspondiente.

- Ruidos y Vibraciones

Para las industrias, actividades, instalaciones, máquinas y, en general cualquier dispositivo o actividad susceptible de general niveles sonoros o vibraciones que puedan ser causa de molestia a las personas o de riesgos para la salud o el

bienestar de las mismas, será de obligado cumplimiento el mantenimiento de niveles con ruido al exterior que no sobrepasen las del cuadro adjunto, con excepción de las procedentes del tráfico.

NIVELES DE RUIDO EN EL AMBIENTE EXTERIOR

Niveles max. dB(A)			
Tipo de zona urbana		Día	Noche
a) Zona de equipamiento Sanitario		45	35
b) Zona de viviendas y oficinas, servicios o equipamientos no sanitarios		55	45
c) Zona de actividades comerciales		65	55
d) Zonas industriales y de almacenes		70	55

- Explosiones e Incendios

Las instalaciones y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según Ley 5/93 de 21 de Octubre de la Junta de Castilla y Leon, deberán justificar en el Proyecto Técnico el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

Según acuerdo del Pleno de Diputación de 5 de Marzo de 1.988 las columnas de enganche para las bocas de incendios serán con salida de racor tipo “Barcelona” (R.D. 824/1.982 de 26 de Marzo) o bien del tipo Columna- Codo giratorio de diámetro 45 OPT 29.057).

- Basureros y Estercoleros

Serán del tipo “Vertedero Controlado” y se situarán fuera del suelo urbano en zonas poco visibles y en lugares tales que los vientos dominantes no puedan llevar olores a zonas habitadas o en vías de comunicación rodadas o peatonales.

Previo a la instalación de un estercolero se efectuará un Estudio de los

Manantiales y su posible contaminación y un Estudio Geológico que garantice la impermeabilidad del mismo.

Se obligará al vallado de los basureros con tela metálica que impida la fuga de papeles y la entrada de animales.

Se prestará especial cuidado a la posibilidad de incendios por posible combustión de los gases productos de la fermentación.

Se obtendrá previamente la autorización administrativa del organismo competente.

8.7.- PROTECCION ARQUEOLOGICA

8.7.- PROTECCION ARQUEOLOGICA

Se protegerá especialmente los yacimientos arqueológicos catalogados en el Inventario Arqueológico de la Junta de Castilla y Leon.

A tal fin cualquier actuación que se realice en los mismos deberá ser comunicada al Servicio Territorial de Cultura a fin de que se tomen las oportunas medidas como establece la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español