

NORMATIVA.

		NORMATIVA
TÍTULO I.	NATURALEZA, CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS	121
Art. 1.	Naturaleza y Objeto.	121
Art. 2.	Ámbito territorial.	121
Art. 3.	Marco normativo.	121
Art. 4.	Documentos de las Normas Urbanísticas.	121
Art. 5.	Contenido	122
TÍTULO II.	RÉGIMEN JURÍDICO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA	123
Art. 6.	Vigencia de las Normas Urbanísticas.	123
Art. 7.	Actualización de las Normas Urbanísticas y Revisión de plazos	123
Art. 8.	Modificación de las Normas Urbanísticas	123
Art. 9.	Supuestos de Revisión	123
Art. 10.	Legislación sectorial aplicable.	123
TÍTULO III.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	128
Capítulo 1.	Clasificación del suelo.	128
Art. 11.	Clasificación y régimen del suelo.	128
Art. 12.	Aprovechamiento urbanístico del suelo.	128
Capítulo 2.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN.	129
Art. 13.	Condiciones de Protección en suelo urbano.	129
Art. 14.	Condiciones de Protección en suelo rústico.	129
TÍTULO IV.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.	130
Art. 15.	Condiciones Generales de los usos.	130
Art. 16.	Clasificación de los Usos.	130
TÍTULO V.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.	134
Art. 17.	Condiciones generales de la edificación y aprovechamiento.	134
Art. 18.	Fuera de ordenación. Usos disconformes con el planeamiento.	137
TÍTULO VI.	CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.	138
Capítulo 1.	Ordenanzas de Edificación.	
Art. 19.	Ordenanzas en suelo urbano.	138
		139
Art. 20.	Ordenanzas de edificación residencial.	
Art. 21.	Ordenanzas de Dotaciones Urbanísticas.	144
Capítulo 2.	Actuaciones aisladas de Urbanización y Normalización.	150
Art. 22.	Objeto y Gestión.	150
Art. 23.	Obligaciones.	150

TÍTULO VII.	CONDICIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	151
Art. 24.	Sectores de suelo urbano no consolidado.	151
Art. 25.	Edificabilidad máxima de los sectores en S. Urbano No Consolidado.	151
TÍTULO VIII.	NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO.	156
Art. 26.	Concepto y Categorías de Suelo Rústico.	156
Art. 27.	Ordenanza de Suelo Rústico Común (SRC):	156
Art. 28.	Suelo Rústico de Protección.	162
Art. 29.	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	164
Art. 30.	Suelo Rústico de Protección Natural	166
Art. 31.	Suelo Rústico de Protección Cultural	168
TÍTULO IX.	CONDICIONES TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN.	169
Art. 32.	Ámbito de aplicación	169
Art. 33.	Condiciones de superficie y programa de vivienda	169
Art. 34.	Condiciones de los Garajes.	170
Art. 35.	Condiciones Higiénicas	171
Art. 36.	Servicios básicos de la edificación	172
Art. 37.	Condiciones de accesibilidad	172
Art. 38.	Condiciones de seguridad	173
Art. 39.	Condiciones de sostenibilidad.	173
TÍTULO X.	CONDICIONES TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN.	175
Art. 40.	Condiciones técnicas de urbanización	175
Art. 41.	Condiciones para la recepción de la urbanización.	178
TÍTULO XI.	DESARROLLO Y GESTIÓN.	179
Art. 42.	Aprobación del planeamiento de desarrollo.	179
Art. 43.	Desarrollo del suelo urbano.	179
TÍTULO XII.	INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.	180
Art. 44.	Licencias.	180
Art. 45.	Competencia y procedimiento.	181
Art. 46.	Actos sujetos a licencia de Obra mayor	181
Art. 47.	Actos sujetos a licencia de obra menor	181
Art. 48.	Actos no sujetos a licencia	182
Art. 49.	Otros actos sujetos a licencia.	182
Art. 50.	Caducidad y prórroga de las licencias.	182
Art. 51.	Documentación para la solicitud de Licencia.	183
Art. 52.	Publicidad de las licencias.	184
Art. 53.	Licencia de primera ocupación.	184
Art. 54.	Órdenes de ejecución.	185
Art. 55.	Protección de la legalidad urbanística.	185
Art. 56.	Cédula urbanística.	186
Art. 57.	Declaración de ruina.	186
TÍTULO XIII.	DEROGACIÓN Y VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO.	188
Art. 58.	Procedimiento de aprobación y entrada en vigor.	188
Art. 59.	Vigencia.	188

TÍTULO I. NATURALEZA, CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Art. 1. Naturaleza y Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto principal establecer la ordenación general del término municipal de Villardeciervos, así como definir la ordenación detallada para el suelo urbano consolidado.

Estas Normas Urbanísticas cumplen las determinaciones establecidas en los Art. 43 y 44 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y sus correspondientes del Reglamento de Urbanismo aprobado por Decreto 22/2004 (en adelante RUCyL)

El Ayuntamiento de Villardeciervos es competente para aprobar inicial y provisionalmente sus Normas Urbanísticas. Una vez aprobado definitivamente las Normas serán públicas, inmediatamente ejecutivas y de aplicación obligatoria.

Art. 2. Ámbito territorial.

El régimen de clasificación de suelo que se define en estas Normas Urbanísticas afecta a la totalidad del término municipal de Villardeciervos.

Art. 3. Marco normativo.

El marco normativo en el que se integra la presente normativa está formado por:

- a) La Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, con su correspondiente desarrollo reglamentario.
- b) La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con la modificación de la Ley 10/2002, de 10 de julio.
- c) Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- d) Ley 8/2007 del Suelo.
- e) Ley 47/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo
- f) Decreto 45/2009 que modifica el Reglamento de Urbanismo.

Art. 4. Documentos de las Normas Urbanísticas.

La ordenación urbanística definida por las Normas Urbanísticas se articula a través de los siguientes documentos:

- a) Memoria vinculante.
- b) Normativa Urbanística.
- c) Planos de Ordenación Urbanística.
- d) Fichas de Sectores.
- e) Catálogo.

Son también documentos de las Normas los elaborados como información urbanística y análisis y diagnóstico, complementarios a los de ordenación.

El carácter vinculante de estos documentos es el que confiere la LUCyL con las siguientes observaciones:

- Las determinaciones que contienen serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la administración, sin perjuicio de las facultades que correspondan a las distintas Administraciones.
- Cuando ante una regulación normativa existan controversias entre los diferentes documentos, el criterio de interpretación será el que hace prevalecer a los planos de Ordenación sobre la Normativa y ésta ante la memoria vinculante. Entendiendo que los planos de ordenación pueden incorporar determinaciones particulares para algunas parcelas que modifiquen la ordenación general fijada por la normativa. Así mismo, la normativa tiene determinaciones concretas que desde la memoria son enunciadas como propósito o descripción general.
- Dentro del presente documento, el orden de prevalencia será el texto escrito sobre los cuadros resumen, y estos sobre gráficos y esquemas.
- En caso de discrepancia, se tomará el valor más restrictivo.

Art. 5. Contenido

El documento de las Normas Urbanísticas recoge con precisión las condiciones de la ordenación en el suelo clasificado como Urbano Consolidado y como Rústico, en sus distintas categorías. Se fijan las condiciones generales para el suelo urbano No Consolidado. No se clasifica ningún suelo como Urbanizable.

En planos a escala 1:10.000 las Normas Urbanísticas definen la estructura territorial del término, clasificando todo el suelo municipal, en suelos rústicos y urbanos y estableciendo las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y suelos de reserva.

En planos a Escala 1:2.000 y 2.500 las Normas Urbanísticas definen la estructura urbana, estableciendo el sistema viario y de espacios libres y definiendo las condiciones generales de ordenación vinculantes en los suelos clasificados como urbanos.

En planos a Escala 1:1.000 las Normas Urbanísticas definen la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado, estableciendo tanto las condiciones de ordenación vinculantes de obligado cumplimiento y derivadas de las condiciones generales, como las condiciones meramente indicativas, que las Normas establecen para facilitar el desarrollo urbanístico coherente en cada caso.

TÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 6. Vigencia de las Normas Urbanísticas.

La vigencia de estas Normas Urbanísticas, una vez aprobado definitivamente, será indefinida. Se recomienda su revisión en los supuestos previstos en este documento o cuando hubiesen transcurrido 10 años desde el comienzo de su vigencia, salvo acuerdo contrario derivado de las circunstancias que lo exijan.

Art. 7. Actualización de las Normas Urbanísticas y Revisión de plazos

Una vez transcurridos los ocho primeros años de vigencia de las Normas Urbanísticas, deberán revisarse los objetivos generales y su grado de cumplimiento. Será obligatorio el cumplimiento de los art 43 y 54 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Art. 8. Modificación de las Normas Urbanísticas

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por las presentes Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de modificación que, conforme a lo previsto en la LUCyL y en el Reglamento de Urbanismo, habrán de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación. Será obligatorio el cumplimiento de los art 43 y 54 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Art. 9. Supuestos de Revisión

Se recomienda la revisión del presente documento de las Normas Urbanísticas:

- a) En condiciones excepcionales provocadas por catástrofes naturales, económicas o de otro tipo.
- b) Cuando resulte un aumento no previsto en la población residente, o en las actividades productivas y de edificación, y sea evidente la carencia de suelo para resolver dichos crecimientos.
- c) Cuando, de forma evidente, no se cumpla el desarrollo previsto por este documento de Adaptación del Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano, con el fin de reajustarlo.

Art. 10. Legislación sectorial aplicable.

En el desarrollo y ejecución de las presentes Normas Urbanísticas habrá de tenerse en cuenta la legislación aplicable en especial la que se lista a continuación:

NORMATIVA URBANISTICA ESTATAL

- **Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones.**
B.O.E. 14.04.98
- **LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.**
B.O.E. 29.05.07
- **LEY 47/2009, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.**

NORMATIVA URBANISTICA DE CASTILLA LEON

- **Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.**
B.O.C y L. 10.12.98
Corrección de errores: B.O.C y L. 18.11.99
- **Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.**
B.O.C y L. 15.04.99
- Ley 10/2002 de 10 de julio, de Modificaciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
B.O.C.y L. 12.07.02
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla León.**
B.O.C y L. 2.02.2004
- Decreto 45/2009, por el que se modifica el **Reglamento de Urbanismo de Castilla León.**

NORMATIVA SECTORIAL ESTATAL

- **Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de Octubre de 1999.**
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Aguas.**
- Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, de **Ordenanzas Provisionales de las Viviendas de Protección Oficial.** Normas de diseño, modificada por la Orden Ministerial de 4 de Mayo de 1970, ampliada por la Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1974 y modificada por la Orden Ministerial de 21 de Febrero de 1981.
- Decreto 462/1971 de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la **redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.**
- Decreto 2263/1974 de 20 de julio, del Ministerio de gobernación, de **Cadáveres y Cementerios.** Reglamento de policía Sanitaria y Mortuoria.
B.O.E. 17 de Agosto de 1974.
- Orden Ministerial de 24 de noviembre de 1976 y Orden Ministerial de 17 de mayo de 1977, de **Normas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.** Reguladas por el Real Decreto 3148/78 de 10 de Noviembre.
- Real Decreto 379/1984, de 25 de enero, **Reglamentación Técnico –Sanitaria de industrias y comercios de carne y productos cárnicos.**
B.O.E. Sábado 27 de Febrero de 1984.
- Circular de 11 de mayo de 1984, por la que se fijan los criterios interpretativos a tener en cuenta para una mas adecuada y uniforme aplicación del **Reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas.**
- Orden de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueba la **Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles y la Instrucción sobre Instaladores.**
B.O.E. Jueves 9 de Enero de 1986.
- Orden de 29 de noviembre de 1984, por la que se aprueba el **Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios.**
B.O.E. Martes 26 de febrero de 1985.
- Orden de 29 de enero de 1986, por la que se aprueba el **Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (GLP) en depósitos fijos.**
B.O.E. Sábado 22 de Febrero de 1986.

- Corrección de errores: B.O.E. 10 de Junio de 1986
- Ley 16/1987 de 30 de julio, de la ordenación de los **Transportes terrestres**.
B.O.E. Viernes 31 de Julio de 1987.
- Real Decreto 645/1988, de 24 de junio, por el que se aprueba el **Reglamento para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción**.
B.O.E. Miércoles 25 de Junio de 1988.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de **Carreteras**.
B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.
- Real Decreto 1812/1994, de 29 de julio, **Reglamento de Carreteras**.
B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, **sobre accesibilidad de los edificios**.
- Real Decreto 593/1990, de 27 de abril, por el que se aprueba el **Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar**.
B.O.E. Miércoles 16 de Mayo de 1990.
- Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre **Reglamento de la Ley 16/1987 de la ordenación de los Transportes terrestres**.
B.O.E. 8 de Octubre de 1990.
- Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los **Centros que imparten enseñanzas de régimen general no universitarias**.
B.O.E. Miércoles 26 de Junio de 1991.
- Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de Instalaciones de gas en los locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales**.
B.O.E. Miércoles 24 de Noviembre de 1993.
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios**.
B.O.E. Martes 14 de Diciembre de 1993.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de **Vías Pecuarias**.
B.O.E. Viernes 24 de Marzo de 1995.
- Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 **Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público**.
B.O.E. Viernes 16 de Febrero de 1996.
- Real Decreto 390/1996, de 1 de marzo, de desarrollo parcial de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de **Contratos con las Administraciones Públicas**.
- Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 **Instalaciones petrolíferas para uso propio**.
B.O.E. Jueves 23 de Octubre de 1997.
- Ley 13/1995, de 18 de mayo, de **Contratos con las Administraciones Públicas**.
B.O.E. Viernes 19 de Mayo de 1995.
Corrección de errores: B.O.E. 5 de Julio de 1995
- Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 **Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público**.
B.O.E. Viernes 16 de Febrero de 1996.
- Real Decreto 1649/1997, de 31 de octubre, por la que se regulan las **Instalaciones sanitarias y los servicios medico-quirúrgicos en los espectáculos taurinos**.
B.O.E. Miércoles 12 de Noviembre de 1997.
- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre **Propiedad Horizontal**.
B.O.E. Jueves 8 de abril 1999.
- **Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español** y su **Reglamento** RD 1111/1986 de 10 de enero.
- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre **protección de los Castillo Españoles**.
- Decreto 571/63 de 14 de marzo de 1963 sobre **la protección de escudos**, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico-artístico.

NORMATIVA AUTONÓMICA DE CASTILLA Y LEÓN

- **Patrimonio Cultural de Castilla León.** LEY 12/2002, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.:
- Decreto 58/1994 de 11 de marzo, **sobre prospecciones arqueológicas**, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León
- Decreto 37/2007 de 19 de abril por el que se aprueba el **Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.**
- **Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público.** DECRETO 177/1992, de 22 OCT, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 2-6-93
Modificada por: Decreto 106/1997, de 15-MAY, modificando el artículo nº 3 del Decreto 106/1997, de 22 de Octubre, que aprueba la Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público.
B.O.C y L.: 19-5-97
- **Requisitos mínimos y específicos de autorización de los centros de Tercera Edad para su apertura y funcionamiento.** ORDEN de 21-JUN de 1993, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 1-7-93
- **Requisitos mínimos y específicos de autorización de los centros de Minusválidos para su apertura y funcionamiento.** ORDEN de 21-JUN de 1993, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 1-7-93
- **Normas de clasificación de los alojamientos hoteleros de Castilla León.**
DECRETO 77/1986, de 12-JUN, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 25-6-86
- **Carreteras de la Comunidad de Castilla León.**
LEY 2/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 4-4-90
- **Prevención Ambiental.**
LEY 11/2003, de 8-Abril, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 14-04-2003
- **Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.**
DECRETO 159/1994, de 14-JUL, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 20-7-94
- **Condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones.**
DECRETO 3/1995, de 12-ENE, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 17-1-95
- **Equipamientos Comerciales.**
LEY 2/1996, de 18-JUN, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 24-6-96
- **Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo en relación con conductos de evacuación de humos y chimeneas en calderas y calentadores de gas.**
Instrucción 15 de Enero de 1997
- **Normas Urbanísticas de Equipamiento Comercial de Castilla León.**
DECRETO 601/1997, de 13-MAR, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 19-3-97
- **Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo: interpretación no retroactiva del real decreto 1428/1992 sobre gas. Directiva 90/396/CEE**
Instrucción 15 y 21 de Julio de 1997
- **Turismo de Castilla León.**
LEY 10/1997, de 19-DIC, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 29-12-97

- **Orden de 12 de junio de 1998, sobre procedimiento para autorización de instalaciones petrolíferas de uso propio.**
ORDEN de 12 JUN de 1998, de la Comunidad de Castilla y León
- **Orden de 12 de junio de 1998, por la que se modifica la orden de 1 de Marzo de 1985, para incluir carnés de instalador y certificados de empresa instaladora de productos petrolíferos.**
ORDEN de 12 JUN de 1998, de la Comunidad de Castilla y León
- **Accesibilidad y supresión de barreras.**
LEY 3/1998, de 24-JUN, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 1-7-98
- **Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.**
Decreto 217/2001 de 30 de Agosto.
- **Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares.**
DECRETO 24/1999, de 11 FEB, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 16-2-99
Corrección de errores al Decreto 24/1999 de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares
B.O.C y L.: 23-3-99
- **Listado de Bienes de Interés Cultural.** 21 de Diciembre 1998.
- **Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares .**
DECRETO 14/1999, de 8 FEB, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 10-2-99
Corrección de errores al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares .
B.O.C y L.: 8-3-99
Instrucción sobre la Aplicación del Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares .
B.O.C y L.: 27-7-99
Modificaciones al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Populares .
B.O.C y L.: 30-8-99
- **Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares .**
DECRETO 24/1999, de 11 FEB, de la Comunidad de Castilla y León
B.O.C y L.: 16-2-99
Corrección de errores al Decreto 24/1999 de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares
B.O.C y L.: 23-3-99

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Capítulo 1. Clasificación del suelo.

Art. 11. Clasificación y régimen del suelo.

Las Normas Urbanísticas establecen la Clasificación del Suelo según las categorías de S. Urbano Consolidado y No Consolidado, y S. Rústico (Común y de Protección) así como las dotaciones urbanísticas en cada clase de Suelo. Estos conceptos responderán a la definición que la LUCyL y que su Reglamento desarrolla en los artículos 20 a 39 con las siguientes precisiones:

- a) La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) La ejecución del planeamiento implicará las obligaciones, por parte de los interesados, de: cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas; cesión de los aprovechamientos de cesión obligatorios; costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos (salvo que se especifique lo contrario), solicitar licencia de edificación en los plazos previstos y edificar los solares de acuerdo con la preceptiva licencia.
- c) En las parcelas del Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las ordenanzas correspondientes.
- d) En las parcelas del Suelo Urbano No Consolidado el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación a sus parcelas del aprovechamiento medio del sector.
- e) El derecho a edificar se adquirirá mediante la concesión de la licencia correspondiente, de acuerdo con la legislación urbanística.
- f) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por las Normas Urbanísticas y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del Medio Ambiente y Adaptación al entorno y del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Urbano, de acuerdo a lo expresado en los Arts. 17 a 19 del Reglamento de Urbanismo.

Art. 12. Aprovechamiento urbanístico del suelo.

1. Las facultades del derecho de propiedad, en orden al aprovechamiento urbanístico de los terrenos, se ejercerán, con carácter general, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y con arreglo a la ordenación de los predios que se establece por las presentes NUM.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:
- a) Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo establecidos en el RUCyL.
 - b) Dotar a los bienes inmuebles con los servicios necesarios exigibles en cada caso según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

- c) Adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores cumpliendo la normativa de las Normas y las normas de aplicación directa del artículo 17 del RUCyL.
- d) Destinar los bienes inmuebles a los usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística.
- e) Respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos o de la seguridad y salud públicas.
- f) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Capítulo 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Desde las normas urbanísticas se considera necesario establecer ciertas condiciones para la protección de elementos valiosos tanto del entorno urbano como del paisaje del término. Para ello se establecen unas condiciones de protección que siempre serán de obligado cumplimiento aunque se superpongan con otras condiciones urbanísticas o de edificación.

Art. 13. Condiciones de Protección en suelo urbano.

En el suelo urbano, además de las condiciones de uso y de edificación, algunas edificaciones están sujetas a otras obligaciones de conservación, bien sea de fachadas, estructura, u elementos singulares que se detallan pormenorizadamente en el documento de catálogo que forma parte de las presentes Normas Urbanísticas de Villardecervos. Estos solares están así mismo señalados en los planos de ordenación.

Art. 14. Condiciones de Protección en suelo rústico.

En suelo rústico se establecen las protecciones mediante la clasificación del suelo en distintas categorías diferentes del Rústico Común para los que se pormenorizan sus usos y condiciones. Además, se puede superponer en algunos terrenos, una Protección Cultural fundamentada por la existencia en ellos de yacimientos o hallazgos arqueológicos que son susceptibles de ser estudiados y protegidos. En el documento de Catálogo se recogen las fichas pormenorizadas para cada uno de estos lugares.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Art. 15. Condiciones Generales de los usos.

La obligatoriedad de la ordenación y de las condiciones de los usos definidos por las Normas Urbanísticas se entiende sin perjuicio de cuantas otras fueran de aplicación o deriven de la actuación de la Administración competente en cada caso.

Las **actividades que existan en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de estas Normas Urbanísticas**, se consideran usos existentes, y serán permitidos si tienen sus autorizaciones y licencias en regla. En el caso de encontrarse dichos usos en un edificio declarado en las Normas Urbanísticas como fuera de ordenación, o bien al cesar en la actividad las personas física o jurídica que ostente la titularidad, se remitirán a la normativa y ordenación de las presentes Normas.

Se considerarán dentro de los usos existentes, los correspondientes a locales no ocupados con licencia de ocupación anterior a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas, quedando exentos por tanto de la aplicación de esta Normativa.

Con carácter general y en lo no regulado en la presente ordenación de usos, se aplicará la Legislación General del Estado y la específica sobre Medio Ambiente y Patrimonio Cultural.

Art. 16. Clasificación de los Usos.

En el ámbito del presente documento de Normas Urbanísticas se definen los siguientes usos:

1. Residencial.
2. Servicios Privados: Comercial, Oficinas, Hostelería.
3. Servicios Públicos.
4. Equipamientos.
5. Industria.
6. Almacenamiento.
7. Agropecuario.
8. Garaje y Estacionamiento.
9. Paseo y Estancia.
10. Parques y jardines
11. Viario y otras instalaciones.

1. Residencial.

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento, tanto de tipo individual como en régimen comunitario (ancianos, religiosos, empleados, estudiantes, militares y análogos).

Este uso permite ser compartido con el de despacho profesional del titular de la vivienda, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establezca la normativa.

2. Servicios Privados: Comercial, Oficinas, Hostelería.

Corresponden a este uso los locales, o los edificios de servicio al público, destinados a la exposición, compra y venta, así como los de prestación de servicios privados al público y los destinados a la prestación de servicios administrativos, o los que de forma análoga pertenecen a empresas privadas o públicas. Se incluyen en este uso los espacios, locales, o edificios destinados a hostelería (Hoteles, bares, restaurantes, discotecas...) y análogos.

Los usos de oficinas o comerciales que por sus características (materias manipuladas, almacenados o utilizados) originen molestias o comporten problemas de seguridad o salubridad, se regirán por lo establecido en el uso industrial.

3. Servicios Públicos.

Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los servicios siguientes: Administración Pública, Mercados, Mataderos, Defensa, Prisiones, Cementerios, Servicios a las Infraestructuras y Otros Servicios Públicos Urbanos (policía, bomberos, teléfonos, depuradoras, vertederos, garajes, etc.).

Estos usos no podrán nunca ubicarse por encima de plantas con uso de vivienda, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso.

4. Equipamientos.

Cuando la edificación o el espacio se destina como dotación para proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales: Educación, Actividades cívico-culturales, Ocio y espectáculos, Actividades Asociativas, Sanidad y Asistencia Médica o Social, Deporte y Religión.

Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso. No se podrá modificar ningún uso dotacional ni sustituir por otro diferente del asignado, sin la presentación y aprobación en el Ayuntamiento del preceptivo informe técnico justificativo.

5. Industria.

Cuando la edificación o el espacio se destina a las siguientes actividades: Talleres, Almacenes o Industria Productiva.

Se consideran talleres los locales o edificios destinados a la elaboración productiva en Alimentación y Tabaco, Construcción, Vidrio y Cerámica, Madera y Corcho, Metal, Papel y Art. es Gráficas, Plásticos, Cueros y Caucho, Textil y Calzado, reparación de maquinaria.

Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial. A partir de 500 m² de superficie en planta baja o 20 Kw. de potencia, este uso se regirá por las condiciones del uso industrial.

Las instalaciones industriales podrán incluir los usos adicionales necesarios para el desarrollo de la actividad, según las condiciones de uso de la ordenanza particularizada. Se prohíbe la residencia excepto la vinculada al propio servicio de la Industria.

Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones de la normativa sectorial e industrial que les sean de aplicación.

6. Almacenamiento.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a guarda, conservación y distribución de productos, sin servicio de venta directa al público.

Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial.

En caso de almacenes de superficie mayor a 1.000 m², deberán cumplir las condiciones de uso de Industria.

7. Agropecuario.

Se agrupan en este uso instalaciones para el almacenamiento de maquinaria agrícola, silos de almacenamiento, o bien para la cría y guarda de ganado, así como las instalaciones necesarias para su normal funcionamiento.

8. Garaje-Estacionamiento.

Corresponden a este uso los espacios, bordes o edificios de estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase, así como los destinados a la conservación y reparación del automóvil incluso lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficinas, etc. necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

Este uso se puede dar en las siguientes **situaciones:**

En superficie, bien situadas perimetralmente a las vías o al margen de las mismas, bien en el subsuelo de dichas vías públicas o espacios con uso de Parques y Jardines o de Paseo y Estancia, siempre que se garantice la existencia de las precisas especies vegetales y plantaciones, y siempre en aquellas áreas señaladas al efecto por el Plan.

En edificios, ya sea en sótano o planta baja, anexo a uso básico o en edificio exclusivo, como servicio discrecional al público, pudiendo ampliarse a planta 1ª, siempre y cuando no exista ninguna planta más por encima.

9. Paseo y Estancia.

Corresponden a este uso los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo o individual, y en general todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de plazas y calles peatonales, espacios de paseo y de disfrute de la vida urbana.

10. Parques y Jardines.

Corresponden a este uso los espacios libres destinados básicamente a plantaciones de arbolado y jardinería, para garantizar las condiciones de bienestar, salubridad, reposo... de la población, su protección o aislamiento en determinadas zonas, así como la mejora ambiental. Podrán tener carácter público o privado.

11. Viario y otras instalaciones.

Corresponden a este uso los espacios libres destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, cañadas, canales, líneas de ferrocarril. Así como el espacio destinado a infraestructuras urbanas básicas, líneas de tendido eléctrico, colectores etc.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Art. 17. Condiciones generales de la edificación y aprovechamiento.

Superficie edificable.

Es la superficie máxima que se puede edificar en una parcela. Puede venir determinada por la aplicación de diferentes condiciones de ocupación, altura, alineación, volumen o forma; o por la aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

A efectos de cálculo de edificabilidad, la superficie se calculará por:

- el área delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
- El 50% de los cuerpos volados, terrazas o tendederos con independencia de si están cerrados o no.
- Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanentemente.

Y se excluirán:

- Los patios interiores en edificación cerrada.
- Los soportales y plantas bajas porticadas.
- Los espacios cuya altura libre sea inferior a 1,5 m.
- Las construcciones auxiliares con carácter provisional construidos con materiales ligeros y desmontables.
- Los portales, los cuartos de instalaciones del edificio, basuras...
- Los primeros 25 m² de la superficie de garaje por cada 100% de edificación principal.

Espacios bajo cubierta.

Son espacios bajo cubierta los que encontrándose por encima de la última planta permitida, están cubiertos por los planos de la cubierta, con una altura libre de uso superior a 1.50 m. Cada ordenanza establecerá las condiciones de uso de éstos. En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, todas las habitaciones o dependencias habitables tendrán una superficie mayor del 50% de la superficie mínima exigida con altura mayor o igual a 2,40 m.

Planta Baja.

Se denomina planta baja a la de acceso al edificio desde el espacio público situada entre -1.5 m y 1.5 m de altura respecto a la rasante del vial de acceso. Su altura libre mínima en viviendas será de 2.5 m salvo que se especifique otra cosa en la ordenanza de aplicación. Para usos abiertos al público será de 2,70 m.

Planta semisótano.

Es la planta situada siempre por debajo de la planta baja, con altura de la cara inferior del forjado superior por encima de rasante y por debajo de 1.5 m de la rasante oficial del viario de acceso. La altura libre mínima será de 2.4 m

Planta sótano.

Se consideran sótanos todos los espacios de planta inferior a la planta baja o semi-sótano, de un edificio, cuya cara inferior del forjado superior está igual o por debajo de la rasante del viario de acceso. Su altura libre mínima será de 2.2 m.

Se prohíbe con carácter general el uso residencial en los mismos, pudiéndose destinar a garaje o instalaciones siempre que no exija la permanencia de personas.

Planta piso.

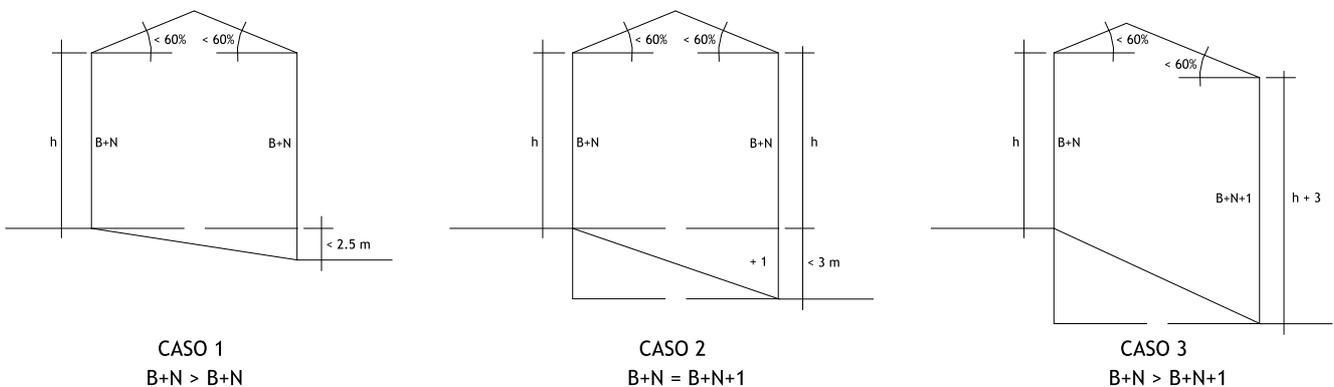
Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación, nunca inferior a 2,60 m. libres.

Altura de cornisa.

La altura máxima de cornisa se cumplirá en todo punto de fachada. Para frentes de fachada superiores al frente mínimo establecido por la ordenanza se permitirá fraccionar el frente de fachada a módulos de frente mínimo, y cumplir la altura máxima para cada fracción separadamente.

Altura máxima de fachada.

La altura máxima de fachada se da en cada ordenanza mediante dos parámetros, la altura de cornisa máxima y el número máximo de plantas sobre rasante incluida la baja medidas desde el vial de acceso. Para edificaciones sobre parcelas a dos viales con distinta altura, sobre la fachada del vial más bajo se podrá incrementar una planta a la altura máxima permitida siempre que la altura de cornisa de esa fachada quede a la misma cota o inferior que la fachada sobre el vial más alto.



Plazas de aparcamiento.

Dentro de los edificios de nueva construcción se deberá contar con al menos una plaza de garaje por cada vivienda con las condiciones exigidas en el artículo 34.

En el caso de viviendas en el Casco Antiguo el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento total o parcial de la exigencia anterior por imposibilidades constructivas.

Balcones y miradores.

Sólo podrán sobresalir balcones con un vuelo máximo de 10% del ancho de la calle, nunca superior a 1 m. y dejando en todo caso una altura libre respecto la rasante del terreno de 3 m.

Quedarán separados de las fincas contiguas una longitud igual o superior al vuelo y no inferior a 60 cm, salvo acuerdo entre colindantes.

Dentro de la delimitación del Conjunto Histórico, deberán estar ejecutados mediante losas de piedra empotradas en los muros o apoyadas en ménsulas de piedra de la zona. Barandilla con perfiles sencillos tipo forja o pintados en negro, o bien con barandilla, pasamanos y pies derechos de madera en cuyo caso la cubierta se prolongará a la manera tradicional para proteger el vuelo.

También se admiten los ejecutados mediante estructura de madera (preferentemente especies autóctonas), sobre vigas en ménsula (empotradas en los muros), con barandilla, pasamanos y pies derechos en madera y la cubierta se prolongará a la manera tradicional para proteger el vuelo.

Marquesinas, banderines y toldos.

Su saliente máximo debe quedar retranqueado 40 cm de la línea exterior de la acera. De no existir ésta, no podrán volar más de 1 m y siempre por encima de 3 m sobre la rasante en cada punto.

Están totalmente prohibidos en calles de anchura inferior a 6 m.

Dentro del casco histórico, las marquesinas se realizarán a la manera tradicional sobre 2 o 3 vigas de madera, empotradas en los muros sobre las que apoyan 2 correas que serán el soporte de la tabla y la teja cerámica curva. En los laterales se dispondrán lajas irregulares de pizarra. Los banderines tendrán una superficie menor a 0.66 m² y una altura inferior a 0.60 m. Los toldos serán de loneta en tonos claros y uniformes en toda su superficie, sin ningún tipo de dibujo o propaganda.

Fondos máximos de edificación.

Las condiciones de **fondos máximos** se fijan como límite en las respectivas Ordenanzas y se medirán desde la alineación de fachada.

Alineaciones y Rasantes.

Alineaciones exteriores: la línea de separación entre el solar edificable y la vía pública, definida en los Planos de Ordenación.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites edificables de la parcela con otros propietarios o con el resto de la parcela no edificable.

Rasantes: se entiende por rasante el nivel de acerado en la alineación, debiendo la edificación ajustarse a ellas.

Patios de manzana.

Son los que resultan de la aplicación de los fondos máximos medidos desde las alineaciones oficiales de fachada, y pueden estar formados por varias parcelas.

Patios de parcela.

Son patios situados en el interior de una parcela y en el caso de que se utilicen como ventilación o iluminación de espacios habitables, tendrán una forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro.

Cerramiento de parcelas.

Todos los solares deberán estar cerrados con un cercado permanente de al menos 2 m de altura.

Cubiertas.

Los faldones de las cubiertas deberán estar inscritas dentro del volumen definido entre 0% (Cubierta plana) y el porcentaje fijado por las condiciones de cada ordenanza, medido desde el alero máximo permitido.

Dentro del Casco Histórico, las cubiertas serán inclinadas con faldones continuos, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a constar de tres aguas en extremos de hilera y con cuatro en el caso de vivienda aislada. Tendrán una pendiente máxima de 35° y la altura máxima de cumbrera será la resultante de aplicar la inclinación permitida en los faldones de cubierta con un máximo de 3 m desde la cornisa. No se permiten saltos de altura ni cubiertas planas.

Art. 18. Fuera de ordenación. Usos disconformes con el planeamiento.

Las presentes Normas no declaran ningún uso expresamente fuera de ordenación, considerándose el resto de los casos solamente usos disconformes con el planeamiento.

En los terrenos o edificaciones disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

Capítulo 1. Ordenanzas de Edificación.

Art. 19. Ordenanzas en suelo urbano.

Todas las parcelas de suelo urbano tendrán asignada al menos una categoría de ordenación en función de la cual se establecen las condiciones de uso y de edificación. Para el suelo Urbano Consolidado se establece la ordenación detallada, con la calificación completa por parcela.

Los aspectos que no estén regulados en las presentes Ordenanzas, se remitirán a las restantes normas y prescripciones establecidas en los Reglamentos y ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Ley 11/2003 Prevención Ambiental de Castilla y León, además de las legislaciones vigentes en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial, o a las que las sustituyan.

Art. 20. Ordenanzas de edificación residencial.

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN CASCO ANTIGUO (CA).

DEFINICIÓN

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas del casco tradicional, con la finalidad de garantizar la protección del tejido histórico y la rehabilitación de sus edificaciones o de asegurar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de manzanas cerradas.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	90 m ² o la actual si ésta fuese menor.
Frente mínimo de parcela:	5 m o el actual si éste fuese inferior.
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 5 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública, o con el fin de alcanzar esos mínimos. Se prohíbe la agregación de más de 2 parcelas edificadas consecutivas, sin limitación para solares.
Chaflanes:	Se prohíbe la formación de chaflanes que no estén grafiados en el plano de alineaciones, manteniéndose los actuales respetando su trazado actual poligonal o circular.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:	La establecida por las alineaciones dibujadas en plano y los fondos y retranqueos definidos en esta ordenanza.
Fondo edificable:	Fondo máximo 14 m, excepto las edificaciones existentes que consoliden su volumetría. En el resto de parcela se permitirán construcciones complementarias de uso no residencial, de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación, hasta un porcentaje máximo de ocupación sobre el resto de la parcela del 30%, y del 60% sólo en las parcelas así lo indiquen los planos de ordenación.
Alineaciones:	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Retranqueo a fachada:	No se permiten
Retranqueos laterales:	No se permiten
Retranqueo de fondo:	No se establecen

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	Vivienda.
Usos compatibles:	Servicios privados, almacenamiento Nunca por encima del uso de vivienda
	Industria. Hasta 250 m ²
	Garaje-Estacionamiento. Planta baja y sótano.
	Parques y Jardines.
Usos Prohibidos:	Todos los demás.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	La existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles o la que permitan los parámetros formales de esta Ordenanza.
Altura máxima:	B+1
Altura máxima de cornisa:	Medidas desde el punto medio de la rasante de cada fachada: 6,5 m medida desde el punto medio de la rasante de cada fachada. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas.
Altura máxima de cumbrera:	3 m desde altura de cornisa. Por encima de esa altura tan sólo se permitirán conductos de humos o ventilación rematados al estilo tradicional y tratados con el mismo material de fachada.
Cuerpos volados a fachada:	Balcones y terrazas: Hasta 80 cm de vuelo Aleros y marquesinas: Hasta 80 cm de vuelo
Cuerpos volados abiertos:	Bajo esta denominación se consideran los balcones, terrazas, cornisas y aleros. El saliente máximo desde la fachada será de 1/10 de la calle y siempre inferior a 1 m con una altura sobre la rasante de al menos 3 m.
Cubierta:	No se permiten las cubiertas planas ni azoteas. La pendiente máxima será de 35°. No se permiten troneras o buhardillas ni retranqueos desde la línea de fachada.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Volúmenes.

La tipología y composición de volúmenes de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta las características singulares del entorno y su modulación.

En caso de actuarse sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrá en cuenta:

- Los elementos de interés monumental, popular y ambiental existentes y sus conexiones.
- El módulo de estos elementos y el predominante en su entorno.
- La integración de la manzana en su entorno.

Fachadas.

La norma general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

Las plantas bajas tendrán, respecto a la superior, una altura similar y no será superior a los tres metros teniendo en cuenta la altura predominante en cada calle. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos sino que se diseñará una adecuada proporción de huecos y macizos quedando en obra totalmente rematados y debiéndose incluir en el proyecto.

Se tenderá a la proporción vertical de los huecos con predominio del macizo sobre el hueco. En planta baja se permitirá un solo hueco de hasta 2.8 m de anchura para garaje.

Se prohíbe cualquier retranqueo, debiendo conservarse la fachada en un solo plano.

Se recomienda remarcar los huecos con moldura más o menos tratada a base de sillares de dimensiones variables al estilo tradicional.

En obras de derribo, desmontaje, reforma, rehabilitación, restauración y nueva planta, se recuperarán todos aquellos elementos de interés correspondientes a la edificación tradicional, para su posterior reposición, tales como: sillerías escuadradas, losas de piedra de suelo o balcones, piezas singulares talladas/molduradas (canes, dinteles, jambas, ménsulas, cornisas,...), vigas de madera, carpinterías, rejerías, barandillas, elementos ornamentales, tejas, pizarras, etc... Este tratamiento de fachada se extenderá a todas las fachadas secundarias o medianeras así como a los frentes de parcela no ocupados por la edificación, que deberán cerrarse mediante fábricas predominantemente macizas, así como en los solares no edificados, que deberán cerrarse mediante muros o tapiados acordes con los acabados y colores tradicionales del núcleo.

Se prohíben las instalaciones vistas por fachada.

Cubiertas

La cubierta será de teja cerámica curva de colores ocres y pardos similares a los de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes, prohibiéndose cualquier otro material de cubrición. Dentro de la delimitación del Conjunto Histórico no se permite el aprovechamiento bajo cubierta, prohibiéndose la apertura de cualquier tipo de ventanas, lucernarios o buhardillas en la cubierta.

El alero no se construirá como prolongación del forjado de última planta sino como prolongación del plano de cubierta. Éste estará formado por lajas de pizarra de espesor y dimensiones irregulares colocadas al estilo tradicional.

Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes, serán de zinc pintados en tonos oscuros o bien de cobre, prohibiéndose cualquier otro material.

Las construcciones que se sitúen colindantes con edificios catalogados deberán conservar la altura de cornisa de éstos y siempre que sea posible, la del primer forjado.

Los vuelos nunca se prolongarán con el mismo espesor del forjado, disminuyendo a medida que avanza el vuelo a la manera tradicional de las losas superpuestas en voladizo.

Otra solución recomendada es el vuelo de ménsulas de piedra en las que apoyará una losa del mismo material y espesor < a 15 cm.

Se prohíben los antepechos de cualquier tipo de fábrica. Deberán ser balaustradas de madera en toda su altura.

Materiales

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiéndose utilizar en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.

En el ámbito del Conjunto Histórico sólo se permite como material de fachada la piedra utilizada tradicionalmente Gneis y rocas pizarrosas en las tonalidades predominantes tanto en Villardeciervos como en Cionál. La colocación será similar a los aparejos tradicionales, prohibiéndose cualquier tipo de aplacados.

El rejuntado de la piedra en las obras de conservación, restauración rehabilitación o nueva planta se ejecutará con mortero bastardo de cal y arena de color similar a la piedra, prohibiéndose cualquier tipo de rejuntado o pintado.

Se prohíben los muros continuos donde los elementos metálicos preponderen junto con el vidrio transparente u opaco.

Se prohíbe el ladrillo visto.

Las carpinterías exteriores serán obligatoriamente de madera pintada sin brillo en colores acordes con el entorno. Se colocará a haces interiores del muro o intermedia, pero nunca a haces exteriores.

Las persianas enrollables se colocarán interiormente. No obstante se recomienda el uso de contraventanas de madera.

Tanto las ventanas como las contraventanas en caso de existir, serán de de dos hojas verticales.

Los balcones tendrán balaustradas verticales estando todos sus elementos en el mismo plano, no admitiéndose balcones de cerrajería con incorporación de jardineras u otros elementos decorativos. El color siempre será marrón oscuro.

Marquesinas, rótulos y banderolas.

Los rótulos se ejecutarán en madera, hierro o bronce, con letras sueltas en color mate oscuro de tamaño inferior a 30 cm, no sobrepasando el ancho del hueco en caso de disponerse sobre éste. Se prohíben los letreros luminosos.

No se permiten banderolas.

OBSERVACIONES

La reordenación interior de la parcela, alterando las condiciones de los Planos de Ordenación, se desarrollará siempre mediante Estudio de Detalle. En las parcelas incluidas en el ámbito del Conjunto histórico será preceptivo el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora.

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA (VA).

DEFINICIÓN

Se consideran como Vivienda Unifamiliar Aislada, las viviendas unifamiliares independientes que se encuentran separadas de las lindes de parcelas limítrofes, disponiendo de espacios verdes privados.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	300 m ² o la actual si ésta fuese menor para una sola vivienda, excepto pareadas, de 250 m ² .
Frente mínimo de parcela:	10 m. o la actual si ésta es menor.
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 10 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública, o con el fin de alcanzar esos mínimos.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:	Menor del 50%. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la ocupación de la superficie libre de la parcela.
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	Mayor de 4 m en nuevas edificaciones.
Retranqueos laterales:	Mayor de 3 m o 0 m a un solo lateral con el consentimiento del colindante –pareadas- y proyecto conjunto.
Retranqueo de fondo:	Mayor de 3 m. Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	Vivienda.	Por encima de rasante.
Usos compatibles:	Servicios Privados	El 100% en edificio exclusivo.
	Garaje- Estacionamiento.	Planta baja y sótano.
	Parques y Jardines.	
	Usos Prohibidos:	Todos los demás.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0.6 m ² /m ²
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	Se aplicarán las condiciones del Art. 17. de estas Normas.
Altura máxima:	B+1
Altura máxima de cornisa:	7 m para B+1 medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural.
Cuerpos volados a fachada:	No se establece
Cubierta:	Pendiente máxima de 35°. Altura de cumbrera < 3 m desde altura de cornisa.
Garajes	Las rampas de acceso a los mismos tendrán al menos 3 m. de ancho.

OBSERVACIONES

A efectos de ocupación de parcela contará cualquier edificación sobre rasante incluso de tipo auxiliar.

Los retanqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2 mts. con tratamiento vegetal exterior, pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

Con el acuerdo expreso de los propietarios se permitirán las edificaciones pareadas, es decir, grupos de dos viviendas que comparten una medianera siempre con proyecto unitario.

Se consideran así las viviendas unifamiliares independientes que se encuentran separadas de las lindes de parcelas limítrofes salvo una y formando un conjunto constructivo con la colindante, disponiendo de espacios verdes privados.

En este caso las condiciones de parcela mínima serán de 250 m². con una vivienda por parcela, y ocupación máxima del 50%.

Se recomienda como material de cubrición, la utilización de teja cerámica curva en tonos de colores ocres y pardos similares a los de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En los aleros de cubierta se recomendará recuperar la solución tradicional de disponer losas de pizarra voladas.

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN MIXTA (EM).

DEFINICIÓN

Se consideran como edificaciones de uso mixto situadas en las periferias de los cascos urbanos, que sin llegar a la condición de Casco Antiguo, permite una edificación compacta cerrando la manzana y cuyo uso puede incluir servicios o pequeñas industrias además del residencial.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	120 m ² o la actual si ésta fuese menor.
Frente mínimo de parcela:	7 m. o la actual si ésta es menor.
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 7 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública, o con el fin de alcanzar esos mínimos.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:	Menor del 70%. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la ocupación de la superficie libre de la parcela.
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	0 m o mayor de 3 m.
Retranqueos laterales:	0 m o mayor de 3 m.
Retranqueo de fondo:	No se establece.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	Vivienda.	Por encima de rasante.
Usos compatibles:	Servicios Privados	
	Garaje- Estacionamiento.	Planta baja y sótano.
	Los no prohibidos.	
Usos Prohibidos:	Industria	> 800 m ² o 50 kw
	Agropecuario	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0.85 m ² /m ²
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	Se aplicarán las condiciones del Art. 17. de estas Normas.
Altura máxima:	B+1
Altura máxima de cornisa:	8 m para B+1 medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural.
Cuerpos volados a fachada:	No se establece
Cubierta:	Pendiente máxima de 35°. Altura de cumbre < 3 m desde altura de cornisa.

OBSERVACIONES

A efectos de ocupación de parcela contará cualquier edificación sobre rasante incluso de tipo auxiliar.

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2 mts. con tratamiento vegetal exterior, pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

Se recomienda como material de cubrición, la utilización de teja cerámica curva en tonos de colores ocres y pardos similares a los de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En los aleros de cubierta se recomendará recuperar la solución tradicional de disponer losas de pizarra voladas.

Art. 21. Ordenanzas de Dotaciones Urbanísticas.

ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS (EQ)

DEFINICIÓN

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de Servicios Públicos Urbanos, Equipamientos y Dotaciones.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	La definida en los planos de ordenación.
Frente mínimo de parcela:	No se establece.
Condiciones segregación y agregación:	Sólo se permiten en el caso de necesitar dividir el uso.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:	La establecida por las alineaciones.
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	No se establece. En el Conjunto Histórico no se permiten.
Retranqueos laterales:	No se establece.
Retranqueo de fondo:	No se establece.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	Servicios públicos.
Usos compatibles:	Garaje- Estacionamiento.
	Vivienda asociada al uso
	Almacenamiento
	Parques y Jardines.
	El resto
Usos Prohibidos:	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0.85 m ² /m ²
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	Computará todo el volumen por encima de rasante.
Altura máxima:	B+2. sobre rasante. Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la altura de las edificaciones próximas, que no podrán superar, así como una adaptación en lo posible a las alineaciones de sus fachadas a calle.
Cubierta:	Pendiente máxima de 35°. Altura de cumbrera < 3 m desde la altura de cornisa.

OBSERVACIONES

Se recomienda como material de cubrición, la utilización de teja cerámica curva en tonos de colores ocres y pardos similares a los de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En los aleros de cubierta se recomendará recuperar la solución tradicional de disponer losas de pizarra voladas.

El tratamiento de fachada se extenderá a todas las fachadas secundarias o medianeras así como a los frentes de parcela no ocupados por la edificación, que deberán cerrarse mediante fábricas predominantemente macizas de altura inferior a 2 m, así como en los solares no edificados, que deberán cerrarse mediante muros o tapiados acordes con los acabados y colores tradicionales del núcleo.

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)

DEFINICIÓN.

Las áreas que las Normas definen como Espacios Libres Públicos son las zonas ajardinadas, de juegos y esparcimiento público en las que se deberán considerar al menos las siguientes condiciones.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres Públicos considerados zonas verdes (parques, jardines y alamedas), destinados por las Normas a plantaciones de árboles y jardinería, para usos de recreo y descanso colectivos:

No se permiten más que pequeñas edificaciones de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como templetes de música, graderíos cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario, y cuya ocupación sea inferior al 15% de la superficie de la parcela.

Se puede definir un espacio para aparcamientos en superficie.

El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados –al menos el 50% de su extensión–.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	Parques y Jardines.
Usos compatibles:	Paseo y estancia.
Usos Prohibidos:	El resto

OBSERVACIONES

En el proyecto y ejecución d urbanizaciones de espacios libres, con el fin de proteger los muros de piedra de las edificaciones y evitar humedades, adicción de sales, empujes, etc..., se deberá establecer una junta perimetral de separación, que evite el contacto directo con los cementos, hormigones u otros materiales que puedan afectarles. Asimismo se recuperarán las rasantes urbanas originales para evitar ir enterrando los edificios.

En entornos inmediatos de elementos de interés arquitectónico, arqueológico, tradicional,... se eliminarán las zonas ajardinadas que contribuyan a aportar humedades a estas construcciones.

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ELPR)

DEFINICIÓN.

Las áreas que las Normas definen como Espacios Libres Privados son las zonas ajardinadas, de juegos y esparcimiento cuya titularidad y uso no son públicos a los que se quiere preservar de posibles edificaciones y en las que se deberán considerar al menos las siguientes condiciones.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres privados considerados zonas principalmente ajardinadas carentes de edificabilidad.

No se permiten más que instalaciones vinculadas a la parcela y siempre bajo rasante. Se puede definir un espacio para aparcamientos en superficie.

El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados –al menos el 50% de su extensión-.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	Parques y Jardines.
Usos compatibles:	Paseo y estancia.
Usos Prohibidos:	El resto

OBSERVACIONES

En el proyecto y ejecución d urbanizaciones de espacios libres, con el fin de proteger los muros de piedra de las edificaciones y evitar humedades, adición de sales, empujes, etc..., se deberá establecer una junta perimetral de separación, que evite el contacto directo con los cementos, hormigones u otros materiales que puedan afectarles. Asimismo se recuperarán las rasantes urbanas originales para evitar ir enterrando los edificios.

En entornos inmediatos de elementos de interés arquitectónico, arqueológico, tradicional,... se eliminarán las zonas ajardinadas que contribuyan a aportar humedades a estas construcciones.

ORDENANZA DE SISTEMA VIARIO.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para los Espacios de Estancia, Viario y Comunicación, son las siguientes:

Las secciones y trazado del viario, serán las definidas en los Planos de Ordenación.

La localización de los espacios libres públicos (plazas) y su caracterización, así como los posibles usos singulares para áreas de juegos o actividades específicas, vendrán asimismo definidos en los Planos de Ordenación.

Los espacios libres públicos solamente podrán dedicarse a los usos de esparcimiento que les son propios, permitiéndose en las plazas públicas los usos culturales al aire libre e instalaciones provisionales ligadas al esparcimiento y ocio.

En los espacios libres existentes consolidados, se permiten únicamente las obras de mantenimiento, mejora y restauración, que no altere ni desvirtúe su carácter original del espacio urbano, las plantaciones o los elementos arquitectónicos o urbanos característicos de esos lugares.

Se adaptarán los materiales, secciones y trazados a las características específicas y distintivas de estos viarios, respetándose en todo caso las Condiciones de Urbanización de esta Normativa.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	Viario
Usos compatibles:	
Usos Prohibidos:	El resto

Capítulo 2. Actuaciones aisladas de Urbanización y Normalización.**Art. 22. Objeto y Gestión.**

1. Desde la ordenación detallada de las Normas Urbanísticas se han previsto una serie de ámbitos de suelo urbano consolidado con el objeto de completar la urbanización de esas parcelas, así como adaptar la configuración de las parcelas y la cesión de los espacios destinados a viario público.

2. Inicialmente la gestión prevista para todas las actuaciones es privada si bien el Ayuntamiento puede iniciar la gestión de cualquiera de ellas de oficio si fuese necesario.

3. El procedimiento de gestión tanto pública como privada se ajustará a lo establecido en los artículos 212 y siguientes del RUCYL.

Nº	Núcleo	Superficie	Nº Parcelas	Tipo	Objeto
1	Villardecervos	3.098 m ²	1	Normalización y Urbanización	
2	Villardecervos	4.633 m ²	1	Normalización y Urbanización	Obtención de viario urbanizado en el frente de la parcela, con las dimensiones mínimas necesarias.
3	Villardecervos	1.655 m ²	1	Normalización y Urbanización	
4	Villardecervos	3.363 m ²	1	Normalización y Urbanización	
5	Cional	271 m ²	1	Urbanización	Urbanización mínima del frente de parcela
6	Cional	142 m ²	1	Urbanización	

Art. 23. Obligaciones.

Al otorgar la licencia urbanística el Ayuntamiento impondrá al propietario solicitante las condiciones necesarias para asegurar que la parcela alcance la condición de solar. Estas condiciones son:

- a) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar el viario público y que quedan señalados expresamente por las alineaciones obligatorias de los planos de ordenación.
- b) Costear las obras de urbanización necesarias para completar los servicios urbanos conforme a dichas alineaciones fijadas en los planos de ordenación.
- c) Garantizar la ejecución de la urbanización constituyendo en el plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la licencia, una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento.
- d) Tramitar los proyectos de urbanización o normalización antes o simultáneamente al proyecto de ejecución de la edificación, pero éste último no podrá aprobarse sin haberse aprobado los anteriores.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. 24. Sectores de suelo urbano no consolidado.

En las presentes Normas Urbanísticas se delimitan cuatro sectores de Suelo Urbano No Consolidado, tres en el núcleo de Villardeciervos y un cuarto en Cional. Este ámbito aparece delimitado en los planos de ordenación, y sus condiciones específicas son las establecidas al efecto en la ficha adjunta.

Las Condiciones para cada sector delimitado en Suelo Urbano No Consolidado se detallan en ficha particularizada, con el rango de determinaciones de ordenación general.

Las condiciones que deberán cumplir la Unidad de Actuación que desarrolle este sector serán al menos las definidas por la ficha, tanto en localización y dimensiones del viario estructurante definido, como en cesiones y aprovechamientos.

Las cesiones de espacios libres y de Dotaciones serán siempre públicas en su totalidad.

Art. 25. Edificabilidad máxima de los sectores en S. Urbano No Consolidado.

En cumplimiento del artículo 36.c de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, para municipios de menos de 20.000 habitantes con Normas Urbanísticas, no se permitirán densidades mayores a 30 viviendas o 5.000 metros cuadrados por hectárea lo que significa 0.50 m²/m² construidos ponderados al uso predominante, ni densidades menores de 10 viviendas por hectárea.

Por todo esto se ha establecido una edificabilidad de 0.5 m²/m² con carácter general para el uso residencial, verificando la posibilidad de consumir todo ese aprovechamiento dentro del sector con la aplicación directa de las ordenanzas aquí definidas.

La adecuada mezcla funcional y tipológica que se deriva de la aplicación de los Usos definidos en esta Normativa, se complementa con su ponderación de cara a la correcta equidistribución de aprovechamientos, conforme a las exigencias legales.

DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

A.

SECTOR N°

1

DENOMINACIÓN

SUPERFICIE

11.504 m²

Plano en el que se localiza gráficamente la situación del sector

O.02.1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

B.

Uso predominante:

RESIDENCIAL (> 60%)

Usos Prohibidos:

Industrial y agropecuario.

Plazo máximo para establecer la ordenación detallada:

8 años

Edificabilidad máxima:

0.5 m²/ m²

N° máximo de viviendas:

34

N° mínimo de viviendas:

12

Índice de integración social:

> 30%

Sistemas generales:

No se asignan

CONDICIONES PARTICULARES

C.

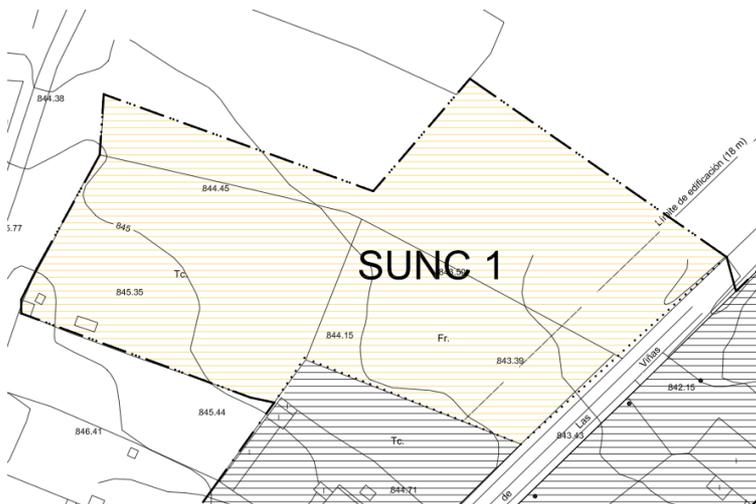
Espacios Libres de uso público (al menos 50% ajardinado)

(10 m²/100 m² construibles)

Equipamientos públicos:

(10 m²/100 m² construibles)

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación.



DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

A.

SECTOR Nº	2
DENOMINACIÓN	
SUPERFICIE	3.769 m²
Plano en el que se localiza gráficamente la situación del sector	O.02.4

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

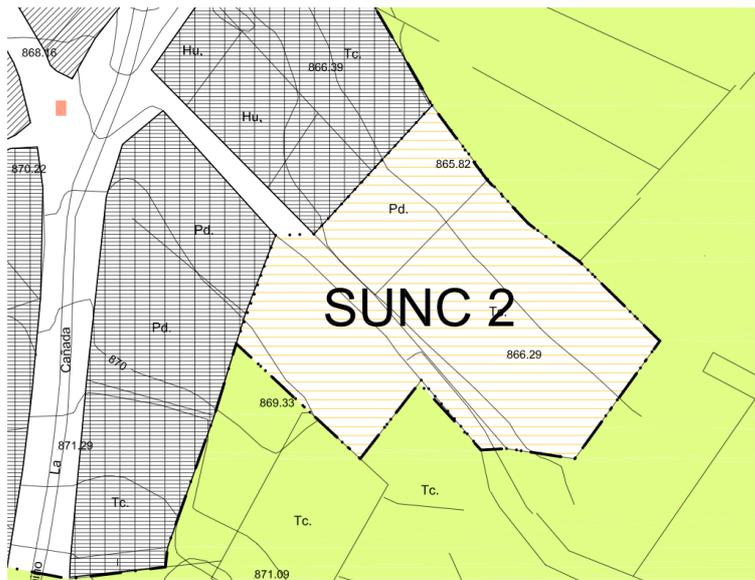
B.

Uso predominante:	RESIDENCIAL (> 60%)
Usos Prohibidos:	Industrial y agropecuario.
Plazo máximo para establecer la ordenación detallada:	8 años
Edificabilidad máxima:	0.5 m²/ m²
Nº máximo de viviendas:	11
Nº mínimo de viviendas:	4
Índice de variedad tipológica:	--
Índice de integración social:	> 30%
Sistemas generales:	No se asignan

CONDICIONES PARTICULARES

C.

Espacios Libres de uso público (al menos 50% ajardinado)	(10 m²/100 m² construibles)
Equipamientos públicos:	(10 m²/100 m² construibles)
El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación.	



DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

A.

SECTOR N°
DENOMINACIÓN
SUPERFICIE
Plano en el que se localiza gráficamente la situación del sector

3
3.952 m²
0.02.6

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

B.

Uso predominante:
Usos Prohibidos:
Plazo máximo para establecer la ordenación detallada:
Edificabilidad máxima:
N° máximo de viviendas:
N° mínimo de viviendas:
Índice de integración social:
Sistemas generales:

RESIDENCIAL (> 60%) Industrial y agropecuario.
8 años
0.5 m ² / m ²
11
4
> 30%
No se asignan

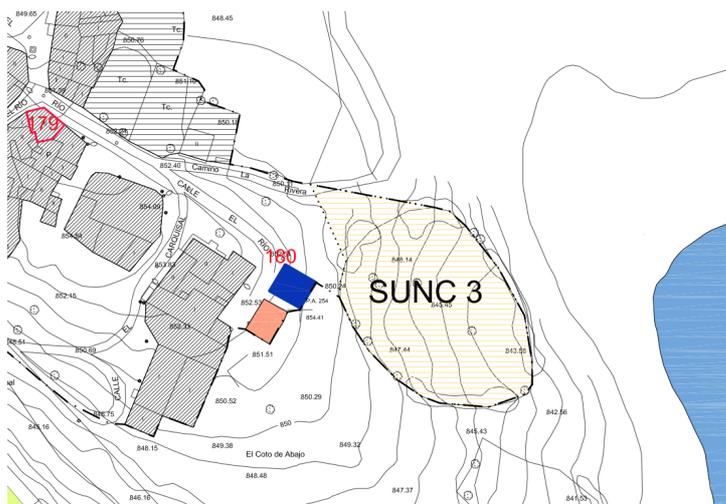
CONDICIONES PARTICULARES

C.

Espacios Libres de uso público (al menos 50% ajardinado)
Equipamientos públicos:

(10 m ² /100 m ² construibles)
(10 m ² /100 m ² construibles)

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación.



DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

A.

SECTOR Nº
 DENOMINACIÓN
 SUPERFICIE
 Plano en el que se localiza gráficamente la situación del sector

4
30.317 m²
O.02.1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

B.

Uso predominante:
 Usos Prohibidos:
 Plazo para establecer la ordenación detallada:
 Edificabilidad máxima:
 Sistemas generales:

DOTACIONAL (> 50%) Industrial y agropecuario. 8 años 0.5 m ² / m ² No se asignan
--

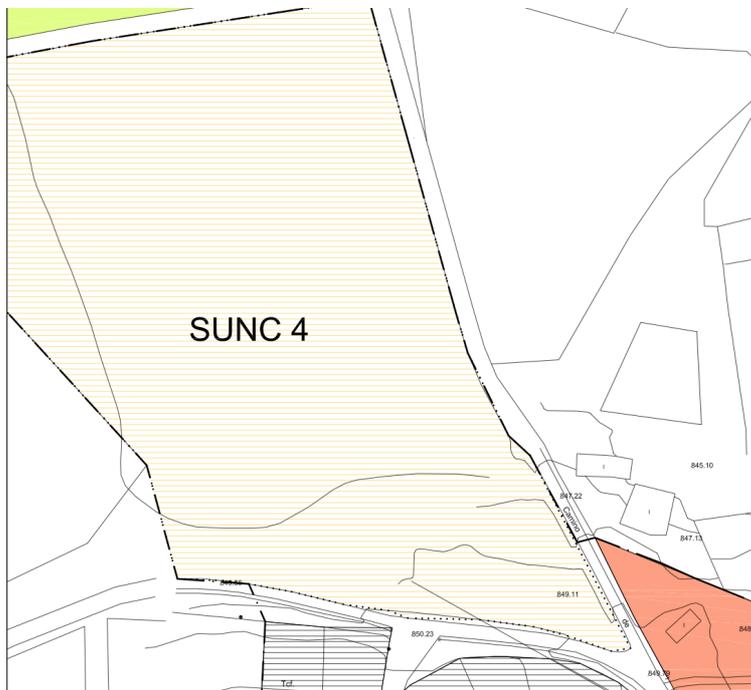
CONDICIONES PARTICULARES

C.

Espacios Libres de uso público (al menos 50% ajardinado)
 Equipamientos públicos:

(10 m ² /100 m ² construibles) (10 m ² /100 m ² construibles)
--

El derecho a edificar se alcanza tras la aprobación del Estudio de Detalle y el Proyecto de Actuación.



TÍTULO VIII. NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO.

Art. 26. Concepto y Categorías de Suelo Rústico.

Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos -naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios- y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección, o bien porque se consideran inadecuados para su urbanización por estar ligados a usos agrarios. Su régimen se ajustará a la legislación del suelo Estatal, a la legislación Autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en el Suelo Rústico. Los terrenos que pertenecen a este tipo de suelo están delimitados, según sus categoría, en los Planos de Ordenación a Escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría, general o especial, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

Se definen siete categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección específica atenta en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica:

- Suelo Rústico Común (SRC).
- Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), compuesto por los suelos correspondientes a las siguientes situaciones de protección:
 - Áreas de interés faunístico y agroforestal.
 - Riberas y ecosistemas acuáticos.
- Suelo Rústico de Protección Cultural, Yacimientos y áreas arqueológicas (SRPC).
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI):
 - Infraestructuras de Transporte
 - Redes de energía y telecomunicaciones

Art. 27. Ordenanza de Suelo Rústico Común (SRC):

1. Concepto de Suelo Rústico Común (SRC).

Se incluyen en esta categoría terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta normativa.

2. Usos permitidos.

Se consideran usos conformes a la naturaleza del suelo rústico común y por lo tanto permitidos, los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general siempre que estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
5. La recogida y tratamiento de residuos.
6. Las telecomunicaciones.
7. Las instalaciones de regadío.
8. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3. Sobre los usos autorizables en suelo rústico común:

157

3.1. Son usos autorizables en suelo rústico común:

- a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general que no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos, que no formen un nuevo núcleo de población.
- e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- f) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 1. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 2. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbano

3.2. La implantación de los usos autorizables y para los usos considerados en cada clase de suelo como excepcionales, se regulará según lo establecido en los artículos 306 a 308 del RUCyL.

3.3. No se considerarán *fuera de ordenación* los usos existentes pertenecientes a cualquiera de los tipos a que se refiere el presente artículo.

3.4. Sobre las parcelaciones en suelo rústico

En suelo rústico en ningún caso puedan efectuarse divisiones en contra del artículo 53 del RUCYL.

4. Usos prohibidos.

Serán usos prohibidos todos los no citados como permitidos o autorizables.

5. Condiciones de las edificaciones en Suelo Rústico.

- 5.1. Serán de aplicación, de forma suplementaria y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación y parámetros de medición de las determinaciones definidas en esta Normativa para el Suelo Urbano.
- 5.2. Para cualquier clase de edificación en suelo rústico, su volumetría, condiciones figurativas y materiales serán condicionadas por la adaptación al suelo en que se ubican y por su bajo impacto ambiental y paisajístico.
- 5.3. Los cerramientos de parcelas mantendrán en todo caso una distancia mínima al eje de caminos y vías de 6 m. y no tendrán fábricas opacas de altura superior a 1,5 m.
- 5.4. Con carácter general en todos los suelos rústicos, se permiten las edificaciones ligadas a la explotación hortícola, como casetas de aperos, chozos, pozos...y demás construcciones tradicionales, hasta una superficie construida de 20 m².

Estas casetas de aperos o edificios auxiliares de los usos agrícolas, tendrán una altura máxima de 3 m. totales y acabados externos en materiales tradicionales, cubierta de teja y paramentos exteriores en algún aparejo de piedra.

6. Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas al a explotación agrícola, ganadera, forestal...

6.1. Estas Edificaciones permitidas conforme al Art. 27. 2.a) de estas normas, cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Establos y criaderos de animales.
 - a) Separación a linderos: 5 mts.
 - b) Separación mínima del núcleo de población: Ovino 500 metros; Porcino 1.500m y el resto, 1.000 metros.
 - c) Edificabilidad: 0,2 m²/m² de parcela mínima y 0,01 m²/m² resto de parcela.
 - d) Altura máxima: 7 metros a cornisa y 11 a cumbre excepto elementos singulares (silos, tolvas,...)
 - e) La parcela mínima edificable será la existente, con un mínimo de 1.500 m², no pudiendo segregarse parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.
- D) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria.
 - a) Separación a linderos: 5 mts.
 - b) Separación mínima del núcleo de población: 500 metros.
 - c) Edificabilidad: 0,2 m²/m² de parcela mínima y 0,01 m²/m² resto de parcela.
 - d) Altura máxima: 7 metros a cornisa y 11 a cumbre excepto elementos singulares (silos, tolvas,...)
 - e) La parcela mínima edificable será la existente, con un mínimo de 1.500 m², no pudiendo segregarse parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

- 6.2. Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, y serán sometidos a informe de la Administración competente en materia agropecuaria. En cualquier caso, el proyecto deberá contener la solución adoptada para absorción o reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas al aire libre sin tratamiento apropiado.
- 6.3. En el caso de instalaciones especiales se ajustarán a las condiciones de su Normativa Sectorial de aplicación –telefonía y telecomunicaciones, redes de energía,...- y especialmente a las imposiciones de la Normativa Ambiental.

7. Condiciones de la edificación vinculada a usos rotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público en Suelo Rústico.

Se cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- 7.1. Las construcciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública e interés social o dotaciones en Suelo Rústico en parcela de dimensión inferior a 1 Has. (10.000 m²) deberán justificarse por la naturaleza de su uso y condiciones técnicas específicas.
- 7.2. Las construcciones se separarán 6 metros de los linderos de la finca.
- 7.3. No se superará con la ocupación de las edificaciones más del 20% de la superficie de la finca, con un máximo de 2.000 m² por edificación en planta, o parte proporcional, salvo que sean instalaciones o su uso excepcional así lo justifique.
- 7.4. No se rebasará la altura de 7 metros, ni la de 2 plantas.
- 7.5. Se distinguen los siguientes tipos:
- a) Almacenes.
 - b) Hoteles: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.
 - c) Restaurantes: Altura máxima una planta y 3,5 m a cornisa.
 - d) Gasolineras: No se aplica la superficie mínima de parcela ni ocupación máxima.
 - e) Talleres de reparación: Altura máxima una planta y 6,5 m a cornisa.
 - f) Comercio: Se permiten pequeños puestos de productos artesanales o locales, con una ocupación inferior a 100 m², una altura y 3,5 m a cornisa.
- 7.6. Todas las instalaciones o edificaciones deben resolver adecuadamente el acceso desde la carretera. Se permite la agrupación de diversas edificaciones cumpliendo siempre las exigencias más estrictas.
- 7.7. Aquellas instalaciones o edificaciones que sean provisionales podrán justificar el incumplimiento parcial de estas condiciones en función de su uso.
- 7.8. Podrán disponerse áreas recreativas y de ocio al aire libre en las que será posible instalar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos infantiles y pequeños kioscos con las siguientes condiciones:

- a) No se puede edificar a menos de 100 m de una vivienda existente con licencia concedida.
 - b) No se podrá edificar ninguna construcción de más de 40 m² y una planta de altura de no más de 3,5 m de altura a cornisa y con una edificabilidad máxima de 0,05 m²/ m².
 - c) No se puede edificar a menos de 100 m del límite del caso urbano.
 - d) Se separarán al menos 5 m de linderos o 25 si limitan con masas arboladas.
 - e) Deberá preverse una zona de estacionamiento de vehículos y la recogida de basuras.
- 7.9. Los espacios de acampada destinados a estancia temporal de turistas deberán reunir siguientes condiciones:
- a) No se puede edificar a menos de 100 m de una vivienda existente con licencia concedida.
 - b) Se podrán edificar construcciones vinculadas a la actividad, de una planta de altura de no más de 3,5 m de altura a cornisa y con una edificabilidad máxima de 0,02 m²/ m².
 - c) No se puede edificar a menos de 100 m del límite del caso urbano.
 - d) Se separarán al menos 5 m de linderos o 25 si limitan con masas arboladas.
 - e) La parcela mínima será la unidad mínima de cultivo
 - f) Deberá preverse al menos una plaza de aparcamiento para cada plaza de acampada.
 - g) La extensión de la zona de acampada será como máximo del 50% de la parcela, que se arbolará perimetralmente..
 - h) Se preservará la vegetación existente.
 - i) Deberá preverse una zona de estacionamiento de vehículos y la recogida de basuras.
- 7.10. Podrán disponerse alojamientos rurales en edificaciones tradicionales con las condiciones de vivienda unifamiliar del punto 8.1 de este mismo artículo.

8. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar.

- 8.1. Para evitar la formación de núcleo de población, no se podrá construir ninguna edificación destinada a uso residencial en parcelas que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
- g) No se puede edificar a menos de 100 m de otra vivienda existente con licencia concedida.
 - h) No se podrá edificar si en un entorno de 300 m existen más de dos viviendas.
 - i) No se puede edificar a menos de 100 m del límite del caso urbano.
- 8.2. La parcela no podrá ser edificada si no cumple las siguientes condiciones:
- a) Afectación del terreno o parcela a la edificación, acreditándose registralmente la cualidad de indivisible.
 - b) Retranqueos de la edificación, con respecto a los límites de la propiedad, establecidos para cada tipo de edificación.
 - c) Un tamaño mínimo de parcela igual o superior a 1.500 m².
- 8.3. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y deberán adaptarse al entorno, adecuando su implantación y respetando el

relieve, la vegetación y los cursos de agua preexistentes. Las condiciones de la vivienda serán las definidas para el suelo urbano.

- 8.4. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Separación a linderos: 20 metros al frente y 10 al resto.
 - b) Parcela mínima: la establecida anteriormente.
 - c) Edificabilidad máxima: $300 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ por cada 200 m^2 de parcela superior a la mínima.
 - d) Altura máxima: dos plantas (baja + 1), y 7 metros a cornisa y 11 a cumbre

9. Condiciones de la edificación de asentamientos tradicionales.

- 9.1. Los Caseríos tradicionales existentes podrán conservarse o rehabilitarse para el uso de vivienda u hospedaje de turismo rural, manteniendo las condiciones tipológicas y constructivas preexistentes.
- 9.2. Las edificaciones deberán adaptarse al entorno, adecuando su implantación y respetando el relieve, la vegetación y los cursos de agua preexistentes. Las condiciones de la vivienda serán las definidas para el suelo urbano.
- 9.3. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Separación a linderos: 20 metros al frente y 10 al resto.
 - b) Parcela mínima: la existente, con un mínimo de 1.500 m^2 .
 - c) Edificabilidad máxima: $300 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ por cada 200 m^2 de parcela superior a la mínima.
 - d) Altura máxima: dos plantas (baja + 1), y 7 metros a cornisa y 11 a cumbre

10. Condiciones de la edificación para actividades extractivas.

Se cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- 10.1. Las construcciones e instalaciones para el desarrollo de la actividad extractiva deberán justificarse por la naturaleza de su uso y condiciones técnicas específicas.
- 10.2. Deberá preverse una zona de estacionamiento de vehículos y la recogida de basuras, y resolver adecuadamente los accesos a la parcela.
- 10.3. Estarán sujetas al periodo de actividad de la extracción, no pudiendo alargarse más de un año tras la finalización de la actividad para la que fueron autorizadas.
- 10.4. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Se separarán al menos 5 m de linderos o 25 si limitan con masas arboladas
Parcela mínima: la existente, con un mínimo de 1.500 m^2 .
 - b) Edificabilidad máxima: $300 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ por cada 200 m^2 de parcela superior a la mínima.
 - c) Altura máxima: dos plantas (baja + 1), y 7 metros a cornisa y 11 a cumbre

11. Condiciones de las construcciones e instalaciones para la ejecución de obras públicas e infraestructuras.

Se cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- 11.1. Las construcciones e instalaciones para la ejecución de las obras públicas e infraestructuras deberán justificarse por la naturaleza de su uso y condiciones técnicas específicas.
- 11.2. Se separarán al menos 5 m de linderos o 25 si limitan con masas arboladas.
- 11.3. Deberá preverse una zona de estacionamiento de vehículos y la recogida de basuras, y resolver adecuadamente los accesos a la parcela.
- 10.4. Estarán sujetas al periodo de construcción de la obra pública, no pudiendo alargarse más de un año tras la finalización de la infraestructura para la que fueron autorizadas.

12. Condiciones de las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes.

En función de su uso o actividad, en general se regularán igual que las edificaciones nuevas para cada uno de los usos descritos en los apartados anteriores.

Si la edificación o parte de ella no está declarada fuera de ordenación pero no se ajusta en alguno de los parámetros a las condiciones exigidas, se considerará disconforme con el planeamiento, no pudiendo realizar por tanto ampliaciones o modificaciones que no sean en el sentido de restituir la legalidad.

El incumplimiento de la edificación existente, de un parámetro concreto (p.e. retranqueos, o altura máxima) no impedirá que se puedan realizar reformas cumpliendo el resto de parámetros, aunque en la medida de lo posible se recomienda que se corrija ese incumplimiento.

Art. 28. Suelo Rústico de Protección.

En la variada realidad del medio natural de Villardeciervos, se han definido tres categorías básicas de Suelo Rústico con Régimen de Protección, una de Protección Cultural para los yacimientos arqueológicos localizados; otra de Protección Natural en función de los espacios y valores específicos a proteger, divididos en las clases de Protección de Riberas y Protección Ecológica; y otra de Protección de Infraestructuras (Transporte y redes de energía y telecomunicaciones).

Las carreteras en una banda de anchura equivalente a sus afecciones del límite de edificación, y las redes de grandes infraestructuras de energía que atraviesan el término, se protegen bajo la categoría de Protección de Infraestructuras, con remisión a su propia Legislación Sectorial.

Las condiciones y determinaciones normativas sectoriales establecen ya un marco de protección que estas Normas asumen plenamente, pormenorizando, según refleja el Plano de Ordenación del Término Municipal, los diferentes ámbitos de cada categoría de Protección.

Se subraya en este apartado normativo: la sujeción de todas las condiciones para los suelos rústicos, común y de protección, a las determinaciones impuestas por las propias normativas sectoriales de afección -riberas, aguas, montes...-.

Art. 29. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

*1. Suelo Rústico de Protección de **Infraestructuras de Transporte.***

Todos los suelos no urbanos ocupados por las distintas carreteras que atraviesan el término municipal, con sus espacios limítrofes de límite de edificación por afección sectorial –espacios ya expropiados, en sus bandas laterales, entorno de los nudos...-, sea la que fuera su titularidad, se consideran como Suelos Rústicos de Protección de Infraestructuras, en función de las afecciones y servidumbres legalmente establecidas. Desde el borde de la carretera hasta el límite de la afección esta protección se puede superponer a otra que figura reflejada en los planos de ordenación.

Dichos espacios estarán sujetos a la delimitación y limitaciones al uso –usos autorizables y prohibidos- de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, que establecen las normativas sectoriales específicas:

- Ley 10/2008, de Carreteras de la Comunidad de Castilla León
- Reglamento de Carreteras de Castilla y León aprobado por Decreto 45/2011 de 28 de julio.

*2. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de **transporte de energía.***

Dentro del término municipal de Villardeciervos tan sólo existe una línea de media tensión que desde el límite oriental del término, paralelo a la carretera de Zamora, alimenta el casco urbano de Villardeciervos y continúa hacia Cional por la carretera.

a. Para las redes de distribución eléctrica de alta tensión:

Se definen las Servidumbres de paso aéreo de energía eléctrica de acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000), que afectan a las líneas del término municipal de Villardeciervos:

"La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.*
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*

El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior."

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162:

"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección."

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

b. Gasoductos, oleoductos y otras redes de transporte de energía y de telefonía. No existen actualmente y en el caso de futuros trazados, se atenderán en cada caso a las determinaciones de su Normativa Sectorial específica, de forma complementaria a las condiciones de la clasificación del suelo rústico en que se encuentren.

3. Usos permitidos.

Son usos permitidos dentro de las líneas de afección:

- a) Obras públicas e infraestructuras en general siempre que estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 5. La recogida y tratamiento de residuos.
 6. Las telecomunicaciones.
 7. Las instalaciones de regadío.
 8. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

4. Usos sujetos a autorización.

Son usos autorizables dentro de las líneas de afección:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- c) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- d) Obras públicas e infraestructuras en general cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- e) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público salvo los industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a conservación y servicio de las infraestructuras:
 1. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 2. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbano.

5. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos todos los demás no citados en los puntos anteriores.

6. Condiciones de edificación.

A las obras, construcciones o instalaciones permitidas o autorizables en esta clase de suelo, les serán de aplicación las condiciones de edificación establecidas para el Suelo Rústico Común, además de las propias de la normativa sectorial aplicable al tipo de infraestructura de que dependa este suelo.

La distancia mínima a la que deben separarse las edificaciones está definida por las distintas legislaciones sectoriales, pero en ningún caso será menor a:

Carreteras:	18 m desde la arista exterior de explanación.
Redes de transporte eléctrico:	4 m desde la proyección de la catenaria abatida en horizontal.
Gasoductos y oleoductos:	6 m a cada lado de la conducción.

Art. 30. Suelo Rústico de Protección Natural.

El Suelo Rústico de Protección Natural está constituido, por aquellos terrenos que posean valores naturales dignos de protección, entre los que destacan:

-Todos los ecosistemas acuáticos, el embalse, los cauces y arroyos del término municipal grafiados en los planos de ordenación, en una anchura variable y definida según plano, mínima en todo caso de 20 m. en cada una de sus márgenes, contados a partir de la ribera, establecida esta cuando corresponda por la línea de máxima avenida.

-Las zonas de arbolado más o menos denso, los montes de utilidad pública, los LICs y el Espacio Natural Protegido de la Sierra de la Culebra.

En las zonas de arbolado, las determinaciones concretas de protección y los usos y actividades autorizables señaladas más abajo, son reglados desde la Legislación Sectorial de Montes –Ley de Montes 43/2003, Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y Biodiversidad, y Ley de Espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León, Ley 8/1991-.

En los ecosistemas acuáticos, los usos autorizables estarán siempre acordes con las determinaciones normativas de: Texto Refundido de la Ley de Aguas –R.D. 1/2001-, Reglamento del Dominio Público Hidráulico –R.D. 849/1986, Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León –Ley 6/1992-, Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y Biodiversidad- y demás legislación sectorial concordante.

1. Usos autorizables.

Se consideran usos autorizables salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico, los siguientes:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
2. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Las instalaciones de regadío.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
3. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
5. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público salvo los industriales, comerciales y de almacenamiento:
 1. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 2. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbano.

2. Son usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos todos los demás.

3. Condiciones de edificación:

A las obras, construcciones o instalaciones permitidas o autorizables en esta clase de suelo, les serán de aplicación las condiciones de edificación establecidas para el Suelo Rústico Común recogidas en el articulado de estas normas.

Art. 31. Suelo Rústico de Protección Cultural.

Se definen como suelos rústicos con protección cultural los yacimientos y hallazgos arqueológicos catalogados, localizados en el suelo rústico, e indicados en los planos de ordenación del término municipal. Un elenco de dichos elementos aparece en el capítulo específico del catálogo Arqueológico, que regula todos los elementos de protección arqueológica del municipio.

Esta protección siempre se superpone a otro tipo de suelo rústico, debiéndose cumplir los requisitos exigidos para ambas categorías.

1. Usos autorizables y prohibidos.

Son autorizables los mismos usos que para suelo con protección natural recogidos en el artículo anterior, siendo los demás prohibidos.

2. Condiciones de edificación:

Las edificaciones autorizables les serán de aplicación las mismas condiciones que a las de suelo de protección natural.

TÍTULO IX. CONDICIONES TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 32. **Ámbito de aplicación**

Todas las edificaciones realizadas en el ámbito de las presentes Normas Urbanísticas habrán de cumplir lo aquí definido como Condiciones Técnicas de la Edificación así como las exigencias normativas sectoriales de aplicación que estén en vigor.

Art. 33. **Condiciones de superficie y programa de vivienda**

a) Con carácter general, las **Condiciones de Superficie** y **Programa de Vivienda** serán las siguientes:

1. Toda vivienda tendrá una **superficie útil mínima** de 30 m², y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.
2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio y sirva de paso al cuarto de baño o aseo.
3. En viviendas de un solo dormitorio la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.
4. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E C K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

Viviendas de	E [M ²]	E + C + K [M ²]
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

5. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrán corresponder 5 m² a cocina y 2 m² a terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.
6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de dos camas de 8 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².
7. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m., salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 metros.
8. Los baños tendrán una superficie mínima de 3,50 m².
9. Los espacios habitables en bajo cubierta deberán estar vinculados a las viviendas que tengan debajo o bien ser destinados a trasteros. En cualquier caso nunca podrán habilitarse como viviendas independientes.

10. Los espacios bajo cubierta tendrán siempre una altura interior libre mayor de 1,50 m., medidos en cualquier parte de la superficie considerada aprovechable.
- b) Se admitirán variaciones a las dimensiones anteriores, en programas residenciales especiales como viviendas para ancianos, para estudiantes,... debidamente justificadas en proyecto.

Art. 34. Condiciones de los Garajes.

1. Condiciones de acceso y aparcamiento

La siguientes condiciones de accesibilidad a garaje-aparcamiento no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares o que resuelvan autónomamente su garaje. Cualquier imposibilidad de cumplimiento en edificios protegidos o en edificios rehabilitados deberá estar suficientemente justificada.

La superficie total en el interior de los garajes no podrá ser inferior de la correspondiente a 20 m² por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

Dimensiones de rampa:

Dimensiones de viales interiores.

Ancho mínimo en rectas:	3,00 m.
Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m:	4,00 m.
Anchura de accesos horizontales sin aparcamiento:	3,00 m.
Anchura de calles con aparcamiento en batería en una o ambas bandas:	5,00 m.
Anchura de calles con aparcamiento en línea en una o ambas bandas:	4,00 m.

Dimensiones de las plazas:

abiertas (medidas como espacio libre a caras interiores de pilares):	2,30 m x 5,00 m
Plazas extremas o cerradas por 2 o más lados	2,50 m x 5,00 m

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima será de 2,20 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. No se admitirán plazas de garaje con pendiente en la plaza, superior al 5%.

2. Condiciones constructivas; condiciones de iluminación y ventilación.

Se observarán las determinaciones establecidas en la Normativa Contra Incendios sobre Condiciones de Protección.

En los garajes de más de 5 vehículos se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux en plano del suelo en las zonas comunes de circulación del edificio.

En garajes cerrados de más de 5 plazas que no cuenten con ventilación natural permanente, se deberá instalar detectores de CO debidamente conectados a un sistema de extracción que impida la acumulación de gases en el interior.

3. Condiciones de obligatoriedad

Será exigible en Suelo Urbano Consolidado una proporción de 1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda en edificaciones con uso característico residencial, computándose siempre al alza los decimales (ej. 6,25 plazas = 7 plazas mínimo).

Para los usos Comerciales y de Servicios Privados, así como las Dotaciones y Equipamientos la exigencia es de 1,5 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante.

En los usos de Industria se aplicarán como mínimos las exigencias de 1,3 plazas cada 100 m² edificados de uso predominante en Industria.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se de alguna de las condiciones:

- Calle de acceso con anchura menor de 6,00 m. en ese tramo de manzana correspondiente al solar.
- Parcela inferior a 100 m² o con frente de parcela inferior a 5 m. o fondo inferior a 8 m.
- Rehabilitación de edificación. En caso de ampliación computará a efectos de cálculo de aparcamientos la ampliación.

Art. 35. Condiciones Higiénicas

Las Condiciones Higiénicas de la edificación serán las siguientes:

1. Toda **vivienda ha de ser exterior**, disponiendo para ello de al menos una habitación vidiera volcada a las vías o espacios públicos abiertos.
2. No se permiten viviendas en sótanos.
3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.
4. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de **ventilación cruzada**, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

5. Todas las piezas habitables tendrán **luz y ventilación directa** por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.
6. En las **cocinas**, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.
7. En los **baños, retretes y despensas** que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.
8. Los **humos** procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
9. Los **patios de luz** tendrán una superficie mínima de 9 m² y una dimensión mínima que permita poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3 metros.

Art. 36. Servicios básicos de la edificación

Las Condiciones de los servicios básicos de la edificación serán las siguientes:

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.
2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.
3. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.
4. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con inodoro y lavabo si la superficie es inferior a 100 m².
5. Si la superficie supera los 100 m² deberán disponerse dos aseos.
6. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.
7. Cada uno de los inodoros y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
8. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento.
9. En núcleo urbano quedarán prohibidas las fosas sépticas siendo obligatorio el vertido a la red de saneamiento. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.
10. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Art. 37. Condiciones de accesibilidad

Además de cumplir las exigencias de la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas, en los supuestos no contemplados por la legislación vigente se deberá garantizar al menos las Condiciones de Accesibilidad siguientes:

1. Toda edificación que se realice en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

2. El portal en edificios de vivienda colectiva, deberá tener una anchura mínima de 2 metros y una longitud mínima de 1,50 metros.
3. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m² y 400 cm² por planta respectivamente.
4. En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m. de diámetro.
5. En viviendas colectivas, la cubierta y los patios interiores deberán tener acceso desde elementos comunes.

Art. 38. Condiciones de seguridad

Las Condiciones de Seguridad serán las siguientes:

1. Las **ventanas o huecos** que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1.00 metro de altura como mínimo y su diseño no será escalable. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 centímetros.
2. Cuando por debajo de la altura de protección existan **cerramientos de vidrio**, éstos deberán ser templados o armados.
3. En el acceso a las viviendas existirá un **dispositivo de llamada** desde el exterior y posibilidad de **reconocimiento visual** desde el interior.
4. Los brocales, tapas, rejillas, vallados deben tener la altura, rigidez y resistencia necesaria para evitar la caída accidental de personas e impedir mediante un cierre su manipulación por terceros.
5. Se limitará el riesgo de daños a personas derivado de iluminación insuficiente en zonas de circulación tanto interiores como exteriores.
6. En zonas estancia de edificios o locales de pública concurrencia se deberá disponer un cartel limitando el aforo, facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección.
7. Se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.
8. Se limitará el riesgo de sufrir atrapamiento, prohibiéndose la instalación de cerraduras que limiten la circulación en el sentido de evacuación de los edificios.

Art. 39. Condiciones de sostenibilidad.

Se definen las condiciones de sostenibilidad que deberán cumplir las edificaciones en el término municipal de Villardecervos.

1. Toda edificación de nueva construcción, ampliación o reforma de uso no residencial deberá aplicar criterios de sostenibilidad en la ejecución de los mismos que se deben recoger y justificar en el proyecto de ejecución.
2. Para las edificaciones de uso residencial su aplicación es orientativa y en los edificios de uso industrial, se excluye la demanda energética requerida para el proceso productivo.
3. En edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural o aquellas dentro de la delimitación de su entorno podrá justificarse la no aplicación por motivos de integración visual.

4. Se entienden como criterios de sostenibilidad:
 - a. El empleo de energías renovables limitando el uso de combustibles fósiles a casos excepcionales en cuyo caso se deberá cubrir al menos un 40% de la demanda energética total con otros sistemas como la energía solar térmica.
 - b. Limitar la demanda energética mejorando el aislamiento de las edificaciones, eliminando puentes térmicos, estudiando la utilización de la energía solar pasiva...
 - c. Verificar anualmente el rendimiento de las instalaciones térmicas según el RITE debiendo contar cada edificio con contrato de mantenimiento por empresa homologada.
 - d. En los edificios con demanda de agua caliente sanitaria, una parte de las necesidades energéticas se cubrirán mediante la incorporación de sistemas de captación, acumulación y utilización de energía solar térmica. Al menos un 40% del ACS, el 60% en caso de piscinas climatizadas cubiertas y 100% en piscinas exteriores.
 - e. La instalación de dispositivos que faciliten el control y ahorro energético como programadores de calefacción, temporizadores o detectores de presencia para el alumbrado, inodoros con tanque de doble descarga,...
 - f. El empleo de materiales reciclables y reciclados.
 - g. La alimentación de las baterías de iluminación de emergencia y señalización deberá cubrirse con energía solar fotovoltaica.
5. En los derribos, se deberá hacer una retirada selectiva de escombros separando aquellos materiales susceptibles de ser reciclados como los metales, vidrios, maderas, y se separarán los altamente contaminantes como el fibrocemento, el PVC... que deberán ser trasladados a vertederos autorizados.

TÍTULO X. CONDICIONES TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 40. Condiciones técnicas de urbanización

Las obras de urbanización de los viales y espacios libres así como las zonas de uso público de cualquier parcela deben cumplir el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León en especial su título II sobre condiciones de urbanización.

Se exigirá en toda obra nueva, reforma de inmueble o de la instalación, que la acometida eléctrica sea subterránea, y que cualquier elemento integrante de las instalaciones de servicios no degrade la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

Cualquier parcela edificable en el ámbito de las presentes Normas Urbanísticas habrá de ajustarse a las siguientes condiciones mínimas de urbanización previas a la concesión de licencia de construcción:

1. El sistema de **abastecimiento de agua** habrá de disponer de:

Garantías de Caudal y Sanidad

No se podrá otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 923/1974 de 16 de marzo.

Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantías de suministro.

Acometida a la red de Abastecimiento.

Se resolverá teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
- b) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.
- c) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
- d) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
- e) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.

- f) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Vertical	Horizontal
Alcantarillado	50 cm.	60 cm.
Gas	50 cm.	60 cm.
Electric. Alta	30 cm.	30 cm.
Electric. Baja	20 cm.	20 cm.

2. El sistema de saneamiento y red de alcantarillado se ajustarán a lo siguiente:

Acometida a la Red de Alcantarillado.

En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal.

En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

- a) La estanqueidad de la red.
- b) La adecuación de la pendiente y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
- c) Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrable.
- d) La distancia máxima entre pozos de modo que sea 50 metros, para facilitar su registro y limpieza.
- e) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
- f) El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto, para controlar el destino y transformación de las aguas residuales.
- g) La protección de los materiales empleados contra la agresión del terreno, de las heladas y de los efluentes.

Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados favorablemente por la CHD con carácter previo a la autorización del Ayuntamiento, así como los vertidos fuera de la red municipal realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico.

Pozos y Fosas sépticas:

Fuera del suelo urbano, en donde no exista la red de alcantarillado, ésta se halle a más de 100 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas.

3. La red de energía eléctrica y alumbrado exterior cumplirá con lo siguiente:

Transformación eléctrica:

En las soluciones constructivas de los centros de transformación, se resolverá:

- a) La situación de los centros de transformación, bien en sótanos o locales específicos para los centros de transformación subterráneos o bien en edificación independiente, integrada en el entorno arquitectónico, para los centros de superficie.
- b) La accesibilidad de los centros de transformación al personal y vehículos de la entidad suministradora.

Alumbrado Público:

En las soluciones constructivas de alumbrado, se resolverá:

- a) El nivel de iluminación y la uniformidad.
- b) La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.

- c) El registro de los elementos de la red.
- d) La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

4. **La pavimentación**, los elementos de jardinería y mobiliario urbano deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante y se adecuarán en sus soluciones constructivas a:

- a) La pavimentación de aceras será con pavimento de piedra o empedrado en el casco histórico y hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante en el resto del municipio.
- b) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
- c) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículos de modo que no resulte deslizante.
- d) La regularidad del perfil.
- e) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso de vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros.
- f) Elementos de Jardinería: La pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
- g) La jardinería y, fundamentalmente, las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

5. La anchura mínima de los viales públicos de nueva ejecución entre límites de propiedad será igual o mayor de 10 m, y las pendientes máximas serán de 16% en tramos rectos y 12 % en tramos curvos.

6. Los viales, espacios libres y parques y jardines se deberán dotar de al menos:

- a) Papeleras: 1/ 50 m de vial o 1000 m² o fracción de parques y jardines.
- b) Bancos: 1 / 500 m² o fracción de parques y jardines.
- c) Alumbrado público: Que garantice al menos 25 lux/m² en el plano del suelo en viales y recorridos peatonales.

Art. 41. Condiciones para la recepción de la urbanización.

La entrega y recepción de las obras de urbanización al Ayuntamiento una vez finalizadas las mismas se realizará conforme a lo establecido en el artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, considerándose gastos de urbanización su conservación y mantenimiento hasta la recepción de las mismas.

TÍTULO XI. DESARROLLO Y GESTIÓN.

Art. 42. Aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Ayuntamiento de Villardeciervos, en ejercicio de su competencia urbanística y de acuerdo con el art. 55 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León es competente para aprobar definitivamente los Estudios de Detalle en suelo urbano.

179

Art. 43. Desarrollo del suelo urbano.

1. Las Normas Urbanísticas se desarrollarán en suelo urbano no consolidado mediante Estudios de Detalle, y en el caso de solares en suelo urbano consolidado y ajustados a las Normas, mediante proyecto de ejecución y licencia de obras.

2. En los casos de suelo urbano consolidado cuyo nivel de urbanización no alcance los niveles establecidos, se deberá desarrollar el instrumento de Actuación Aislada propuesto en estas NUM, con un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias.

3. Se redactarán Estudios de Detalle para desarrollar o modificar la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado así como cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del suelo urbano consolidado.

4. Conjuntamente o por separado se deberá presentar proyecto de urbanización del área incluido dentro del sector en el que se determinen las obras necesarias para dotar a ese suelo de las condiciones básicas del capítulo anterior.

TÍTULO XII. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

Art. 44. Licencias.

1. La concesión de licencias urbanísticas en general se regirá con arreglo a lo dispuesto en la LUCyL y de los artículos correspondientes del Reglamento de Urbanismo. Se ajustará, en el procedimiento de concesión y tramitación a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente.
2. Se consideran sometidos a licencia urbanísticas todos los actos recogidos en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.
3. Todos los actos sometidos a licencia que estén vinculados a parcelas afectas por protección de infraestructuras (sobre todo carreteras, ferrocarriles, cursos de agua, redes de abastecimiento o conducción, etc.) estarán sujetos a informe previo preceptivo por parte de la autoridad competente, según la legislación vigente y en desarrollo de lo indicado en esta normativa.
4. Para la concesión de licencias de derribo en suelo urbano consolidado será necesario la presentación simultánea de proyecto básico o de ejecución, salvo en el caso de que se haya declarado situación de ruina inminente.
5. Para las alteraciones en edificios construidos de elementos comunes como sustitución o incorporación de nuevas carpinterías en fachadas, apertura de huecos en faldones de cubierta,... será necesario presentar proyecto conjunto para todo el edificio o conjunto de adosados, y copia del acuerdo de la comunidad de vecinos por el que se concede permiso para la realización de esas obras.
6. Previamente al inicio de las obras se deberá solicitar del Ayuntamiento, el deslinde de la alineación oficial de fachada.
7. Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. El otorgamiento de la licencia ambiental es requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística y si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.
8. Será necesaria la autorización preceptiva y vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio en actuaciones sobre yacimientos y elementos arquitectónicos incluidos en las Fichas de elementos con protección cultural del Catálogo de las presentes NUM, o en el Inventarios Arqueológico de la provincia de Zamora en Bienes de Interés Cultural declarados o incoados y sus entornos, así como aquellos bienes incluidos en el Inventarios de bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sus entornos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Título II de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
9. Será necesaria la autorización preceptiva y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u órgano que le sustituya en actuaciones que afecten a inmuebles catalogados en estas Normas.
10. Será necesaria la autorización preceptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u órgano que le sustituya en actuaciones realizadas en suelo rústico con protección cultural.

11. Los proyectos que se planteen en construcciones de carácter etnográfico, como los palomares, fuentes, etc serán enviados a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u órgano competente que lo sustituya, con el fin de dictaminar las características de la actuación.

Art. 45. Competencia y procedimiento.

Será competente para el otorgamiento de las licencias el Alcalde del Ayuntamiento de Villardeciervos, sin perjuicio de las delegaciones que procedan según lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Las licencias se otorgarán conforme al procedimiento descrito en el artículo 99 de la Ley 5/99 LUCyL y 293 del Reglamento de Urbanismo.

Art. 46. Actos sujetos a licencia de Obra mayor

2. La ejecución de las obras de edificación de nueva planta o de ampliación en todas sus clases incluso interiores a Edificaciones.
3. La ejecución de las obras de urbanización, implantación de infraestructuras y movimientos de tierras, salvo que estén comprendidas en un Proyecto de Urbanización o de Edificación.
4. Las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.
5. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
6. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten a su estructura o aspecto exterior.
7. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Art. 47. Actos sujetos a licencia de obra menor

1. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que no afecten a su estructura, distribución interior ni aspecto exterior.
2. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.
3. Las obras de instalación de antenas y demás equipos de telecomunicaciones, así como elementos de climatización.
4. Las obras de instalación de canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
5. La colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
6. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en el interior de campamentos de turismo u otras zonas autorizadas para ello. La instalación de andamios requerirá la presentación de un Certificado emitido por Técnico competente.
7. Colocación de bolardos, plataformas y otros elementos similares de mobiliario urbano.

Art. 48. Actos no sujetos a licencia

1. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
2. Los actos previstos en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
3. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
4. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
5. Las obras contenidas en Proyectos de Urbanización aprobados, y en general todos los actos singulares que estén incluidos en proyectos de contenido más amplio para los que ya se haya otorgado licencia urbanística.
6. La demolición de construcciones e instalaciones en caso de ruina inminente.

Art. 49. Otros actos sujetos a licencia.

1. Las parcelaciones urbanísticas.
2. Los cambios de uso de edificios o instalaciones.
3. La tala de árboles.
4. La primera ocupación de edificios e instalaciones.
5. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Art. 50. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. Las licencias caducarán, quedando sin efecto y sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubiesen iniciado en el plazo de 6 meses desde la concesión y tras la declaración expresa de caducidad, previa audiencia del interesado.
2. Igualmente caducará la licencia si las obras se interrumpiesen durante más de 6 meses, su ritmo de desarrollo anómalo supusiese un retraso de las mismas superior a medio año o no hubiesen finalizado en el plazo señalado en la licencia, desde la notificación de la concesión y tras la declaración expresa de caducidad, con previa audiencia del interesado.
3. En el resto de las actuaciones sujetas a licencia caducarán las licencias por su no comienzo o utilización dentro de los seis meses siguientes al momento de la notificación de su concesión.
4. Podrá solicitarse, en cualquiera de los casos de caducidad reseñados, una sola prórroga de seis meses más, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada.
5. Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubieran sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

6. Si por causas de fuerza mayor sobrevenidas, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a seis meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

Art. 51. Documentación para la solicitud de Licencia.

Las solicitudes de licencia urbanística deben presentarse acompañadas de un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos previstos en la legislación sobre ordenación de la edificación. En particular:

1. Las solicitudes de licencia urbanística para actos de uso del suelo que requieran también licencia ambiental para cuya tramitación se exija presentar un proyecto de ejecución, deben acompañarse necesariamente del mismo.
2. Las demás solicitudes de licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico pueden acompañarse simplemente de un proyecto básico que defina las características generales de las obras.

A la solicitud de Licencia de Obra Mayor se acompañará, en todo caso, lo siguiente: Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente y visada por su Colegio Profesional, presentándose, al menos, tres ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, y plano de replanteo con referencias a elementos fijos que permanezcan durante la obra, un alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de estas NUM, con detalle respecto a la ordenanza de aplicación escrita y gráfica.

Para edificaciones de nueva planta se presentará en el Proyecto, al menos:

- En los planos de fachada se acotarán los vuelos en relación con la línea oficial.
- La planta de emplazamiento a escala 1:1.000, será copia de los Planos de Ordenación de las NUM y constarán en ella las alineaciones actuales y las nuevas aprobadas.
- Plano de alzado conjunto del estado previo y propuesto de la edificación objeto del proyecto donde se representarán los edificios adyacentes a la actuación (uno por cada lado).
- Cuando se solicite simultáneamente licencia de obras y ambiental, deberán aportarse 3 ejemplares para obras y 2 para la ambiental.
- Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.
- Ficha Urbanística.
- Proyecto de telecomunicaciones cuando así lo exija la Legislación Sectorial.

Una vez concedida la licencia de obra deberá aportarse en igual número de ejemplares el Proyecto de Ejecución, si antes sólo se presentó el Básico, y la Hoja de Dirección de Obra, en la que figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra, en los supuestos en que ésta resulte obligatoria. Comprobado que el proyecto de Ejecución coincide con el Básico, se expedirá el título de licencia que habilita el inicio de las obras.

Los titulares de las licencias de obra vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra, con 8 días de antelación mínima.

Una copia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, junto a una copia del proyecto técnico debidamente diligenciado.

En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico, así como en las obras de ejecución de los Proyectos de Urbanización, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, respetando las siguientes reglas:

- En los carteles informativos debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, o en su caso de la aprobación del Proyecto de Urbanización, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.
- Los carteles informativos deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.
- La forma, dimensiones y demás características de los carteles informativos deben ser supervisadas y aprobadas por el Ayuntamiento.

Para la solicitud de licencias de obra menor, se presentará una memoria con la descripción detallada de las obras a realizar, acompañada de un presupuesto.

Art. 52. Publicidad de las licencias.

1. En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de la documentación acreditativa de su obtención por silencio.

2. En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo conforme a las siguientes reglas:

- a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.
- b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

Art. 53. Licencia de primera ocupación.

Una vez finalizada la obra, el promotor deberá solicitar al Ayuntamiento la licencia de primera ocupación. Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo que carezcan de la licencia urbanística correspondiente, ni mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes, ni contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones, o en su caso de la licencia de apertura o funcionamiento de la actividad.

Art. 54. Órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

- a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.
- b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizaren a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

5. Las órdenes de ejecución que afecten a yacimientos y elementos arqueológicos incluidos en las Fichas del Catálogo de las presentes NUM o en el inventario Arqueológico de la provincia de Zamora, a Bienes de Interés Cultural y sus entornos, así como aquellos bienes incluidos en el inventarios de bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sus entornos, de acuerdo con lo establecido e el Cap. III del Título II de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, deberán recabar recabar informe previo de la Comisión Territorial.

Art. 55. Protección de la legalidad urbanística.

1. El Ayuntamiento de Villardeciervos es competente para ejercer el control de la legalidad urbanística dentro del municipio mediante la inspección urbanística, la adopción de medidas de protección y restauración de dicha legalidad urbanística y la imposición de sanciones a las infracciones según los artículos 112 a 122 de la LUCyL.

2. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de otra administración, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, notificada en el plazo de 3 días.
3. En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.
4. Transcurrido el plazo sin haberse repuesto la legalidad urbanística, el Ayuntamiento podrá acordar la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

Art. 56. Cédula urbanística.

En cumplimiento del artículo 147 de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el ayuntamiento regulará mediante una ordenanza municipal un documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá, al menos

- a. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
- b. La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- c. Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas

Art. 57. Declaración de ruina.

1. El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento conforme al artículo 325 del RUCyL, cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad señaladas en esta normativa, exceda del límite del deber legal de conservación o cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

2. Los inmuebles catalogados o aquellos declarados Bien de Interés Cultural o en proceso de declaración no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, y deberá ser autorizado por el Ayuntamiento, debiendo señalar que elementos o parte del edificio deben conservarse o en su caso incorporarse a la nueva edificación. Si a pesar de lo establecido llegase a iniciarse procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

3. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura

4. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

TÍTULO XIII. DEROGACIÓN Y VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO.

Art. 58. Procedimiento de aprobación y entrada en vigor.

El Ayuntamiento de Villardeciervos, en ejercicio de su competencia urbanística y de acuerdo con el art. 132 de la Ley 5/98 de Urbanismo de Castilla y León es competente para aprobar inicial y provisionalmente las Normas Urbanísticas. Aprobadas definitivamente por el órgano autonómico competente C.T.U., entrarán en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Art. 59. Vigencia.

La vigencia de estas Normas Urbanísticas, una vez aprobado definitivamente, es indefinida, sin perjuicio de su revisión que se recomienda en los supuestos previstos en este documento o cuando hubiesen transcurrido 10 años desde el comienzo de su vigencia, salvo acuerdo contrario derivado de las circunstancias que lo exijan.