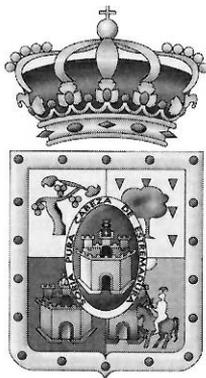


# Boletín



# Oficial

## DE LA PROVINCIA DE SORIA

### SUSCRIPCIONES

Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales: .....	40,40 e
Anual particulares .....	55,25 e
Semestral particulares .....	30,30 e
Trimestral particulares .....	17,65 e

### SE PUBLICA LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

EXCEPTO FESTIVOS

FRANQUEO CONCERTADO Nº 42/4

Precio ejemplar: 0,75 e

Número ejemplar atrasado: 1,25 e

Depósito Legal: SO-1/1958

### ANUNCIOS

Por cada línea de texto, en letra Arial, Helvética o similar, de cuerpo 12 y a 15 cm. de columna:  
Inserción "ordinaria": 1,25 euros.  
Inserción "urgente": 2,50 euros.

Año 2004

Miércoles 28 de Enero

Núm. 12

## ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

*ACUERDO de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria de fecha 19 de diciembre de 2003, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Yanguas, promovidas por el Ayuntamiento. Expte. 204/03.U.*

La Comisión Territorial de Urbanismo de Soria en Sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2003, visto el expediente y teniendo en cuenta los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

I. El 28 de noviembre de 2003, tiene entrada en el Registro de la Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorial, dirigido a la Comisión Territorial de Urbanismo, expediente administrativo y un ejemplar del proyecto de Normas Urbanísticas Municipales, promovidas por el Ayuntamiento.

II. El día 26 de febrero de 2003, el Ayuntamiento de Yanguas remite un ejemplar de las Normas, a los efectos previstos en el art. 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

III. La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 10 de abril 2003 procede a evacuar el informe que previene el citado artículo.

IV. En el expediente constan los informes del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial, de la Confederación Hidrográfica del Ebro (Administración General del Estado, Ministerio de Medio Ambiente) e informes de los Servicios Territoriales de Fomento (Sección de Conservación y Explotación), de Cultura (Comisión Territorial de Patrimonio Cultural) y de Medio Ambiente, consta igualmente, la remisión de un ejemplar al Registro de la Propiedad, nº 1 de Soria, tal y como dispone el art. 54.2, de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio.

V. El 5 de marzo de 2003, el Ayuntamiento Pleno, acordó por unanimidad aprobar inicialmente las Normas Urbanísticas Municipales.

VI. La aprobación inicial del expediente es sometida al trámite de información pública, durante 2 meses, mediante anuncios insertos en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria** de 14 de abril de 2003, en el B.O.C.y L. de 8 de mayo de 2003, y en el periódico Heraldo Soria de 9 y 10 de abril de 2003, no habiéndose presentado ninguna alegación según consta por Certificación de la Secretaría de la Corporación.

VII. El 22 de noviembre de 2003, el Ayuntamiento acordó por unanimidad, aprobar provisionalmente las Normas Urbanísticas planteadas.

VIII. Las Normas Urbanísticas Municipales son de iniciativa municipal y redactadas por los Arquitectos Dña. Nuria Pínel Navas y D. Angel Gaspar Arriaga, en representación del "Grupo I". Constan de Memoria y Planos de Información, Memoria Descriptiva y Justificativa, Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación.

IX. Respecto de la clasificación del término municipal, se definen suelos urbano (10,04 has) y rústico (5.439,2 has), pero no se considera necesario clasificar suelo urbanizable. En cuanto al urbano, se distingue entre suelo urbano consolidado, que se regula en seis normas zonales de edificación, y no consolidado, en el que se plantean dos unidades de actuación residencial con capacidad máxima de 28 viviendas. La ordenanza NT. Núcleo Tradicional coincide con la delimitación de Conjunto Histórico, mientras que para el no consolidado se define la ordenanza EN. Ensanche. se prevén además las ordenanzas IA. Industria y Almacén, EQ. Equipamiento, ZV. Zonas Verdes, SU. Servicios Urbanos y RV. Red Viaria.

X. El rústico se categoriza en Rústico de Asentamiento Tradicional (referido a los núcleos deshabitados de Lería, La Vega, La Mata y Vellosillo), Rústico de Protección Natural (masas arbóreas), Rústico de Protección Agropecuaria (comprende las zonas de uso agrícola y huertas), Rústico de Protección Cultural (para los inmuebles catalogados y sus zonas de protección) y Rústico de Protección de Infraestructuras (referido a las infraestructuras y sus zonas de defensa). No se limita suelo rústico común.

XI. Revisado su contenido, se indican las siguientes observaciones de carácter no sustancial:

- Art. 37, 38 y 39: debe adaptarse el contenido y régimen de los edificios fuera de ordenación al previsto en el art. 64 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

- Art. 120: debe suprimirse los párrafos referidos a la necesidad de autorización de la C.T.U, adaptándolos al régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

- Art. 135 y 136: respecto de las dos unidades de actuación Z.1 y Z.2, debe corregirse el carácter privado del viario perimetral previsto, por considerarse público e incluirlo como una cesión mas al Ayuntamiento una vez urbanizado.

- En las Fichas de Unidades de Actuación Z.1 y Z.2: debe corregirse también el carácter privado del viario antes indicado.

XII. Dichas deficiencias han sido subsanadas de conformidad, habiendo sido presentadas en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de 19 de diciembre de 2003.

Con base en los siguientes:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Yanguas carece de normativa urbanística propia, rigiéndose hasta ahora por la Normas Subsidiarias Provinciales.

II. Su núcleo urbano esta declarado Bien de Interés Cultural como Conjunto Histórico desde el 28 de octubre de 1993. Consta también la declaración como Bien de Interés Cultural del Castillo de Yanguas desde el 22 de abril de 1.949.

III. El presente expediente se tramita de conformidad con lo establecido en los artículos 50 a 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

IV. Examinado el expediente administrativo se comprueba que está formal y procedimentalmente completo, y el documento se considera completo y suficiente.

V. La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para adoptar el presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en los arts. 54.2 y 138.2 a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 2.1.a del Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo que antecede y LEÍDA la propuesta de la Ponencia Técnica, la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda:

- Aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Yanguas.

- Publicar el acuerdo y el texto de las Normas Urbanísticas Municipales de conformidad con lo establecido en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada o cualquier otro que estime procedente el recurrente, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**, según lo dispuesto en los artículos 48, 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, modificada por la Ley

4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con el artículo 7 del Decreto 146/2000, de 29 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León.

El referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, ubicada en c/ Rigoberto Cortejo-so, 14 de Valladolid, o ante la Comisión Territorial de Urbanismo sita en Plaza Mariano Granados, 1 de Soria, la cual dará traslado del mismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley 4/1999, de 13 de enero citada.

#### ANEXO

##### 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Extensas zonas de la provincia no cuentan con otro instrumento de planeamiento que las Normas Subsidiarias Provinciales de Soria. Esta normativa, demasiado general y ambigua en muchas de sus determinaciones y desfasada en otras, ha quedado evidentemente desvirtuada y es precisa la elaboración de unas Normas Urbanísticas Municipales por un doble motivo:

- Por un lado, la necesidad de dotar al municipio de Yanguas de un instrumento de planeamiento general que le permita un grado de autonomía y sustantividad propia en el ámbito de la actuación urbanística acorde con la autonomía de los municipios que proclama nuestro texto constitucional, permitiéndole el ejercicio de la potestad planificadora en el contexto de su propia realidad social, económica, cultural y medioambiental. Al tiempo se está dando cumplimiento a uno de los dos principios definidos por la Ley del Suelo de 1956 y que aún rigen en el urbanismo español, cual es la decisión pública sobre el destino del suelo, a fin de que sea conforme con el interés general.

- Por otro lado la adaptación a los principios legales definidos en la nueva Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León<sup>1</sup>, así como a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, y el nuevo marco competencial definido tras la STC 61/1997 de 20 de marzo y la reciente STC 164/2001 de 11 de julio de 2001, promovida contra la Ley estatal 6/1998 de 13 de abril y modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000.

De esta manera, parece absolutamente necesaria la elaboración de unas Normas Urbanísticas Municipales<sup>2</sup> para el municipio de Yanguas que doten de sustantividad propia la actividad urbanística del municipio, al tiempo que respeten la normativa legal y reglamentaria que les afecten. Igualmente, se evita que la Comunidad Autónoma asuma la responsabilidad de sustituir al Municipio con los instrumentos de la legislación de Ordenación del Territorio, que difícilmente puede prever todos los condicionantes y hacer frente a las necesidades presentes y futuras del Municipio.

En este sentido, la LUCYL en su Disposición Transitoria 1ª, apartado cuarto, señala:

“los Municipios con población inferior a 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se adaptarán a ella mediante la aprobación de Normas Urbanísticas Municipales, o bien mediante los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.”

Con estos condicionantes, parece necesaria la elaboración de las Normas Urbanísticas Municipales del Municipio

de Yanguas como instrumento de planeamiento general que establezca la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. En cualquier caso hay que tener en cuenta la flexibilidad introducida por el Art. 44 de la LUCYL al establecer una distinta configuración de las Normas Urbanísticas atendiendo a la complejidad, características y demás necesidades propias del Municipio a ordenar, evitando de este modo la repetición de errores propios de nuestra tradición histórico-urbanística. Este grado de flexibilidad va a permitir adaptarse a la realidad existente en muchos de los municipios de la Comunidad.

En último término, con estas Normas Urbanísticas Municipales, se pretende armonizar el mantenimiento de la agricultura como eje central de la actividad económica del municipio, al tiempo que se busca potenciar, en la medida en que sea posible, la actividad económica terciaria hotelera, permitiendo la implantación de casas rurales que den servicio al turismo que soporta el municipio y comarca. Del mismo modo, entre los objetivos de estas Normas Urbanísticas Municipales, se apunta el dotar al municipio de una cantidad de suelo con uso residencial que pueda satisfacer las necesidades poblacionales presentes y futuras.

En todo caso, se trata de dar efectivo cumplimiento a lo dispuesto en la exposición de motivos de la LUCYL, que se establece como segundo objetivo adaptar la normativa urbanística a las características y problemas particulares de Castilla y León, entre los cuales se encuentra la debilidad demográfica y la fragmentación administrativa, responsables de que no siempre puedan ser razonablemente satisfechos objetivos elementales de la actividad urbanística pública. Esta circunstancia condiciona el tratamiento del suelo rústico en los pequeños municipios como Yanguas, donde lo que no es urbano no puede ser concebido como simple no urbanizable, y lo urbanizable futuro no puede ser hegemónico sobre un espacio rural con valores propios. Igualmente, estas Normas Urbanísticas Municipales tratan de dar efectivo cumplimiento al tercer y cuarto objetivo de la Ley, por cuanto que incorporan a la actividad urbanística los principios de transparencia administrativa al facilitar el acceso a la información, el fomento de la cohesión social, la protección del medio ambiente y del patrimonio, así como afirmar la finalidad central de la actividad urbanística.

## 2. METAS, CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Yanguas permiten tener un conocimiento profundo de la realidad actual y de los problemas existentes, una reflexión global sobre la misma y, a partir de ello, plantear los grandes objetivos a alcanzar mediante unas líneas de acción. Ahora bien, es necesario concretar cual es su meta básica o fin último.

Para que se redactan estas Normas Urbanísticas Municipales y que se pretende alcanzar con las mismas es la pregunta que debemos responder señalando que se trata de conseguir un municipio mejor para vivir y generador de riqueza.

Este objetivo final, como compendio de todo aquello que se pretende alcanzar, esta siempre presente en todas las propuestas que estas Normas contienen.

Las nuevas Normas Urbanísticas están pensadas para todos los Yangueses, para aquellos que residen, trabajan, se divierten y se relacionan en este Municipio.

Este es el gran reto que las Normas se plantean y dentro de esta concepción hay que mantener todas y cada una de las líneas de acción que las mismas plantean. Dentro de ellas podemos destacar aquellas con mayor incidencia en la consecución del objetivo final:

- Establecer una ordenación urbanística para todo el territorio del término municipal de Yanguas, de acuerdo con la vigente legislación urbanística de carácter general.

- Creación de nuevos suelos.

- Delimitar y establecer las ordenanzas y normas de edificación dentro del suelo urbano actual de acuerdo con las tipologías edificatorias y usos tradicionalmente consolidados.

- Regular y delimitar las áreas que deben configurar el futuro crecimiento urbano, estableciendo y ordenando los nuevos aprovechamientos y usos urbanísticos, así como el reparto de cesiones y obligaciones sobre las propiedades de suelo afectadas.

- Mejora de la movilidad y de la accesibilidad.

- Conservación y protección de la estructura urbana y edificatoria de las zonas de mayor valor arquitectónico, histórico y medio ambiental

- Conservación y protección del casco antiguo y de los elementos catalogados.

- La Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la LUCYL prevé la obligación de reservar terrenos para la edificación de viviendas acogidas a algún régimen de protección de conformidad con la nueva redacción del apartado 2 del artículo 38. No obstante lo anterior, esta previsión solamente se impone para el suelo urbanizable.

## 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 3.1. PLANAMIENTO VIGENTE

El Municipio de Yanguas no cuenta actualmente con ningún planeamiento específico, siendo de aplicación las **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ÁMBITO PROVINCIAL DE SORIA**.

Las Normas Subsidiarias Provinciales han sido un instrumento para el planeamiento de aquellos Municipios que careciesen de unas normas específicas.

Así todo, el Municipio de Yanguas ha sido un núcleo urbano que ha mantenido sus características y una estructura urbana compacta, sin grandes desequilibrios conservando las raíces iniciales de su desarrollo.

#### 3.1.1. Desarrollo urbanístico actual

En la actualidad el Municipio de Yanguas dispone de una edificación consolidada que se corresponde con el Núcleo Tradicional, declarado Bien de Interés Cultural. También existen otros cuatro núcleos, que en su día dieron cabida a las necesidades residenciales del Municipio, pero que en la actualidad se encuentran prácticamente despoblados y sin posibilidades de desarrollo, cuales son:

- Lería

- La Vega

- La Mata
- Vellosillo

En estas Normas Urbanísticas Municipales no se prevé para los mismos un crecimiento futuro, en consonancia con lo dispuesto en el apartado IV de la Exposición de Motivos de la LUCYL donde se señala como lo más racional propugnar que las nuevas construcciones se realicen como norma general en los núcleos existentes, tanto para rentabilizar las inversiones públicas como para mantener la estructura territorial y demográfica, ya que dotar a estos núcleos de servicios urbanos costaría un notable esfuerzo de inversión pública, el cual sería actualmente inviable.

### 3.1.2. Desarrollo urbanístico previsto

En cuanto a las previsiones de desarrollo urbanístico para el Municipio de Yanguas es preciso señalar que sin perseguir un crecimiento desmesurado del núcleo poblacional, es necesario crear una bolsa de suelo que permita su desarrollo urbanístico.

De esta manera, estas Normas Urbanísticas Municipales, clasifican como Suelo Urbano una superficie de 100.421,99 m<sup>2</sup>s, y más concretamente categorizan como Suelo Urbano Consolidado 81.426,97 m<sup>2</sup>s, que se corresponde con el núcleo urbano existente en la actualidad y como Suelo Urbano No Consolidado 18.995,02 m<sup>2</sup>s.

También se clasifican en estas Normas Urbanísticas Municipales una superficie de suelo de 54.392.075,93 m<sup>2</sup>s, como suelo rústico.

Estas Normas orientarán el crecimiento del núcleo de población existente a completar las tramas urbanas existentes, pudiendo establecer determinaciones diferentes sobre terrenos de características similares, a fin de impedir una inadecuada concentración de usos y actividades, respetando la protección del medio ambiente, para lo cual se incluirán las determinaciones necesarias para conservar y recuperar las condiciones ambientales adecuadas. Igualmente, es objetivo de estas Normas proteger el patrimonio cultural existente en Yanguas.

### 3.2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En la elaboración del documento de Normas Urbanísticas Municipales se insiste en la participación social, garantizando los derechos de información urbanística y promoviendo la más amplia participación pública en los términos establecidos en el Art. 2.2.f) y 6 de la LUCYL.

De acuerdo con lo establecido en el Art.50.4 de la LUCYL, se dispondrá la exposición al público de los Avances expresivos de los objetivos y propuestas generales de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Antes de la Aprobación Inicial se recabarán los informes exigidos por el artículo 52.4., para finalmente proceder a la Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales abriéndose un periodo de información pública por plazo de un mes.

### 4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

El territorio en el que se enmarca el término municipal de Yanguas reúne unas características específicas que es preciso conocer dada la influencia de las mismas sobre el desarrollo urbano, cuales son el encuadre regional, situación geográfica y comunicaciones, descripción sociodemográfica, descripción de la propiedad, relieve, topografía, geología, hidrografía, climatología, vegetación y ecología.

Forma parte de la comarca natural denominada "Tierras altas o Sierra", cuya extensión superficial es de 51.061 Ha.

### 4.1. ENCUADRE REGIONAL, SITUACIÓN GEOGRÁFICA Y COMUNICACIONES.

El término municipal de Yanguas se encuentra en el límite más septentrional de la Provincia de Soria, en pleno valle del río Cidacos, con una extensión superficial de 5.419 Ha, y una población censada total de 140 habitantes (aunque la población de hecho del municipio supera estos habitantes), se encuentra en el extremo Norte de la provincia de Soria, en el límite de las provincias de La Rioja y Soria, formando parte de la comarca natural denominada Tierras Altas o sierra.

Linda con los siguientes términos municipales:

- Norte: Término Municipal de Munilla y Enciso (La Rioja).
- Sur: Término Municipal de Villar del Río y San Pedro Manrique
- Este: Término Municipal de Munilla (La Rioja).
- Oeste: Término Municipal de Villar del Río.

La vía de comunicación más importante es la carretera C-115, de Soria a Tafalla. En cuanto a las carreteras locales es la carretera de Yanguas a Diustes, con un recorrido aproximado de nueve kilómetros.

El resto de vías de comunicación se reduce a caminos forestales o vecinales con frecuencia inestable.

### 4.2. DESCRIPCIÓN SOCIODEMOGRÁFICA.

El medio físico, con sus características y condicionantes, marca la forma de vida de una región determinada y le proporciona un carácter singular.

En la actualidad, de los 140 habitantes censados, 70 son varones y 70 mujeres, encontrándose los grandes grupos de población distribuidos entre las siguientes edades:

- Menos de 16 años: 7 hab. (5 %)
- De 16 a 64 años: 94 hab. (67,14 %)
- De 65 años en adelante: 39 hab. (27,85%)

En cuanto a la evolución de la población de hecho podemos observar como se ha producido un decrecimiento considerable desde comienzos de siglo, si bien en la actualidad se ha producido un estancamiento.

Yanguas	1900	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1975	1981	2002
	656	617	523	521	457	375	208	135	85	140

Fuente: Mapa de Cultivos y aprovechamientos. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Ayuntamiento de Yanguas.

La densidad media de población en la comarca se puede estimar en tres habitantes por kilómetro cuadrado, cifra inferior a las medias provinciales, mientras que en Yanguas la densidad de población es de 0,94 habitantes por km<sup>2</sup>.

### 4.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

Respecto al régimen de tenencia de la tierra, la distribución de la superficie es:

- En propiedad.....87%
- En arrendamiento .....6%
- En aparcería .....2%
- En otras formas.....5

Fuente: Mapa de Cultivos y aprovechamientos. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

La distribución del total de explotaciones agrarias, según su extensión superficial es como sigue:

Menores de 1 Ha.....	14%
Entre 1 y 5 Ha.....	41%
Entre 5 y 10 Ha.....	19%
Entre 10 y 20 Ha.....	15%
Entre 20 y 50 Ha.....	7%
Más de 50 Ha.....	4%

Fuente: Mapa de Cultivos y aprovechamientos. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

El grado de parcelación se puede definir con los siguientes datos, según el tamaño de las parcelas:

Menores de 0,5 Ha.....	75%
Entre 0,5 y 1 Ha.....	20%
Entre 1 y 5 Ha.....	4%
Mayores de 5 Ha.....	1%

Fuente: Mapa de Cultivos y aprovechamientos. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

#### 4.4. OCUPACIÓN Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La mayor parte de la población está constituida por personas no activas, básicamente jubilados y amas de casa.

El nivel de paro es también mínimo. Las ocupaciones fundamentales de la población son naturalmente la agricultura y ganadería. La industria (fábrica de embutidos) y la construcción ocupan a un número relativamente pequeño de la población.

#### 4.5. ESTUDIO DEL TERRITORIO

##### 4.5.1. *Relieve y topografía.*

El medio físico condiciona la forma de vida de una región determinada y le imprime un carácter específico. A lo largo de los siglos, la población ha ido integrándose en su ámbito más próximo formando parte inseparable del paisaje.

Desde el punto de vista geológico, la fisiografía esta integrada por un conjunto de relieves montañosos que se desprenden de la sierra Cebollera, siendo los principales las sierra de Uргуilla, La Bellanera y Prejano en su parte central.

Las altitudes son bastante elevadas, pues los 1.600 metros se rebasan en varias cimas y no se desciende por debajo de los 800 metros.

La orografía es muy movida, con sierras de fuertes laderas y valles estrechos distribuidos sin orden aparente. Pendientes inferiores al 10% se encuentran en menos de un 25% de la superficie total, presentando la mitad de la misma declives que oscilan entre el 20 y el 30%.

##### 4.5.2. *Geología.*

Geológicamente el área es bastante simple, pues corresponde a una de las formaciones más monótonas y amplias de la Península: el Cretácico inferior de facies continental, que alcanza aquí sus mayores espesores, dentro de una relativa monotonía litológica. Casi todos los materiales existentes son de carácter silíceo, principalmente conglomerados cuarzosos y cuarzoarenitas. El predominio de los citados materiales silíceos, sobre todo cuarzosos, es una de las principales causas de la pobreza de los suelos de la zona, faltos de minerales que liberen los necesarios elementos nutritivos.

##### 4.5.3. *Hidrografía.*

El término municipal de Yanguas, pertenece hidrográficamente a la cuenca del Ebro. El río Cidacos, con un recorrido

total de 91 kilómetros, lo atraviesa de sur a norte. Las aportaciones medias anuales registradas en Yanguas son de 62,3 millones de metros cúbicos.

##### 4.5.4. *Climatología.*

Se trata de una zona caracterizada por un clima Mediterráneo templado fresco a Mediterráneo templado frío, siendo los valores medios de sus variables climáticas los que figuran en el siguiente cuadro:

VARIABLE CLIMÁTICA	VALOR MEDIO
Temperatura media anual	De 40 a 10° C
Temperatura media del mes más frío	De -2 a 2° C
Temperatura media del mes más cálido	De 14 a 18° C
Duración media del periodo de heladas	De 8 a 11 meses
ETP media anual	De 450 a 700 mm
Precipitación media anual	De 500 a 900 mm
Déficit medio anual	De 0 a 100 mm
Duración media del periodo seco	De 1 a 3 meses
Precipitación de invierno	18-36%
Precipitación de primavera	22-24%
Precipitación de otoño	21-26%

Fuente: Mapa de Cultivos y aprovechamientos. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Por lo que respecta al régimen de humedad, los índices de humedad mensuales, anuales, la lluvia de lavado, la distribución estacional de la pluviometría, etc., lo definen como Mediterráneo húmedo.

##### 4.5.5. *Vegetación y ecología.*

Por lo que respecta a la vegetación natural, tanto el diagrama climático, como el gráfico de formaciones fisiognómicas, definen una vegetación típica de la gran formación Durilignosa, es decir, bosques esclerófilos o bosques mediterráneos siempre verdes, adaptados a la escasa humedad estival, con *Quercus ilex rotundifolia*. Por degradación de esta vegetación se presenta el monte bajo, y por mayor degradación los tomillares y las falsas estepas con *Rosmarinus officinalis*, *Retama sphaerocarpa*, etc.

#### 5. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

##### 5.1. CRITERIOS GENERALES DE CLASIFICACIÓN

El sistema de clasificación del suelo del presente documento se ajusta a lo especificado en los Art. 10 y ss de la LUCYL, en los cuales se establece las clases y categorías de suelo previstos por esta Ley.

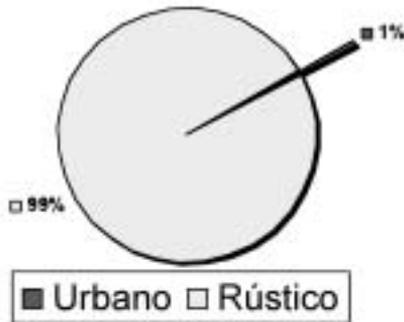
Las Normas Urbanísticas Municipales de Yanguas, son el instrumento encargado de clasificar el suelo, hecho que tiene una importancia capital y que afecta a aspectos tan primordiales como el aprovechamiento lucrativo que corresponde al propietario, el régimen de cesiones de suelos dotacionales públicos, el contenido preciso de la carga de urbanizar y el propio criterio de valoración del suelo de que se trate.

De este modo, y de acuerdo con lo establecido en el Art. 10 de la LUCYL, en su apartado primero, se clasifica todo el territorio municipal en suelo urbano y suelo rústico.

Como se puede apreciar en el Documento número V (Planos), se clasifica como SUELO URBANO 100.421,99 m<sup>2</sup>s. Como SUELO RÚSTICO se clasifica 54.392.075,93 m<sup>2</sup>s. No se

clasifica SUELO URBANIZABLE en el término municipal, al atenderse suficientemente las necesidades de suelo del Municipio con las dotaciones previstas a través del Suelo Urbano No Consolidado.

## Clasificación de suelo



Fuente: Elaboración propia

Al mismo tiempo, aquella técnica debe cohonestar los criterios básicos estatales y autonómicos –tendientes a igualar distintos propietarios que se encuentren en idénticas situaciones urbanísticas- con las propias necesidades y características del municipio, introduciendo el grado de flexibilidad suficiente que permita trasladar tales necesidades a la documentación planimétrica y no en sentido inverso, evitando de tal modo no pocas desigualdades y desequilibrios de difícil corrección en el momento de ejecución del planeamiento.

Sin embargo, es en esta concreta materia donde los cambios normativos han resultado más significativos en los últimos años, provocando no pocas tensiones entre la legislación estatal y la autonómica, como consecuencia de la introducción por aquélla de criterios supuestamente objetivos en la clasificación del suelo. De este modo, y frente al ya asumido jurisprudencialmente carácter reglado del suelo urbano (con los matices derivados de la propia normativa autonómica) y tras la reforma operada mediante el Real Decreto-Ley 4/2000 de la Ley 6/1998, se concibe el suelo no urbanizable como aquél que debe reunir algún valor específico –agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales- que le haga merecedor de esa específica protección, quedando el suelo urbanizable como clase residual, con la finalidad de incrementar la oferta de suelo disponible para su urbanización, pudiendo abaratar así el precio del suelo y, consecuentemente, el precio final de la vivienda.

Y es de este modo –con la supresión como no urbanizables de los suelos que el planificador “considere inadecuados para un desarrollo urbano”– como se restringe en principio el margen de discrecionalidad a la hora de delimitar los contornos entre el suelo urbanizable y no urbanizable, debiendo controlarse el posible crecimiento desmedido o desordenado del municipio mediante otras técnicas ajenas a la tradicional clasificatoria, como las condiciones para el desarrollo de esos suelos urbanizables o el distinto grado de programación de los mismos.

Pese a ello, la STC 164/2001 de 11 de julio de 2001 no considera que la técnica clasificatoria así determinada merezca reproche de inconstitucionalidad al considerar que, como apunta la meritada sentencia “...ya destacamos anteriormente el amplio margen decisorio autonómico que para la clasificación del suelo urbano permite el Art. 8 LRSV; y lo mismo he-

mos dicho para la clasificación del suelo como no urbanizable conforme al Art. 9 LRSV. De ello se sigue el amplio margen de opción que a cada Comunidad Autónoma corresponde a la hora de clasificar el suelo como urbanizable”.

Teniendo presente cuanto llevamos expuesto hasta el momento, pasamos a relacionar la técnica que se llevará a cabo para la concreta clasificación de los terrenos y sus categorías, y que harán variar el grado de detalle con el que se abordarán cada una de ellas.

### 5.2. SUELO URBANO

La LUCYL, en su Art. 11 establece que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que formando parte de un núcleo de población cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Al mismo tiempo, en el Art. 12, se definen por la legislación autonómica las distintas categorías en que se divide el suelo urbano, y que son:

- Suelo Urbano Consolidado. Constituido por los solares y demás terrenos, aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

- Suelo Urbano No Consolidado. Constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

### 5.3. SUELO RÚSTICO

El suelo rústico ha ido adquiriendo en nuestro sistema urbanístico, pese a los notables recortes cuantitativos producto de las sucesivas reformas estatales, un carácter marcadamente proteccionista en función de unos valores objetivos que justifican su exclusión del proceso de desarrollo urbano.

En este mismo sentido, la propia Exposición de Motivos de la LUCYL señala que “cuando las características de los terrenos desaconsejen su urbanización, estos habrán de ser necesariamente clasificados como Suelo Rústico: es decir, se hace una delimitación que se impone sobre la discrecionalidad municipal”<sup>3</sup>.

Es por este motivo, y a diferencia de nuestra legislación histórica –configuradora del suelo no urbanizable como clase residual– que en la LUCYL el suelo rústico posee un carácter mucho más positivo, con un contenido propio e individualizado, y que no choca frontalmente con la reforma estatal que antes apuntábamos.

Ello sin embargo supondrá indudablemente la alteración de una categoría muy utilizada por los planes urbanísticos que hasta el momento de la reforma era la que consideraba el destino de estos suelos como inadecuados para su aprovechamiento urbano, bajo las denominaciones de "suelo no urbanizable común" o "genérico".

Tales categorías deberán hoy acogerse a lo señalado en el Art. 15, conforme al cual tendrán la condición de suelo rústico:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

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

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

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización conforme a los criterios señalados en la Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

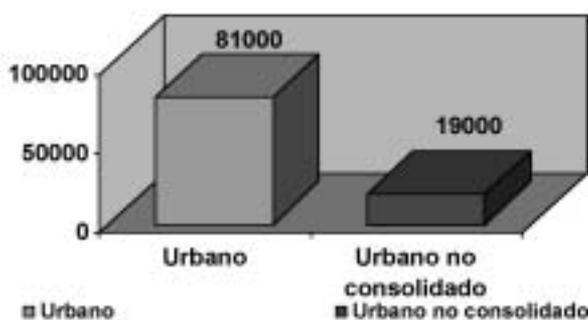
Tales categorías deberán hoy acogerse a lo señalado en el Art. 16 de la LUCYL, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos.

#### 5.4. SUELO URBANIZABLE

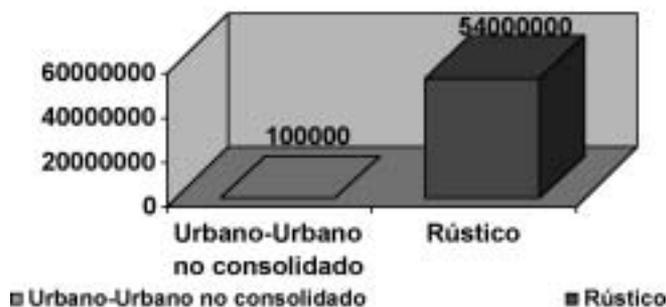
Una vez definidos los principales rasgos de las dos anteriores clases de suelo y su relación con la realidad municipal, el Art. 13 de la LUCYL en consonancia con el Art. 10 de la LS/98 le otorga a esta clase de suelo un carácter puramente residual: todos los suelos que no tengan la condición de urbanos o no urbanizables se considerarán suelos urbanizables.

Para el caso del municipio de Yanguas, en las presentes Normas Urbanísticas, no se ha delimitado ninguna zona de suelo clasificado como urbanizable por considerarse innecesario. La evolución demográfica del municipio en las últimas décadas ha sido prácticamente nula, por ello sería injustificable y utópico plantear áreas de suelo urbanizable que no llegarían a desarrollarse ni siquiera en un futuro medio. Sin olvidar los inconvenientes infraestructurales que supondría para un municipio con recursos muy condicionados desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo.

#### Suelo Urbano - Urbano no consolidado



#### Suelo Urbano-Urbano no consolidado / Rústico



### TÍTULO I

#### NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL E INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

#### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Art. 1. Concepto y objeto

1. Las Normas Urbanísticas Municipales de Yanguas tienen por objeto la ordenación urbanística integral de la totalidad del término municipal en los términos previstos por la Legislación Urbanística, regulando las condiciones del uso de los terrenos y sus condiciones de planeamiento, urbanización y edificación tanto pública como privada, así como regular cuantas actividades se realicen en ejecución de estas Normas y en desarrollo de sus previsiones de ordenación. Al mismo tiempo, establecen los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de suelo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad de acuerdo con su función social y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

2. Estas Normas Urbanísticas Municipales se elaboran, junto con las razones de ordenación expresadas en la Memoria, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 4º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León<sup>4</sup>, para su adaptación a la misma.

3. Estas Normas regirán en todo el término municipal de Yanguas desde el momento de la publicación de su aprobación definitiva.

##### Art. 2. Obligatoriedad de las Normas Urbanísticas Municipales

1. El planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes y ordenanzas, así como las que con independencia de ellos, se concedieran.

##### Art. 3. Ámbito de aplicación

1. Territorialmente el ámbito de aplicación se circunscribe y alcanza a la totalidad del Término municipal.

2. Normativamente, esta sujeta a ellas, toda actividad urbanística, de edificación o uso del suelo, que se desarrolle dentro del ámbito territorial a que se refiere el apartado anterior.

*Art. 4. Vigencia y revisión*

1. La vigencia las presentes Normas Urbanísticas Municipales será indefinida<sup>5</sup>.

2. La Revisión de las mismas podrá ser promovida, cuando desde el propio Ayuntamiento o la Administración competente, se estime que se han alterado sustancialmente los supuestos de ordenación, o que resultan insuficiente las previsiones de las mismas para satisfacer nuevas necesidades.

3. Estas Normas Urbanísticas Municipales sustituyen a las Normas Subsidiarias Provinciales de Soria<sup>6</sup>.

*Art. 5. Documentación de las Normas y su contenido*

Las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales se ajustan a lo establecido en la LUCYL, estructurándose en la forma siguiente:

- Memoria, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto.

- Planos, que comprende:

- Plano de información, donde se detalla el estado actual del territorio, características geográficas, medio natural, y la edificación consolidada.

- Plano de infraestructuras generales, donde se detallan los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio.

- Plano de clasificación, que detalla la división del territorio adscribiendo cada clase y categoría de suelo un régimen normativo concreto.

- Plano de suelo rústico.

- Plano de calificación.

- Plano de gestión, que define las acciones previstas.

- Plano de alineaciones y rasantes.

- Plano de elementos protegidos.

- Plano de Ordenanzas aplicables.

- Normas Urbanísticas, que comprenden:

- Normas de carácter general, aplicables a todas y cada uno de los distintos tipos de suelo.

- Normas específicas, de carácter particular para las distintas clases de suelo en que se subdivide el territorio: Suelo Urbano, Urbanizable y Suelo Rústico.

- Anexo I: catálogo y normas para la protección de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Yanguas.

- Anexo II: normas para la protección de los cursos fluviales.

- Catálogos de bienes singulares del Conjunto Histórico Artístico con fichas individuales donde se establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico y natural.

*Art. 6. Competencia urbanística*

1. En el ámbito de actuación determinada por estas Normas o disposiciones legales, aplicables, será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre las presentes Normas, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, debiendo resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Provinciales o de cual-

quier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos en que este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen.

2. En todo caso serán de aplicación las competencias asignadas por la LUCYL<sup>7</sup>, al Ayuntamiento, a la Diputación Provincial, a la Comisión Territorial de Urbanismo, y la Junta de Castilla y León.

*Art. 7. Interpretación de las Normas Urbanísticas Municipales*

1. Las Normas se interpretaran atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre documentación gráfica y escrita, se otorgará primacía a la última.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos se otorgará primacía al de mayor sobre el de menor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera otra cosa.

*Art. 8. Equidistribución*

Estas Normas Urbanísticas Municipales tienen como objetivo el reparto equitativo de beneficios y cargas de la actividad urbanística, utilizando para ello el aprovechamiento medio, coeficiente que se establecerá en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable<sup>8</sup>.

*CAPÍTULO 2**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**Art. 9. Instrumentos de Planeamiento*

1. Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.

b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.

c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

2. El contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento se regula en la LUCYL, y transitoriamente, y de acuerdo con el Decreto 223/1999 por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos Urbanísticos del Estado, en los preceptos que resulten aplicables del Reglamento de Planeamiento del Estado<sup>9</sup>.

3. Dado que el desarrollo urbanístico proyectado para este municipio, supone un incremento sobre el tamaño actual, y por tanto en la necesidad de nuevas dotaciones y equipamientos de ámbito municipal, se consideran fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento, con independencia de su ubicación, la ampliación o realización de equipamientos de ámbito municipal, los edificios o instalaciones de dominio y uso público, especialmente de aquellos usos contemplados en el Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento: "Parques y Jardines, Áreas de Juego, Docente, Comercial, Religioso, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Cultural, Recreativo y Aparcamientos", y las inversiones en Protección Ambiental.

4. Se considerará entre los fines del Patrimonio Municipal de Suelo, la mejora de la calidad de vida y la cohesión social, mediante el desarrollo y ejecución de las dotaciones urbanísticas establecidas por el Art. 38 de la LUCYL.

### CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Art. 10. *Modos de gestión*

1. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes.

2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se realizará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley.

#### Art. 11. *Delimitación de unidades de actuación*

1. La ejecución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, a excepción de las actuaciones asistemáticas en suelo urbano, se llevará a cabo mediante unidades de actuación en las que se hará efectivo el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

2. Las unidades de actuación son superficies acotadas de terreno, que delimitan el ámbito concreto de una actuación integrada, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

3. Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarias para desarrollar la actuación.

#### Art. 12. *Sistemas de actuación*

La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística:

- Sistema de concierto
- Sistema de compensación
- Sistema de cooperación
- Sistema de concurrencia
- Sistema de expropiación

### CAPÍTULO 4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Art. 13. *Clases de proyectos*

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según se objeto se integran en las siguientes clases:

- a) De urbanización
- b) De obras ordinarias de urbanización
- c) De edificación
- d) De otras actuaciones urbanísticas

#### Art. 14. *Proyectos de urbanización*

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o por separado. En todo caso, en el procedimiento de aprobación se incluirá un trámite de información pública de un mes.

#### Art. 15. *Proyecto de obras ordinarias de urbanización*

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de sistemas generales.
- b) La adaptación de la vía pública.

#### Art. 16. *Proyectos de edificación*

El proyecto de edificación es aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares de las Normas Urbanísticas, para la posterior ejecución de las obras de urbanización.

#### Art. 17. *Clases de obras de edificación*

Las obras de edificación se integran en los siguientes grupos:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

#### Art. 18. *Obras en los edificios*

1. Las que se realizan en los edificios sin alterar las posiciones de sus fachadas y sus cubiertas, que definen el volumen de la edificación. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general o parcial.

2. A efectos de estas Normas, y para delimitar el alcance de los distintos tipos de obras, se definen como características morfológicas de un edificio la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

3. Se incluyen entre las obras en los edificios:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio o de parte del mismo a su condición o estado original. Se incluyen dentro de este tipo de obras las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas.

b) Obras de conservación: Aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y ornato público, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

c) Obras de consolidación: Las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: Intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

e) Obras exteriores: Las obras que afectan de forma puntual a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría.

#### Art. 19. *Obras de demolición*

Obras que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, pudiendo distinguir entre la demolición total y parcial.

*Art. 20. Obras de nueva edificación*

Dentro de las obras de nueva edificación pueden incluirse las siguientes:

- a) Obras de sustitución: en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: en las que se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

*Art. 21. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas*

1. Construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las anteriores.

2. Dentro de estas actuaciones urbanísticas, pueden englobarse las siguientes:

- a) Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- b) Movimiento de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación.
- c) El acondicionamiento de espacios libres.
- d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Soportes publicitarios exteriores.
- f) Instalaciones propias de actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- g) Vertederos de residuos o escombros.
- h) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.
- i) Vallado de obras y solares.
- j) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos al aire libre.
- k) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

**TÍTULO II****INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****CAPÍTULO 1****LICENCIAS URBANÍSTICAS***Art. 22. Actuaciones sujetas a licencia*

1. Estarán sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los establecidos en el Art. 97 de la LUCYL:

- a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de toda clase.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones salvo en el caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogos.

h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

k) Cerramientos y vallados.

l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

m) Vallas y carteles publicitarios visibles a la vía pública.

n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales.

2. No requieren licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3. Respecto a los posibles aspectos NO contemplados, regirá lo expuesto en el TÍTULO IV de LUCYL.

*Art. 23. Otorgamiento de licencias*

1. El otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas.

2. El Ayuntamiento denegará, en el ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

*Art. 24. Tramitación y régimen general de licencias*

1. De acuerdo con los Art. 98 a 105 de la LUCYL, y en todo lo que no oponga a las tramitaciones singulares de que tratan los artículos siguientes, se establece en el presente, la normativa reguladora de esta materia.

2. Conocimiento y competencias. En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico.

3. Solicitudes. La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá reunir los requisitos siguientes:

a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado, y en su caso además de la persona que lo representa, acreditando el mandato, si no fuere verbal.

b) Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.

c) Expresión del nombre, título y domicilio del técnico en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.

d) Lugar, fecha y firma.

e) A la solicitud se acompañará el proyecto técnico suscrito por facultativo competente, (2 ejemplares) los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el Colegio profesional correspondiente.

f) Se acompañará así mismo el documento público que acredite la titularidad de los terrenos o bienes objeto de la licencia.

g) El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

4. La documentación anterior, se presentará en el Registro General de la Corporación.

5. Si el escrito adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la prevenida anteriormente, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.

6. Tramitación administrativa. En los cinco días siguientes a la presentación se dará traslado de los duplicados del proyecto a los Servicios Técnicos, los cuales habrán de emitir informe en el plazo de diez días.

7. Subsanación de deficiencias. Si la documentación presentada, contiene deficiencias de carácter técnico de pequeña entidad, se notificarán al peticionario antes de esperar los plazos establecidos, para que dentro de los quince días pueda subsanarlas.

8. Terceros interesados. Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones que estime conveniente a su defensa, los que deberán ser objeto de resolución por la Administración en la forma reglamentaria establecida. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la existencia de otros interesados, los requerirá por escrito para que se personen en el plazo de diez días y aduzcan lo que crean oportuno.

9. Silencio administrativo. El régimen legal aplicable al otorgamiento o denegación de licencias por silencio administrativo, será el establecido en la legislación general aplicable, en cada momento.

10. Aspectos varios. Para la transmisión, ejercicio vigencia y revocación de licencias se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del título primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

11. Garantías económicas. El Ayuntamiento previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones y servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval, a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen. La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

12. Régimen fiscal. El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente Sección, el pago de derechos, tributos y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal.

13. Otorgamiento. En cuanto a la competencia para el otorgamiento de las licencias, se atribuye al Alcalde, de conformidad con el Art. 21.1 q) de la Ley 7/85 de 2 de Abril sobre Bases de Régimen Local, salvo en los casos en que por la legislación específica, se atribuya al Pleno del Ayuntamiento, o la Comisión de Urbanismo.

#### *Art. 25. Licencias de construcción*

1. Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a estableci-

miento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento previo o simultáneo de la licencia de actividad, si fuese procedente<sup>10</sup>.

2. Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretenda edificar, está emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecidos por la Ley de Urbanismo y lo contenido en estas Normas. La documentación a aportar será la siguiente:

a) Instancia solicitando licencia.

b) Proyecto técnico suscrito por profesional competente. El número de ejemplares a presentar será de 2.

c) Acreditación de la Dirección de Obra por técnicos competentes.

3. El contenido de los proyectos se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Documentos propios.

b) En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto, la urbanización de los espacios libres.

c) Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario de la propiedad de los terrenos.

d) Visado del proyecto por el Colegio Oficial correspondiente.

e) Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

f) Compromisos de la Dirección Facultativa de la obra, suscritos por los Técnicos competentes, (Superior y Medio) que deberán hacerse cargo de la responsabilidad técnica para la dirección de las obras, y que necesariamente abarcarán desde el comienzo de la obra hasta su correcta terminación.

g) En el caso de renuncia por causas justificadas en la responsabilidad con Dirección de Obra, esta RENUNCIA, deberá ser comunicada expresamente al Ayuntamiento, y además se ORDENARA la paralización Inmediata de las Obras, que no podrán reanudarse hasta la acreditación de una nueva Dirección Facultativa por técnicos competentes.

4. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación vigente<sup>11</sup>, y disposiciones contenidas en estas Normas relativas a tales extremos.

5. Una vez presentados los documentos preceptivos, se presentarán a informe de los servicios Técnicos para que lo emitan en el sentido de si la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente. A continuación se evacuará el informe jurídico, y la propuesta de liquidación del impuesto sobre construcciones, por el Secretario-Interventor.

6. En su caso toda denegación deberá ser motivada. Una vez concluido el expediente, se dará traslado de la resolución al peticionario, con los recursos que en su caso procedan.

7. Condiciones Generales de las Licencias Urbanísticas. El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionado al estricto cumplimiento de las siguientes condiciones generales, con independencia de aquellas otras de carácter general o particular que pudiera acordar el Ayuntamiento.

### Art. 26. Licencia de actividades clasificadas

En aquellas actividades incluidas en el ámbito de la Ley 5/1.993 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, será preceptiva con carácter previo a cualquier licencia de obras, la Licencia de Actividad establecida en el Art. 3º de dicha ley, que se tramitará de acuerdo con lo establecido en la misma, y en el Reglamento correspondiente.

### Art. 27. Licencia de primera ocupación o cambio de uso

1. La primera utilización de las edificación o cambio de uso, estará sometida a Licencia Municipal que se resolverá a través del siguiente procedimiento:

2. Para solicitar la licencia de primera utilización o cambio de uso se presentará la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud, acompañando copia o referencia suficiente sobre la Licencia de Construcción.

b) Certificado Final de Obra. El certificado final de obra estará suscrito por los Técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras, y visado por el colegio profesional correspondiente, y salvo la existencia de modelos específicos regulados por la legislación vigente, deberá hacer constar textualmente: "la correcta y completa ejecución de las obras, de acuerdo con el proyecto aprobado, y la aptitud para destinar la edificación y/o instalación, a los usos proyectados de acuerdo con las reglamentaciones vigentes".

c) En el caso de tratarse de un cambio de uso de la edificación deberá acompañarse un Certificado, suscrito por Técnico Competente, en el que se garantice, que las condiciones de Seguridad, Salubridad, Iluminación, Ventilación, Térmicas, Acústicas y de Protección contra Incendios, son suficientes y están de acuerdo con la reglamentación vigente, para los nuevos usos a implantar en el edificio.

d) Documento de Final de Obra. Se acompañarán planos completos de la edificación, incluyendo Plantas de distribución acotadas, Secciones y Alzados completos, que corresponderán estrictamente a la edificación realizada. Se acompañará una memoria en la que deberán constar las modificaciones, que se hayan incorporado durante la ejecución de la obra y sus causas.

e) Se acompañará copia acreditativa de la declaración de alta o cambio de titularidad en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

f) Justificación de haber ingresado el importe de la liquidación por la tasa sobre suministro de agua correspondiente al periodo de duración de las obras.

3. Simultáneamente deberán solicitarse los enganches y prestación de servicios básicos del Ayuntamiento, en particular Agua, Alcantarillado y Basuras, facilitando los siguientes datos:

a) Identidad del Titular.

b) Domicilio fiscal.

c) Domicilio del pago en entidad bancaria

4. La documentación presentada, se someterá a informe de los servicios técnicos sobre su adecuación al planeamiento vigente, y una vez revisada, se fijará una visita de inspección con presencia del promotor, y de la Dirección Técnica para comprobar la correspondencia del proyecto y la Documentación Final de Obra, con la edificación y/o Instalación realiza-

da, así como la correcta ejecución y/o reposición de todos los Servicios Urbanísticos.

5. La Licencia de Primera Utilización, será requisito indispensable para autorizar la conexión del abastecimiento de agua, alcantarillado o cualquier otro servicio urbanístico de carácter municipal o público.

### Art. 28. Contenido de los proyectos

1. Toda solicitud de licencia, será acompañada de dos ejemplares del proyecto técnico en el que se definirá la obra a realizar y que, como mínimo, incluirá una memoria descriptiva, planos necesarios, pliego de condiciones técnicas sobre materiales emplear y forma de ejecución y presupuesto de las obras.

2. Para los proyectos que incluyan ACTIVIDADES CLASIFICADAS, el documento deberá incluir la justificación del cumplimiento del Art. 4º de la Ley 5/93 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, y el Decreto 159/94 de 14 de julio que la reglamenta, así como el cumplimiento de las presentes Normas, en especial las condiciones estipuladas en los apartados de Residuos y Riesgos, Medidas Correctoras y Alteraciones Ambientales que figuran en el Art. 32 de estas Normas.

3. En los planos de todo proyecto técnico, deberá figurar la situación de la parcela y la edificación dentro del núcleo urbano o del termino municipal, las dimensiones geométricas de parcela y edificios, y los límites de propiedad debidamente acotados y con superficies. También deberán figurar la topografía del solar, y especialmente las cotas de rasante de las vías públicas, en todos los frentes.

4. Los planos incluirán plantas, alzados y secciones del edificio completo, y en los proyectos de ampliación o reforma, se incluirán por separado los planos correspondientes al estado previo de la edificación, identificando la licencia de construcción y el técnico redactor del proyecto inicial, para toda la edificación existente en la parcela, cuya ejecución se haya realizado a partir de 1986.

5. En los proyectos que se describan ACTIVIDADES CLASIFICADAS, además de los requisitos del Art. 4º de la Ley de Actividades, se describirá completamente, todo proceso de entrada, permanencia o transformación y salida, de personas, objetos, materiales o mercancías de todo tipo, diferenciando los magnitudes medias y máximas previstas. En cuanto a las personas, se distinguirán las vinculadas a la propia actividad, del público ajeno a la misma. En los planos de planta, deberá figurar también una definición de los usos de cada dependencia o áreas diferenciadas, incluyendo cotas y superficies, y también los elementos de mobiliario o instalaciones con independencia de su inclusión o no en otros proyectos específicos de instalaciones.

6. El proyecto deberá ser redactado por un técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

7. Terminada la edificación se solicitará la licencia de primera ocupación, acompañando el certificado de fin de obra del Técnico Director, y previa inspección municipal, se concederá la misma si no existen diferencias con el proyecto aprobado, o deficiencias importantes en los servicios urbanísticos afectados por la edificación.

8. Para la apertura de establecimiento de uso comercial, oficinas e industrial, se exigirá la correspondiente licencia de

apertura, debiéndose comprobar el cumplimiento de estas normas, la correspondencia con el proyecto y la aplicación de las medidas correctoras que se hayan establecido, debiéndose tramitar la misma al solicitar la licencia correspondiente.

9. Para ocupar las viviendas, será necesario obtener la licencia de primera ocupación expedida por el propio Ayuntamiento de Yanguas.

#### *Art. 29. Obras menores*

1. Se consideran como obras menores aquellas de pequeña entidad, y escasa cuantía, que además satisfacen simultáneamente las siguientes condiciones:

a) No suponen modificaciones estructurales que puedan afectar a la seguridad de las edificaciones o de las actividades que albergan.

b) No afectan ni suponen alteración del uso y seguridad en la vía pública, ya sea de modo provisional o permanente.

c) No suponen modificación de las circunstancias urbanísticas de cualquier parcela o propiedad, en particular: Uso, Altura o Volumen construido y Edificabilidad.

2. Estas obras comprenden:

a) Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.

b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco, de habitaciones, escaleras y portales.

c) Reparación y sustitución de solados.

d) Obras en cuartos de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios.

e) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.

f) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

g) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

3. Estas obras no precisan necesariamente, la intervención de Arquitecto y Aparejador, estando a lo dispuesto en cada caso por los reglamentos de los Colegios Profesionales.

#### *Art. 30. Demolición de construcciones y apeos*

1. Se requerirá licencia municipal previa solicitud del interesado a la que se acompañarán los documentos siguientes:

a) Plano de situación del edificio y características generales de la edificación a demoler.

b) Compromiso de Dirección Facultativa de técnico competente.

c) Proyecto Técnico debidamente visado, por duplicado.

2. La competencia para el otorgamiento de la licencia, se atribuye al Alcalde en aplicación de los mismos criterios establecidos para las licencias de nueva planta.

### *CAPÍTULO 2*

#### *PARCELACIONES URBANÍSTICAS*

#### *Art. 31. Parcelaciones y reparcelaciones urbanas*

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

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en esta Normas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

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

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.

3. No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística:

a) En suelo rústico, en ningún caso.

b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

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

5. Las solicitudes irán firmadas por el propietario o copropietarios de los terrenos, quienes acreditarán bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas. Se acompañarán de la documentación técnica precisa que justifique la adecuación a la normativa urbanística y la condición de parcela mínima, además irán suscritos por facultativos competentes.

6. Las licencias de segregación se otorgarán por el alcalde del Ayuntamiento con el mismo régimen que las urbanísticas.

7. Si se requiriese proyecto de reparcelación, la tramitación será la establecida en el Art. 95 de la LUCYL, salvo que la parcelación esté incluida en el proyecto de actuación, en cuyo caso se tramitará conforme al Art. 76 de la misma Ley.

#### *Art. 32. Obras de urbanización y parcelaciones*

1. En cuanto a obras de urbanización, no se permite la apertura de calles que no vengán determinadas en el presente planeamiento o en el complementario que, acorde con él, pudiera redactarse

2. Lo anterior es también aplicable a las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Estas parcelaciones deberá desarrollarse necesariamente a través de los correspondientes planes parciales de acuerdo con la LUCYL.

3. Tanto en el caso de obras de urbanización, como en el de parcelaciones urbanísticas, su ejecución estará además condicionada a la aprobación oficial del oportuno proyecto, y del planeamiento urbanístico de desarrollo.

**TÍTULO III****INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO  
SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES****CAPÍTULO 1****DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN****Art. 33. Destino de los terrenos y construcciones**

Los propietarios de cada clase de terreno y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso establecido en cada caso por estas Normas Urbanísticas.

**Art. 34. Determinación del uso de los terrenos y construcciones**

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano correspondiente.

**Art. 35. Régimen de los usos**

El régimen de los usos vendrá determinado:

- a) En suelo urbano, por estas Normas Urbanísticas.
- b) En suelo urbanizable delimitado, por los Planes Parciales.
- c) En suelo rústico, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.

**Art. 36. Deber de uso y conservación**

1. Los propietarios de los terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
- b) Mantener en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2. El coste que se derive de las obligaciones establecidas en el párrafo anterior corresponderá a los propietarios, si bien solo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

3. La conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se realizará en los términos establecidos en el Título IV y en la legislación aplicable.

**CAPÍTULO 2****RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN****Art. 37. Edificios fuera de ordenación**

En el ámbito de estas Normas, no se declara ninguna construcción o instalación fuera de ordenación, para la que se deba disponer expresamente su demolición en los términos establecidos en el artículo 64.1 de la LUCyL.

**Art. 38. Usos disconformes con el planeamiento urbanístico**

En el ámbito de estas Normas, no se considera ningún uso disconforme con el planeamiento urbanístico en los términos establecidos en el artículo 64.3 de la LUCyL.

**Art. 39. Regulación de alineaciones**

En los casos de edificios existentes en el núcleo urbano afectados por alguna regularización de alineaciones, pueden autorizarse obras de consolidación y mejora, siempre que no se realice una renovación del edificio, en cuyo caso se ajustará a las nuevas alineaciones, debiendo acondicionarse los suelos correspondientes a la vía pública mediante una actuación aislada<sup>12</sup>.

**CAPÍTULO 3****DECLARACIÓN DE RUINA****Art. 40. Declaración de ruina**

1. La declaración de ruina de un inmueble se acordará por el Pleno del Ayuntamiento y procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual de edificios o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.
- d) Cuando presente diferencias que afecten a la salubridad que no sean subsanables por los medios técnicos normales o cuyo coste de Subsanación supere el 50% del valor de la construcción.

2. La declaración de ruina viene reglamentada por la LUCYL<sup>13</sup>.

3. La ruina puede ser declarada de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario o a los ocupantes y demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

**3.1 Iniciación a Instancia de parte**

a) El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado dirigida al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento debidamente reintegrada, que se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. En la instancia se describirá el inmueble y los motivos en que se basa el estado de la ruina. Se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado y relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

b) Recibida la documentación se comunicará la notificación del expediente a los ocupantes e incluso a los propietarios, si estos no fueran los promotores del expediente, para que en el plazo de quince días hagan las alegaciones y presenten las pruebas que estimen pertinentes para la defensa de su derecho.

c) Una vez pasados los plazos de audiencia de los interesados, pasará a informe de los servicios técnicos y emitido éste, resolverá en definitiva el Pleno del Ayuntamiento.

d) Los acuerdos sobre esta materia, son susceptibles de recurso contencioso-administrativo.

e) Durante la tramitación de un expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente para evitar cualquier accidente o daño.

f) Si no procediera la declaración de ruina solicitada, podrá, sin embargo, el Pleno del Ayuntamiento, ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

g) La tramitación viene reglamentada en los Art. del 19 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### 3.2 Iniciación de oficio

El Sr. Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Técnicos sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad en cuyo caso se solicitará un previo informe de dichos Servicios Técnicos en el que se expresa o no la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación posterior será igual que la señalada en el artículo anterior.

El Art. 18 del Reglamento de Disciplina indica los pormenores de la iniciación del expediente.

4. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o elemento catalogado por estas Normas, en cuyo caso se realizarán las obras de conservación o rehabilitación.

5. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella o resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo que la demora implique un peligro inminente, en cuyo caso se estará al régimen de la ruina inminente.

### Art. 41. Ruina inminente

1. La amenaza de ruina inminente que ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, permitirá al Ayuntamiento ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber legal de conservación.

## TÍTULO IV

### CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y DEL MEDIO AMBIENTE

#### CAPÍTULO I CATÁLOGO

### Art. 42. Régimen general del catálogo

1. Estas Normas Urbanísticas Municipales incluyen<sup>14</sup>, un catálogo de elementos y edificios que por sus valores naturales o culturales, o bien por su relación con el dominio público deben ser conservados o recuperados.

2. En todo caso habrá que estar a lo establecido por la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y recabar cuantos informes sean preceptivos para la realización de obras de reforma, rehabilitación y demás, por cuanto que se trata de bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Español al ser declarados conjuntos histórico artístico.

3. Los instrumentos de planeamiento para conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos establecerán para todos los usos públicos el orden de prioridad de su instalación en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello. Igualmente contemplarán las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. En su redacción se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras. Las antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas y dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto. Sólo se autorizarán aquellos rótulos cuando guarden armonía con los valores de conjunto.

4. Los Catálogos analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

5. En el Documento IV, se relacionan a modo de fichas los distintos elementos que componen el catálogo estableciendo para cada uno de ellos, su identificación, una descripción, los valores propios que motivan la catalogación, el tipo de protección, y las medidas de recuperación o protección.

### Art. 43. Niveles de protección

Se establecen tres grados de protección:

1. SINGULAR: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española y del municipio, o constituyen un hito dentro de la trama urbana.

2. PARCIAL: Protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

3. AMBIENTAL: Se protegen los valores del inmueble por su importancia histórica, al ser elementos que contribuyen a la comprensión global del entorno urbano, pero puede sufrir alteraciones por ser piezas ya modificadas.

### Art. 44. Obras admitidas conforme al grado de protección

1. En todos los grados de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.

2. Para el grado de catalogación singular, se admiten también las obras de reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio. Los restantes tipos de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial.

3. Para el grado de catalogación parcial, a demás de las que se permiten para el grado anterior se puede añadir las obras de reestructuración parcial, reconfiguración e incluso obras de ampliación.

4. Para el grado ambiental son admisibles el mismo tipo de obras que para las de protección parcial y además podrá plantearse la sustitución de la fachada, ajustándose la nueva construcción al resto de ordenanzas que le afecten y justificando que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del inmueble y sus valores históricos.

5. Para todos los casos en los que se actúe en el casco urbano, siempre se requerirá para cualquier obra la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio, por estar catalogado el casco urbano como Bien de Interés Cultural.

*Art. 45. Protección del Patrimonio Cultural*

1. Estas Normas Urbanísticas fijan como uno de sus objetivos, la protección del patrimonio cultural, favoreciendo la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, así como los elementos y tipos arquitectónicos singulares.

2. En las áreas de manifiesto valor cultural, las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes deberán ser coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos.

3. La zona declarada como BIC (Bien de Interés Cultural), correspondiente al casco urbano (su límite se especifica en el plano correspondiente), requerirán unas condiciones de protección muy específicas y cualquier actuación sobre estas áreas estará sometida al control e informe de la Consejería competente en materia de cultura.

4. Para la protección de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Yanguas se desarrolla el capítulo 3.

*Art. 46. Relación de elementos catalogados*

La relación de elementos que se incluyen en el Catálogo de estas Normas Urbanísticas Municipales es la siguiente:

1. Iglesia de San Lorenzo.
2. Iglesia de Santa María.
3. Castillo – Palacio.
4. Ayuntamiento.
5. Torre de San Miguel.
6. Puerta del Río.
7. Vivienda singular 1.
8. Vivienda singular 2.

A) LISTADO DE ATRIBUCIONES CULTURALES

<i>Municipio</i>	<i>Localidad</i>	<i>Yacimiento</i>	<i>Atribución cultural</i>	<i>Segura</i>	<i>Posible</i>	<i>Extensión</i>
YANGUAS	VEGA, LA	DEHESA I, LA SAN CAPRÁS	Contemporáneo		X	0,00
			Hierro II		X	0,00
			Moderno		X	0,00
			Romano Altoimperial		X	0,00
YANGUAS	ALTO DE LA CERRADA BARGUILLA, LA CANAL, LA  CASTILLO, EL  CEMENTERIO, EL CONCORIA CORONILLA NEGRA CORONILLA RIO MASAS ESTELA DE VELLOSILO ESTELAS HACHAS PULIMENTADAS PEÑA EL PESEBRE		Calcolítico	X		0,00
			Indeterminado		X	0,00
			Bajomedieval Cristiano		X	0,00
			Indeterminado		X	0,00
			Altomedieval	X		0,00
			plenomedieval Cristiano	X		0,00
			Tardorromano	X		3,12
			Bronce Medio	X		
			Hierro I	X		0,80
			Bronce antiguo	X		0,39
			Altomedieval	X		0,00
			Altomedieval	X		0,00
Calcolítico	X		0,00			
Bronce antiguo	X		0,08			

9. Palacio de los Cereceda.
10. Puente Medieval.
11. Puerta de la Villa.
12. Fuente 1.
13. Ermita de San Sebastián.
14. Lavadero.
15. Pueblo antiguo.
16. Fuente 2.

*CAPÍTULO 2*

INVENTARIO DE BIENES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

*Art. 47. Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León*

1. La inclusión de un bien inmueble en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León determinará para el Ayuntamiento la obligación de inscribirlo como tal con carácter definitivo en el catálogo urbanístico de elementos protegidos.

2. En tanto no se produzca la inclusión anterior la realización de cualesquiera obras o intervenciones requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.

*Art. 48. Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Yanguas*

1. Se incluye el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Yanguas, elaborado por la Consejería competente en materia de cultura, como instrumento de protección, estudio, consulta y difusión de los bienes muebles e inmuebles, de este municipio.

2. En el plano de “Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica” se grafian las localizaciones concretas de dichos bienes y su catalogación. También se grafian todos los bienes que aparecen en el inventario.

3. En el Anexo II de las presentes normas urbanísticas se incorporan las fichas de cada uno de los yacimientos arqueológicos especificados en la siguiente listado.

<i>Municipio</i>	<i>Localidad</i>	<i>Yacimiento</i>	<i>Atribución cultural</i>	<i>Segura</i>	<i>Posible</i>	<i>Extensión</i>
			Tardorromano		X	0,08
		PUENTE	Bajomedieval Cristiano		X	0,00
			Tardorromano		X	0,00
		PUENTE DE VELLOSILO	Moderno		X	0,00
		RESTOS DECORACION MONUM	Indeterminado		X	0,00
		RESTOS EPIGRAFICOS	Romano Altoimperial	X		0,00
			Tardorromano	X		0,00
		RESTOS EPIGRAFICOS DE VELL	Romano Altoimperial	X		0,00
		SALCEDA, LA	Calcolítico	X		0,21
		SAN MIGUEL	Altomedieval	X		0,00
		SAN PEDRO	Indeterminado		X	0,00
		VIAS ROMANAS	Romano Altoimperial		X	0,00
		VILLA VIEJA	Moderno		X	1,20

## B) LISTADO DE COORDENADAS

<i>Municipio</i>	<i>Localidad</i>	<i>Yacimiento</i>	<i>Hoja MTN</i>		<i>Coordenadas</i>	
			<i>Nombre</i>	<i>Número</i>	<i>Longitud</i>	<i>Latitud</i>
YANGUAS	VEGA, LA	DEHESA I, LA	Enciso	280 II	2º 19' 52"	42º 7' 42"
		SAN CAPRÁS	Enciso	280 II	2º 18' 49"	42º 6' 55"
YANGUAS		ALTO DE LA CERRADA	Enciso	280 II	2º 19' 23"	42º 7' 47"
		BARGUILLA, LA	Diuste	280 I	2º 23' 0"	42º 6' 17"
		CANAL, LA	Enciso	280 II	2º 20' 36"	42º 6' 10"
		CASTILLO, EL	Enciso	280 II	2º 20' 17"	42º 6' 10"
		CEMENTERIO, EL	Enciso	280 II	2º 21' 2"	42º 6' 11"
		CONCORIA	Enciso	280 II	2º 17' 8"	42º 7' 53"
		CORONILLA NEGRA	Diustes	280 I	2º 21' 7"	42º 6' 4"
		CORONILLA RIO MASAS	Enciso	280 II	2º 21' 2"	42º 6' 23"
		ESTELA DE VELLOSILO	Diustes	280 I	2º 22' 33"	42º 5' 52"
		ESTELAS	Enciso	280 II	2º 20' 6"	42º 6' 20"
		HACHAS PULIMENTADAS	Enciso	280 II		
		PEÑA EL PESEBRE	Enciso	280 II	2º 20' 3"	42º 6' 24"
		PUENTE	Enciso	280 II	2º 20' 7"	42º 6' 19"
		PUENTE DE VELLOSILO	Diustes	280 I	2º 22' 20"	42º 5' 23"
		RESTOS DECORACION MONUMENTAL	Enciso	280 II	2º 20' 17"	42º 6' 2"
		RESTOS EPIGRAFICOS	Enciso	280 II	2º 20' 10"	42º 6' 5"
		RESTOS EPIGRAFICOS DE VELLOSILO				
		SALCEDA, LA	Diustes	280 I	2º 21' 50"	42º 6' 25"
		SAN MIGUEL	Enciso	280 II	2º 20' 7"	42º 6' 25"
		SAN PEDRO	Enciso	280 II	2º 20' 7"	42º 6' 3"
VIAS ROMANAS	Enciso	280 II				
VILLA VIEJA	Enciso	280 II	2º 20' 11"	42º 6' 20"		

*Art. 49. Normativa de aplicación*

1. En todo caso habrá que estar a lo establecido por la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y recabar cuantos informes sean preceptivos para la realización de obras de reforma, rehabilitación y demás, por cuanto que se trata de bienes inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Español al ser declarados conjuntos histórico artístico.

2. A los yacimientos arqueológicos inventariados les será de aplicación la normativa específica sobre patrimonio arqueológico establecida en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y las disposiciones que la desarrollen.

## CAPÍTULO 3

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEOICNOLÓGICO DE YANGUAS

### Determinaciones generales

#### Art. 50. Objeto

Estas normas tienen por objeto la protección, acrecentamiento y difusión del Patrimonio Arqueológico de Yanguas, siguiendo criterios de control arqueológico y requisitos mínimos que deberán cumplirse en las zonas arqueológicas y espacios análogos, así como reforzar la intervención preventiva en este campo.

#### Art. 51. Patrimonio arqueológico y paleoicnológico

1. Constituyen el patrimonio arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o a una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

2. Los lugares en los que se encuentren bienes arqueológicos y paleoicnológicos se entenderán clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural.

#### Art. 52. Conservación de zonas arqueológicas

1. La conservación de las zonas arqueológicas y paleoicnológicas comporta el mantenimiento de los valores históricos, paleontológicos y antropológicos, así como la protección de bienes afectados, hayan sido descubiertos o se encuentren ocultos en el subsuelo o bajo las aguas continentales.

2. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto. No obstante podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien.

3. En las zonas arqueológicas queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad, así como cables, antenas y conducciones aparentes. Solo en el caso de que se sitúen sobre suelo urbano se podrán autorizar dichas instalaciones siempre que guarden armonía con el ambiente en el que se encuentren.

#### Art. 53. Protección de restos y yacimientos arqueológicos y paleoicnológicos

1. Las actividades arqueológicas que se definen en el artículo 51 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León o los trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León, requieren siempre la previa y expresa autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo que acompaña a estas Normas Urbanísticas Municipales, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

3. En una excavación arqueológica y a petición del arqueólogo y facultativo de la obra podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simples de los restos

arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelara o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después.

4. El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas.

5. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

6. Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

### Tipos de intervenciones arqueológicas

#### Art. 54. Tipos de intervenciones arqueológicas.

1. Se entiende por intervenciones arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

- Excavación arqueológica en área abierta.
- Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.
- Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.
- Análisis de estructuras edilicias emergentes.
- Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

#### Art. 55. Excavación arqueológica en área abierta.

1. Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

2. Las excavaciones arqueológicas en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalecerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de excavación.

3. Igualmente se procederá a la realización de los perfiles o secciones estratigráficos adecuados a la zona objeto de la intervención y a la evaluación histórica previa desarrollada en el informe de petición de la actividad arqueológica.

*Art. 56. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.*

1. Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas, tanto por medios naturales como mecánicos, con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

2. Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales, o por medios mecánicos cuando el arqueólogo así lo estime oportuno por tratarse de rellenos actuales. El objetivo es evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos.

3. La aplicación del sondeo estratigráfico será de máximo interés en las excavaciones que no agoten los niveles arqueológicos, salvo en aquellos casos en que exista la certeza que su realización no aportará nuevos datos de conocimiento científico distinto a los ya obtenidos mediante la ejecución de intervenciones anteriores cercanas.

*Art. 57. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.*

1. Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

2. El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo y será realizado por un arqueólogo, aunque sin metodología arqueológica. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

3. Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o el servir de cautela independientes que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.

*Art. 58. Análisis de estructuras edificaciones emergentes.*

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura.

*Art. 59. Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.*

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos.

*Art. 60. Autorización de actividades arqueológicas y paleoicnológicas*

1. Para la obtención de las autorizaciones referidas en el apartado anterior se exigirá el empleo de medios personales,

profesionales y medios técnicos adecuados. Cuando se trate de actividades arqueológicas se exigirá la intervención de profesionales o equipos que cuenten con la titulación o acreditación que reglamentariamente se determine.

2. Para solicitar la autorización de actividades arqueológicas será necesaria la presentación de un programa detallado en el que se justifique su necesidad e interés científico y la disponibilidad de medios adecuados para la realización de los trabajos.

3. En la autorización de excavaciones arqueológicas la Administración determinará las áreas que se puedan excavar y establecerá zonas de reserva arqueológica que permitan realizar posteriores estudios.

4. Todo descubrimiento de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico que se produzca durante el desarrollo de las actividades a que se refieren los párrafos anteriores deberá ser comunicado a la Consejería competente en materia de cultura inmediatamente o, en todo caso, al finalizar el plazo de la actividad autorizada. En ningún caso podrán darse a conocer a la opinión pública los descubrimientos antes de su comunicación a la Administración. La Administración dictará resolución estableciendo las determinaciones necesarias para conservación y custodia de los bienes hallados en el plazo de treinta días desde la recepción de la anterior comunicación por el órgano administrativo competente.

5. Los titulares de autorizaciones para realizar excavaciones arqueológicas garantizarán el mantenimiento y conservación de las estructuras y materiales que se hallen con ocasión de su ejecución durante el transcurso de las excavaciones y, en todo caso, hasta la terminación del plazo establecido para dictar la resolución a que se refiere el apartado anterior. Los bienes muebles y restos separados de inmuebles que fueren descubiertos serán entregados para su custodia al museo o centro que establezca la Consejería competente en materia de cultura, en el plazo y condiciones que ésta asimismo determine.

6. Toda modificación, restauración, traslado, o alteración de cualquier tipo sobre bienes muebles inventariados, requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura. Dicha autorización se entenderá concedida si transcurrieran tres meses desde la recepción de la solicitud por el órgano competente y éste no hubiera dictado la correspondiente resolución. Los bienes muebles incluidos en el inventario como colección no podrán disgregarse sin la autorización prevista anteriormente.

7. Las condiciones de protección que figuren en la resolución por la que se acuerde la inclusión de un bien inmueble en el Inventario, serán de obligada observancia para el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

*Art. 61. Proyectos de Intervención Arqueológica.*

1. El Proyecto de Intervención Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la intervención arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. El Proyecto de Intervención Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

- Identificación:

- Nombre de la intervención y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto

de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.

- Nombre y dirección del promotor.
- Autorización de la propiedad para la realización de la intervención.
- Nombre, titulación y Colegio Profesional al que pertenecen los facultativos que intervienen.
- Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.
- Desarrollo:
  - Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el tipo de obra de que se trate, donde se explique brevemente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble –caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio-, su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc.-. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar a cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

-Plano de situación.

-Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

- Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

- Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según estas Normas, o las figuras de protección específicas de afección. Dicha memoria contendrá como mínimo:

- El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

- La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la intervención.

- La justificación de la metodología de la intervención y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.

- La duración prevista para la intervención y, en su caso, el faseado previsto para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la intervención.

- Plano donde se indique la posición de la excavación y/o sondeos según proceda.

- Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona excavada.

- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de intervención que se va a realizar, firmado por técnico competente.

- Condiciones de visado profesional.

Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

3. En todo caso el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

*Art. 62. Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.*

1. Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán los ejemplares necesarios tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

- Informe técnico descriptivo de la intervención.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la intervención arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.

Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.

La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la intervención arqueológica.

- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.

- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

– Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas.

Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

– Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Intervención Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

#### *Art. 63. Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.*

El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

Normas de protección

#### *Art. 64. Áreas de Protección Arqueológica y Paleocnológica*

1. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su debido descubrimiento, lo previsto en estos criterios para la situación, delimitación y calificación de las áreas de interés no debe considerarse inmutable.

2. Los yacimientos y restos arqueológicos de Yanguas, a efectos de aplicación de las medidas de protección, se dividen en los siguientes tipos:

1. Área de protección integral (Área A): es la que regula las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos o paleocnológicos de valor relevante y que, por lo general, se encuentran escasamente alteradas. Las obras permitidas en estos yacimientos se limitan a los trabajos de investigación, conservación, restauración y/o consolidación y puesta en valor. Dentro de esta área se incluyen los restos declarados BIC (Bien de Interés Cultural).

2. Área de protección preventiva (Área B): en la que se incluyen zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es probable, aunque puedan encontrarse dañados y no se tenga plena certeza de su ubicación. En estas áreas las obras que pudieran llevarse a cabo exigirán la elaboración previa de una documentación arqueológica que valore de forma definitiva el interés de los hallazgos.

Dentro de la protección preventiva diferenciaremos dos niveles, dependiendo de la importancia de los restos encontrados en superficie que exigirán un diferente tratamiento a la hora de su documentación:

a. Protección preventiva tipo A: La abundancia de restos en superficie aconseja la ejecución de sondeos manuales por parte de un técnico especializado en la materia, previos a los trabajos que se vayan a realizar.

b. Protección preventiva tipo B: La escasez de restos en superficie aconseja un seguimiento visual por parte de un técnico especializado en la materia de los trabajos que se realicen.

#### *Art. 65. Zonificación*

Las correspondientes Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica se definen en el plano de “Áreas de protec-

ción Arqueológica y Paleontológica” de las Normas Urbanísticas Municipales de Yanguas.

#### *Art. 66. Normativa arqueológica general*

1. En los suelos en que existen bienes arqueológicos y/o paleocnológicos al descubierto y catalogados (Área A) se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

2. En los suelos en que existan bienes arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Área B), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (informe arqueológico negativo).

3. En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración.

4. Cuando no existan bienes arqueológicos detectados, tan pronto se descubra la existencia, la Corporación Local tomará las medidas suficientes para garantizar la protección del yacimiento de acuerdo con los apartados 1,2 y 3.

#### *Art. 67. Normas para el Área A*

1. Si fuera imprescindible llevar a cabo obras sobre estos yacimientos, tales como adecuaciones en caminos ya existentes, desbroces y limpiezas de monte, etc., que pudieran alterar al enclave, será obligatoria la redacción de un informe previo redactado por un técnico competente en la materia. Este informe evaluará las actuaciones a seguir para preservar en todo momento los restos arqueológicos.

#### *Art. 68. Normas para el Área B*

1. Previa a la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas de sondeo manuales (Zona preventiva tipo A) o seguimiento visual de las obras (Zona preventiva tipo B) dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Realizadas las catas o el seguimiento, el técnico director emitirá un dictamen sobre el resultado de éstas. El referido dictamen será evaluado por la Consejería competente en materia de cultura, que resolverá sobre la continuidad de los trabajos, elevando la categoría del yacimiento al nivel A, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de licencia.

#### *Art. 69. Normas especiales de conservación*

A propuesta de la Consejería competente en materia de cultura, se podrá denegar licencia para la construcción de sótanos en las fincas que se encuentren adosadas a restos arqueológicos, siempre que aparezcan restos que puedan ser considerados de singular relevancia histórica, artística, arqueológica o científica.

#### **Sujetos responsables de las intervenciones arqueológicas**

##### *Art. 70. Administración competente*

1. Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico, la Administración competente para la autori-

zación y tutela del Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de cultura.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Yanguas prestará su colaboración para los fines previstos en la legislación de Patrimonio Histórico vigente en Castilla y León y en las presentes Normas.

*Art. 71. Técnicos competentes para la dirección de las actividades arqueológicas*

Las intervenciones arqueológicas, según han quedado definidas, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

*Art. 72. Abono de los costes de las intervenciones arqueológicas*

1. En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o yacimientos declarados de interés cultural o a bienes inventariados integrantes del Patrimonio Arqueológico, el promotor deberá presentar proyecto arqueológico ante la administración competente para su aprobación, previa a la ejecución de aquellas.

2. La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario.

*Art. 73. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones*

El incumplimiento de las obligaciones que corresponden a los titulares de las autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas o de las condiciones y términos establecidos en aquéllas, podrá dar lugar a la suspensión de la autorización o a su revocación previa audiencia del interesado.

*Art. 74. Autorización de obras*

Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología.

**CAPÍTULO 4**

**SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

*Art. 75. Calidad de vida y control de la densidad edificatoria*

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria<sup>15</sup>, se atenderán los siguientes criterios y normas:

– En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación ya construida legalmente en su entorno.

– En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la densidad de población total no podrá superar las 30 viviendas o 5000 m<sup>2</sup> construidos por hectárea.

*Art. 76. Protección del Medio Ambiente*

1. La protección del medio ambiente se fija como objetivo de estas Normas Urbanísticas Municipales, y a tal efecto, se diseñará la red de vías públicas procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado.

2. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales del ambiente. A tal efecto se establece con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las normas de aplicación directa<sup>16</sup>:

a) La construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.

c) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

**TÍTULO V**

**PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO**

**CAPÍTULO 1**

**DETERMINACIONES GENERALES**

*Art. 77. Definición*

Las determinaciones generales son aquellas condiciones a las que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

*Art. 78. Condiciones de la parcela edificable*

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

2. Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en estas Normas o en las figuras de planeamiento de desarrollo de las Normas.

3. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su superficie. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente.

4. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público con el que da frente. En parcelas con un solo lindero frontal se entiende como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

5. Alineación oficial: línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía

pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables. En parcelas ya edificadas, se considera como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno. En el Plano de Ordenación / Calificación se señalan las alineaciones oficiales.

6. Solar. Tendrán la condición de solar las superficies que cumplan los requisitos señalados en el Art. 91 de las presentes Normas.

#### *Art. 79. Condiciones de posición del edificio en la parcela*

1. Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable.

2. Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de la parcela edificable serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

3. Elementos de referencia: son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

#### *Art. 80. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

1. Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y que debe permanecer libre de construcciones.

2. Las condiciones que se señalen para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

#### *Art. 81. Condiciones de edificabilidad*

1. Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

2. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración.

#### *Art. 82. Condiciones de volumen y forma de los edificios*

1. Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

2. Se aplican a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo.

### **CAPÍTULO 2**

#### **NORMAS GENERALES DE VOLUMEN**

#### *Art. 83. Aprovechamiento*

1. Se establece como aprovechamiento de una parcela el límite máximo de superficie construida que se puede alojar en la misma. Se excluye de este computo, la superficie construida con una altura libre menor de 1,50 m.

2. En las normas particulares de cada zona se establecerá un máximo de m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> suelo.

3. El aprovechamiento máximo de cualquier parcela será siempre la condición más restrictiva de todas las Ordenanzas que se establecen.

#### *Art. 84. Definición de alturas*

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de referencias, por número de plantas y por distancia vertical, debiendo respetarse los dos tipos. La altura se medirá desde la

rasante de la acera, o el terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del último forjado o borde del alero.

2. La distancia vertical se medirá en el punto medio de cada fachada si es menor de 8 metros, o bien a 5 metros de distancia del punto más bajo de la rasante de cada fachada.

3. Las dimensiones máximas de altura no podrán ser basadas argumentando dificultades topográficas o fuertes desniveles del terreno natural.

#### *Art. 85. Número de plantas*

1. En el número máximo de plantas que se autorizan en estas normas, se incluyen tanto la planta baja como aprovechamientos bajo cubierta, salvo que estén expresamente autorizados en la definición de las normas particulares de cada zona.

2. En el suelo urbano, el número máximo de plantas se señala en las normas particulares de cada zona.

3. En el ámbito de planes parciales, el número máximo de plantas se fijará por éstos.

#### *Art. 86. Altura en patios*

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros.

#### *Art. 87. Construcciones por encima de la altura máxima*

1. Por encima del último forjado horizontal, se puede aplicar uso vividero o en su defecto podrán construirse accesos de comunicaciones verticales, antenas, depósitos o instalaciones al servicio general de la edificación.

2. La altura máxima de estas construcciones, y/o de la cumbre será de 3,5 metros y los faldones inclinados de la cubierta deberán ser continuos, no pudiendo superar una pendiente máxima del 50%.

3. Se prohíben los quiebrros en el plano del faldón para incrementar su volumen. Solo podrán sobresalir de este plano con los siguientes elementos:

- Buhardillas. Son construcciones que pueden sobresalir del plano de faldón de cubierta, desarrollando un hueco de ventana en un plano vertical, para dar vistas e iluminación a la dependencia interior, y cubiertas con faldones transversales al principal.

La dimensión máxima horizontal de las buhardillas en su frente será de 1,5 metros, y su plano vertical deberá estar remetido como mínimo 2 metros respecto a la línea de fachada, siendo la altura máxima de su frente de 2 metros respecto al suelo de la planta.

No se permite la configuración de huecos accesibles o terrazas en los faldones de cubierta delante de las buhardillas.

#### *Art. 88. Altura de plantas*

La altura libre (distancia sin contar ningún forjado) mínima será:

- Para uso vivienda de 2,50 metros.
- Para uso de garaje-aparcamiento será de 2,3 metros.
- Para locales de pública concurrencia será de 2,8 metros.

#### *Art. 89. Vuelos, balcones, cornisas y aleros*

1. Solo se autorizan vuelos sobre las alineaciones de las calles si queda una distancia vertical mínima desde la acera de 3,25 metros en el punto más desfavorable, debiendo quedar el

saliente remitido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo, respetando en todo caso el arbolado si lo hubiere.

2. Balcones. Son aquellos que no tienen ninguna clase de cerramiento de fábrica lateral o frontal. La longitud a lo largo de la fachada es como máximo de 2,5 metros. El saliente máximo sobre la alineación será de 0,60 metros y estarán retirados como mínimo 0,75 metros de las medianeras laterales. Se permiten en calles de cualquier ancho y en todas las zonas.

3. Cuerpos volados. Son aquellos que presentan cerramientos de fábrica laterales o frontales, fuera del plano de alineación de fachada, o no cumplen todas las características de los balcones. Solo se permiten en calles de más de 6 metros de anchura y en las zonas y condiciones expresamente autorizadas en las Normas particulares.

4. Cornisas y aleros. En las fachadas se podrán realizar molduras, impostas, o cornisas con un saliente máxima de 50 cm a partir de 3 metros de altura por encima de la rasante. Se permiten los aleros o tejadillos sobre puertas de acceso a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante. En todo el casco urbano se deberá evitar la configuración de aleros y balcones volados con el canto de los forjados de hormigón, debiendo disponerse molduras o rebajes en el borde de forma que no se configuren cantos o aristas de más de 10 cm. de grueso.

5. Marquesinas. Tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,25 metros. Solo se permitirán en las zonas y con las condiciones autorizadas en las Norma particulares.

6. Toldos. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,25 metros, si disponen de un armazón rígido, y 2,5 metros en el caso de que sean móviles o retráctiles.

#### *Art. 90. Estudios de Detalle*

Podrán realizarse estudios de detalle con el fin de modificar la disposición de volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros, permitiéndose la creación de espacios interiores de carácter privado y patios de manzana<sup>17</sup>.

### **CAPÍTULO 3**

#### **NORMAS GENERALES ESTÉTICAS**

#### *Art. 91. Determinaciones generales*

1. Las construcciones en lugar próximo o que formen parte de edificios de carácter artístico, histórico, arquitectónico, típico o tradicional, habrá de armonizar con ellos.

2. Se deberá respetar el campo visual de los conjuntos urbanos histórico artísticos, tradicionales, lugares pintorescos, evitando elementos que limiten o desfiguren la perspectiva del mismo.

3. Se tendrá en cuenta la clasificación de Bien de Interés Cultural con que cuenta el casco urbano de Yanguas desde 1993, por lo que cualquier actuación sobre algún inmueble o solar de este casco ha de mantener unas constantes coherentes con la tipología arquitectónica existente, y requerirá la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio.

#### *Art. 92. Fachadas y cubiertas*

1. En el núcleo urbano, se proyectará una composición de fachadas, coherente con las tipologías de construcción tradicionales. Se recomiendan los huecos de configuración vertical (di-

mensión vertical superior a la horizontal), tanto en plantas bajas como en las restantes del edificio. También se recomienda en esta zona tender al diseño de fachadas con predominio de las superficies de macizo (muro) sobre las de huecos (ventanas, puertas, etc.). No obstante podrán admitirse otros diseños justificados por el interés de la composición general de la fachada.

2. Los materiales de fachada se utilizarán los propios de la zona: piedra y madera, así como los elementos de cierre: puertas, verjas, rejas pintados en tonos propios de la zona. Se podría admitir enfoscados con color final similar a tonos pétreos, siempre condicionado al informe del técnico del ayuntamiento y de Patrimonio por estar, el casco, clasificado como un Bien de Interés Cultural.

3. Las fachadas de los edificios públicos y privados de cualquier zona, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. La autoridad municipal, de oficio o a instancia de parte, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de dicha obligación.

4. No se permite la colocación en fachada de aparatos de aire acondicionado, ventilación o cualquier otro sistema que desvirtúe la estética del inmueble.

5. En caso necesario se aplicarán los criterios y prescripciones del Art. 8 de la LUCYL.

6. En cuanto a las cubiertas, los materiales deben mantener la coloración rojiza de la teja tradicional. La teja podrá ser cerámica, de hormigón u otros materiales que mantengan el citado color y aspecto. Se prohíbe el uso de fibrocemento como material de cubrición en edificaciones situadas en el centro del casco urbano.

7. En todo caso será obligado presentar la solución al ayuntamiento para la emisión del informe preceptivo por el técnico del Ayuntamiento. En caso de encontrarse dentro del casco tradicional, por estar éste clasificado como Bien de Interés Cultural requerirá también el informe de Patrimonio.

#### *Art. 93. Plantas bajas*

1. La planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

2. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales<sup>18</sup>, se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

3. Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la aprobación del Ayuntamiento. Del mismo modo, cuando se trate del núcleo urbano, declarado Bien de Interés Cultural como Conjunto Histórico Artístico, se requerirá la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

4. Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada. Lo mismo que los contadores de agua.

#### *Art. 94. Medianerías*

1. Se prohíben las medianerías ciegas, debiéndose tratar todas las fachadas con la dignidad y calidad arquitectónica adecuada a las mismas. El tratamiento mínimo será revoco y

pintura, siendo esto obligatorio incluso para las edificaciones que alcancen mayor altura que las colindantes ya construidas. Respecto a su conservación es válido lo dicho para fachadas.

2. En el casco urbano no se permiten retranqueos de la alineación oficial para evitar dejar al descubierto de los colindantes las medianeras o parte de ellas.

#### CAPÍTULO 4

##### OTRAS NORMAS GENERALES

###### Art. 95. Escaleras

1. Las de acceso a viviendas unifamiliares y las de interior de vivienda podrán tener anchos, formas y medidas de peldaños libres.

2. Las escaleras de edificios plurifamiliares y las de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro.

3. Los peldaños tendrán una huella mínima de 29 cm. y una contrahuella máxima de 18 cm., siendo 12 el número máximo de peldaños seguidos por tramo.

4. En edificios públicos se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

5. Deberán tener luz y ventilación natural a calle o patio en una superficie mínima de 1,00 m.2. en cada planta.

6. Se admitirá luz cenital por medio de lucernarios de superficie mínima 1/3 de la caja de escalera. Si ésta une más de dos plantas será necesario que disponga de un hueco central donde pueda inscribirse un círculo de 0,8 m de diámetro.

###### Art. 96. Protecciones y barandillas

1. Los huecos practicables, terrazas y barandillas de escalera, tendrán una protección eficaz para evitar caídas, con una altura mínima de 0,95 m.

2. La separación máxima de barrotes será de 12 cm. Se prohíben los diseños que puedan ser fácilmente trepables por los niños.

###### Art. 97. Patios de luces

1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3, con mínimo de 3,00 m.

2. Se podrá inscribir como mínimo un círculo de 3 m. de diámetro.

3. Cualquier patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.

###### Art. 98. Vados y accesos de vehículos

1. Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

2. Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

3. Para la autorización de vados, será condición indispensable cumplir las siguientes normas constructivas y de situación, que a continuación se enumeran:

- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya. y el firme de esta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.

- El rebaje y la discontinuidad en el plano de la acera, se limitará a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo.

- Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.

- La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 0,75m.

- Podrán autorizarse vados dobles de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior.

- La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.

4. Los titulares del vado estarán obligados a:

- Renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento.

- Conservar en perfecto estado la señalización.

###### Art. 99. Condiciones de seguridad

1. No podrá instalarse en sótanos piezas habitables.

2. En semisótano solo se autoriza la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumpla las restantes condiciones de calidad e higiene.

3. En todo proyecto técnico, se incluirán los apartados necesarios para justificar que tanto, la cimentación como la estructura portante de la edificación o instalación, mantienen unas condiciones de estabilidad y solidez suficientes para asegurar la integridad de los objetos y las personas, ya sean ocupantes o usuarios de la vía pública.

4. La justificación de la seguridad en la ejecución de las obras se realizará de acuerdo con su propia reglamentación específica.

###### Art. 100. Condiciones de salubridad e higiene

1. Siempre que se proyecte la pavimentación de un suelo, y la construcción o reforma de cualquier edificación, será necesario proyectar un sistema de sumideros y desagües que aseguren el correcto desalojo y canalización de las aguas de lluvia, y las de uso higiénico o sanitario que puedan generarse en su interior.

2. En el proyecto y la construcción de cualquier clase de edificación se proyectarán los sistemas adecuados para evitar la presencia habitual de humedades.

3. Condiciones de dotaciones y servicios:

3.1. Todo edificio dispondrá en su interior de servicio de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades de su uso. No se concederá licencia de construcción hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario.

3.2. Todo edificio dispondrá en su interior de instalación de electricidad desde el sistema de abastecimiento general o un sistema propio.

3.3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

*Art. 101. Condiciones de iluminación y ventilación*

1. Toda construcción destinada a vivienda, comercio, industria o cualquier uso público deberá cumplir las normas y condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones vigentes de carácter específico.

2. Toda pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, siendo practicable 1/3 de esta, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, que se consideran una sola pieza siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no sea superior a 10 m. El ancho de la embocadura de comunicación será de 2,00 m. como mínimo, y se mantendrá vacío en toda su superficie.

3. Se permitirán chimeneas de ventilación, en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire, trasteros, despensas y garajes. Estos conductos solo podrán utilizarse para el uso de ventilación, con exclusión de cualquier otro.

**CAPÍTULO V  
RED VIARIA**

*Art. 102. Trazado*

1. El trazado será el establecido en el plano de infraestructuras generales incluido en el Documento número V de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

2. Se considerarán las siguientes anchuras de calzadas:

- Carreteras de acceso y travesías: 6 m. de ancho más un mínimo de acera de 1,5 + 1,5 m.

- Otras calles: 5 m. de ancho con un mínimo de acera de 1 + 1 m.

3. Si se dispone de áreas de aparcamiento, el viario deberá dimensionarse sobre los mínimos dados en el punto anterior y teniendo en cuenta esta circunstancia.

4. Las calzadas y las aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.

5. Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 100 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida de vehículos pesados.

6. En todo caso, habrá que tener en cuenta las previsiones establecidas en la Ley 2/1990, de 16 de marzo de Carreteras de Castilla y León, en cuanto a las zonas de dominio público, servidumbre y zonas de protección que afecten a las infraestructuras viarias del municipio. No obstante, y de conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la misma Ley se considerarán tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, considerando travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.

*Art. 103. Pavimentación y encintado*

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

2. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

**CAPÍTULO VI  
RED DE AGUA POTABLE**

*Art. 104. Características de la red de agua potable*

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua, así como para el diseño y ejecución se aplicará lo especificado en la NTE.IFA<sup>19</sup>.

2. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo mínimo será de 200 dm<sup>3</sup>/habitante/día. Para zonas industriales la dotación mínima será de 1 litro.segundo/Ha.

3. Los proyectos deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Los ramales se recomiendan con diámetro no inferior a 60 mm.

- El material de las tuberías serán los admitidos según la normativa correspondiente.

- La presión en cualquier punto de la red será superior a 20 m.c.a.

- Las bocas de riego e incendio se colocarán cada 50 m. y 200 m. respectivamente.

En todos los casos deberá existir una presión de 5 m ca sobre tejado en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con grupos de presión y/o depósitos elevados.

En todos los espacios libres se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>.Ha/día.

4. Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras de la red viaria o por espacios libres, con el tipo de tubería adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno. Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico con un recubrimiento mínimo de 1 metro desde la generatriz superior de la tubería. Irán separadas de las conducciones de otras instalaciones un mínimo de 20 cm y siempre por encima de la conducción del alcantarillado.

5. Se tendrá en cuenta el necesario cumplimiento de la normativa contra incendios en los edificios.

6. Actualmente el depósito de agua tiene una capacidad de 85.000 dm<sup>3</sup>. Se podría hacer un cálculo aproximado para comprobar la capacidad del depósito:

- Población actual: 140 Hab x 200 dm<sup>3</sup>/habitante/día = 28.000 dm<sup>3</sup>/día

- Incremento de población (según ordenación propuesta):

Sector Z1=13 viv x 3 Hab/viv= 39 Hab

Sector Z2= 9 viv x 3 Hab/viv= 27 Hab

66 Hab x 200 dm<sup>3</sup>/habitante/día=13.200 dm<sup>3</sup>/día

Hace un total de 41.200 dm<sup>3</sup>/día.

**CAPÍTULO VII  
RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO**

*Art. 105. Regulación general*

1. Los vertidos líquidos deberán ajustarse a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, modificada por el Real De-

creto Legislativo de 20 de julio, por el que se aprueba la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

2. Las redes de saneamiento establecidas para los nuevos crecimientos podrán ser tanto unitarias como separativas, por lo que existirán redes para la evacuación de aguas pluviales en esos desarrollos propuestos.

3. En las redes separativas las aguas recogidas en la red de pluviales serán vertidas, previa comprobación de que los cauces receptores tienen la capacidad suficiente para acogerlos y autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

4. En las redes unitarias se recargará a la red de alcantarillado, utilizando pozos de registro. En los puntos bajos de la red viaria se situarán puntos de recogida de aguas pluviales.

#### *Art. 106. Capacidad de evacuación y trazado de la red*

Los proyectos de redes de alcantarillado cumplirán:

1. Velocidad del agua: a caudal medio de aguas residuales no será inferior a 0,60 m/seg, aunque se recomienda no bajar de 0,9 m/seg, a caudal punta no será superior a 3m/seg; con caudal punta de aguas residuales más caudal máximo que se prevea por lluvia, la velocidad será inferior a 5m/seg.

2. Se colocarán cámaras de descarga automática en todas las cabeceras de ramal, con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup>, para colectores d=30 cm y 1 m<sup>3</sup> para los de diámetro superior.

3. Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas, y seguirán el trazado de la red viaria, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan la accesibilidad y control. Estarán enterradas 1,20 m por debajo de la calzada o zonas con tráfico no pesado.

4. Se colocarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante y principios de alcantarilla, además, intermedios a distancia no superior a 50 cm.

5. La recogida de aguas pluviales por tuberías se realizará mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

6. Las tuberías serán de cualquier material admitido por la normativa legal existente.

7. En las alcantarillas de distribución, sección mínima es de 30 cm. En acometidas domiciliarias será mínimo de 20 cm, si se ejecutan con tubería de hormigón, y de 16 cm para los demás.

8. Los vertidos industriales tendrán una depuración previa, para cumplir con la normativa vigente.

9. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado de los siguientes residuos: mezclas explosivas, desechos sólidos viscosos, materiales colorantes, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

10. Según los caudales actuales del casco urbano y con la previsión para los nuevos ensanches, se considera suficiente la capacidad de la depuradora modulable, existente a las afueras del núcleo habitado.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO**

##### *Art. 107. Regulación general*

1. Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja

tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

2. Con relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano se deberán tomar las medidas oportunas con relación al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de octubre y demás normativa vigente que sea de aplicación.

3. Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán según el tipo de vía:

- Carreteras Nacionales y Autopistas de acuerdo con los Estándares de Obras Públicas.

- Vías de tránsito: aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, las travesías de las carreteras, nacionales, comarcales o locales. Su nivel de iluminancia media a adoptar será de 30 lux con uniformidad superior a 0,30.

- Vías y espacios públicos: aquellas con características representativas o zonas públicas necesitan una iluminación especial. Su nivel de iluminancia media a adoptar será de 15 lux con uniformidad de 0,20.

- Resto de vías: las no pertenecientes a los apartados anteriores. Su nivel de iluminancia media a adoptar será de 10 lux con uniformidad de 0,10.

4. Los centros de transformación no podrán localizarse en terrenos de uso público, y su aspecto deberá armonizar con la edificación de la zona. Sólo se admitirán centros de transformación en zonas privadas en el caso de urbanizaciones ya existentes.

5. Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable serán subterráneas.

6. El transformador actual se encuentra localizado al puente de entrada del casco urbano, en el borde del arroyo Valdelodo. Llega una línea de media tensión de 15 KV y a partir de él se divide en dos sublíneas.

##### *Art. 108. Características del alumbrado público*

1. La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

2. La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario como áreas de dominio y uso público.

3. Solo se admitirán redes de alimentación por las fachadas que estén debidamente protegidas tanto por sus aislantes como por cualquier elemento arquitectónico que sirva de protección de estas redes.

4. Las luminarias será preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

5. La disposición general de las luminarias se realizará en pasos entre distintas vías a diferentes niveles se graduará. Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, salidas de espectáculos, edificios administrativos, bomberos, etc. deben quedar perfectamente iluminados.

6. El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será medio y de una cuantía de 5.500 W por vivienda y 100W/m<sup>2</sup> de construcción comercial, y 150W/m<sup>2</sup> en los de uso industrial.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución, y centro de transformación expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo prevista.

## CAPÍTULO IX OTRAS REDES

### Art. 109. Red de telefonía

1. En todos los proyectos de urbanización, se proyectarán canalizaciones subterráneas, arquetas de distribución y enlace, y los armarios o pedestales necesarios para la instalación telefónica, de acuerdo con las directrices técnicas de la compañía.

2. La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales, estará sujeto a los convenios establecidos por la Compañía Telefónica, pero en todo caso deberán disponer de la homologación o conformidad de esta.

### Art. 110. Red de gas

1. Toda canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá la condición de servicio público y por tanto estará sometida al oportuno régimen de concesión administrativa, con independencia de las autorizaciones administrativas de puesta en funcionamiento.

2. Cualquier instalación de gas deberá ajustarse a sus propios reglamentos.

## CAPÍTULO X

### JARDINERÍA, ARBOLADO Y ESPACIOS LIBRES

#### Art. 111. Jardinería, Arbolado y Espacios Libres

1. Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en vías de tránsito rodado que determinen las Normas, como en el acondicionamiento de las zonas verdes.

2. Las zonas ajardinadas deberán contar con sistemas de riego automático. Así mismo deberá incluirse el mobiliario urbano adecuado, (bancos, papeleras, carteles y señalización, juegos infantiles, etc....).

## TÍTULO V

### RÉGIMEN DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1

##### DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 112. Objeto

1. El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las distintas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

2. El régimen de los usos contemplados en este Capítulo alcanza a la totalidad de los terrenos del Término Municipal de Yanguas.

3. En suelo urbano, la asignación de usos se realizará con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas.

4. En suelo urbanizable, el régimen de los usos se concretará a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

5. En suelo rústico, estas Normas establecen el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

#### Art. 113. Definiciones

1. Usos Urbanísticos. Se entiende por este término diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento. Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

2. Intensidad de uso. Se entiende por intensidad de uso el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico que variará en cada ordenación según el modelo territorial.

3. Los usos del suelo se considerarán como característicos, compatibles o incompatibles:

- Característicos: son los que convienen a la naturaleza o destino de las categorías territoriales. Están sujetos a protección.

- Compatibles: es posible su implantación en la categoría territorial correspondiente porque no altera sus condiciones de naturaleza o destino. La autorización de estos usos está sujeta a informe favorable del Ayuntamiento.

- Incompatibles: son los que alteran las condiciones de naturaleza o destino de las categorías territoriales, por su desvinculación al medio rural, porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, porque corresponda a características de las zonas urbanas, porque pueda constituir núcleo de población, o porque así se señale en estas Normas.

#### Art. 114. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en las distintas clases de suelo, las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

## CAPÍTULO 2

### CLASIFICACIÓN DE USOS

#### Art. 115. Clasificación de usos

Dentro del Término Municipal de Yanguas los usos permitidos se estructuran en los siguientes grupos:

- USO residencial.
- USO industrial o de producción.
- USO de servicios terciarios.
- USO de dotaciones.
- USO agropecuario

#### Art. 116. Uso residencial

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas con carácter familiar o independiente.

2. Categorías:

Vivienda en suelo urbano:

– Edificación unifamiliar, como edificio destinado a una sola vivienda, que está vinculado con carácter exclusivo al suelo que ocupa, disponiendo de acceso directo desde la vía pública. Se corresponde con tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada a dos medianeras, pareada en la que solo se adosa a una medianera o aislada sin adosarse a ninguna medianera.

– Edificación colectiva, destinada a más de una vivienda dentro de la misma unidad parcelaria, con acceso común y donde se puede aplicar la Ley de División Horizontal.

Vivienda en suelo urbanizable: una única edificación unifamiliar en la unidad parcelaria agraria.

Residencial comunitaria: alojamiento estable de personas que no configuran núcleo considerado como familia, sin superar los 500 m<sup>2</sup> construidos.

3. Se incluyen dentro de este uso dos categorías independientes, pero que son tradicionalmente dos usos complementarios y vinculados, como son:

– Garaje-aparcamiento, como la parte del edificio destinado a la estancia y guarda de vehículos automóviles. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación, y en todo caso, una por cada vivienda. Todo edificio debe contar con acceso de vehículos desde la vía pública.

– Complementos agropecuarios, como el edificio o parte del mismo destinado a la guarda y /o almacenamiento de aperos, herramientas y maquinaria o productos agrícolas, incluyendo también la presencia de cuadras o animales en explotaciones familiares. El límite de superficie destinada a este tipo de dependencias será de 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, y el tamaño de las explotaciones ganaderas según las clasificaciones establecidas por la Administración competente, como uso compartido con el principal en la misma parcela o edificación y nunca estar separado más de 20 m de la edificación principal de vivienda. La superación de estos límites, implicará su inclusión en el uso industrial o de producción.

#### 4. Condiciones básicas del uso residencial

1. El uso residencial de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

2. Toda vivienda deberá tener las condición de exterior, por lo que dispondrá de al menos dos dependencias vivideras con huecos a fachada, espacio abierto o patio de manzana. En estos dos últimos supuestos, en caso de tener enfrentadas edificaciones éstas no podrán estar una distancia menor de 12 m, desde el plano de fachada donde se localiza el hueco de luz.

#### Art. 117. *Uso industrial o de producción*

1. Engloba aquellos usos vinculados con operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación y almacenaje susceptible de ocasionar molestias, incomodidades o perjuicios en las inmediaciones.

2. Este tipo de usos se someterá con carácter general a la Licencia de Actividades Clasificadas establecida en la Ley 5/1996 de la Junta de Castilla y León.

#### 3. Categorías:

1. Industria extractiva: Explotación a cielo abierto para la obtención de minerales, arena y piedra. El proyecto a presentar, para la concesión de licencia, deberá precisar límites de actuación, características de las instalaciones, cumplimentar la

legislación sobre medio ambiente. Se requerirá autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. Instalaciones especiales. Instalaciones aisladas y/o con necesidad de grandes superficies como: edificios destinados al almacenamiento vinculados o no a otro uso principal, depósitos, almacenes al aire libre, vertederos, escombreras, cumplirán la legislación vigente según la actividad, se tomarán medidas que eviten el impacto visual negativo.

3. Talleres domésticos. Pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos, anexionados a la vivienda en planta baja, con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>c.

4. Instalaciones vinculadas a explotación agropecuarias. Se refieren a transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se localizarán a distancia superior a 500 m de edificaciones no industriales. Si son instalaciones menores de 100 m<sup>2</sup>c podrán integrarse en edificios auxiliares a la vivienda rural y la superficie de ocupación máxima es del 50% de la parcela.

5. Otras industrias. Edificios exclusivos que alberguen usos productivos en general, y que superen las limitaciones de cualquiera de las categorías anteriores.

Con carácter general cada categoría debe cumplir la legislación vigente que le afecte, así como si su implantación es en suelo no urbanizable deberá cuidar especialmente su adaptación al entorno.

La línea de edificación en el caso de edificaciones de carácter industrial, así como naves agrícolas en el suelo rústico que se encuentre en las proximidades del casco urbano a una distancia máxima de 500 metros del mismo, será de diez (10) metros en lugar de los dieciocho (18) fijados por la Ley de Carreteras, siempre y cuando exista visibilidad suficiente y quede garantizada la seguridad en la circulación de los vehículos por la carretera.

#### Art. 118. *Uso de servicios terciarios*

1. El uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, etc.

#### 2. Categorías:

1. Pequeño comercio. Edificios o parte de edificios destinados a la compra-venta de productos, con una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>c.

2. Mediano o grande comercio. Edificios exclusivos o conjuntos de tiendas configuradas sobre algún tipo de espacios o elementos comunes para todo el conjunto.

3. En el caso de grandes superficies comerciales se ajustarán a las disposiciones de la legislación correspondiente de la Junta de Castilla y León.

4. Administrativo-Oficinas. Edificios o parte de edificios en que predominan las actividades administrativas de carácter público o privado, o despachos profesionales de cualquier tipo.

5. El uso de oficinas o despachos profesionales puede coexistir con las viviendas de la edificación en bloque, compartiendo los elementos comunes de acceso.

6. Hospedaje. Edificio o parte de edificio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

7. Recreativo. Edificio o parte de edificio destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Dentro de esta categoría de servicios terciarios podemos diferenciar los siguientes:

- Salas de reunión: edificio o parte de edificio donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones de espectáculos como salas de fiestas, bailes, discotecas y similares.

- Establecimientos para el consumo de comidas y bebidas: edificios o parte de edificios acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas, tales como bares, restaurantes, cafeterías y similares.

8. Espectáculos: Edificio o parte de edificio en el que se desarrolla la actividad de espectáculo con una capacidad hasta 500 plazas, tales como cines, teatro y similares.

9. Recintos de gran capacidad. Edificios o recintos destinados a albergar espectáculos o acontecimientos que impliquen la afluencia de más de 500 plazas.

En los proyectos para este tipo de recintos o edificios, deberá evaluarse e incluir una dotación de aparcamiento suficiente para la afluencia, a razón de un vehículo por cada tres personas.

#### Art. 119. *Uso de dotaciones*

1. El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral su bienestar, proporcionando los servicios públicos o privados, propios de la vida urbana.

2. Normalmente tienen un carácter público o institucional y no lucrativo. Todas las dotaciones deberán cumplir las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso. El resto de condiciones se especifican en el cuadro resumen al final del artículo.

3. Todos los usos deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.

4. La ordenación detallada de estas Normas Urbanísticas o el planeamiento de desarrollo, deberá incluir la reserva adecuada para las dotaciones que a continuación se relacionan, de acuerdo con las necesidades funcionales de los usos a implantar, o con los parámetros que desarrolle reglamentariamente la legislación urbanística de rango superior.

#### 5. Clases de dotaciones:

- Vías públicas. Constituida por el conjunto de carreteras, caminos o calles tanto de tráfico rodado como peatonal de uso y dominio público. El sistema de calles, quedará definido por sus alineaciones y rasantes para todo el suelo urbano.

- Servicios urbanos. Constituidos por el conjunto de redes y servicios urbanísticos e infraestructuras que permiten y posibilitan la condición de solar en los términos establecidos en estas Normas, y su aptitud para albergar la edificación correspondiente. Además, los planes que establezcan la ordenación detallada podrán establecer otros servicios como canalizaciones enterradas de telefonía o telecomunicaciones, suministro de gas, etc.

- Espacios libres públicos. Comprenden las dotaciones de espacios libres, jardines y zonas de juego y recreo. Se incluyen zonas y recintos deportivos siempre que sean de uso totalmente público. Podrán autorizarse pequeñas construcciones como kioscos, templetas, etc. Vinculados o complementarios del uso como espacio libre, o bien a los servicios públicos.

- Equipamientos. Estarán constituidos por los edificios, construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de los siguientes servicios:

- Servicio sanitario y asistencial. Comprende las actividades de consulta, exploración, tratamiento y alojamiento de enfermos y en general las relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia social.

- Servicio educativo. Edificios o parte de ellos destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

- Servicio cultural y religioso. Edificios o parte de los mismos destinados al público, para fomentar la vida de relación en su aspecto cultural como por ejemplo museos, bibliotecas, salas de exposición, centros parroquiales, templos, capillas, conventos, etc.

- Servicio deportivo. Edificios o parte de los mismos destinados a la práctica de actividades deportivas.

- Servicio comercial. Comercio configurado por pequeñas tiendas o puestos ubicadas en un edificio o recinto general de carácter público.

- Servicio administrativo. Edificio de uso administrativo de carácter público o institucional con un marcado carácter representativo de la institución correspondiente.

Las edificaciones e instalaciones promovidas por las Administraciones Públicas se registrarán por la normativa sectorial que les sea de aplicación, la cual prevalecerá sobre las condiciones de volumen contenidas en el siguiente cuadro.

CUADRO A

Tipo	Altura máx. Edificab.	Ocupac. Máx. (%)		Plazas aparc.	Emplazamiento a Dist. Pobl.
		Instala.	Edific.		
Docente	3P	50		1P/100 m <sup>2</sup> c	
Sanitario-Asistencial	3P	60		1P/100 m <sup>2</sup> c	
Cultural-Asociativo	2P	75		1P/100 m <sup>2</sup> c	
Ocio-Espectáculo	1P	75		1P/100 m <sup>2</sup> c	
Deportivo	1P	60	25	1P/100 m <sup>2</sup> c	
Abastecimiento	2P	75		1P/100 m <sup>2</sup> c	
Administración	3P	100		1P/100 m <sup>2</sup> c	
Seguridad	3P	60		1P/100 m <sup>2</sup> c	2.000 m
Cementerios	1P				2.000 m
Matadero	1P				2.000 m
Combustible	1P				2.000 m
Vertidos y depuración	1P				2.000 m

#### Art. 120. *Uso agropecuario*

1. Se refiere a explotaciones de carácter agrícola, ganadero y forestal. Los tipos de instalaciones se reducen a:

1 Edificaciones auxiliares: incluyen edificios destinados a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

- En explotaciones de agricultura intensiva, de forma dispersa o colectiva, sólo podrá edificar casetas de aperos con superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>c, pudiendo justificadamente por razón de las necesidades de explotación, edificar construcciones mayores previa licencia municipal.

- Toda edificación auxiliar, bien sea silos o análogos, de nueva planta o ampliación, se consideran permitidos y sólo requieren licencia municipal.

- Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

**2 Establos y granjas:**

- Toda edificación de estabulación o auxiliares, de nueva planta o ampliación se consideran permitidos y sólo requieren licencia municipal.

- Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

- Cuando esté vinculada al uso residencial, no se permitirán granjas con más de 2 cabezas de ganado mayor o en su lugar 20 cabezas de ganado menor o 50 gallinas o 100 conejos.

- Deberá presentarse estudio de absorción de estiércol, decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

**3 Viveros e invernaderos:**

- Toda edificación auxiliar cumplirá lo especificado en el apartado 1.1 del presente artículo.

- La superficie cubierta por invernaderos no superará el 50% de la finca y la altura en su parte más alta no será mayor de 6 m.

- Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

**4 Piscifactorías:**

- Su instalación fuera de los cauces de los ríos, está sometida a licencia municipal, sin perjuicio de que procedan otras autorizaciones administrativas de carácter sectorial. La petición de licencia se acompañará con un estudio de la situación actual, con planos a escala mínima 1:1000 para señalar los cauces naturales y acompañándolo de un estudio de impacto ambiental.

- Su localización vendrá condicionada por las limitaciones de protección de las riberas.

**TÍTULO VII****CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO****CAPÍTULO 1****DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO****Art. 121. Criterios Generales de Clasificación**

1. El sistema de clasificación del suelo del presente documento se ajusta a lo especificado en los Art. 10 y subsiguientes de la LUCYL, en los cuales se establece las clases y categorías de suelo previstos por esta Ley.

2. De este modo, se clasifica todo el territorio municipal en<sup>20</sup>:

- Suelo urbano.

- Suelo urbanizable.

- Suelo rústico.

**CAPÍTULO 2****SUELO URBANO****Art. 122. Condición de Suelo Urbano**

1. Tendrán la condición de Suelo Urbano<sup>21</sup>, los terrenos que formando parte de un núcleo de población cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

2. Al mismo tiempo, en el Art. 12, se definen por la legislación autonómica las distintas categorías en que se divide el suelo urbano, y que son:

- Suelo Urbano Consolidado. Constituido por los solares y demás terrenos, aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

Tendrán la condición de solar<sup>22</sup>, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquel y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

- Suelo Urbano No Consolidado. Constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

**CAPÍTULO 3****SUELO RÚSTICO****Art. 123. Suelo Rústico**

1. Tendrán la condición de Suelo Rústico<sup>23</sup>:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

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

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

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización conforme a los criterios señalados en la Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

2. Tales categorías se acogen a lo señalado en el Art. 16 de la LUCYL, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos.

**CAPÍTULO 4**  
**SUELO URBANIZABLE**

**Art. 124. Suelo Urbanizable**

Todos los suelos que no tengan la condición de urbanos o no urbanizables se considerarán suelos urbanizables<sup>24</sup>.

**TÍTULO VIII**  
**NORMAS PARA EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO 1**  
**DETERMINACIONES GENERALES**

**Art. 125. Categorías de Suelo Urbano**

El Suelo Urbano del Municipio de Yanguas está categorizado en Suelo Urbano Consolidado, y Suelo Urbano No Consolidado.

**Art. 126. División en Zonas**

1. El suelo urbano se subdivide en categorías y zonas, delimitadas en los planos correspondientes, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el título anterior, las que específicamente se definen en los restantes artículos de este capítulo para cada una de ellas.

2. Las Zonas definidas por estas Normas en Suelo Urbano, son las siguientes :

<b>Código</b>	<b>Identificación</b>	<b>Categoría</b>
NT	Núcleo Tradicional	Consolidado
EN	Ensanche	No Consolidado
IA	Industria y almacén	Consolidado
EQ	Equipamiento	Consolidado
ZV	Zonas verdes	Consolidado
SU	Servicios Urbanos	Consolidado
RV	Red viaria	Consolidado

3. Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:

- Condiciones de EMPLAZAMIENTO
- Condiciones de EDIFICACION
- Condiciones de USO
- Otras CONDICIONES

4. La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición mas restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan un mismo aprovechamiento.

5. Tabla resumen de características :

<b>Zn</b>	<b>Pm</b>	<b>PM</b>	<b>Ed</b>	<b>Oc</b>	<b>Al</b>	<b>Rt</b>
NT	80		1	100 %	2 + BC	
EN	500	1000	0,60	80 %	2 + BC	3 y 5 metros
IA	2.500-500	—	0,85-1	60 y 85 %	2	4 metros
EQ	—	—	2	80 %	3	3 metros
ZV	—	—	max-12 m <sup>2</sup> c	1 %	1	3 metros
SU	—	—	—	—	—	3 metros
RV	—	—	max-8 m <sup>2</sup> c	—	1	3 metros

Zn Zona de suelo urbano

Pm Parcela mínima

PM Parcela máxima

Ed Edificabilidad m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

Oc Ocupación

Al Altura máxima

Rt Retranqueos

**CAPÍTULO 2**  
**NÚCLEO TRADICIONAL**

**Art. 127. Zona NT – Núcleo Tradicional**

Esta zona se delimita en la Documentación Gráfica de estas Normas Urbanísticas Municipales, y corresponde a la delimitación de la zona de Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Yanguas.

Dicha delimitación coincide a su vez con el área declarada como Bien de Interés Cultural, por lo que esto conlleva que toda actuación dentro de estos límites requiere el análisis y la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.

A continuación se dan unos parámetros básicos de aplicación para la actuación en edificios, pero siempre condicionados a su revisión por la Comisión antes mencionada.

**Art. 128. Condiciones de emplazamiento y edificación**

1. Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>s o la existente a la aprobación de estas Normas si fuera menor.

2. Ocupación: El coeficiente de ocupación máxima de la edificación en la parcela será del 80% siempre que por aplicación de esta norma la superficie resultante sea igual o superior de 70 m<sup>2</sup>c. En caso contrario sería edificable el 100%.

3. Retranqueos: No se permiten cuando dejan medianeras al descubierto, es obligatorio el adosamiento a la alineación oficial.

Condiciones de la edificación:

Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

Tipología edificatoria: Colectiva según el resto de condiciones edificatorias y unifamiliar siendo viviendas adosadas como mínimo a dos medianeras y alineadas a vial.

Alturas: 2 plantas + aprovechamiento Bajo Cubierta

6,5 m. al borde inferior del alero o remate correspondiente.

Fondos: Al margen de lo especificado en el artículo 99, el fondo máximo será 20 m en planta baja y 15 m en las demás plantas. Toda vivienda tendrá la condición de exterior<sup>25</sup>.

Posición de la edificación: La línea de la edificación debe coincidir con la alineación oficial.

El resto de condiciones para la edificación según se especifica en el Título V "Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno", de las presentes normas urbanísticas.

**Art. 129. Condiciones de uso**

1. Uso Característico: corresponde con el uso residencial en todas sus categorías, exceptuando la categoría de vivienda unifamiliar en sus tipologías de aislada y pareada.

2. Uso compatible:

- Se permiten todas las categorías del uso de Servicios Terciarios.

- El uso dotacional se permite con las limitaciones que regulan su actividad.

- El uso industrial se permite sólo en su clase de taller doméstico, con densidad de potencia de 200 W/m<sup>2</sup> y nivel sonoro medio en los espacios contiguos, de 40db en horas de trabajo y nulo a partir de las 22h.

- El uso agropecuario se permite solamente en las condiciones de vinculación a usos residenciales, que se regula en el art. 89 de estas normas.

3. Uso incompatible: Todos los restantes no incluidos en los apartados anteriores del presente artículo.

#### *Art. 130. Determinaciones de ordenación general*

Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
- Número máximo de DOS plantas.
- Alineaciones y Rasantes.

#### *Art. 131. Determinaciones de ordenación detallada*

Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle y previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio:

- Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo.
- Tipología edificable, fuera de las zonas definidas como de ordenación general.
- Parcela mínima, fuera de las zonas de ordenación general.
- Altura máxima, fuera de las zonas de ordenación general, siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de éstas.
- Ocupación de parcela.
- Fondos edificables.
- Retranqueos a linderos y/o fachada.
- Alineaciones y Rasantes, salvo las de ordenación general.
- Condiciones tipológicas y estéticas de la edificación, especificadas en el título V de las presentes Normas.

### **CAPÍTULO 3 ENSANCHE**

#### *Art. 132. Zona EN – Ensanche*

1. Esta zona de Suelo Urbano No Consolidado, corresponde al contorno del núcleo tradicional, y se sitúa en la zona Sur-Oeste del Municipio. Su delimitación, se identifica en el Plano de Gestión.

2. Las Alineaciones y Rasantes se definen en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

3. Este tipo de ordenanza se aplica a los dos ámbitos ordenados dentro del suelo urbano no consolidado: Z-1 y Z-2

#### *Art. 133. Delimitación de Unidades de Actuación*

Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano se reflejan gráficamente en los Planos de Gestión del Suelo, y se detalla su regulación y condiciones de ordenación en el documento ANEXO DE FICHAS de Ordenación y Gestión, así como en el Plano de Ordenación de Ensanches.

#### *Art. 134. Ejecución del Planeamiento de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano*

1. La ejecución del planeamiento en las Unidades de Actuación se efectuará conforme se establece en los Art. 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. El sistema de actuación previsto será el que se fije en la Ficha de Ordenación y Gestión.

#### *Art. 135. Condiciones de emplazamiento*

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>s.

Parcela máxima: 1000 m<sup>2</sup>s.

Fachada mínima: 8 m.

Ocupación: 80% como máximo.

Retranqueos: mínimo 3 m a todos los linderos. Podrán adosarse las edificaciones, a uno de los dos lados laterales, suscribiendo un compromiso escriturado entre ambos colindantes para adosar sus edificaciones respectivas.

Las parcelas con fachada principal o frontal al arroyo Valdelodo, dejarán un retranqueo mínimo a este lindero frontal de 5 m.

#### *Art. 136. Condiciones de la edificación*

Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

Tipología edificatoria: unifamiliar aislada y pareada.

Alturas: 2 plantas + aprovechamiento bajo cubierta (la pendiente máxima será de 30º, 6,5 m al borde inferior del alero o remate correspondiente).

El número de alturas se puede incrementar a 3 plantas + aprovechamiento bajo cubierta (8,10 m), para edificaciones con fachada frontal o principal al arroyo Valdelodo. En este caso se mantendrá el uso residencial exclusivamente en planta 1ª y 2ª. En planta baja el uso exclusivo será de garaje con ocupación máxima del 10% sobre parcela neta y sin computar como superficie edificable.

Estas edificaciones con fachada principal al arroyo Valdelodo, en caso de optar por 2 plantas + aprovechamiento bajo cubierta, deberán separar la planta baja del terreno una altura mínima de 1,5 m, en previsión de crecidas del arroyo, por lo que se les permitirá aumentar su altura total máxima hasta 7,10 m.

Fondos: No se limitan, pero toda vivienda tendrá la condición de exterior.

Edificación bajo rasante: queda prohibido cualquier edificación enterrada, permitiéndose construcciones bajo rasante, siempre y cuando no queden enterradas y se sitúen por encima de la línea del terreno y de la línea de cota de 1,5 m respecto de la calle de viario privado.

#### *Art. 137. Condiciones de uso*

1. Uso Característico: corresponde con el uso residencial en sus categoría de vivienda unifamiliar aislada y pareada, prohibiéndose el unifamiliar adosada, así como la categoría de vivienda colectiva.

2. Uso compatible:

- Se permiten las categorías 1 a 7 del uso de Servicios Terciarios, limitando su localización exclusivamente en planta baja para las categorías 1 a 5.

- El uso dotacional se permite con las limitaciones que regulan su actividad.

- El uso industrial se permite sólo en su clase de taller doméstico en planta baja, con densidad de potencia de 200 W/m<sup>2</sup> y nivel sonoro medio en los espacios contiguos, de 40db en horas de trabajo y nulo a partir de las 22h.

- El uso agropecuario se permite solamente en las condiciones de vinculación a usos residenciales, que se regula en el art. 89 de estas normas.

3. Uso incompatible: Todos los restantes no incluidos en los apartados anteriores del presente artículo.

#### *Art. 138. Otras condiciones*

A pesar que esta ordenanza se aplica en ámbitos localizados fuera del límite del BIC (Bien de Interés Cultural), las características y configuración del diseño estético, serán respetuosas con las pautas de arquitectura tradicional del casco urbano y del entorno geográfico de la comarca.

#### *Art. 139. Determinaciones de ordenación general*

Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,60 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
- Número máximo de 2 plantas, más aprovechamiento bajo cubierta.
- Densidad máxima de 15 viviendas/Ha.
- Tipología edificable.
- Parcela mínima.

#### *Art. 140. Determinaciones de ordenación detallada*

Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle, por manzanas completas:

- Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo.
- Altura máxima siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de estas.
- Ocupación de parcela.
- Fondos edificables.
- Retranqueos a linderos y/o fachada.
- Alineaciones y Rasantes.

### *CAPÍTULO 4*

#### *INDUSTRIA Y ALMACÉN*

#### *Art. 141. Zona IA- Industria y almacén*

Esta zona es la que constituye el desarrollo productivo del núcleo de Yanguas.

Tiene localización geográfica muy dispersa, no concentrándose en ningún polígono, motivado fundamentalmente por la escasa producción de la zona.

#### *Art. 142. Grados*

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1: Industria de transformación agropecuaria.
- Grado 2: Almacenaje en pequeña parcela.

#### *Art. 143. Condiciones de emplazamiento*

Parcela mínima: No se limita, pero a efectos de nuevas segregaciones se marca para el grado 1 superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup> y para el grado 2 superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>s.

Fachada mínima: Grado 1: 25 m y grado 2: 10 m.

Ocupación: Grado 1: 60% y grado 2: 85%.

Retranqueos: Para ambos grados se establece retranqueos de 4m a todos los linderos.

#### *Art. 144. Condiciones de la edificación*

Edificabilidad: Grado 1: 0,85 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s y grado 2: 1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

Tipología edificatoria: grado 1 será edificación aislada y para el grado 2 será adosada y pareada.

Alturas: 2 plantas y 7,5 m para ambos grados.

Fondos: No se limitan.

#### *Art. 145. Condiciones de uso*

1. Uso Característico: es el de almacenamiento y producción dentro de la rama agropecuaria.

2. Uso compatible:

- Uso residencial, en cuantía de una vivienda como máximo por instalación, para guarda de la misma, con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup>, que computará a todos los efectos dentro de la edificabilidad de la parcela en que se implante.

- El uso de servicios terciarios en su categoría 1.

- El uso agropecuario en todas sus categorías.

3. Uso incompatible: Todos los restantes no incluidos en los apartados anteriores del presente artículo.

### *CAPÍTULO 5*

#### *EQUIPAMIENTO*

#### *Art. 146. Zona EQ- Equipamiento*

Esta zona tiene carácter discontinuo, refiriéndose únicamente a aquellas parcelas o terrenos identificados en el plano de ordenación como Equipamientos.

#### *Art. 147. Condiciones de emplazamiento*

Parcela mínima: No se limita.

Fachada mínima: No se limita.

Ocupación: 80%.

Retranqueos: retranqueos de 3 m a todos los linderos.

No se permite dejar medianeras al descubierto pero podrán adosarse las edificaciones suscribiendo un compromiso entre ambos.

#### *Art. 148. Condiciones de la edificación*

Edificabilidad: Recomendada 2 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s. Puede superarse este límite en función de la conveniencia para el uso público y el interés general del municipio. En su caso deberá ser aprobado por el Pleno Municipal y en si se tratarse de un inmueble dentro del límite del BIC deberá llevar informe favorable de Comisión Territorial de Patrimonio.

Tipología edificatoria: edificio singular aislado o entre medianeras.

Alturas: 3 plantas. 10 m al borde inferior del alero o remate correspondiente. Pueden superarse estos límites en base a la conveniencia para el uso público y el interés general del municipio. Su aprobación corresponderá en iguales términos que para la edificabilidad.

Fondos: No se limitan.

*Art. 149. Condiciones de uso.*

Se permiten todos los usos correspondientes a Equipamientos bajo la condición de Dominio Público.

*Art. 150. Otras condiciones.*

La tipología de la edificación deberá adaptarse a la de la zona homogénea del entorno, aunque la propia diversidad de los posibles equipamientos puede condicionar una tipología fuera de los límites habituales, (Iglesias, edificio para oficinas municipales, colegio, centro asistencial, etc.)

**CAPÍTULO 6**  
**ZONAS VERDES**

*Art. 151. Zona ZV- Zonas verdes*

Comprende a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados o forestados, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

*Art. 152. Grados*

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenanza se establecen dos grados:

- Grado 1: Zonas ajardinadas y de recreo.
- Grado 2: Parque municipal.

*Art. 153. Condiciones de emplazamiento y edificación*

Parcela mínima: No se limita.

Ocupación: Cualquier instalación no superará el 1%.

Retranqueos: mínimo a cualquier lindero o alineación será de 3 m.

Edificaciones: sólo se permiten edificaciones provisionales o ligeras, de una sola planta y con un máximo de 12 m<sup>2</sup>.

Se permiten instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales.

Se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

**CAPÍTULO 7**  
**SERVICIOS URBANOS**

*Art. 154. Zona SU- Servicios urbanos*

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

*Art. 155. Condiciones de emplazamiento y edificación*

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación será mínimo a cualquier lindero será de 3 m. Para las existentes en el momento de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: no se fija.

*Art. 156. Condiciones de Uso.*

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento.

**CAPÍTULO 8**  
**RED VIARIA**

*Art. 157. Zona RV- Red viaria*

Son las áreas adscritas a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

*Art. 158. Condiciones de emplazamiento y edificación*

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas, Kioscos, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 m, por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

**TÍTULO IX**  
**NORMAS PARA EL SUELO RÚSTICO**

**CAPÍTULO 1**  
**DETERMINACIONES GENERALES**

*Art. 159. Régimen urbanístico*

1. El régimen urbanístico de esta clase de suelo se establece de acuerdo con los Capítulos II y IV de la LUCYL.

2. Las categorías de suelo rústico se establecen de acuerdo con el Art. 16 de la LUCYL, aplicándose en el Término Municipal de Yanguas, las correspondientes a la categoría 1.c) SUELO RUSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL, la categoría 1.d) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA, la categoría 1.e) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, la categoría 1.f) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL y la categoría 1.g) SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL, según la delimitación reflejada en el Plano de Clasificación.

3. En el suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales<sup>26</sup>, según el procedimiento regulado por el Art. 25 y las condiciones establecidas en los Art. 26 a 29 de la citada LUCYL, siempre que no contradigan otras determinaciones más concretas de las condiciones particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas.

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

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

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

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

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

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

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

4. Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo rústico estarán sujetos con carácter general a los deberes y limitaciones establecidos en el Art. 24 de la LUCYL.

*Art. 160. Autorización de uso*

1. Los usos excepcionales contemplados en el artículo anterior, se definen para cada categoría de suelo rústico como:

- a) Usos Permitidos
- b) Usos Autorizables
- c) Usos Prohibidos

2. El trámite para las autorizaciones correspondientes se integrará en el procedimiento establecido para la obtención de licencias urbanísticas<sup>27</sup>, con las siguientes particularidades:

a) La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de autorización, deberá ser suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuesto, así como de las obras necesarias para su ejecución, conservación y mantenimiento, y las repercusiones ambientales que pudieran producirse.

b) Será preceptivo un periodo de información pública de 15 días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la provincia y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) Concluida la Información Pública, La Comisión Territorial de Urbanismo, resolverá la solicitud concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

3. Para que puedan ser autorizados los usos excepcionales en suelo rústico, los promotores deberán cumplir además las condiciones del Art. 25.3 de la LUCYL, y las establecidas por los artículos siguientes de este capítulo.

*Art. 161. Definición de núcleo de población*

Se entiende por núcleo de población toda agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracteriza por la consolidación histórica de un tejido de relaciones intensas y estrechas desde el punto de vista urbanístico, y por necesitar la previsión ordenada y el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Como tal se entenderá todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que contenga dos o más edificios a menos de 150 metros entre sí o a 500 metros de cualquier punto del suelo urbano.

*Art. 162. Condiciones de la edificación*

1. La edificabilidad y la ocupación máxima se fijarán en las condiciones particulares para cada una de las categorías de suelo.

2. La parcela mínima se corresponde con la unidad mínima de cultivo.

3. Las edificaciones tendrán carácter aislado.

4. La altura máxima de la edificación será de 6 m. y dos plantas, pudiendo superarse sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que lo requieran por su propia condición.

5. La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 10 m.

6. No se permitirá la realización de cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a 1,5 m. Los cierres de

parcela en los frentes de los caminos o cualquier clase de vías públicas, se situarán a 3 m del borde exterior de la cuneta o arista de explanación o desmonte, y nunca a menos de 4 m. del eje. En el caso de vaguadas o cauces de aguas naturales, la distancia mínima será de 5 m al borde del cauce.

7. La suma acumulada de la superficie de suelo ocupada por la construcción o instalaciones, más aquella en la que se hayan realizado explanaciones o desmontes alterando el perfil natural del suelo, no podrán superar nunca el 25% de la parcela. Además dentro de esta se deberá plantar o replantar y mantener en condiciones adecuadas, una superficie arbolada de igual magnitud, con especies autóctonas.

8. Las casetas agrícolas o construcciones auxiliares para este uso, tendrán una altura máxima de 2,5 m y no tendrán más huecos que una puerta de entrada. Su superficie construida no superará los 10 m<sup>2</sup>.

9. Los servicios mínimos necesarios, a justificar en cualquier tipo de edificación o instalación, serán los siguientes los cuales deberán ser realizados a cargo del promotor, incluida la conexión hasta donde se encuentre disponibles las redes generales, y las repercusiones que se produzcan por el aumento de capacidad y funcionalidad en las infraestructuras existentes:

- Acceso rodado directo desde camino o vía pública. (Se consideran excluidas las servidumbres de paso).

- Abastecimiento de Agua de forma autónoma, justificando una dotación suficiente, tanto en caudal como en potabilidad, para el uso proyectado.

- Soluciones autónomas debidamente justificadas del vertido y tratamientos de residuos (aguas residuales y/o basuras).

- Suministro de energía eléctrica.

10. El terreno completo de la parcela en que se autoriza el nuevo uso deberá quedar vinculada íntegramente al mismo, y se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones que puedan imponerse en la autorización del mismo.

11. En todo proyecto técnico que se ubique en suelo Rústico, se incluirá un apartado específico en el que se describa y justifique la influencia o repercusión estimada en el entorno. En particular se hará una descripción razonada de las alteraciones que pudiera inducir en los siguientes factores ambientales, ya sea de forma directa o indirecta.

- Suelos (capa de tierra vegetal)

- Vegetación y valores agrícolas o forestales

- Fauna terrestre o fluvial

- Calidad de las aguas superficiales y profundas

- Calidad del aire y ruidos

- Calidad del paisaje y vistas.

12. En el caso de alteraciones significativas de estos factores, se detallarán las medidas correctoras previstas para reducir o anular si es posible, la alteración de los mismos.

*Art. 163. Condiciones Generales estéticas y protección del paisaje*

1. Las instalaciones, construcciones o edificaciones que se ubiquen en las zonas de interés paisajístico, deberán incluir en el proyecto o la documentación técnica preceptiva para su autorización, un apartado donde se justifique el respeto de los

valores de la zona, incluyendo imágenes o perspectivas del resultado final, ya sea por fotomontajes, técnicas de realidad virtual informática, o cualquier otra realizada con rigor y precisión suficientes para garantizar la fiabilidad y fidelidad de la imagen con la realidad.

2. En el Término Municipal de Yanguas se considera de interés paisajístico todo el suelo rústico del término municipal

#### *Art. 164. Cerramientos de parcelas*

1. Los cerramientos de parcelas se realizarán con elementos vegetales o materiales tradicionales.

2. Los paramentos ciegos se mantendrán siempre que sea posible por debajo de 1,5 metros sobre el nivel del terreno a ambos lados del cierre.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse cerramientos con altura superior siempre que sean característicos del uso y tipología tradicional de la zona en que se encuentre ubicada, no se limite el campo visual, o cuando resulte imprescindible en función de la naturaleza de la instalación.

#### *Art. 165. Movimientos de tierras*

1. Cuando por la topografía del terreno sea necesario y autorizable realizar algún movimiento de tierras, deberán observarse los siguientes requisitos:

- Se evitará superar desniveles de más de 3,5 m con muros de contención o cortes del terreno natural en ángulos mayores de 70º con la horizontal.

- Cuando sea necesario superar desniveles mayores se realizarán escalonamientos sucesivos reduciendo la pendiente global hasta aproximarla al doble de la pendiente del suelo natural como máximo y replantar con árboles autóctonos y especies vegetales las plataformas entre desniveles, o bien el conjunto del talud o ladera resultante.

#### *Art. 166. Protección del medio ambiente*

1. La protección del Medio Ambiente se ajustará a su propia legislación estatal<sup>28</sup>, y su Reglamento<sup>29</sup>, y a la legislación de la comunidad autónoma<sup>30</sup> y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla y León<sup>31</sup>.

2. En todo proyecto o actividad sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, ya sea por la legislación estatal o de ámbito autonómico, el titular del mismo, deberá entregar en el Ayuntamiento, para su conocimiento y archivo, un ejemplar completo del citado estudio, y una copia de la propia Declaración de Impacto Ambiental.

#### *Art. 167. Protección del patrimonio cultural*

1. En las zonas identificadas en las fichas del inventario de Yacimientos Arqueológicos, se someterá cualquier licencia, autorización o cambio de uso del suelo, al informe previo de la Comisión de Patrimonio.

2. En las zonas identificadas como Yacimientos arqueológicos, no podrá realizarse ninguna actividad que suponga movimiento de tierras o alteración de la capa de suelo sin el conocimiento previo y en su caso el informe favorable del servicio provincial correspondiente.

#### *Art. 168. Usos permitidos*

Son usos permitidos los agrícolas, ganaderos y forestales compatibles con la protección del Espacio Natural, y en

general aquellos que NO estén considerados como prohibidos o autorizables en las normas generales o específicas de cada zona.

#### *Art. 169. Usos prohibidos*

1. Aquellos incompatibles con los fines de protección del espacio natural y en particular los siguientes:

- Hacer fuego fuera de las zonas autorizadas.

- Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares previstos para ello así como su quema no autorizada.

- Vertido de líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.

- Persecución, caza y captura o comercialización de especies animales NO incluidas en la relación de las autorizadas para su caza y pesca.

- Colocación de carteles placas o cualquier clase de publicidad.

- La acampada fuera de los lugares específicamente autorizados.

- La destrucción, deterioro o recolección de especies vegetales incluidas en los Catálogos de especies amenazadas.

- La utilización de vehículos a motor fuera de los lugares destinados al efecto.

2. La introducción en el medio natural de especies NO autóctonas de la fauna salvaje y la flora silvestre.

#### *Art. 170. Usos autorizables*

1. En general todos aquellos sometidos intrínsecamente a un trámite de autorización, Licencia o Concesión, que no están específicamente prohibidos.

2. También serán usos autorizables salvo prohibición específica en las normas de cada zona, pero sometidos además a una Evaluación de Impacto Ambiental en cada caso:

- Carreteras.

- Presas y Minicentrales.

- Líneas de Transporte de Energía.

- Actividades extractivas a cielo abierto.

- Roturaciones de montes.

- Concentraciones parcelarias.

- Modificaciones del dominio público hidráulico.

- Instalación de Vertederos.

- Primeras repoblaciones forestales.

- Las obras, instalaciones y actividades relacionadas en los anexos I y II de la Ley 8/1994 sobre Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.

- Apertura de pistas o caminos y modificación de las existentes en la Zona de Uso Limitado o de PROTECCION NATURAL.

- La instalación excepcional de edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social en La Zona de Uso Compatible, o suelo Rústico Común.

- La instalación de tendidos eléctricos o telefónicos aéreos en la zona de Uso Limitado o Suelo con PROTECCION NATURAL.

*CAPÍTULO 2*  
NORMAS PARTICULARES

*Art. 171. División en categorías*

1. El régimen urbanístico de esta clase de suelo se establece de acuerdo con los capítulos II y IV de la LUCYL.

2. El suelo Rústico del municipio de Yanguas se subdivide en las categorías de:

- Suelo Rústico de asentamiento tradicional.
- Suelo Rústico con protección agropecuaria.
- Suelo Rústico con protección de infraestructuras.
- Suelo Rústico con protección cultural.
- Suelo Rústico con Protección Natural.

De acuerdo con la delimitación incluida en los Planos de Clasificación.

3. Estas categorías se adoptan de acuerdo con el Art. 16 de la LUCYL correspondiendo a sus apartados, 1.d., 1.e., 1.f. y 1.g.

*Art. 172. Suelo Rústico de ASENTAMIENTO TRADICIONAL*

1. EL Suelo Rústico de ASENTAMIENTO TRADICIONAL se define en los planos "Clasificación del Suelo".

2. Se corresponde con terrenos que se estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

3. Esta categorización se concreta en los suelos delimitados dentro de los núcleos de Lería, La Vega, Vellosillo y La Mata, identificados en el plano correspondiente.

Estos núcleos de población se encuentran, en la actualidad, deshabitados. Todos ellos suponen un conjunto de edificaciones en su mayoría en estado de ruina, sin contar con las infraestructuras necesarias: abastecimiento de agua, energía eléctrica, red de saneamiento y acceso pavimentado.

Se pretende con esta categorización mantener la configuración actual de estos núcleos, limitando su crecimiento pero con la posibilidad de rehabilitar lo existente con las características tradicionales y preservarlo de su degeneración.

4. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 28 de la LUCYL.

5. Las condiciones de edificación en esta categoría de suelo rústico, serán las siguientes:

- Edificabilidad máxima: la existente
- Ocupación máxima: la existente
- Número de alturas: las existentes, adecuando la altura máxima de cornisa a lo especificado en la normativa para suelo urbano.
- Parcela mínima: la existente. No se permiten agrupaciones ni segregaciones de las parcelas actuales.
- En toda rehabilitación o reforma, en cuanto a condiciones estéticas, será obligado mantener los materiales actuales del inmueble, reformándolos o en su imposibilidad de reutilización, sustituyéndolos por otros de iguales características. El resto de condiciones estéticas se utilizará la normativa para la edificación especificada en estas normas.

6. Los servicios mínimos necesarios deberán ser realizados a cargo del promotor, incluida la conexión hasta donde se encuentre disponibles las redes generales, y las repercusiones

que se produzcan por el aumento de capacidad y funcionalidad en las infraestructuras existentes.

7. Los Usos Permitidos en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional:

- El uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar conformando núcleo de población, dentro de los límites marcados como suelo rústico de asentamiento tradicional.

- El uso de dotaciones.

8. Los Usos Autorizables en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional:

- El uso industrial en su categoría de taller doméstico.
- El uso de servicios terciarios en sus categorías de pequeño comercio, hospedaje y recreativo.
- El uso agropecuario.

9. Los Usos Prohibidos en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional son los siguientes:

- Todos los restantes no incluidos en los apartados anteriores del presente artículo.

*Art. 173. Suelo Rústico con PROTECCIÓN AGROPECUARIA*

1. EL Suelo Rústico con PROTECCIÓN AGROPECUARIA se define en los planos "Clasificación del Suelo".

2. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 29 de la LUCYL.

3. Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán las siguientes:

- Edificabilidad máxima: 0,06 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s
- Ocupación máxima 6 %

4. Los Usos Permitidos en el Suelo Rústico con Protección Agrícola, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL será el uso agropecuario.

5. Los Usos Autorizables en el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29.2.b) de la LUCYL, serán los relacionados en el Art. 23.2 de la misma Ley.

6. Los Usos Prohibidos en el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL, son los siguientes:

- Actividades Extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Usos Industriales comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

*Art. 174. Suelo Rústico con PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS*

1. EL Suelo Rústico con PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS se define en los planos "Clasificación del Suelo".

2. Corresponde con terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

3. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 29 de la LUCYL.

4. Los Usos Permitidos en el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL, son los siguientes:

- Obras públicas e infraestructuras.

6. Los Usos Autorizables en el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, de acuerdo con lo establecido en el Art. 23.2 de la LUCYL, son los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas y necesarias al tipo de infraestructura correspondiente, previa justificación de las características de la construcción.

7. Los Usos Prohibidos en el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL, son:

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

- Usos Industriales comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

#### *Art. 175. Suelo Rústico con PROTECCION CULTURAL*

1. EL Suelo Rústico con PROTECCION CULTURAL se define en los planos "Clasificación del Suelo".

2. Corresponde con terrenos ocupados por inmuebles catalogados por el presente planeamiento y por terrenos que se estima necesario proteger por sus valores culturales. En todo caso los terrenos situados dentro del entrono de protección de bienes declarados como Bien de Interés Cultural dentro de una banda de 50 metros desde su límite exterior, se considerarán suelo rústico con protección del patrimonio cultural.

3. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 29 de la LUCYL.

4. Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 0,03 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima 3%.

5. Los Usos Permitidos en el Suelo Rústico con Protección Cultural, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL, son los siguientes:

- En general los agrícolas ganaderos y forestales compatibles con la protección.

6. Los Usos Autorizables en el Suelo Rústico con Protección Cultural, de acuerdo con lo establecido en el Art. 23.2 de la LUCYL, son los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas.

- Obras públicas e infraestructuras.

- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.

- Rehabilitación reforma y ampliaciones de las existentes que NO estén fuera de ordenación.

- Usos de Interés público o ubicables en suelo rústico.

7. Los Usos Prohibidos en el Suelo Rústico con Protección Cultural, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL, son los siguientes:

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

- Usos Industriales comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

#### *Art. 176. Suelo Rústico con PROTECCION NATURAL*

1. EL Suelo Rústico con PROTECCION NATURAL se define en los planos "Clasificación del Suelo".

2. Este suelo estará sujeto a las determinaciones del Art. 29 de la LUCYL.

3. Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico, serán los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 0,03 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s
- Ocupación máxima 3%.

3. Los Usos Permitidos en el Suelo Rústico con Protección Natural, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL, son los siguientes:

- En general los agrícolas ganaderos y forestales compatibles con la protección.

- El personal de vigilancia del Espacio Natural tendrá libre acceso a los cotos, a efectos de vigilancia y supervisión.

4. Los Usos Autorizables en el Suelo Rústico con Protección Natural, de acuerdo con lo establecido en el Art. 23.2 de la LUCYL, son los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas.

- Obras públicas e infraestructuras.

- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.

- Rehabilitación reforma y ampliaciones de las existentes que NO estén fuera de ordenación.

- Usos de Interés público o ubicables en suelo rústico.

5. Los Usos Prohibidos en el Suelo Rústico con Protección Natural, de acuerdo con lo establecido en el Art. 29 de la LUCYL, son los siguientes:

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

- Usos Industriales comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

## **TÍTULO X**

### **NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1**

#### **DETERMINACIONES GENERALES**

##### *Art. 177. Regulación del suelo*

1. No se establece suelo Urbanizable en el municipio de Yanguas por justificación de consideraciones urbanísticas sobre crecimiento demográfico, el cual ha sido muy limitado o casi nulo según las estadísticas estudiadas en un período aproximado de diez años.

Ante las previsiones planteadas por la alcaldía, se considera suficiente crecimiento, para un futuro medio, con los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados en las presentes Normas Urbanísticas.

2. El Suelo Urbanizable se ajustará a lo dispuesto en los Art. 13, 14, 19 y 20 de la LUCYL. Del mismo modo, se tendrán en cuenta las previsiones establecidas en el apartado 2 del artículo 38 de la LUCYL, modificada por la Ley 10/2002 en cuanto a las reservas de suelo para viviendas con cualquier régimen de protección.

### **ANEXO I. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS CURSOS FLUVIALES.**

#### *Art. 178. Zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe*

En las zonas inundables fuera de la vía de intenso desagüe la zona de policía de 100 metros puede verse afectada directamente como zona inundable debiendo cumplir entre otras una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

- Se respetarán en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril), destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

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

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

#### *Art. 179. Régimen de las actuaciones*

1. Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de la Confederación Hidrográfica del Ebro, tal como queda definido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio).

2. Las obras y construcciones que se ubiquen en la zona de policía de 100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público, deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

3. Las actuaciones que requieren la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

4. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

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

#### *Art. 180. Servidumbre de paso*

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

#### *Art. 181. Aguas subterráneas*

Quedan prohibidos los vertidos directos de los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas o galerías. Así mismo, estará prohibida la realización de cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

#### *Art. 182. Vertidos líquidos*

1. Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores tanto comunes como especiales.

2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las mismas, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad auto depuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre la calidad de las aguas que resulte de aplicación.

3. En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos.

A continuación se presentan tres planos de planta y secciones relativas a la influencia del arroyo Valdelodo respecto de las zonas de suelo urbano no consolidado UA-Z1 y UA-Z2, en su estado actual y en su estado proyectado tras una posible actuación urbanística:

### **ANEXO II.**

#### **INVENTARIO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

En este anexo se introduce un inventario o relación de los yacimientos arqueológicos existentes hasta la redacción de las presentes Normas Urbanísticas, concretamente se trata de un análisis, recogido en fichas, de cada yacimiento donde se especifican su localización, la descripción de sus principales características, el grado de protección que se le aplica y por último un plano de situación.

#### NOTAS:

1. En adelante LUCYL., modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio.
2. Definidas por la propia LUCYL como refundición de las Normas Subsidiarias y las Delimitaciones de Suelo Urbano.
3. Apartado IV Exposición de Motivos de la LUCYL.
4. En adelante LUCYL.

5. De conformidad con lo establecido en el Art. 56.1 de la LUCYL.
6. Aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Soria en 1992.
7. Art. 132 a 140 LUCYL.
8. En cumplimiento de lo establecido en el Art. 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el Art. 4.c y 39 de la LUCYL.
9. Aprobado por Real Decreto 2159/1978.
10. De conformidad con lo establecido en el artículo 99.1.d) de la LUCYL.
11. Ley 5/1993 de 21 de Octubre, de la Junta de Castilla y León sobre Actividades Clasificadas.
12. Con arreglo al Art. 70 de la LUCYL cuyas condiciones serán establecidas en la propia licencia de construcción
13. Art. 106 a 108 LUCYL.
14. De acuerdo con el Art. 41.d) de la LUCYL
15. De acuerdo con lo establecido en el Art. 36 de la LUCYL
16. Establecidas en el Art. 9 de la LUCYL:
17. Ajustándose su contenido a lo establecido en el Art. 45 de la LUCYL.
18. Escaparates, vidrieras, rótulos.
19. Normas Tecnológicas de la Edificación. IFA: Instalación de Fontanería Abastecimiento
20. De acuerdo con lo establecido en el Art. 10 de la LUCYL, en su apartado primero
21. Art. 11 LUCYL.
22. De acuerdo con el Art. 22 de la LUCYL
23. De conformidad con lo establecido en el Art. 15 de la LUCYL.
24. Art. 13 de la LUCYL en consonancia con el Art. 10 de la LS/98
25. Condición de vivienda exterior según Art. 85.4.2 de la presente normativa
26. De acuerdo con el Art. 23 de la LUCYL
27. Establecido en el Art. 99 de la LUCYL
28. Real decreto 1302/86 de 28 de Junio sobre Evaluación de Impacto Ambiental.
29. RD 1131/88
30. Ley 8/1994 de 24 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
31. Decreto 209/95 de 5 de octubre.

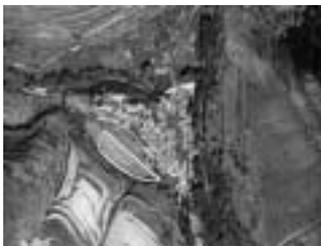
## FICHA DE SUELO URBANO

no consolidado

1

U.A. - Z1

"CÁRCAMA-1"

*Superficie bruta:* 11.022 m<sup>2</sup>s*Uso característico:* Residencial*Aprovechamiento medio del sector:* 0,33 m<sup>2</sup>e u.c./m<sup>2</sup>s*Densidad bruta de viv. máx.:* 15 viv/Ha.*Edificabilidad bruta:* 3.637 m<sup>2</sup>e*Sistema de actuación:* Cooperación*Objetivos:* Ampliación del casco urbano extramuros como modo de crecimiento más inmediato*Ordenanzas de aplicación:* CLAVE "EN". Residencial unifamiliar, en su tipología de pareada y aislada*Usos compatibles e incompatibles:* Según ordenanza "EN"-Ensanche (art. 110 de las Normas).*Cesiones obligatorias y gratuitas:* (según ordenación planteada)Red viaria: 2.083 m<sup>2</sup>s (incluido 1 aparcamiento/100 m<sup>2</sup>c)Zonas verdes: 10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c (364 m<sup>2</sup>s)Dotaciones: 10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c (364 m<sup>2</sup>s)

10% aprovechamiento: No (aplicando art. 17.2.c, de la Ley 5/1999)

*Planeamiento de desarrollo:* E.D (en el caso de modificar la ordenación planteada)*Condicionantes:*

1. Aspectos vinculantes: zona de servidumbre del arroyo Valdelobo de 5 m desde la línea de crecida ordinaria del río, cesión de 4 m de viario como zona de ampliación del viario a Diustes. Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s

2. Aspectos no vinculantes: la ordenación propuesta.

## FICHA DE SUELO URBANO

no consolidado

2

U.A. - Z2

"CÁRCAMA-2"

*Superficie bruta:* 7.973 m<sup>2</sup>s*Uso característico:* Residencial*Aprovechamiento medio del sector:* 0,33 m<sup>2</sup>e u.c./m<sup>2</sup>s*Densidad bruta de viv. máx.:* 15 viv/Ha*Edificabilidad bruta:* 2.631 m<sup>2</sup>e*Sistema de actuación:* Cooperación*Objetivos:* Ampliación del casco urbano extramuros como modo de crecimiento más inmediato*Ordenanzas de aplicación:* CLAVE "EN". Residencial unifamiliar, en su tipología de pareada y aislada*Usos compatibles e incompatibles:* Según ordenanza "EN"-Ensanche (art.110 de las Normas)*Cesiones obligatorias y gratuitas:* (según ordenación planteada)Red viaria: 1.664 m<sup>2</sup>s (incluido 1 aparcamiento/100 m<sup>2</sup>c)Zonas verdes: 10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c (263 m<sup>2</sup>s)Dotaciones: 10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c (263 m<sup>2</sup>s)

10% aprovechamiento: No (aplicación art. 17.2.c, de la ley 5/1999)

*Planeamiento de desarrollo:* E.D (en el caso de modificar la ordenación planteada)*Condicionantes:*

1. Aspectos vinculantes: zona de servidumbre del arroyo Valdelobo de 5 m desde la línea de crecida ordinaria del río, cesión de 4 m de viario como zona de ampliación del viario a Diustes. Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s

2. Aspectos no vinculantes: la ordenación propuesta

**Código U.A. -Z1**

**NOMBRE:** Z1

**CLASE DE SUELO:** Urbano (no consolidado)

**TIPO DE AMBITO:** Unidad de actuación

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ED (en caso de modificar la ordenación planteada)



**CONDICIONES VINCULANTES:**

- 1- Ordenanza de aplicación
- 2- Cesión de 4m de ancho de calle para la carretera de Diustes.
- 3-Servidumbre de 5 m para el arroyo
- 4- Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES NO VINCULANTES**

- 1-Ordenación propuesta

**Código U.A. -Z2**

**NOMBRE:** Z2

**CLASE DE SUELO:** Urbano (no consolidado)

**TIPO DE AMBITO:** Unidad de actuación

**FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ED (en caso de modificar la ordenación planteada)



**CONDICIONES VINCULANTES**

- 1- Ordenanza de aplicación
- 2- Cesión de 4m de ancho de calle para la carretera de Diustes.
- 3-Servidumbre de 5 m para el arroyo
- 4- Parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>s

**CONDICIONES NO VINCULANTES**

- 1-Ordenación propuesta

**HOJA DE CÁLCULOS PARA LOS AMBITOS:  
U.A-Z1 y U.A-Z2  
(ORDENACIÓN NO VINCULANTE)**

AREA REPARTO	ZONA	USO/TIPO	Nº de parcelas	Superficie (m <sup>2</sup> )	USOS	SUPERF. BRUTA (m <sup>2</sup> )	MARCO	SERVIDUMBRE (m <sup>2</sup> )	SUPERF. ÚTIL (m <sup>2</sup> )	EF. (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	EF. TOTAL (m <sup>2</sup> )	CP	APRO. Total (u <sup>2</sup> )	Media Apto. (u <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> /APR
SECTOR 1	Z 1	Residencial N.L.	14	260	1802,14	2882,20	1802,85	702,80		0,28	7487,41	1,00	3457,41		0,28
		Doc. Pib. ZV						30,74							
		Equipamiento						30,74							
	Z 2	Residencial N.L.	3	250	7.972,50	1483,85	985,14	487,68		0,28	2.820,85	1,00	2.820,85		0,28
		Doc. Pib. ZV						263,80							
		Equipamiento						263,80							
TOTAL			23		18.995,02							6.268,36	6.268,36	0,330	

**FICHA DE PROTECCIÓN**

1

**IGLESIA SAN LORENZO**



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** Plaza de la Constitución – Yanguas.

**DESCRIPCIÓN:** Edificio sencillo de mampostería de piedra irregular.

Corresponde a iglesia con trazas de estilo gótico inicial.

Consta de una sola nave con ábside hexagonal, dividida en tres tramos y a los lados se abren tres capillas.

Destacar las tablas flamencas del siglo XVI de la capilla bautismal.

**VALORES PROPIOS:** Principalmente la singularidad del edificio en su conjunto, como pieza única en el casco y su localización en el entorno urbano.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR (según especificaciones recogidas en las Normas Urbanísticas, artículo 43).

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** En caso de realización de obras de rehabilitación o remodelación, se deberá presentar un Plan especial, en el que se tendrá en cuenta los elementos singulares del inmueble, y se seguirán técnicas aceptadas en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

**FICHA DE PROTECCIÓN****IGLESIA SANTA MARÍA**

FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** Carretera de Soria a Tafalla C-115.

**DESCRIPCIÓN:** Edificio construido en el S. XVI concretamente 1497-1585, constituido de mampostería de piedra irregular.

Su estilo es gótico y alberga retablos platerescos y barrocos.

Destaca en ella se encuentra la capilla y retablos del Santo Cristo de Villa Vieja (S. XVIII).

**VALORES PROPIOS:** Principalmente la singularidad del edificio en su conjunto, tanto por sus características constructivas como por su localización en el tiempo.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, según se especifica en las Normas Urbanísticas.

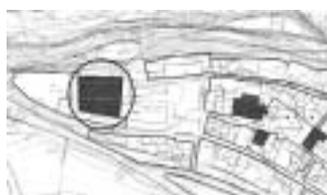
**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** En las posibles obras se evitará modificar los elementos que le caracterizan. Será necesario presentar un plan que estudie las actuaciones que se llevarán a cabo en el edificio, para su análisis por los organismos públicos competentes.

**FICHA DE PROTECCIÓN****CASTILLO-PALACIO**

FACHADA ESTE



FACHADA OESTE



PLANO DE SITUACIÓN

**2 UBICACIÓN:** Plaza Prado del Castillo – Yanguas.

**DESCRIPCIÓN:** Edificio construido por D. Carlos Arellano entre 1385 y 1412.

Corresponde a la tipología de "casa fuerte" o castillo-palacio mudéjar.

Tiene planta de cuadrilátero, con cuatro torres en los ángulos. Consta de gruesos muros de tapial de cal y canto.

Actualmente se encuentra derruido en parte de sus torres y a falta de una completa restauración.

**VALORES PROPIOS:** La exclusividad de un edificio único en su tipología, así como su situación en el conjunto urbano.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, según se especifica en las Normas Urbanísticas.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** En el momento de realizar una restauración del edificio, se planteará la posibilidad de reubicar el actual Frontón, eliminando el impacto negativo actual. Será obligatorio la presentación de un Plan Especial, para llevar a cabo obras.

**FICHA DE PROTECCIÓN****AYUNTAMIENTO**

FACHADA PRINCIPAL



PLANTA BAJA. SOPORTALES



PLANO DE SITUACIÓN

**3 UBICACIÓN:** Plaza de la Constitución – Yanguas.

**DESCRIPCIÓN:** Edificio del siglo XVIII, entre 1764-1765. Constituido de mampostería de piedra irregular ocupando la planta baja y de ladrillo visto las otras dos plantas. En sentido formal, la planta baja está compuesto de una arquería simple del material antes mencionado, repitiéndose este elemento en el resto de las plantas, con modificaciones en la última. Es un edificio ya restaurado en su exterior, no ocurre así por los elementos interiores.

**VALORES PROPIOS:** El significado morfológico del edificio por su función única en el conjunto del término municipal, así como elementos que describen el tiempo de su existencia.

**PROTECCIÓN:** AMBIENTAL, con mantenimiento de tipología de huecos y materiales de fachada.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Las actuaciones se centrarán en mantener la imagen de un edificio emblemático para el desarrollo de la vida del municipio, siempre con la elaboración de un Plan Especial.

**FICHA DE PROTECCIÓN**

**TORRE DE SAN MIGUEL**



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** Situada en zona de comienzo de monte con acceso por la carretera de Soria a Tafalla C-115.

Corresponde con la localización del antiguo pueblo de Yanguas.

**DESCRIPCIÓN:** Pertenece al románico más antiguo de la provincia y de las primeras en construirse, siglo XII (año 1140). Son los restos de la antigua iglesia de San Miguel, de un estilo románico.

Corresponde al tipo de las macizas torres castellanas y de las torres-minarete de Cataluña.

Existe una cripta subterránea anexa a la torre donde según hipótesis antiguas se creían enterrados dos reyes asturianos. Historiadores modernos han rebatido dicha afirmación.

**VALORES PROPIOS:** La singularidad del edificio, por su antigüedad e historia.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, según se especifica en las Normas Urbanísticas.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Será obligatorio, al realizar obras, recuperar el entorno del edificio, donde se han encontrado restos de antiguos pueblos celtíberos, así como la necesidad de presentar un Plan Especial.

5

**UBICACIÓN:** Entrada desde la C/ del Arrabal – Yanguas

**DESCRIPCIÓN:** Edificio sencillo de mampostería de piedra irregular.

Compuesto de un arco de medio punto hacia la fachada este y otro arco apuntado en la fachada oeste.

Adosada en sus dos lados a las edificaciones colindantes.

En la actualidad se encuentra en buen estado de conservación, habiéndose realizado alguna restauración.

**VALORES PROPIOS:** Su estilo constructivo, forma y diseño, así como la característica de ser una de las piezas clave en la historia del municipio.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, según se especifica en las Normas Urbanísticas.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Mientras no exista deterioro generalizado del edificio, sólo se admitirán obras de rehabilitación o remodelación de elementos o piezas en mal estado, siempre bajo el estudio del proyecto mediante la elaboración de un plan especial.

**FICHA DE PROTECCIÓN**

**VIVIENDA SINGULAR-1**

7



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



PLANO DE SITUACIÓN

6

**UBICACIÓN:** Plaza de la Constitución – Yanguas.

**DESCRIPCIÓN:** Edificio sencillo de mampostería de piedra irregular, enfoscado y pintado.

La planta baja se encuentra porticada hacia la plaza, dichos soportales datan del siglo XVI, como los del resto de la plaza.

Cuenta con algunas piezas de decoración, en la fachada, como un gran escudo de armas localizado en la segunda planta, una tipología característica de balcón redondo y pequeños motivos decorativos en el alero, que rememoran la historia de sus moradores.

**VALORES PROPIOS:** Principalmente la singularidad del edificio en su conjunto y su implantación en el entorno urbano.

**PROTECCIÓN:** Parcial, cuyos elementos a proteger serían: la fachada y los soportales.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** En las obras de rehabilitación o remodelación, se evitará desvirtuar los elementos genuinos, y se seguirán técnicas aceptadas en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

**FICHA DE PROTECCIÓN**

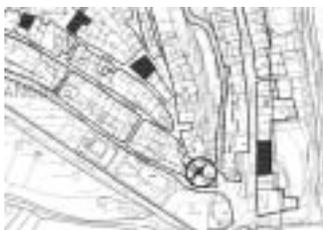
**PUERTA DEL RÍO**



FACHADA ESTE



FACHADA OESTE



PLANO DE SITUACIÓN

**FICHA DE PROTECCIÓN****VIVIENDA SINGULAR-2**

FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** C/ Mayor – Yanguas.

**DESCRIPCIÓN:** Casa o palacio blasonado, constituido de tres plantas, siendo la última porticada. Realizadas todas sus fachadas de mampostería de piedra irregular.

Cuenta con elementos singulares de decoración en fachada, como el escudo, el estilo de rejas, los balcones de planta primera.

En la actualidad se encuentra restaurado.

**VALORES PROPIOS:** Es una de las viviendas que recoge en sus muros parte de la historia del municipio, de ahí la importancia de su conservación.

**PROTECCIÓN:** PARCIAL con todas sus fachadas (escudo, rejas, puerta de acceso, balcones) como elementos de conservación obligatoria.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** En las obras de rehabilitación o remodelación, se evitará desvirtuar los elementos genuinos, y se seguirán técnicas aceptadas en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

**FICHA DE PROTECCIÓN****PALACIO DE LOS CERECEDA**

FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



PLANO DE SITUACIÓN

**8 UBICACIÓN:** C/ del Arrabal – Yanguas

**DESCRIPCIÓN:** Se corresponde con uno de los edificios de mayores dimensiones dentro del casco urbano.

Antes que palacio fue Monasterio de los Templarios.

Realizado, como la mayoría, de mampostería de piedra irregular sin revestir.

Consta de cuatro plantas, la baja y 1ª con huecos cuadrados en fachada, abiertos en el muro con cuatro grandes piezas de piedra. La 3ª planta se corresponde con la planta noble y así se demuestra en fachada por estar constituida de balcones. Por último la 4ª planta con pequeños huecos y abuhardillada.

**VALORES PROPIOS:** Principalmente la singularidad del edificio en su conjunto y su implantación en el entorno urbano

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, manteniendo fachadas e interiores.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Será obligado, para cualquier obra a realizar, presentar un Plan Especial.

**FICHA DE PROTECCIÓN****10****PUENTE MEDIEVAL**

LADO NORTE



LADO SUR



PLANO DE SITUACIÓN

**9 UBICACIÓN:** Carretera de Soria a Tafalla C-115.

**DESCRIPCIÓN:** Puente situado sobre el río Cidacos.

Realizado en mampostería de piedra irregular.

No existen datos fehacientes de su fecha de construcción. Hay dos vertientes, una que localiza el puente en la época romana y otra en la época medieval.

Se encuentra algo deteriorado, por lo que requeriría ciertas actuaciones de consolidación, principalmente como previsión ante posibles crecidas del cauce del río.

**VALORES PROPIOS:** La singularidad como pieza exclusiva del municipio, así como las características de un entorno urbano privilegiado.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, según se especifica en las Normas Urbanísticas.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** En las obras de rehabilitación o remodelación, se intentará mantener las piezas genuinas, y aplicarán métodos que consigan la recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

## FICHA DE PROTECCIÓN

### PUERTA DE LA VILLA



FACHADA SUR



FACHADA NORTE



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** C/ las Escabas- Yanguas

**DESCRIPCIÓN:** Elemento de cierre de la antigua zona amurallada del casco urbano.

Localizada en la zona norte del casco, se abre a el mirador llamado "El Paredón".

Actualmente se compone de un muro de mampostería de piedra irregular, como el resto de edificios.

Se trata de una puerta adintelada, con escasamente un motivo ornamental.

Esta restaurada en su totalidad, sólo requeriría ciertas obras de mantenimiento.

**VALORES PROPIOS:** Principalmente una ubicación inmejorable y su carga histórica como punto de referencia del casco.

**PROTECCIÓN:** AMBIENTAL, protegiendo su localización y el mantenimiento de sus materiales (no es la puerta original, ha sufrido ciertas restauraciones).

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Al igual que para el resto de los edificios estudiados en las obras que se realicen, se conservarán todos los elementos que dan el carácter al edificio.

## FICHA DE PROTECCIÓN

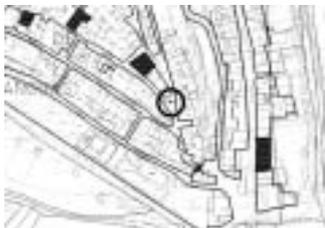
### FUENTE 1



VISTA FRONTAL



FOTO AÉREA DE LOCALIZACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN

11

**UBICACIÓN:** Plaza El Canto. Confluencia de las calles Mayor, Burgalesa y Alejandro Osacas de Fe - Yanguas

**DESCRIPCIÓN:** Se corresponde con una de las piezas únicas en lo referente a su tipología.

Realizado de piedra en su totalidad.

Consta de dos piezas, un elemento vertical cuadrado como eje de distribución de agua y una base también cuadrangular como vaso acumulador.

**VALORES PROPIOS:** Principalmente la singularidad del elemento dentro del conjunto de la villa y su implantación en el entorno urbano.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, manteniendo todos los elementos que componen la pieza en su estado de posición, forma, composición y estructura.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Será obligado el mantenimiento de la pieza desde sus características formales y estructurales como de su ubicación. Para cualquier obra de restauración a realizar, se deberá presentar un Plan Especial.

## FICHA DE PROTECCIÓN

### ERMITA DE S. SEBASTIAN

13



FOTO FRONTAL



VISTA DEL LADO IZQUIERDO



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** En la carretera de Yanguas a Diustes, en el margen derecho de dicha carretera.

**DESCRIPCIÓN:** Se corresponde con un edificio exclusivo por su uso. Con distribución interior en una sola nave.

Realizado en su totalidad de piedra y cubierto por un entramado de madera y teja. Reforzado en el exterior por contrafuertes en las esquinas y en las paredes laterales.

Se encuentra restaurado y perfectamente conservado para su utilización.

**VALORES PROPIOS:** Posiblemente se corresponde con tipología edificatoria del bajomedieval. Más concretamente pertenece a construcción típica rural.

La protección se basa en preservar la singularidad del elemento, por su uso y tradición para los yangüeses, dentro del conjunto de la villa.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, manteniendo todos los elementos que componen la pieza en su estado de posición, forma, composición y estructura.

12

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Mantener la pieza en su forma, estructura y ubicación. Para cualquier obra de restauración a realizar, se deberá presentar un Plan Especial.

## FICHA DE PROTECCIÓN

14

### LAVADERO



VISTA FRONTAL



FOTO VISTA DE CUBIERTA



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** Localizado en la carretera C-115 de Soria a Tafalla. En el margen derecho de dicha carretera, junto a la iglesia de Santa María y al puente medieval.

**DESCRIPCIÓN:** Se trata de un edificio exclusivo por su morfología. La característica es que la acumulación del agua se realiza dentro de una zona utilizable como lavadero.

Es un inmueble realizado en piedra, a excepción de la cubierta con un entramado de madera y uralita.

Necesita una restauración al encontrarse en un estado bastante deteriorado.

**VALORES PROPIOS:** La singularidad de la pieza por su tipología y sistema de entrada natural del agua, así como tradición en su uso o utilización.

**PROTECCIÓN:** SINGULAR, manteniendo el sistema de entrada de natural del agua, la estructura y forma así como su posición y localización. A excepción de la cubierta actual que será necesario sustituir el material de cubrición actual (uralita) por otro típico de la zona.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Será obligado el mantenimiento de la pieza tanto sus características formales y estructurales como su ubicación. Para cualquier obra de restauración a realizar, se deberá presentar un Plan Especial.

## FICHA DE PROTECCIÓN

15

### PUEBLO ANTIGUO



VISTA DE RUINAS ACTUALES



FOTO TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** Situado en la carretera C-115 de Soria a Tafalla, concretamente en el margen izquierdo de la carretera, junto a la iglesia de Santa María.

**DESCRIPCIÓN:** La zona alberga restos derruidos de inmuebles correspondientes al antiguo pueblo de Yanguas.

Actualmente sólo se mantiene en pie algunos muros y el perímetro de distribución de bastantes viviendas, lo cual permite ver la organización urbanística del casco.

Se caracteriza por tipología de construcción a base de muros de carga con espesores hasta de 1 m, de piedra y con el resto de estructura de madera.

**VALORES PROPIOS:** La tradición e historia que constituye ser el primitivo pueblo de Yanguas, así como su localización.

**PROTECCIÓN:** AMBIENTAL, manteniendo tipología de acabados según casco antiguo y distribución actual del entramado urbanístico (entre viario y solares).

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** Será obligado el mantenimiento de la trama urbana, características formales de cada inmueble y su ubicación. Para cualquier obra de restauración, incluso de nueva construcción por el estado de ruina actual, se deberá presentar un Plan Especial junto al proyecto de edificación para justificar, tipología de acabados, accesibilidad y no degradación del resto del casco. Todo ello deberá ser aprobado por la Comisión de Patrimonio.

## FICHA DE PROTECCIÓN

16

### FUENTE 2



VISTA FRONTAL



ACONDICIONAMIENTO DEL ENTORNO



PLANO DE SITUACIÓN

**UBICACIÓN:** Localizada en la carretera C-115, en su tramo de cruce con el casco de Yanguas.

**DESCRIPCIÓN:** Se caracteriza por ser uno de los elementos únicos en lo referente a su tipología.

Realizado de piedra en su totalidad.

Consta, al igual que la fuente 1 analizada anteriormente, de dos piezas, el elemento vertical de distribución de agua a través de un caño y el vaso acumulador.

**VALORES PROPIOS:** Primordialmente el uso y la singularidad del elemento, así como su implantación dentro del casco urbano.

**PROTECCIÓN:** AMBIENTAL del conjunto del elemento y SINGULAR del elemento del caño.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN:** En general se mantendrán todos los elementos que componen la pieza en su estado de posición, forma y composición. Para cualquier obra de restauración a realizar, se deberá presentar un Plan Especial.

#### RELACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS

#### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

##### PLANOS:

##### PLANOS DE INFORMACIÓN

A-Situación y emplazamiento (Esc.: 1/15000).

B-Utilización actual del suelo (Esc.: 1/15000).

##### C-Dotaciones

C.1- Red de agua (Esc.: 1/2000).

C.2-Red de electricidad (Esc.: 1/1500).

C.3-Red de saneamiento (Esc.: 1/1500).

C.4-Viario público (Esc.: 1/1000).

C.5-Dotaciones singulares (Esc.: 1/2000).

D-Patrimonio cultural (Esc.: 1/2000).

E-Áreas de protección arqueológica y paleontológica (Esc.: 1/5000).

##### PLANOS DE ORDENACIÓN

1-Clasificación del suelo (Esc.: 1/15000).

2-Zonificación y usos (Esc.: 1/1500).

##### 3-Dotaciones.

3.1- Red de agua (Esc.: 1/1000).

3.2-Red de electricidad (Esc.: 1/1000).

3.3-Red de saneamiento (Esc.: 1/1000).

3.4-Viario público (Esc.: 1/1000).

3.5-Dotaciones singulares (Esc.: 1/1000).

4-Alineaciones (Esc.: 1/1500)

5-Ordenación de ensanche (Esc.: 1/1000).

6-Patrimonio cultural protegido (Esc.: 1/2000).

Soria, 20 de enero de 2004.- La Secretaria de la Comisión, Manuela Pascual Martínez. Vº Bº El Delegado Territorial, Alberto Gañán Millán. 134

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### TORREANDALUZ

##### CUENTA GENERAL 2002

Formulada y rendida la Cuenta General de la ELM de Torreandaluz (Soria), correspondiente al año 2002, la cual ha sido inicialmente aprobada por la Junta Vecinal el día 22 de enero de 2003, se expone al público, junto con los documentos que la integran y sus justificantes, así como los anexos a los Estados actuales, durante el plazo de quince días, durante los cuales y ocho días más, podrán formularse reclamaciones por los interesados en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Torreandaluz, 17 de diciembre de 2003.- El Alcalde, Carmelo Gómez Sanz. 153

---

##### PRESUPUESTO GENERAL 2003

En la intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la ley 7/1985 de 2 de abril, y 150.1 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto Gral para el ejercicio 2003, aprobado inicialmente por la Junta Vecinal en sesión celebrada el 22 de enero de 2003.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el art. 151.1 de la Ley 39/88 citada a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 del art. 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

b) Oficina de presentación: Registro General.

c) Órgano ante el que se reclama: Junta Vecinal.

Torreandaluz, 17 de diciembre de 2003.- El Alcalde, Carmelo Gómez Sanz. 154

#### SANTA MARÍA DE HUERTA

Aprobado en Sesión celebrada por la Comisión de Gobierno el día 16 de Enero de 2004, el Padrón de contribuyentes correspondiente a las tasas por la prestación de agua potable y alcantarillado del 2003 y recogida de basuras del 2004, se somete a información pública durante quince días hábiles contados a partir del siguiente al de la inserción del presente anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**, para que los interesados puedan examinarlo y presentar las reclamaciones y alegaciones que estimen oportunas; de no presentarse ninguna, se considerará definitivamente aprobado.

Santa María de Huerta, 16 de enero de 2004.- Alcalde, Pascual Valtueña Gutiérrez. 137

#### ADVERTENCIAS:

No se procederá a la publicación de ningún anuncio, **tenga o no carácter gratuito**, si no se remite acompañado del documento de autoliquidación cumplimentado y que no venga registrado por conducto de la Diputación Provincial de Soria.

ADMINISTRACIÓN: Excma. Diputación Provincial de Soria  
IMPRIME: Imprenta Provincial de Soria