



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
CONJUNTO HISTÓRICO DE FRÍAS
(P.E.C.H.)**

AYUNTAMIENTO DE FRÍAS



**AYUNTAMIENTO DE
FRÍAS**



EQUIPO REDACTOR

FASE : APROBACIÓN INICIAL

**Plan Especial de Protección
del Conjunto Histórico**

Mayo 2012

**TOMO 2/6
NORMAS REGULADORAS**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL
HISTÓRICO DE FRÍAS
(P.E.C.H.)**

CONJUNTO

**AYUNTAMIENTO DE
FRÍAS (BURGOS)**

TOMO 2/6

NORMAS REGULADORAS

ÍNDICE

T.I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Cap. 1 DISPOSICIONES GENERALES	1
Cap. 2 DOCUMENTOS Y GRAFISMOS	4
Cap. 3 NORMAS URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS GENERALES	4
Cap. 4 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO	7
Cap. 5 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	11
T.II NORMATIVA REGULADORA	13
Cap. 1 NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	13
T.III ORDENANZAS ZONALES	19
Cap. 1 ORDENANZA R_CH..... (Residencial Conjunto Histórico)	19
Cap. 2 ORDENANZA R_CHP1	25
(Residencial Conjunto Histórico Periférico 1)	
Cap. 3 ORDENANZA R_CHP1'	29
(Residencial Conjunto Histórico Periférico 1')	
Cap. 4 ORDENANZA R_CHP2	33
(Residencial Conjunto Histórico Periférico 2)	
Cap. 5 ORDENANZA R_CHP3	38
(Residencial Conjunto Histórico Periférico 3)	

NORMAS REGULADORAS

PLAN ESPECIAL DEL
CONJUNTO HISTÓRICO

T.I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Cap. 1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º Naturaleza

El presente “Plan Especial del Conjunto Histórico de Frías”, (en adelante P.E.C.H.) se adecua a lo establecido en los arts. 37 y 48 de la Ley 5/1999, (en adelante LUCyL , conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), a lo establecido en el art. 43 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio de Castilla y León (en adelante, LPPCyL) y en la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE).

El ciudad de Frías fue declarada Conjunto Pintoresco, por Decreto 2107/1972, de 13 de julio de 1972, adecuándose y redelimitándose posteriormente el conjunto como Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, según Acuerdo 76/2005, de 23 de junio de 2005.

Las Normas Urbanísticas vigentes remiten al desarrollo de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) la ordenación de áreas incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico.

Es preceptivo, según el art. 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León (LPPCyL), la obligación para el Ayuntamiento de redactar un plan especial de protección del área afectada u otro instrumento de los previstos legalmente para cumplir con los objetivos marcados en ella. Igualmente, la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (LPHE) en su art. 20 indicaba que fueran establecidas las determinaciones y normativa en éstas áreas.

Art. 2º Adecuación a las N.N.U.U.

La Normativa, las Ordenanzas y los Niveles de Protección desarrollados en el presente Plan Especial del Conjunto Histórico se integran y encuadran en las propias Normas Urbanísticas Municipales de Frías, de las cuales son parte fundamental.

Las Normas son un instrumento de ordenación general y como tal, su ámbito de aplicación es el conjunto del suelo del término municipal, desarrollándose el PECH como instrumento específico y complementario de éstas. Serán de aplicación obligada en todos aquellos aspectos no regulados en éste.

Art. 3º Ámbito territorial

Según Acuerdo 76/2005, de 23 de junio de 2005, se estableció la actual delimitación del Conjunto Histórico de Frías, como Bien de Interés Cultural.

El ámbito de aplicación del P.E.C.H. es el descrito en el punto segundo del Acuerdo 76/2005, donde se delimita la zona afectada por la declaración de Conjunto Histórico.

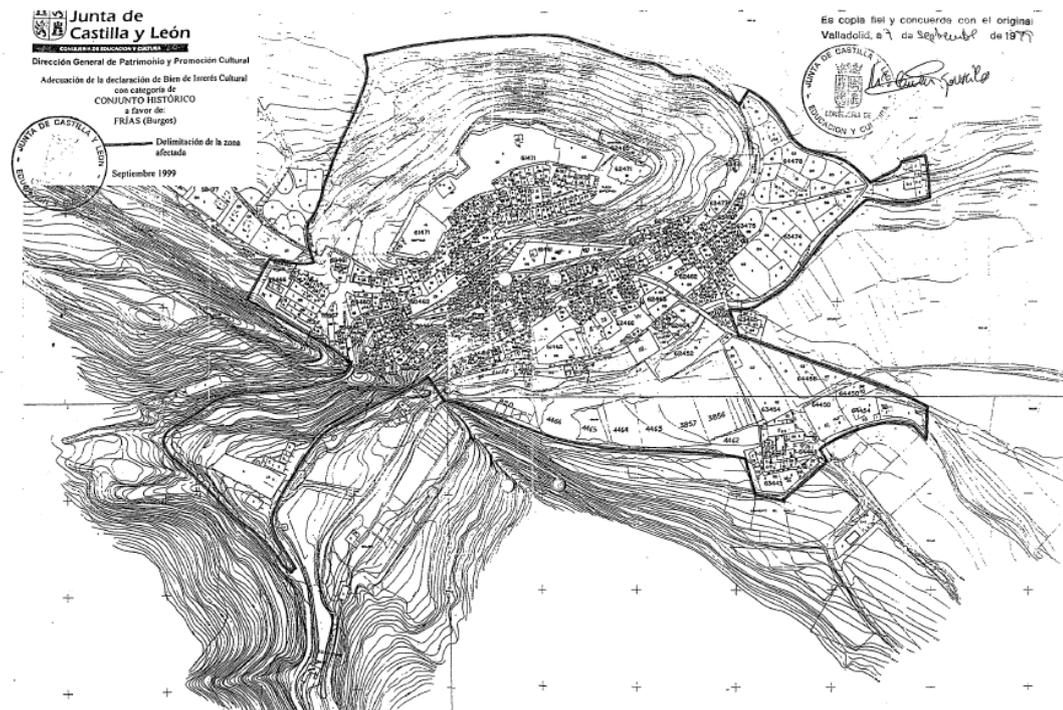


Fig. 1. Delimitación de la zona afectada

Fuente: Dirección General de Patrimonio y Dirección Cultural

Art. 4º Vigencia

El presente P.E.C.H. tiene una vigencia indefinida, salvo que la Comunidad Autónoma disponga un plazo determinado, sin perjuicio de que pueda ser revisado o modificado. Su entrada en vigor se iniciará al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos en el art. 175 del RUCyL.

El P.E.C.H. deberá ser revisado:

- a) Cuando se revisen las Normas Urbanísticas de Frías vigentes y así se determine en ellas o si se produce la necesidad de adopción de nuevos criterios de estructura general.
- b) Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales en el mismo.
- c) Cada cuatro años siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones cuyo reajuste no fuese posible mediante una modificación puntual del Plan.

El P.E.C.H. deberá ser modificado según lo establecido en la legislación urbanística vigente de acuerdo a las circunstancias y siempre que no suponga una reducción del nivel de protección de los elementos catalogados. No obstante, cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, de acuerdo a lo establecido en el art. 169 del RUCyL, en 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.

Art. 5º Efectos

- a) La entrada en vigor de este P.E.C.H. supone la modificación del planeamiento de igual o menor rango en todo aquello que difiera o sea contrario éste.
- b) El Plan es ejecutivo, público, y vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.
- c) La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a la consulta de la documentación en él contenida, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento y a recabar información en los términos legalmente fijados.
- d) Desde la aprobación del Plan, el ayuntamiento será competente para autorizar las obras necesarias para su desarrollo, siempre de acuerdo con lo establecido en el art. 44 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y con la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

Art. 6º Interpretación del Plan Especial

- a) La interpretación del Plan Especial del Conjunto Histórico corresponde al Ayuntamiento de Frías, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, en especial todo lo referido a monumentos, en los arts. 19 y 20 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y en los arts. 43 y 44 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- b) En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las mismas prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio existente, mejora de la escena urbana, usos existentes admitidos y, en general, el respeto a los criterios de protección adoptados.
- c) En el supuesto de contradicción entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerán los últimos. Entre los documentos gráficos prevalecerán las indicaciones de aquellos de mayor escala (menor divisor) y siempre que sean congruentes con los objetivos y determinaciones de la documentación escrita. En caso de contradicción entre mediciones sobre plano y realidad, prevalecerán las últimas. La Normativa y Planos de Ordenación prevalecen sobre lo incluido en la documentación informativa y memoria vinculante, siempre que no alteren los objetivos fundamentales expuestos en ella.
- d) En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones y con carácter general, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación del patrimonio cultural y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social y colectivo.

Art. 7º Ejecutividad del Plan Especial

El Plan será ejecutivo al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León lo que implica la

declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la obligatoriedad en el cumplimiento de lo determinado en él.

Art. 8º Infracciones

Las infracciones a las normas establecidas en el Plan darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos previstos en la legislación autonómica y estatal vigente.

Cap. 2 DOCUMENTOS Y GRAFISMOS

Art. 9º Documentación del Plan Especial

Según lo prescrito en el art. 94 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, el Plan está compuesto por los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa-Vinculante (con Estudio Económico)
- b) Normas Regulatoras
- c) Áreas de Ordenanza - Fichas de Actuaciones Aisladas-Fichas de Condiciones Específicas
- d) Catálogo de Bienes Arquitectónicos - Normas de Protección
- e) Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico-Normas de Protección
- f) Planos de Información
- g) Planos de Ordenación

Art. 10º Significado y alcance de los grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados de modo gráfico y con el mismo grado de vinculación que la presente Normativa Regulatora.

El significado exacto de los grafismos recogidos en el Plan es el que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código establecido por el presente Plan es de obligada utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo, salvo en caso de insuficiencia del código, en que se podrán utilizar nuevos conceptos de los que se determinará de modo preciso su significado.

Cap. 3 NORMAS URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS GENERALES

Art. 11º Normas urbanísticas y edificatorias de aplicación

LUCyL	<u>Ley de Urbanismo de Castilla y León</u> (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo)
RUCyL	<u>Reglamento de Urbanismo de Castilla y León</u> (conforme al Decreto 45/2009)
LMUS	<u>Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo</u>

Es de aplicación toda la normativa referida a demoliciones, instalaciones, construcciones y edificaciones, barreras arquitectónicas, seguridad e higiene; así como la normativa sectorial en cada caso en sus ámbitos de aplicación y hasta su derogación o sustitución.

Se considera la no aplicación del Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE) en lo referente a su apartado Ahorro de Energía HE-4, tal y como así considera la exclusión en el punto HE4-1 Generalidades 1.1-2f) de dicho Documento Básico.

Cualquier actuación cumplirá con los arts. 30 y 31 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (en adelante, LPCCyL) y con el art. 25 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (en adelante, LPHE).

Art. 12º Derecho de la propiedad

El aprovechamiento urbanístico, su uso e intensidad, se establece mediante la calificación que el Plan asigna al suelo a través de las áreas de ordenanza incluidas en la presente normativa e indicadas en los planos de ordenación. La incorporación de los derechos urbanísticos está sometida al cumplimiento previo y efectivo de las obligaciones y cargas que se derivan de la Ley 5/1999 (LUCyL: Ley de Urbanismo de Castilla y León, conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo).

La totalidad del suelo recogido dentro de la delimitación contemplada en este Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico tiene la clasificación de suelo urbano.

Art. 13º Deber de conservación

Los propietarios de bienes inmuebles están obligados al mantenimiento de éstos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reparar dichas condiciones, según establece el art. 19 del RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme al Decreto 45/2009)

Igualmente, los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, según lo determinado en el art. 24 de la LPCCyL.

La LPHE establece en su art. 21, apdo. 3 que la conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto y se mantendrán, en todo caso, las alineaciones urbanas existentes.

Cuando éstos no realicen las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las obligaciones la administración competente las podrá llevar a cabo de manera subsidiaria según lo dispuesto en la normativa vigente. Los particulares podrán recabar la colaboración municipal para el cumplimiento del deber de conservación.

En el art. 8.2 de la LUCyL se establece el límite del deber de conservación y en el art. 107 se señalan los supuestos para la declaración de ruina, sin perjuicio de lo especificado en esta normativa.

El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación tanto de los Bienes de Interés Cultural como del resto de los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Arquitectónicos del PECH (en el grado que en éste se fija) será causa de interés social para la expropiación forzosa por la Administración, tal y como se fija en el art. 29 de la LPCCyL.

Igualmente se establece la expropiación por causa de interés social de los inmuebles que impidan o perturben la utilización, la contemplación, el acceso o el disfrute de los Bienes de Interés Cultural, que atenten contra la armonía ambiental o que generen riesgo para su conservación.

Art. 14º Obras de urbanización

Para la definición técnica de las obras de urbanización que se realicen dentro del ámbito de protección se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, ajustándose su contenido y documentación a lo determinado en el RUCyL (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme al Decreto 45/2009) y en la Ordenanza correspondiente de esta normativa.

En todo caso, las obras de urbanización se adecuarán en materiales y composición al carácter ambiental y monumental del Conjunto Histórico-Artístico, estableciendo una previsión de futuras demandas de infraestructuras para evitar, en la medida de lo posible, nuevas intervenciones.

Art. 15º Disconformidad con el planeamiento y fuera de ordenación

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente PECH que resultasen disconformes con el contenido del mismo en relación a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como las obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de esta normativa en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de la presente normativa.

Las construcciones existentes a la entrada del presente PECH podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos, salvo aquellas que debieran ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

En los usos, inmuebles, instalaciones y construcciones que expresamente se indican como fuera de ordenación solamente se podrán autorizar obras encaminadas a la ejecución de las determinaciones del PECH. En tanto no se lleven a cabo, no se permitirán obras de ampliación o cambio de uso contrarias al PECH.

Únicamente se autorizarán obras de reparación destinadas a garantizar las condiciones estrictas de seguridad y salubridad. Se permitirán obras parciales de consolidación, excepcionalmente, y solo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para su expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se haya fijado dicho plazo.

Cap. 4 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO

Art. 16º Intervenciones en el espacio exterior

El ámbito de la presente normativa contenida en este capítulo comprende todos los espacios libres no ocupados por la edificación, los elementos, arquitectónicos o no, que los delimitan, cierran y definen, así como el mobiliario urbano.

Las obras de urbanización y edificación responderán a las características compositivas de la edificación existente, con carácter integrador, considerando de forma preferente el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose en el ámbito de elementos protegidos la alteración de percepción visual, todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación en cada caso.

Art. 17º Condiciones de uso y actuaciones permitidas

Los espacios libres públicos sólo podrán ser destinados a los usos de esparcimiento que les son naturales. Se permiten igualmente las instalaciones provisionales destinadas a usos culturales, así como establecimientos tipo "quioscos" para prensa, dulces, elementos turísticos, etc. en la zona del parque Alfonso VIII.

El volumen de estos "quioscos" será el adecuado al espacio en el que se implanta, con una ocupación inferior a 5 m² y altura total menor de 3 m., realizados con diseños sencillos y acordes al entorno, y realizados con materiales nobles (madera, acero, vidrio,...). El número de éstos no podrá ser superior a 2 uds. No se podrán ubicar sobre zonas ajardinadas.

Se prohíbe el aparcamiento de vehículos, salvo para operaciones puntuales de carga y descarga que serán reguladas vía Ordenanza municipal.

En los espacios libre públicos únicamente se permiten obras de urbanización, mantenimiento y restauración que no alteren o modifiquen los trazados originales del núcleo y no desvirtúen su carácter o percepción visual.

Art. 18º Barreras arquitectónicas

Las intervenciones sobre los espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad a las personas de edad avanzada o que padezcan minusvalías físicas o sensoriales, de acuerdo con la normativa europea, estatal o autonómica vigente en la materia.

En todo caso se buscará la urbanización de las áreas públicas a base de superficies continuas y suaves, sin escalonamientos y optando por la eliminación de obstáculos que puedan comprometer la seguridad de las personas. En áreas con bordillos se realizará de modo preferente el rebaje de éstos en pasos peatonales.

Art. 19º Ambiente y mobiliario urbano

Será objetivo fundamental de este Plan el mantenimiento y/o recuperación del ambiente urbano tradicional, cuidando la adecuación de los locales comerciales.

Los elementos fundamentales del mobiliario urbano (papeleras, bancos, fuentes, buzones, paneles indicadores,...) se dispondrán en armonía con el conjunto y respetando los valores estéticos. Se recomienda la utilización de

materiales nobles como: madera, fundición, acero,... unificando el criterio de diseño de todos ellos a partir de un diseño previo aceptado por el Ayuntamiento. Quedan prohibidos los materiales plásticos y colores y diseños que no "acompañen" dentro de la escena urbana.

Se ubicarán en aquellos lugares que no afecten a la percepción de elementos de interés, de modo respetuoso, y se integrarán de forma discreta sin originar barreras arquitectónicas adicionales.

Art. 20º Pavimentaciones

Los pavimentos y materiales a utilizar en obras de urbanización serán adecuados al carácter y la imagen del casco urbano actual, con diseños similares a los existentes y que puedan acomodarse al trazado irregular de las calles y espacios actuales. Se utilizarán obligatoriamente en las áreas comprendidas entre las carreteras (C/ Federico Keller- San Vitores) y C/ Crucero y "La Muela" empedrados, engujarrados con encintados de losas de piedra en sus ejes.

Podrán incluirse en el despiece piezas de bronce o acero "cor-ten" con motivos que hagan referencia a los elementos de valor cultural, datos históricos del núcleo, tradiciones,... con dimensiones proporcionadas al espacio en el que pudieran situarse.

En las zonas de fuerte talud se conservarán y consolidarán los muros de mampostería existente y se propone este sistema para otras zonas donde existan fuertes desniveles, junto con espacios ajardinados vinculados a éstos.

Art. 21º Medianeras y paramentos

Las medianeras y demás paramentos que, temporal o definitivamente, vayan a ser visibles desde la vía pública deberán llevar el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación de la que forman parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento. Su adecuación será obligatoria y con cargo al propietario del edificio.

Se prohíben los tendidos de cemento bruñido, revestimientos de poliuretano u otros aislantes vistos, placas de chapa o fibrocemento, etc. y cualquier otro revestimiento que no cumpla las condiciones generales estéticas establecidas para fachadas. Se tratarán con los materiales o procedimientos que se consideren más adecuados con el fin de mejorar la imagen de conjunto, preferiblemente con morteros bastardos con textura y tonos iguales a los de las fachadas principales.

Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, deberán incluir las condiciones relativas al tratamiento de seguridad y ornato de las mismas de modo que se traten con los materiales o procedimientos que se consideren más adecuados a fin de mejorar la imagen de conjunto.

Art. 22º Instalaciones

Todas las instalaciones que se realicen tanto en edificios construidos como en construcción, formarán parte de un proyecto global, o serán objeto de un proyecto particular o memoria por su simplicidad, sin la cual queda prohibida su ejecución.

Las instalaciones no se ejecutarán nunca vistas por fachada, excepto la instalación de gas, para la cual se planteará la integración en la composición de la fachada. Se actuará de la misma manera con las bajantes de pluviales, que en todo caso serán de sección circular.

Cuando sea imprescindible situar en la fachada acometida, cajas de registro, cajas generales de protección o cualquier otra similar, deberán situarse en el punto de la fachada cuyo impacto sea menor, optando por el cajeadado para su

alojamiento interior sin sobresalir del plano de fachada y con una puerta que permita el mismo acabado que el resto de la fachada, siempre y cuando esta solución no implique el deterioro del valor del zócalo o del resto de la fachada.

Únicamente se autoriza la instalación de una antena de TV y otra de radio por edificio, entendiéndose por tal aquel que dispone portal común de acceso.

Las antenas parabólicas se instalarán en aquellas zonas donde sea menor su impacto visual en caso de no ser factible la utilización de otras tecnologías de recepción de señal de TV que ocasionen menores impactos sobre el perfil urbano. Se prohíbe expresamente su instalación en fachadas.

En general, todas las instalaciones urbanas se realizarán de manera subterránea y serán debidamente indicadas en los planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros en el pavimento, obligando a la empresa suministradora a la reparación completa del pavimento, comprendiendo ésta paños enteros de la composición del mismo si existiera.

Art. 23º Rótulos

Todo rótulo, anuncio o elemento de identificación situado en fachadas no podrá desvirtuar las proporciones, composición o carácter de éstas. Será preceptiva la autorización municipal para la instalación de cualquier elemento o rótulo publicitario y la presentación de documentación gráfica del conjunto de la fachada en la que se decide instalar haciendo referencia a las dimensiones, colores, materiales, modo de anclaje, posición e impacto en la edificación.

Quedan prohibidos los rótulos, anuncios o elementos perpendiculares a fachada y los colgados de techo en el caso de los soportales, y su instalación se limita a planta baja. En los soportales se instalarán sobre su paramento interior.

Los anuncios y carteles podrán ser iluminados, pero nunca luminosos. Los elementos de iluminación tanto de fachada como de los correspondientes anuncios no podrán sobresalir más de 45 cm. del plano de fachada y su haz luminoso no podrá sobrepasar los límites del edificio o establecimiento iluminado, ni provocar molestias a ocupantes de edificios colindantes o transeúntes.

Los rótulos situados sobre macizos de obra tendrán una superficie máxima de 0,5 m², y no podrán sobresalir más de 10 cm. sobre el plano de fachada. Pueden estar realizados, bien con letra suelta que no supere los 0,25 m de lado, o bien con rótulos transparentes con letras impresas, siempre asegurando que su utilización no desfigura la fachada ni merma su calidad.

Los materiales permitidos: madera, acero (incluido tipo "cor-ten"), vidrio, metacrilato, piedra, hierro forjado, latón... y otros que no distorsionen la imagen del conjunto.

Se prohíbe expresamente el uso de acero pulido (tipo espejo), acabados metalizados brillantes, los materiales plásticos, aluminio en color natural.

Los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación únicamente en planta baja de uso comercial, y en aquellos huecos definidos dentro del proyecto con una superficie máxima de 15% del hueco y siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

La altura mínima de cualquiera de estos elementos sobre la rasante será de 2,70 m., salvo que la altura de planta baja o de los huecos donde se fueran a instalar los rótulos fuera menor.

Art. 24º Marquesinas y toldos

En el ámbito del PECH no están autorizadas las marquesinas.

Podrán instalarse toldos móviles, que puedan quedar recogidos dentro de los huecos de fachada o que mantengan un carácter "añadido" que no altere de ésta y se integren en el ambiente del área.

Sólo se admiten toldos de lona o materiales textiles, de color uniforme blanco-marfil u ocre claro, quedando expresamente prohibidos los toldos rígidos, los de materiales plásticos, los de cualquier color diferente y los que presenten cualquier rotulación.

La disposición y tamaño de los toldos no podrá interferir, según criterio justificado del Ayuntamiento, el uso de la vía pública. La altura mínima sobre rasante será de 2,15 m. y su vuelo será como máximo de 1,25 m. sobre el plano de fachada en calles peatonales. Se prohíben en calles de anchura inferior a 7 m.

En calles con aceras y con tráfico rodado se separarán de la línea de bordillo un mínimo de 0,70 m., no pudiendo superar en ningún caso 1/2 de la anchura de acera ó 1/6 de la anchura de la calle.

Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico.

Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

Art. 25º Bajos y locales comerciales

Tanto en las obras de nueva planta como en las de reforma del total de la edificación o de únicamente el local comercial o bajo, el tratamiento de la planta baja responderá al esquema compositivo del resto del edificio, prohibiéndose escaparates o portales continuos. La proporción de huecos-macizos no será superior a 2/5 en la longitud total de la fachada del bajo, ordenándose los huecos según los ejes compositivos de la fachada.

Los escaparates comerciales no podrán modificar las dimensiones o forma de los huecos existentes ni abrir otros en edificios protegidos. No se permiten vidrios de color o con acabado reflectante en los escaparates siendo obligado uso de vidrios transparentes o con áreas traslúcidas.

El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de fachada y se estará a lo establecido anteriormente sobre rótulos, toldos y marquesinas. No se permitirán acciones constructivas o de exposición fuera de la línea de fachada que altere su visión general.

En los proyectos de bajos comerciales se entregará en el correspondiente Proyecto Básico plano de fachada completa a escala adecuada y fotografías de la fachada original y de los elementos de interés. Se incorporará descripción detallada de elementos añadidos de equipamiento de fachada (rótulos, toldos, placas,...). Toda modificación del equipamiento de fachada se tramitará como modificación de fachada.

Art. 26º Intervenciones de carácter provisional

Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el vallado de obras, el cierre de locales en tanto no se ocupan para un uso específico, se realizará de manera que no incida de modo negativo en el ambiente urbano, armonizando convenientemente con el entorno, y estarán sometidas a las mismas condiciones de conservación que el resto de la edificación, todo ello sin perjuicio de las condiciones de señalización, seguridad y ocupación del espacio público que le sean exigibles en las N.N.U.U..

Estas actuaciones quedan sometidas a la supervisión y autorización municipal, debiendo figurar en la documentación de la solicitud de la correspondiente licencia la descripción detallada de las mismas.

Los espacios no edificados deberán quedar delimitados en su alineación exterior mediante cerramiento macizo entre 2 m. y 2,50 m. de altura, que tendrá la misma consideración en lo referente al uso de materiales, mantenimiento y ornato que una fachada.

Art. 27º Protección del arbolado y áreas ajardinadas

Todo el arbolado existente en el espacio público se incluye en el ámbito de la protección del Plan Especial del Conjunto Histórico, independientemente de las zonas verdes o jardines públicos o privados, que sean objeto de protección específica.

El arbolado, público o privado, que se vea afectado por la realización de cualquier tipo de obra, deberá figurar convenientemente localizado en la documentación presentada para la solicitud de licencia y durante la realización de los trabajos se adoptarán las medidas necesarias para impedir cualquier daño y garantizar su conservación.

Toda pérdida de arbolado supondrá la obligación de su reposición, con un ejemplar de igual especie y porte, a cargo del responsable y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder, mediante la apertura del correspondiente expediente sancionador.

Los jardines privados deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de las plantaciones actuales en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico, deberá ser objeto de licencia exigiéndose el cumplimiento de las determinaciones establecidas para los distintos niveles de conservación contenidas en esta normativa.

En los monumentos y jardines históricos queda prohibida la instalación de publicidad, cable, antenas, conducciones aparentes, y todo aquello que impida que se menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno, también se prohíbe toda construcción que pueda alterar volumen, tipología, morfología o cromatismo de los inmuebles o perturbe su contemplación, según establece el artículo 41 de la LPCCYL.

Cap. 5 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 28º Protección del Patrimonio Arqueológico

Se establece en el RUCyL en su art. 145 que el objeto de los Planes Especiales de Protección es la preservación del medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.

El art. 43 de la LPCCyL establece entre otras cuestiones que *"en el planeamiento se recogerán normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico, que contemplarán, al menos, la zonificación de áreas de interés arqueológico, señaladas con precisión sobre plano topográfico, definiendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos que hayan de regir la autorización de las actividades"*.

El patrimonio arqueológico está constituido por *"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 en una zona subacuática"*, según se recoge en el art. 50 de la LPCCyL.

La presente normativa tiene por objeto la protección y conservación del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del PECH de la ciudad de Frías, para su debida documentación y recuperación, sin perjuicio de futuras modificaciones en función de nuevos estudios y descubrimientos.

La normativa recogida en el Estudio Arqueológico: Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico y las Normas para su protección, tiene por objeto la protección y conservación del patrimonio arqueológico en el ámbito del PECH de la ciudad de Frías, para su debida documentación y recuperación, sin perjuicio de futuras modificaciones en función de nuevos estudios y descubrimientos.

T.II **NORMATIVA REGULADORA**

Cap. 1 **NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES**

Art. 29º Normas urbanísticas particulares

En el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, y para todos los apartados no regulados en la presente normativa, se estará a lo que en cada caso determinen las Normas Urbanísticas.

Toda actuación realizada en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico deberá mantener el carácter general del núcleo de población, quedando expresamente prohibida cualquier actuación disonante o que altere el ambiente del conjunto, o que suponga la pérdida de los valores tipológicos.

Art. 30º Condiciones de volumen

▪ **Condiciones de las parcelas**

A los efectos edificatorios no se fija parcela mínima, manteniéndose el parcelario en los edificios construidos ya sean protegidos o no.

En general, no se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas, según establece la LPCCyL. No obstante, podrá ser autorizado en los solares existentes, libres de edificación, en los casos que excepcionalmente se marcan y cuyas dimensiones lo aconsejan.

▪ **Alineaciones y rasantes**

Con la excepción de aquellas que se modifiquen expresamente en este Plan, en los correspondientes Planos de Ordenación, se respetarán las alineaciones y rasantes existentes, no permitiéndose retranqueos respecto a la alineación exterior, ni respecto a los linderos laterales, salvo que la zona de ordenanza lo establezca expresamente.

Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada, excepto aquellos existentes.

En los casos de existencia de soportal la alineación exterior en planta baja será la existente y en las plantas superiores la que determina el propio soportal.

▪ **Fondo edificable**

En obras de nueva planta el fondo máximo quedará determinado por las alineaciones marcadas en los planos de ordenación y el grado de ocupación definido por el área de ordenanza y/o las determinaciones establecidas en el Catálogo o Fichas de Condiciones Específicas.

En casos en los que la edificación planteada no sea medianera con otras o sea aislada no se plantea fondo máximo.

▪ **Aprovechamiento**

Será el que resulte en cada caso de aplicar a la ocupación máxima y la altura fijada en la Ordenanza Zonal correspondiente, especificada en los Planos de Ordenación y con las condiciones establecidas en esta normativa (salvo edificios Catalogados o con determinaciones propias en las Fichas de Condiciones Específicas).

▪ **Altura de la edificación**

La altura de la edificación, tanto para los edificios existentes como para los de nueva planta, en todo el ámbito del P.E.C.H. será la que se determine en los

correspondientes Planos de Ordenación, según su Ordenanza Zonal o de las determinaciones propias del Catálogo y/o Fichas de Condiciones Específicas.

La altura de la edificación en metros se medirá en el extremo de la fachada de la calle de referencia desde la rasante de la acera a la parte inferior del forjado de última planta o (en las situaciones donde éste no exista) a la intersección del plano inferior del alero (sin descontar canes) con el plano de fachada.

En los solares en esquina con distintas alturas en cada uno de sus frentes, o en aquellos que tienen fachadas a distintas calles con distinta cota, se permitirá construir el máximo número de plantas posible según las determinaciones de altura mínima que se definen a continuación.

▪ **Altura libre**

Se define como altura libre la existente entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del forjado del techo de una misma planta.

En los edificios construidos protegidos, la altura libre será la existente, autorizándose en todo caso la continuidad de actividades terciarias asimismo existentes.

Para el resto se establecen las siguientes limitaciones:

	Mínimo	Máximo
Planta baja	2,70 m*	3,50 m
Planta piso	2,60 m*	2,70 m
Sótano	2,40 m*	2,60 m

* (Salvo justificación expresa y razonada para optar por alturas libres inferiores)

▪ **Cuerpos volados**

Para la aplicación de las condiciones que en esta normativa se fijan se entiende por:

- **Cuerpo volado cerrado:** todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada por los Planos de ordenación cerrada por los cinco planos, con o sin huecos en alguno de los mismos.
- **Balcón:** todo saliente de la edificación a partir de la alineación definida en los Planos de Ordenación, abierta por sus tres planos verticales con una barandilla de cerrajería metálica, con un vuelo máximo de 0,40 m. y un canto máximo de 0,15 m., excluyendo canes, ménsulas y similares. No obstante, se podrá variar el vuelo y el canto siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido.
- **Solana:** balcón corrido abierto en sus tres lados, volado sobre jabalcones con peto de tablas de madera volado o levemente retranqueado de la línea de fachada pero manteniendo el cierre de barandilla, con pies derechos de madera situados en línea con el peto. La proyección del vuelo suele ser inferior a 0,60 m.

▪ **Sótanos**

Se permite la construcción de sótanos o bodegas, únicamente bajo la superficie edificada, para la que queda prohibido el uso de vivienda, pudiendo ser utilizada como pieza habitable siempre y cuando ésta no se encuentre adscrita al uso residencial, aunque se encuentre vinculada a ésta mediante la planta baja. Se permite el uso como bodega, trastero, instalaciones, garaje,...

Se entiende por pieza habitable toda aquella en la que puedan desarrollarse actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas, por lo que deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que en ella se realice, para lo cual se dispondrá de ventilación mecánica.

No se entenderán como sótanos aquellas plantas que por uno de los frentes presenten fachada abierta al exterior y con entrada de iluminación y ventilación directa por ella. (Ej.: Plantas inferiores de las “casas colgantes” en “La Muela”).

Art. 31º Condiciones higiénicas y de habitabilidad

En el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico se estará a lo que en cada caso determinen las Normas Urbanísticas, salvo dispensa expresa y razonada en función del mantenimiento de tipologías edificatorias tradicionales.

Art. 32º Condiciones estéticas

▪ Materiales

Los acabados exteriores de fachadas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico se realizarán en base a los materiales típicos y característicos de la zona, prohibiéndose aquellos que resultaran discordantes con el entorno o con colores chillones o tonos brillantes.

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos bastardos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de “Toba”, calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.

Se prohíben expresamente los siguientes:

- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados anteriores, tales como: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto,...
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas escuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

▪ Cubierta

La cubierta será inclinada, con faldones a calle y/o patio, con acabado como material de cobertura de teja cerámica árabe de color pardo rojizo envejecida, similar en tonalidades a las del entorno histórico.

Se aprovechará, en lo posible, la teja vieja para formar las líneas de cobijas, utilizando teja nueva para los canales. Los faldones serán rectos, no pudiendo quebrarse o fraccionarse. Se prohíbe la formación de mansardas.

La inclinación máxima será de 35º y la cumbrera será paralela a la línea de fachada (si la geometría en planta lo permite).

No se permiten baburriles o troneras. Sólo se permiten baburriles si la edificación original los tenía y con dimensiones iguales a los originales, siempre que

éstos no tengan un ancho superior a 60 cm. y un alto superior a 80 cm. (hasta la cumbrera de la tronera). En los casos en que la construcción original supere dichas dimensiones, éstas se tomarán como límite.

No se permiten otro tipo de entradas de luz a la cubierta que no sean las descritas anteriormente (huecos enrasados con faldones, claraboyas, tragaluces tubulares,...).

Cuando se formen los aleros y cornisas, el vuelo estará entre 0,30 y 0,50 m. y éstos se ejecutarán con canes de madera o cornisa, de acuerdo con el tipo general de los edificios históricos. El canto de los aleros en sus extremos no excederá de 0,15 m. Los canalones de recogida de aguas pluviales serán exclusivamente de cobre, zinc o materiales metálicos pintados en negro o marrón oscuro. Las bajantes serán de los mismos materiales que el canalón correspondiente y en sección circular.

Se prohíben expresamente las cubiertas planas.

Como norma general el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse éste arranque con petos u otros elementos (dobles líneas de canecillos, ménsulas sobredimensionadas,...) que prolonguen el plano de fachadas con alturas suplementarias. Se prohíbe la formación de áticos retranqueados y remates de cubiertas con petos.

Las chimeneas serán de forma cuadrangular, de material cerámico y revestimiento de mortero bastardo, inspiradas en las tradicionales del entorno y, salvo excepción justificada, no superarán la altura de 1 m. sobre cumbrera. El diseño de los sombreretes de chimeneas y conductos de ventilación serán de diseño sencillo: chapa de acero negro plegada a dos o cuatro aguas, de teja a dos aguas,... No se admitirán formas o materiales no entroncados con los tradicionales. Su arranque se situará, al menos, a 3 m. del plano de fachada.

▪ Fachada

Las fachadas se ajustarán a la parcelación, no pudiendo unificarse en imagen las correspondientes a distintas unidades parcelarias.

Dentro de cada parcela, no se admiten tramos continuos de fachada superiores a los 15 m. Cuando el frente de fachada supere esa dimensión la fachada deberá diferenciarse o fraccionarse compositivamente.

Las fachadas de nueva planta serán planas, no se permiten retranqueos ni más vuelos que los que se ajusten a los descritos. En el caso de cuerpos volados cerrados sólo se admitirá en el caso de restitución de la envolvente del edificio original que los tuviera y con las dimensiones de éste.

Huecos

Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso, prevalecerán las partes macizas sobre los huecos y la proporción no será superior a 2/5 de la longitud total de la fachada.

La distancia desde el inicio del hueco, de aquellos más exteriores, al extremo de la fachada colindante con otras será de al menos 0,50 m.

Con carácter general, se diseñarán huecos de suelo a dintel con una altura máxima de 2,20 m. y una anchura máxima de 1,25 m. Con carácter excepcional se podrán realizar ventanas con una proporción mínima vertical-horizontal 1,50 y anchura máxima de 1,25 m.

No podrán unificarse huecos en altura que correspondan a distintas plantas.

Los portones de acceso a garajes no podrán superar 2,50 m. de altura y 2,70 de anchura, siendo de madera tratada en tonos mate o de madera y acero en tonos marrones y/o negros o grises antracita. Excepcionalmente, cuando ocupen el hueco de una antigua puerta carretera se respetarán las dimensiones y aspecto de este tipo de puertas, siendo obligatoria la colocación de portón de madera y/o madera y acero. Se prohíbe la instalación de puertas seccionales y de puertas con otro tipo de materiales.

Carpintería y persianas

La carpintería será, preferentemente, de madera para barnizar, tratar con aceites/lasuras o pintar. Se admite el aluminio lacado en tono marrón oscuro y/o gris antracita, con despiece recto, sin molduras.

Queda prohibida la carpintería de aluminio anodizada y en su color. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de vidrios que no sean transparentes en plantas por encima de la baja (donde se admiten traslúcidos, tratados al ácido).

No se permiten persianas enrollables con cajas o guías vistas por el exterior. Se admiten persianas enrollables de madera y/o cuarterones o frailerros.

Cuerpos Volados

- o Cuerpo volado cerrado

Solamente se admiten en casos de recuperación o mantenimiento del volumen original de la edificación que los tuviera y con las dimensiones establecidas en éste.

- o Balcones

Se autorizan en todas las calles con anchura mayor a 5 m. y con un vuelo máximo de 0,40 m. y canto total de 15 cm., excluyendo canes, ménsulas y similares. No podrán quedar en hormigón visto, quedando tanto su perímetro como su cara inferior convenientemente tratados, según las soluciones tradicionales del núcleo. No podrán recoger más de un hueco y no se permite la construcción del soporte de los balcones como prolongación del forjado del piso. Se situarán centrados con el eje del hueco y la anchura máxima permitida es la del hueco más 0,30 cm. a cada lado.

La rejería de la barandilla será obligatoriamente de hierro forjado o acero, pintado en negro o tonos grises antracita, con composición a base de elementos verticales (barras) con separación mínima de 10 cm. y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

- o Solanas

Se realizarán según las formas tradicionales, con barandilla de tablas de madera volada o levemente retranqueada de la línea de fachada pero manteniendo el cierre de barandilla, con pies derechos de madera situados en línea con el peto. También se admiten los cierres con rejería de forja o acero con barrotes verticales y altura según CTE (nunca inferior a 1 m.)

La proyección del vuelo será inferior a 0,60 m., salvo restitución de original con dimensiones mayores.

En edificaciones de nueva planta la solana tendrá un largo inferior a 4/5 de la longitud de fachada y sólo se podrá construir en la última planta. En caso de

solanas retranqueadas, la profundidad máxima sobre línea de fachada será de 0,80 m., dejando una dimensión mínima sin retranqueo de 0,50 m. desde el extremo de la fachada a lo colindantes.

Se colocarán pies derechos enrasados con la barandilla, al menos, cada 2 m.

▪ Plantas bajas, carteles publicitarios y marquesinas

Las plantas bajas, carteles publicitarios y marquesinas que se proyecten deberán ajustarse a los parámetros dictados en el art. 24º de esta normativa.

▪ Protecciones y cerramientos de parcela

Se deberá cuidar especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas que den a uso y dominio público en el Casco Histórico autorizándose únicamente el vallado ciego de mampostería o con revestimiento de mortero bastardo, con una altura comprendida entre 0,90 m. y 1,20 m.

A partir de esa altura se autoriza setos o plantaciones vegetales en plano posterior hasta una altura máxima de 2,00 m.

▪ Otras condiciones

Los casetones de ascensores y resto de los cuartos de maquinaria que se sitúen en la cubierta no podrán sobrepasar la altura de la misma, ni aparecer como volúmenes independientes, quedando integrados en los faldones de cubierta.

Será obligada la recuperación de la piedra natural perteneciente a los edificios o cerramientos existentes para incorporarlos las nuevas edificaciones. La exclusión de esta obligación deberá estar suficientemente justificada y autorizada en la correspondiente licencia emitida por el Ayuntamiento.

Art. 33º Condiciones particulares de los patios

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de los edificios o por los edificios y cerramiento del solar. Según sus características se distinguen entre:

- Patios de parcela: es aquel situado en el interior de la parcela.
- Patio de manzana: es aquel que tiene definida su forma y posición central por el planeamiento mediante la determinación de las alineaciones interiores.

Cualquiera que sea el tipo de patio contará con un acceso desde cualquier tipo de espacio, bien sea público, privado, caja de escalera, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento del mismo.

Toda intervención en un patio estará sometida a trámite de la correspondiente licencia municipal, en cuya documentación para la solicitud se justificará la incidencia de la actuación tanto sobre el espacio exterior urbano como sobre otras edificaciones. Todas estas condiciones se establecen sin perjuicio del resto que se recogen en esta normativa.

▪ Patios de parcela

No se autoriza la cubrición de los patios de parcela. Se establece como dimensión mínima para este tipo de patios la suficiente para inscribir un círculo de 3 m.

T.III ORDENANZAS ZONALES

Cap. 1 ORDENANZA R_CH (Residencial Conjunto Histórico)

Art. 34º Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas incluidas en manzanas o áreas de manzana dentro de la delimitación de la calificación *Residencial Conjunto Histórico* en los Planos de Ordenación.

Art. 35º Uso y tipología

Corresponde a edificios adosados por sus medianeras que definen frentes de manzana, en general, continuos y lineales. No se permite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, en hilera (en modo seriado) o pareadas (entendidas como la seriación de pares de viviendas de composición similar).

El uso permitido principal es el residencial, definido en las Normas Urbanísticas Municipales de Frías. Se permite la vivienda unifamiliar y la colectiva, entendida como está establecida tradicionalmente en Frías, ocupando las distintas plantas de un edificio y respondiendo a una imagen tradicional, sin repetición de una misma distribución tipo en cada una de las plantas y de huecos de modo uniforme. En todo caso se tratarán como fachadas independientes si el frente de parcela supera los 15 m, estableciéndose fracciones inferiores a dicha longitud.

Art. 36º Condiciones de uso

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial vivienda unifamiliar
R2 Residencial vivienda multifamiliar

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos
D3 Aparcamiento uso público
D4 Espacios libres públicos
D5 Equipamientos
R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. máxima de parcela 500 m²)
T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)
T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)
T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m² en el mismo edificio residencial)
T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental
T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m²)

T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m²)
T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)
I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto

Art. 37º Altura de la edificación

- N° MÁXIMO DE PLANTAS

Caso 1: SOLARES VACIOS

Con carácter general, el número de plantas posibles cumpliendo los parámetros establecidos de alturas mínimas y máximas libres.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, el número máximo de plantas será igual al que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características volumétricas (altura, n° de plantas, formación de cubiertas y ocupación) que tuviera el edificio original.

Se permite el uso del bajocubierta o desván tradicional (vinculado al uso de la planta inferior).

- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Caso 1: SOLARES VACIOS

Altura a cornisa intermedia entre las colindantes (en caso de solares situados en manzanas consolidadas lineales). La altura de cornisa referida, en casos de edificaciones con fachada a dos calles de distinto nivel, se deberá cumplir en las dos fachadas.

En caso de solares situados en extremo de manzana, la altura de cornisa en la calle de rasante a mayor nivel no superará la altura de cornisa de la edificación colindante en dicha calle y en ningún caso podrá ser superior a 7 m. tomada desde el punto medio de la fachada.

En el caso de que la parcela colindante estuviera libre de edificación se tomará como altura de referencia la del edificio más cercano de la propia manzana, no pudiéndose superar la altura de cornisa de éste.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, la altura máxima será igual a la que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características volumétricas (altura, nº de plantas, formación de cubiertas y ocupación) que tuviera el edificio original.

- **SÓTANOS**

Se permite la ejecución de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante de la acera en el punto de medición de altura de la edificación.

Se consideran semisótanos, y serán computables al 100%, las plantas cuya solado se encuentre por debajo de la rasante de la calle, con una diferencia de cota inferior a 1,00 metro.

La altura libre mínima es de 2,40 m.* y la máxima de 2,60 m.

* (Salvo justificación expresa y razonada para optar por alturas libres inferiores)

Art. 38º Organización de cubierta y huecos de iluminación

Se cumplirá lo establecido en el apartado de Cubierta, dentro del art. 32º Condiciones estéticas, del capítulo 1, Tit. III.

En los espacios bajocubierta sólo se permiten los usos análogos o los tradicionales como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior, no permitiéndose viviendas independientes en los mismos salvo que el bajocubierta presente una altura libre interior, en plano de fachada, en uno de las frentes superior a 2 m.

No se permiten nuevos baburiles, troneras o huecos de iluminación (claraboyas o ventanas para tejados) en los planos de las cubiertas.

Art. 39º Ocupación y superficie máxima edificable

- **OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Caso 1: SOLARES VACIOS

Será la resultante de la aplicación de la alineación de la fachada a la alineación de parcela a espacios públicos, salvo que la parcela presente restos de fachada preexistente en sus alineaciones exteriores, en cuyo caso se permite la recuperación de la ocupación original sin la restricción del fondo máximo.

En casos singulares, se define exactamente la posición de la edificación de nueva planta (se marca la zona a ocupar totalmente por la edificación específicamente en el plano de ordenación).

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, la ocupación será igual a la que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características volumétricas (altura, nº de plantas, formación de cubiertas y ocupación) que tuviera el edificio original.

Siempre que sea objetivamente posible, se deberán cumplir las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para las habitaciones vivideras, incluso cuando el cumplimiento suponga una ocupación menor a lo marcado en apartados anteriores.

- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La resultante de la aplicación de la ocupación y altura máxima establecida.

Art. 40º Tamaño y frente mínimo de parcela

- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable será la catastral tradicional existente al momento de la aprobación definitiva de esta normativa.

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo de parcela será el existente, reflejado documentalmente en el Catastro de urbana con anterioridad a la aprobación de esta normativa.

- SUPERFICIE MÍNIMA (SEGREGACIONES)

En general, no se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas, según establece la LPCCyL.

No obstante, serán autorizadas excepcionalmente las agregaciones de parcela en los solares existentes indicados en los Planos de Ordenación.

Art. 41º Disposición de la edificación en parcela

- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Caso 1: SOLARES VACIOS

La edificación se ajustará a las alineaciones exteriores y se dispondrá colindante a los medianeros, salvo obligación de separarse respecto a los linderos laterales o posteriores por derechos de vistas preexistentes, para lo cual se establece una distancia mínima de 3,00 m.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, la disposición será igual a la que tuviera la edificación preexistente. Se preservarán de edificación los espacios libres existentes originales.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características de ocupación del espacio del edificio original.

- FONDO MÁXIMO

Caso 1: SOLARES VACIOS

El definido en los Planos de Ordenación.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, el fondo será igual al que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

- OTROS EDIFICIOS

No se permiten edificaciones auxiliares.

Art. 42º Condiciones estéticas

Se cumplirán las Condiciones estéticas definidas en apartados anteriores de la presente normativa, con el fin de preservar el carácter de origen medieval del núcleo, junto con sus características urbanas y edificatorias.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio según se señala a continuación a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, rehabilitación, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que sea destinada la edificación.

- VOLUMETRÍA

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos en las proporciones ya señaladas. Las fachadas se organizarán mediante ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre las que se situarán los huecos de fachada.

Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores (salvo los existentes en edificios con protección), debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Asimismo, se prohíben las plantas diáfanas y los soportales (excepto los existentes).

Cuando excepcionalmente se permita agrupar varias parcelas de las cuales resulte una longitud de fachada superior a 15 metros, el ancho correspondiente a los frentes de las parcelas originales deberá reflejarse mediante cambios de textura o composición.

- HUECOS EXTERIORES

Se cumplirán los criterios establecidos en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas, dimensiones máximas, geometría y proporción dentro de los

paños de fachada. Se autoriza una sola puerta de cochera por vivienda con las dimensiones máximas indicadas.

Los materiales a utilizar serán los indicados en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas.

En lo relativo a cuerpos volados, la altura libre mínima de cualquier cuerpo volado permitido será de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

La vidriería, carpintería y barandillas de los huecos se regirán por las condiciones estéticas y compositivas expuestas en apartados anteriores.

- **ACABADOS SUPERFICIALES**

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos bastardos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

Se prohíben expresamente los siguientes:

- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados anteriores, tales como: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, barandillas de fábrica, celosías cerámicas o de hormigón en los balcones ... y, en general, todos aquellos que sean ajenos a la arquitectura popular del núcleo.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

La cubierta será de cobertura de teja cerámica árabe de color pardo rojizo envejecida, similar en tonalidades a las del entorno histórico. Se aprovechará, en lo posible, la teja vieja para formar las líneas de cobijas, utilizando teja nueva para los canales.

Las cubiertas principales se orientarán con sus pendientes hacia calle, de acuerdo con las formas de cubierta tradicionales del municipio. Se prohíben las cubiertas planas, en mansarda, quebradas, con cumbre achaflanada en extremos y las terrazas.

En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los elementos de mampostería singulares: escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra.

Art. 43º Cerramiento de parcela

Cierres ciegos (materiales tradicionales: muros de fábrica con revoco de mortero bastardo o mampostería de piedra) con una altura comprendida entre 0,90-1,20 m. Se permite vegetación (setos) por detrás de los muros hasta una altura máxima de 2 m. En todo caso, prevalecerán las condiciones establecidas en las

Fichas de Catálogo, en las Fichas de Condiciones Específicas y en los Planos de Ordenación.

Art. 44º Condiciones de gestión

En las situaciones que el Ayuntamiento lo considere necesario, para la defensa de los intereses generales y de conservación del Conjunto Histórico de Frías, será preceptiva la presentación de un Estudio de Detalle.

Cap. 2 ORDENANZA R_CHP1 (Residencial Conjunto Histórico Periférico 1)

Art. 45º Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas incluidas en manzanas o áreas de manzana dentro de la delimitación de la calificación *Residencial Conjunto Histórico Periférico 1* en los Planos de Ordenación.

Art. 46º Uso y tipología

Corresponde a edificios destinados a viviendas unifamiliares, de carácter aislado, que se ubicarán en antiguas zonas de huertas cercanas al río Molinar.

El uso permitido principal es el residencial de vivienda unifamiliar.

Art. 47º Condiciones de uso

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial vivienda unifamiliar

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 Aparcamiento uso público

D4 Espacios libres públicos

D5 Equipamientos

R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. máxima de parcela 500 m²)

T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)

T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m² en el mismo edificio residencial)

T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m²)

T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m²)

T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto

Art. 48º Altura de la edificación

- N° MÁXIMO DE PLANTAS

Baja+1

Se permite el uso del bajocubierta o desván tradicional (vinculado al uso de la planta inferior).

- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima a cornisa desde la rasante será de 7 m.

- SÓTANOS

Se permite la ejecución de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante.

Se consideran semisótanos, y serán computables al 100%, las plantas cuya solado se encuentre por debajo de la rasante de la calle, con una diferencia de cota inferior a 1,00 metro.

La altura libre mínima es de 2,40 m.* y la máxima de 2,60 m.

* (Salvo justificación expresa y razonada para optar por alturas libres inferiores)

Art. 49º Organización de cubierta y huecos de iluminación

Se cumplirá lo establecido en el apartado de Cubierta, dentro del art. 32º Condiciones estéticas, del capítulo 1, Tit. III.

En los espacios bajocubierta sólo se permiten los usos análogos o los tradicionales como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior.

No se permiten nuevos baburiles, troneras o huecos de iluminación (claraboyas o ventanas para tejados) en los planos de las cubiertas.

Art. 50º Ocupación y superficie máxima edificable

- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La edificación se ubicará dentro de las áreas de movimiento marcadas por los retranqueos definidos en los Planos de Ordenación. En ningún caso la ocupación, para cada volumen edificado podrá sobrepasar los 150 m².

- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La resultante de la aplicación de la ocupación y altura máxima establecida.

Art. 51º Tamaño y frente mínimo de parcela

- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable se establece en 150 m².

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo se establece en 10 m.

- SUPERFICIE MÍNIMA (SEGREGACIONES)

En general, no se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas, según establece la LPCCyL.

No obstante, serán autorizadas las reparcelaciones derivadas de los ámbitos de Normalización de Fincas que se definen.

Art. 52º Disposición de la edificación en parcela

- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

La edificación se ubicará dentro de las zonas de movimiento definidas en los Planos de Ordenación.

Las edificaciones no podrán presentar frentes de fachada continuos superiores a 10 m., debiéndose fragmentar el volumen mediante retranqueos de dicho plano.

(Para los Ámbitos de Normalización de Fincas AA-NF-Nº1, Nº2 y Nº5 se establecen unos retranqueos mínimos para la edificación que la ordenación resultante del Estudio de Detalle deberá respetar. El conjunto de condiciones se establecen en la propia Ficha del Ámbito de Actuación Aislada).

- FONDO MÁXIMO

No se establece.

- FRENTE MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN

7 m.

- OTROS EDIFICIOS

No se permiten edificaciones auxiliares.

Art. 53º Condiciones estéticas

Se cumplirán las Condiciones estéticas definidas en apartados anteriores de la presente normativa, con el fin de preservar el carácter de origen medieval del núcleo, junto con sus características urbanas y edificatorias.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio según se señala a continuación a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento,

restauración, rehabilitación, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que sea destinada la edificación.

- VOLUMETRÍA

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos en las proporciones ya señaladas. Las fachadas se organizarán mediante ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre las que se situarán los huecos de fachada.

Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Asimismo, se prohíben las plantas diáfanos y los soportales.

- HUECOS EXTERIORES

Se cumplirán los criterios establecidos en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas, dimensiones máximas, geometría y proporción dentro de los paños de fachada. Se autoriza una sola puerta de cochera por vivienda con las dimensiones máximas indicadas.

Los materiales a utilizar serán los indicados en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas.

En lo relativo a cuerpos volados, la altura libre mínima de cualquier cuerpo volado permitido será de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

La vidriería, carpintería y barandillas de los huecos se regirán por las condiciones estéticas y compositivas expuestas en apartados anteriores.

- ACABADOS SUPERFICIALES

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos bastardos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

Se prohíben expresamente los siguientes:

- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados anteriores, tales como: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, barandillas de fábrica, celosías cerámicas o de hormigón en los balcones ... y, en general, todos aquellos que sean ajenos a la arquitectura popular del núcleo.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

La cubierta será de cobertura de teja cerámica árabe de color pardo rojizo envejecida, similar en tonalidades a las del entorno histórico. Se aprovechará, en lo posible, la teja vieja para formar las líneas de cobijas, utilizando teja nueva para los canales.

Las cubiertas principales se orientarán con sus pendientes hacia calle, de acuerdo con las formas de cubierta tradicionales del municipio. Se prohíben las cubiertas planas, en mansarda, quebradas, con cumbrera achaflanada en extremos y las terrazas.

En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los elementos de mampostería singulares: escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra.

Art. 54º Cerramiento de parcela

Cierres ciegos (materiales tradicionales: muros de fábrica con revoco de mortero bastardo o mampostería de piedra) con una altura comprendida entre 0,90-1,20 m. Se permite vegetación (setos) por detrás de los muros hasta una altura máxima de 2 m. En todo caso, prevalecerán las condiciones establecidas en las Fichas de Catálogo, en las Fichas de Condiciones Específicas y en los Planos de Ordenación.

Art. 55º Condiciones de gestión

En las situaciones que el Ayuntamiento lo considere necesario, para la defensa de los intereses generales y de conservación del Conjunto Histórico de Frías, será preceptiva la presentación de un Estudio de Detalle.

Cap. 3 ORDENANZA R_CHP1' (Residencial Conjunto Histórico Periférico 1')

Art. 56º Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas incluidas en manzanas o áreas de manzana dentro de la delimitación de la calificación *Residencial Conjunto Histórico Periférico 1'* en los Planos de Ordenación.

Art. 57º Uso y tipología

Es una ordenanza muy específica (que matiza la anterior) en una parte de manzana situada entre el río molinar y C/ Los Molinos, vinculado a la AA-UR/NF-Nº3, que busca el cosido de la manzana edificada existente y rebajar las condiciones de volumen en un punto visual sensible. Por un lado se plantea edificación medianera con lo edificado y en otro punto alineada a nuevo vial pero dejando espacios libres privados.

Art. 58º Condiciones de uso

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial vivienda unifamiliar

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 Aparcamiento uso público

D4 Espacios libres públicos

D5 Equipamientos

R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. máxima de parcela 500 m²)

T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)

T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m² en el mismo edificio residencial)

T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m²)

T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m²)

T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto

Art. 59º Altura de la edificación

- N° MÁXIMO DE PLANTAS

Baja+Bajocubierta

Se permite el uso del bajocubierta o desván tradicional (vinculado al uso de la planta inferior).

- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima a cornisa desde la rasante será de 3,50 m.

- SÓTANOS

Se permite la ejecución de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante.

Se consideran semisótanos, y serán computables al 100%, las plantas cuya solado se encuentre por debajo de la rasante de la calle, con una diferencia de cota inferior a 1,00 metro.

La altura libre mínima es de 2,40 m.* y la máxima de 2,60 m.

* (Salvo justificación expresa y razonada para optar por alturas libres inferiores)

Art. 60º Organización de cubierta y huecos de iluminación

Se cumplirá lo establecido en el apartado de Cubierta, dentro del art. 32º Condiciones estéticas, del capítulo 1, Tit. III.

En los espacios bajocubierta sólo se permiten los usos análogos o los tradicionales como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior.

No se permiten baburiles, troneras o huecos de iluminación (claraboyas o ventanas para tejados) en los planos de las cubiertas.

Art. 61º Ocupación y superficie máxima edificable

- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La edificación se ubicará dentro de las áreas de movimiento marcadas por los retranqueos definidos en los Planos de Ordenación. En ningún caso la ocupación, para cada volumen edificado podrá sobrepasar los 150 m².

- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La resultante de la aplicación de la ocupación y altura máxima establecida.

Art. 62º Tamaño y frente mínimo de parcela

- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable se establece en 150 m².

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo se establece en 10 m.

- SUPERFICIE MÍNIMA (SEGREGACIONES)

En general, no se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas, según establece la LPCCyL.

No obstante, serán autorizadas las reparcelaciones derivadas del ámbito de Normalización de Fincas que se define.

Art. 63º Disposición de la edificación en parcela

- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

La edificación se ubicará dentro de las zonas de movimiento definidas en los Planos de Ordenación.

Las edificaciones no podrán presentar frentes de fachada continuos superiores a 10 m., debiéndose fragmentar el volumen mediante retranqueos de dicho plano.

El número máximo de edificaciones será de una por parcela.

(El conjunto de condiciones se establecen en la propia Ficha del Ámbito de Actuación Aislada AA-NF-Nº3).

- FONDO MÁXIMO

No se establece.

- FRENTE MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN

7 m.

- OTROS EDIFICIOS

No se permiten edificaciones auxiliares.

Art. 64º Condiciones estéticas

Se cumplirán las Condiciones estéticas definidas en apartados anteriores de la presente normativa, con el fin de preservar el carácter de origen medieval del núcleo, junto con sus características urbanas y edificatorias.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio según se señala a continuación a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, rehabilitación, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que sea destinada la edificación.

- VOLUMETRÍA

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos en las proporciones ya señaladas. Las fachadas se organizarán mediante ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre las que se situarán los huecos de fachada.

Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Asimismo, se prohíben las plantas diáfanos y los soportales.

- HUECOS EXTERIORES

Se cumplirán los criterios establecidos en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas, dimensiones máximas, geometría y proporción dentro de los paños de fachada. Se autoriza una sola puerta de cochera por vivienda con las dimensiones máximas indicadas.

Los materiales a utilizar serán los indicados en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas.

En lo relativo a cuerpos volados, la altura libre mínima de cualquier cuerpo volado permitido será de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

La vidriería, carpintería y barandillas de los huecos se regirán por las condiciones estéticas y compositivas expuestas en apartados anteriores.

- ACABADOS SUPERFICIALES

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos bastardos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.

- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas escuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

Se prohíben expresamente los siguientes:

- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados anteriores, tales como: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, barandillas de fábrica, celosías cerámicas o de hormigón en los balcones ... y, en general, todos aquellos que sean ajenos a la arquitectura popular del núcleo.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas escuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

La cubierta será de cobertura de teja cerámica árabe de color pardo rojizo envejecida, similar en tonalidades a las del entorno histórico. Se aprovechará, en lo posible, la teja vieja para formar las líneas de cobijas, utilizando teja nueva para los canales.

Las cubiertas principales se orientarán con sus pendientes hacia calle, de acuerdo con las formas de cubierta tradicionales del municipio. Se prohíben las cubiertas planas, en mansarda, quebradas, con cumbrera achaflanada en extremos y las terrazas.

Art. 65º Cerramiento de parcela

Cierres ciegos (materiales tradicionales: muros de fábrica con revoco de mortero bastardo o mampostería de piedra) con una altura comprendida entre 0,90-1,20 m. Se permite vegetación (setos) por detrás de los muros hasta una altura máxima de 2 m. En todo caso, prevalecerán las condiciones establecidas en las Fichas de Catálogo, en las Fichas de Condiciones Específicas y en los Planos de Ordenación.

Art. 66º Condiciones de gestión

En las situaciones que el Ayuntamiento lo considere necesario, para la defensa de los intereses generales y de conservación del Conjunto Histórico de Frías, será preceptiva la presentación de un Estudio de Detalle.

Cap. 4 ORDENANZA R_CHP2

(Residencial Conjunto Histórico Periférico 2)

Art. 67º Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas incluidas en manzanas o áreas de manzana dentro de la delimitación de la calificación *Residencial Conjunto Histórico Periférico 2* en los Planos de Ordenación.

Art. 68º Uso y tipología

La ordenanza atiende de modo singular a dos manzanas ubicadas en el entorno próximo del convento de Sta. M^a del Vadillo, estableciendo edificación aislada en planta baja con reserva de espacios libres perimetrales. La intención es preservar las vistas hacia el Conjunto Histórico y hacia el convento.

Art. 69º Condiciones de uso

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial vivienda unifamiliar

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 Aparcamiento uso público

D4 Espacios libres públicos

D5 Equipamientos

R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. máxima de parcela 500 m²)

T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)

T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m² en el mismo edificio residencial)

T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m²)

T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m²)

T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto

Art. 70º Altura de la edificación

- N° MÁXIMO DE PLANTAS

Baja+Bajocubierta

Se permite el uso del bajocubierta o desván tradicional (vinculado al uso de la planta inferior).

- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima a cornisa desde la rasante será de 3,50 m.

- SÓTANOS

Se permite la ejecución de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante.

Se consideran semisótanos, y serán computables al 100%, las plantas cuya solado se encuentre por debajo de la rasante de la calle, con una diferencia de cota inferior a 1,00 metro.

La altura libre mínima es de 2,40 m.* y la máxima de 2,60 m.

* (Salvo justificación expresa y razonada para optar por alturas libres inferiores)

Art. 71º Organización de cubierta y huecos de iluminación

Se cumplirá lo establecido en el apartado de Cubierta, dentro del art. 32º Condiciones estéticas, del capítulo 1, Tit. III.

En los espacios bajocubierta sólo se permiten los usos análogos o los tradicionales como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior.

No se permiten baburiles, troneras o huecos de iluminación (claraboyas o ventanas para tejados) en los planos de las cubiertas.

Art. 72º Ocupación y superficie máxima edificable

- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

La edificación se ubicará dentro de las áreas de movimiento marcadas por los retranqueos definidos en los Planos de Ordenación. En ningún caso la ocupación, para cada volumen edificado podrá sobrepasar los 150 m².

- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La resultante de la aplicación de la ocupación y altura máxima establecida.

Art. 73º Tamaño y frente mínimo de parcela

- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable se establece en 150 m².

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

El frente mínimo se establece en 10 m.

- SUPERFICIE MÍNIMA (SEGREGACIONES)

En general, no se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas, según establece la LPCCyL.

No obstante, serán autorizadas las reparcelaciones derivadas del ámbito de Normalización de Fincas que se define.

Art. 74º Disposición de la edificación en parcela

- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

La edificación se ubicará dentro de las zonas de movimiento definidas en los Planos de Ordenación.

Al menos uno de los planos de fachada de la edificación se alineará según la alineación vinculante marcada que se establece en los Planos de Ordenación.

Las edificaciones no podrán presentar frentes de fachada continuos superiores a 10 m., debiéndose fragmentar el volumen mediante retranqueos de dicho plano.

El número máximo de edificaciones será de una por parcela para parcelas inferiores a 2.000 m².

Para parcelas superiores a 2.000 m² se permite un máximo de tres edificaciones principales, siendo la separación mínima entre ellas de 6 m.

(Para el Ámbito de Normalización de Fincas AA-NF-Nº6 se establecen unos retranqueos mínimos para la edificación que la Ordenación resultante deberá respetar. El resto de condiciones se establecen en la Ficha de los Ámbitos).

- FONDO MÁXIMO

No se establece.

- FRENTE MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN

7 m.

- OTROS EDIFICIOS

No se permiten edificaciones auxiliares.

Art. 75º Condiciones estéticas

Se cumplirán las Condiciones estéticas definidas en apartados anteriores de la presente normativa, con el fin de preservar el carácter de origen medieval del núcleo, junto con sus características urbanas y edificatorias.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio según se señala a continuación a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, rehabilitación, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que sea destinada la edificación.

- VOLUMETRÍA

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos en las proporciones ya señaladas. Las fachadas se organizarán mediante ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre las que se situarán los huecos de fachada.

Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Asimismo, se prohíben las plantas diáfanos y los soportales.

- HUECOS EXTERIORES

Se cumplirán los criterios establecidos en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas, dimensiones máximas, geometría y proporción dentro de los

paños de fachada. Se autoriza una sola puerta de cochera por vivienda con las dimensiones máximas indicadas.

Los materiales a utilizar serán los indicados en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas.

En lo relativo a cuerpos volados, la altura libre mínima de cualquier cuerpo volado permitido será de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

La vidriería, carpintería y barandillas de los huecos se regirán por las condiciones estéticas y compositivas expuestas en apartados anteriores.

- **ACABADOS SUPERFICIALES**

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos bastardos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocres y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocres o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

Se prohíben expresamente los siguientes:

- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados anteriores, tales como: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, barandillas de fábrica, celosías cerámicas o de hormigón en los balcones ... y, en general, todos aquellos que sean ajenos a la arquitectura popular del núcleo.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

La cubierta será de cobertura de teja cerámica árabe de color pardo rojizo envejecida, similar en tonalidades a las del entorno histórico. Se aprovechará, en lo posible, la teja vieja para formar las líneas de cobijas, utilizando teja nueva para los canales.

Las cubiertas principales se orientarán con sus pendientes hacia calle, de acuerdo con las formas de cubierta tradicionales del municipio. Se prohíben las cubiertas planas, en mansarda, quebradas, con cumbre achaflanada en extremos y las terrazas.

Art. 76º Cerramiento de parcela

Cierres ciegos (materiales tradicionales: muros de fábrica con revoco de mortero bastardo o mampostería de piedra) con una altura comprendida entre 0,90-1,20 m. Se permite vegetación (setos) por detrás de los muros hasta una altura máxima de 2 m. En todo caso, prevalecerán las condiciones establecidas en las Fichas de Catálogo, en las Fichas de Condiciones Específicas y en los Planos de Ordenación.

Art. 77º Condiciones de gestión

En las situaciones que el Ayuntamiento lo considere necesario, para la defensa de los intereses generales y de conservación del Conjunto Histórico de Frías, será preceptiva la presentación de un Estudio de Detalle.

**Cap. 5 ORDENANZA R_CHP3
(Residencial Conjunto Histórico Periférico 3)****Art. 78º Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas incluidas en manzanas o áreas de manzana dentro de la delimitación de la calificación *Residencial Conjunto Histórico Periférico 3* en los Planos de Ordenación.

Art. 79º Uso y tipología

La ordenanza es específica para una manzana situada en el entorno del convento de Sta. M^a del Vadillo, donde se permite edificar rematando la manzana y estableciendo una ocupación que se detalla de modo preciso en los Planos de Ordenación.

Aunque en la parte edificada las construcciones se disponen de modo adosado por los linderos laterales, aparecen espacios libres privados dentro de las parcelas. Se permite la edificación de vivienda unifamiliar adosada al resto de la manzana.

Art. 80º Condiciones de uso

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la normativa sectorial.

De entre los definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

Uso principal

R1 Residencial vivienda unifamiliar

Usos permitidos

D2 Instalaciones básicas de servicios urbanos

D3 Aparcamiento uso público

D4 Espacios libres públicos

D5 Equipamientos

R3 Alojamiento colectivo, albergues y hoteles (sup. máxima de parcela 500 m²)

T1 Actividades comerciales y de servicios sometidas a comunicación (en el mismo edificio residencial)

T2 Actividades comerciales y de servicios exentas de informe ambiental (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)

T3 Resto de actividades comerciales y de servicios (sup. máxima 500 m² en el mismo edificio residencial)

T4 Actividades hosteleras exentas de informe ambiental

T5 Resto de actividades hosteleras (sup. máxima 500 m²)

T11 Espectáculos y actividades recreativas (sup. máxima 500 m²)
T12 Oficinas y despachos (sup. máxima 500 m², en el mismo edificio residencial)
I1 Actividades industriales compatibles con usos residenciales

Usos prohibidos

El resto

Art. 81º Altura de la edificación

- N° MÁXIMO DE PLANTAS

Caso 1: SOLARES VACIOS

Con carácter general, el número de plantas posibles cumpliendo los parámetros establecidos de alturas mínimas y máximas libres.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, el número máximo de plantas será igual al que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características volumétricas (altura, n° de plantas, formación de cubiertas y ocupación) que tuviera el edificio original.

Se permite el uso del bajocubierta o desván tradicional (vinculado al uso de la planta inferior).

- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Caso 1: SOLARES VACIOS

En caso de solares situados en extremo de manzana, la altura de cornisa no superará la altura de cornisa de la edificación colindante en dicha calle y en ningún caso podrá ser superior a 7 m. tomada desde el punto medio de la fachada.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, la altura máxima será igual a la que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características volumétricas (altura, n° de plantas, formación de cubiertas y ocupación) que tuviera el edificio original.

- SÓTANOS

Se permite la ejecución de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante.

Se consideran semisótanos, y serán computables al 100%, las plantas cuya solado se encuentre por debajo de la rasante de la calle, con una diferencia de cota inferior a 1,00 metro.

La altura libre mínima es de 2,40 m.* y la máxima de 2,60 m.

* (Salvo justificación expresa y razonada para optar por alturas libres inferiores)

Art. 82º Organización de cubierta y huecos de iluminación

Se cumplirá lo establecido en el apartado de Cubierta, dentro del art. 32º Condiciones estéticas, del capítulo 1, Tit. III.

En los espacios bajocubierta sólo se permiten los usos análogos o los tradicionales como trasteros, almacenes o espacios vinculados a la vivienda inferior.

No se permiten baburriles, troneras o huecos de iluminación (claraboyas o ventanas para tejados) en los planos de las cubiertas.

Art. 83º Ocupación y superficie máxima edificable

- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Caso 1: SOLARES VACIOS

La edificación se ubicará dentro de las áreas de movimiento marcadas por los retranqueos definidos en los Planos de Ordenación, ocupando la totalidad del área marcada.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, la ocupación será igual a la que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características volumétricas (altura, nº de plantas, formación de cubiertas y ocupación) que tuviera el edificio original.

- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La resultante de la aplicación de la ocupación y altura máxima establecida.

Art. 84º Tamaño y frente mínimo de parcela

- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

La parcela mínima edificable será la catastral existente

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

No se establece.

- SUPERFICIE MÍNIMA (SEGREGACIONES)

No se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas, según establece la LPCCyL.

Art. 85º Disposición de la edificación en parcela

- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Caso 1: SOLARES VACIOS

La edificación se ubicará dentro de las zonas de movimiento definidas en los Planos de Ordenación.

La edificación se ajustará a las alineaciones de edificación vinculantes y se dispondrá colindante a los medianeros, salvo obligación de separarse respecto a los linderos laterales o posteriores por derechos de vistas preexistentes, para lo cual se establece una distancia mínima de 3,00 m.

La edificación no podrá presentar un frente de fachada superior a 10 m.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, la disposición será igual a la que tuviera la edificación preexistente. Se preservarán de edificación los espacios libres existentes originales.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

Si, excepcionalmente, como consecuencia de la ruina de un edificio catalogado, se reedificara el solar, la obra nueva restituirá las características de ocupación del espacio del edificio original.

- FONDO MÁXIMO

Caso 1: SOLARES VACIOS

El establecido en los Planos de Ordenación.

Caso 2: SOLARES EDIFICADOS:

En caso de sustitución, el fondo será igual al que tuviera la edificación preexistente.

Para aquellos edificios incluidos en el Catálogo o incluidos dentro de las Fichas de Condiciones Específicas, prevalecerán las condiciones que en ellas se establecen.

- FRENTE MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN

7 m. (Solo para edificaciones de obra nueva).
La existente en casos de sustitución.

- OTROS EDIFICIOS

No se permiten edificaciones auxiliares.

Art. 86º Condiciones estéticas

Se cumplirán las Condiciones estéticas definidas en apartados anteriores de la presente normativa, con el fin de preservar el carácter de origen medieval del núcleo, junto con sus características urbanas y edificatorias.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio según se señala a continuación a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, rehabilitación, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que sea destinada la edificación.

- VOLUMETRÍA

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos en las proporciones ya señaladas. Las fachadas se organizarán mediante ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre las que se situarán los huecos de fachada.

Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical. Asimismo, se prohíben las plantas diáfanas y los soportales.

- HUECOS EXTERIORES

Se cumplirán los criterios establecidos en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas, dimensiones máximas, geometría y proporción dentro de los paños de fachada. Se autoriza una sola puerta de cochera por vivienda con las dimensiones máximas indicadas.

Los materiales a utilizar serán los indicados en apartados anteriores referentes a las condiciones estéticas.

En lo relativo a cuerpos volados, la altura libre mínima de cualquier cuerpo volado permitido será de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

La vidriería, carpintería y barandillas de los huecos se regirán por las condiciones estéticas y compositivas expuestas en apartados anteriores.

- ACABADOS SUPERFICIALES

Los acabados básicos permitidos serán:

- Estucos o revocos bastardos, compuestos por pigmentos naturales, en gamas de colores ocre y tierras, de tonos claros y textura lisa o de grano fino. Se permiten revocos despiezados.
- Ladrillo tipo rústico o de galleta, de formato estrecho, con llaga de mortero de cal o bastardo en relleno de entramados.
- Piedra natural de "Toba", calizas o areniscas de colores claros, tierras, ocre o sienas, en muros de sillería o mampostería tradicionales.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

Se prohíben expresamente los siguientes:

- Se prohíben todos los no incluidos en los apartados anteriores, tales como: ladrillo caravista, enfoscados de mortero gris, ladrillo hueco doble sin revestir, bloques de hormigón, hormigón visto, barandillas de fábrica, celosías cerámicas o de hormigón en los balcones ... y, en general, todos aquellos que sean ajenos a la arquitectura popular del núcleo.
- No se admite en fachadas el uso de aplacados y/o chapados de piezas cuadradas o irregulares, ni la utilización de entramados con fines decorativos, solamente cuando éstos cumplan función estructural.

La cubierta será de cobertura de teja cerámica árabe de color pardo rojizo envejecida, similar en tonalidades a las del entorno histórico. Se aprovechará, en lo posible, la teja vieja para formar las líneas de cobijas, utilizando teja nueva para los canales.

Las cubiertas principales se orientarán con sus pendientes hacia calle, de acuerdo con las formas de cubierta tradicionales del municipio. Se prohíben las cubiertas planas, en mansarda, quebradas, con cumbrera achaflanada en extremos y las terrazas.

Art. 87º Cerramiento de parcela

Cierres ciegos (materiales tradicionales: muros de fábrica con revoco de mortero bastardo o mampostería de piedra) con una altura comprendida entre 0,90-1,20 m. Se permite vegetación (setos) por detrás de los muros hasta una altura máxima de 2 m. En todo caso, prevalecerán las condiciones establecidas en las Fichas de Catálogo, en las Fichas de Condiciones Específicas y en los Planos de Ordenación.

Art. 88º Condiciones de gestión

En las situaciones que el Ayuntamiento lo considere necesario, para la defensa de los intereses generales y de conservación del Conjunto Histórico de Frías, será preceptiva la presentación de un Estudio de Detalle.