



---

# REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

AYUNTAMIENTO DE FRÍAS

---



AYUNTAMIENTO DE  
FRÍAS



EQUIPO REDACTOR

---

FASE : APROBACIÓN INICIAL

Mayo 2012

---

TOMO 2 / 9

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

---

**NORMAS REVISIÓN DE LAS  
URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

**AYUNTAMIENTO DE  
FRÍAS (BURGOS)**

---

TOMO 2/8

**MEMORIA VINCULANTE**

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	3
<b>T.I JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>3</b>
Cap. 1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	3
Cap. 2 DOCUMENTOS Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO .....	3
<b>T.II FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....</b>	<b>4</b>
Cap. 1 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL 4	
<i>Sección 1ª</i> Población y Empleo .....	4
<i>Sección 2ª</i> Explotación de los Recursos.....	5
Cap. 2 ELECCIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO .....	9
<i>Sección 1ª</i> Ordenación del Territorio y Desarrollo Local.....	9
<i>Sección 2ª</i> Modelo Urbanístico Municipal.....	10
Cap. 3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	10
<i>Sección 1ª</i> Calidad urbana y cohesión social.....	10
<i>Sección 2ª</i> Densidad humana y edificatoria .....	11
<i>Sección 3ª</i> Sostenibilidad y Protección del Medio Ambiente..	11
Cap. 4 INTEGRACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL DEL MODELO URBANÍSTICO .....	11
<i>Sección 1ª</i> Adecuación y compatibilidad con los Planes de Ordenación del Territorio.....	11
<i>Sección 2ª</i> Adecuación y compatibilidad con la Normativa Sectorial.....	13
<i>Sección 3ª</i> Adecuación y compatibilidad con el planeamiento de ayuntamientos del entorno .....	14
<b>T.III CONDICIONES GENERALES DE USO, EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS.....</b>	<b>15</b>
Cap. 1 JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....	15
<i>Sección 1ª</i> El paisaje natural.....	15
<i>Sección 2ª</i> El paisaje urbano.....	17
Cap. 2 JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE USO .....	18

Cap. 3	JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE URBANIZACIÓN .....	18
Cap. 4	JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN .....	19
Cap. 5	JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES ESTÉTICAS .....	19
<b>T.IV</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS .....</b>	<b>20</b>
Cap. 1	JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN EN SISTEMAS TERRITORIALES, GENERALES Y LOCALES .....	20
Cap. 2	INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES, EXISTENTES Y PREVISTAS .....	20
	<i>Sección 1º</i> Carreteras .....	20
	<i>Sección 2º</i> Redes de comunicaciones, energía, .....	21
Cap. 3	DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS.....	21
	<i>Sección 1º</i> Dotación urbanística de vías públicas.....	21
	<i>Sección 2º</i> Dotación urbanística de servicios urbanos .....	22
	<i>Sección 3º</i> Dotación urbanística de espacios libres.....	24
	<i>Sección 4º</i> Dotación urbanística de equipamientos.....	25
<b>T.V</b>	<b>CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO .....</b>	<b>26</b>
Cap. 1	JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO .....	26
	<i>Sección 1º</i> Suelo rústico .....	26
	<i>Sección 2º</i> Suelo urbano.....	26
	<i>Sección 3º</i> Suelo urbanizable .....	27
<b>T.VI</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>28</b>
Cap. 1	RELACIÓN ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA NUEVA ORDENACIÓN .....	28
	<i>Sección 1º</i> Suelo Urbano .....	28
	<i>Sección 2º</i> Suelo Urbanizable .....	29
	<i>Sección 3º</i> Suelo Rústico .....	30
Cap. 2	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....	30
Cap. 3	PLANOS RESUMEN EJECUTIVO.....	30
<b>T.VII</b>	<b>CLASIFICACIÓN URBANÍSTICAS Y PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>31</b>
Cap. 1	JUSTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO .....	31
Cap. 2	CARACTERÍSTICAS DE CADA CATEGORÍA .....	32

Cap. 3	CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.....	38
Cap. 4	CONDICIONES PARA LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	39
<b>T.VIII ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....</b>		<b>39</b>
Cap. 1	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....	39
Cap. 2	JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....	41
<b>T.IX CALIFICACIÓN ZONAL DEL SUELO URBANO .....</b>		<b>42</b>
Cap. 1	Fines y objetivos de las determinaciones de ordenación urbanística detallada .....	42
Cap. 2	Justificación de la calificación zonal en función de las características urbanas.....	42
Cap. 3	Otras características de la ordenación .....	47
<b>T.X ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO-DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO .....</b>		<b>47</b>
Cap. 1	Fines y objetivos del señalamiento de elementos nocivos.....	47
Cap. 2	Tipos de impactos negativos y criterios de corrección.....	47
Cap. 3	Niveles de disconformidad.....	48
<b>CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS .....</b>		<b>48</b>
Cap. 4	Elementos del Medio Natural.....	48
Cap. 5	Catálogo de elementos del Medio Cultural.....	49
Cap. 6	Protección y mejora .....	50
<b>T.XI ACTUACIONES URBANÍSTICAS SIGNIFICATIVAS DE CARÁCTER PÚBLICO PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO. PRIORIDADES .....</b>		<b>52</b>
Cap. 1	Propuestas y prioridades.....	52
<b>T.XII ANEXO: TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....</b>		<b>53</b>
Cap. 1	Procedimiento de tramitación .....	53
	<i>Sección 1ª</i> Ley de Urbanismo de Castilla y León .....	53
	<i>Sección 2ª</i> Normativa sectorial .....	58
	<i>Sección 3ª</i> Determinaciones específicas para la tramitación .....	59

## MEMORIA VINCULANTE

DN-MV

## INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas el trabajo se desarrolla en cuatro fases:

- 1.- Avance de planeamiento (se ha denominado "Avance" en cumplimiento de la modificación del apartado 4 del artículo 50 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, según la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo).
- 2.- Documento de Aprobación Inicial.
- 3.- Documento de Aprobación Provisional.
- 4.- Documento con Aprobación Definitiva.

El presente documento tiene como objeto presentar la propuesta de documento con la memoria vinculante y justificativa, normativa urbanística y planos de ordenación para la Aprobación Inicial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Frías, recabar los informes de las Administraciones y someterlo al trámite de exposición pública y periodos de alegaciones al documento, con el objeto de obtener finalmente el documento para su Aprobación Provisional por el propio Ayuntamiento.

## T.I JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO

### Cap. 1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El término municipal se rige por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Frías, aprobadas con fecha 22 de diciembre de 1997 y publicadas en el BOCyL con fecha 2 de febrero de 1998. Posteriormente, en el año 2005, se han aprobado dos modificaciones puntuales una referente a cambios de alineaciones y de determinaciones de ordenación detallada, y otra basada en una reclasificación de unos terrenos de finca rústica.

Se cree oportuna la revisión del planeamiento, debido a factores como las necesidades de consolidación y ampliación de ciertas zonas del municipio, así como la adaptación a la normativa actual vigente en materia de urbanismo.

### Cap. 2 DOCUMENTOS Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO

#### Determinaciones y documentación de las Normas Urbanísticas

Las Normas Urbanísticas Municipales para el término municipal se componen de los siguientes documentos que estarán diligenciados y registrados por el Secretario del Ayuntamiento:

Con carácter vinculante:

- Normativa Urbanística
- Memoria Vinculante

- Ordenación general del territorio.
- Dotaciones urbanísticas.
- Asignación de usos y niveles de intensidad en cada zona.
- Ordenación detallada en suelo urbano consolidado y urbanizable.
- Delimitación de sectores para el desarrollo de la ordenación general.
- Edificabilidad en suelo urbano no consolidado y urbanizable.
- Delimitación de unidades de actuación para la gestión.
- Condiciones y plazos de urbanización y edificación.

- Planos de Ordenación

- Clasificación del suelo.
- Dotaciones urbanísticas.
- Calificación zonal.
- Alineaciones y rasantes.
- Sectores y planeamiento de desarrollo.
- Actuaciones urbanísticas aisladas e integradas.
- Señalamiento de elementos protegidos.

- Registro de modificaciones legales y justificación

Con carácter informativo y complementario :

- Planos de Información

- Información de usos del suelo del término municipal y núcleos urbanos.
- Información de infraestructuras territoriales.
- Información del parcelario cartográfico y catastral.
- Análisis del territorio, parcelario, alturas de la edificación, tamaños de parcela,...
- Equipamientos y servicios urbanos.

## T.II FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### Cap. 1 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

#### *Sección 1º Población y Empleo*

---

##### **Población local**

El municipio de Frías, cuenta con una población a 1 de Enero del 2008 de 279 habitantes, en una superficie de 29,37 km<sup>2</sup>.

Su población cada vez se ve más mermada, aunque en época estival y vacacional la población se multiplica. Esto es causa de un mayor envejecimiento de su población y la salida de población joven en busca de nuevas oportunidades hacia otras poblaciones.

La actividad económica en el término municipal de Frías, se basa en la agricultura, (hortalizas y legumbres), y en el turismo. Frías multiplica sus habitantes en

verano a causa de veraneantes y turistas que visitan el conjunto pintoresco de la ciudad, atraídos su excelente geografía y la bien conservada fortaleza.

El municipio cuenta con todos los servicios de primera necesidad, como ambulatorio, farmacia, etc., así como servicios hosteleros para satisfacer la demanda de un creciente turismo de interior.

### **Incidencia sobre el medio físico de las actuaciones de segunda residencia en el término municipal.**

En este municipio, la residencia en Suelo Rústico no es demasiado significativa. No obstante, este hecho es necesario corregirlo y frenarlo cuanto antes para evitar la degradación del medio, de tal manera que la residencia se establezca en aquellas zonas de ampliación propuestas en la Ordenación Urbanística.

## **Sección 2º Explotación de los Recursos**

---

### **Factores a impulsar, controlar y corregir**

En el término municipal de Frías como el resto de la provincia de Burgos, se vive una continua despoblación, esa pérdida de población hace que se abandonen los cultivos y actividades tradicionales.

El municipio tiene una superficie dedicada al cultivo de un 25,85%, siendo la mayor parte del territorio ocupado por masas arboladas por lo que es necesario que éstas se conserven y se potencien. Se trata de buscar áreas de crecimiento controlado que no perjudiquen la capacidad de atracción turística del núcleo y el valor paisajístico-natural del entorno, en concreto del Espacio Natural de los Montes Obarenes.

Las Normas Urbanísticas Municipales consisten en un marco instrumental, no en un proyecto estratégico y se basan en valores intrínsecos, de capacidad y/o aptitud, al igual que en metas fácilmente alcanzables.

### **Actividades agrícolas y ganaderas**

- Análisis

Frías es un municipio donde, por su riqueza natural y cultural, las actividades agrícolas y ganaderas no revisten la importancia que puedan tener en otros núcleos rurales de Castilla y León. Se cultivan fundamentalmente cereales y productos de una gran calidad y proyección comercial extraordinaria, dado el microclima especial de esta zona, como es el caso de lechugas, tomates, pepinos, judías verdes etc.

Los paisajes rurales tradicionales de base agraria, localizados en ámbitos ecológicos muy diferenciados pero compartiendo un denominador común, hoy han dejado de ser económicamente rentables. La reciente incorporación de estos paisajes en las estrategias de protección y en los circuitos de ocio son algunas de sus perspectivas actuales, lo que supone un cambio esencial en su funcionalidad.

La ganadería es de ovino (leche y carne) y del tipo extensivo, con escasa presencia del resto de cabañas (porcino, vacuno, etc.). El uso ganadero del suelo es muy secundario, manteniéndose en las superficies no aptas para el cultivo.

- Objetivos

- Se considera conveniente mantener las áreas de cultivo actuales.

- Potenciar las explotaciones de hortalizas de gran fama en la zona.
  - Modernizar y racionalizar las explotaciones familiares concentrando el capital y mano de obra, en zonas adecuadas de cotas bajas fértiles y cercanas a los núcleos.
  - Fomentar industrias de transformación de los productos agroganaderos de la zona.
- Propuestas
    - Proteger los suelos ocupados por montes de bosques de coníferas y frondosas, de galería y los destinados a pastos e incidir especialmente en la producción de los elementos propios de la zona.
    - Se protegerán las manchas de arboleda localizadas en áreas de cultivo, tanto por su función paisajística como por la económica. El progresivo abandono de estas prácticas debe dejar abierta la posibilidad de cambios de uso perfectamente controlados y que eviten los característicos procesos especulativos sobre el suelo rústico.
    - Dar una clasificación adecuada a cada tipo de suelo rústico en función de sus valores intrínsecos.

### Actividades industriales

- Análisis

La implantación industrial es prácticamente nula. En la actualidad Frías cuenta con una cooperativa hortofrutícola "Hortifrías", dedicada al comercio al por mayor de frutas y verduras.

- Objetivos

- Procurar espacios donde puedan implantarse actividades industriales, evitando los espacios inadecuados.
- Conexión directa con redes de comunicaciones e independientes de las zonas residenciales para aquellas de mayor intensidad.
- Dotación de equipamientos básicos de modo que cuenten con un nivel adecuado a las exigencias de una nueva industria.
- Diversificación y mezcla de usos compatibles. Posibilitar, en la medida de lo posible, la implantación de usos industriales a pequeña escala en zonas residenciales, así como plantear zonas de suelo urbanizable con uso predominante industrial, en áreas que actualmente son de suelo rústico, favoreciendo en el crecimiento económico del municipio.

- Propuestas

- Permitir las edificaciones para explotaciones agrícolas y hortofrutícolas en fincas productivas.
- Permitir en suelo rústico común instalaciones industriales, mediante su preceptiva autorización, si se garantiza su integración.
- Permitir en suelo urbano las actividades industriales que no generen molestias para los usos residenciales y resto de compatibles, salvo en zonas de especial interés como el Conjunto histórico, donde sólo sería razonable el establecimiento de actividades de carácter artesanal.

### Actividades comerciales y de servicios

- Análisis

El sector terciario comprende una amplia gama de servicios en el que participan tanto el sector público como el sector privado. En el sector público cabe señalar en primer lugar los que proporciona el Ayuntamiento de Frías, como un colegio público de educación primaria y secundaria, con 2 aulas, 16 alumnos y 2 profesores. También cuenta con un consultorio médico, estando la Zona Básica de Salud en el municipio de Valle de de Tobalina y el área de salud en Burgos. Igualmente cuenta con una piscina descubierta, un campo de fútbol, espacios complementarios de esparcimiento y ocio etc.

En cuanto a la oferta de servicios dentro del sector privado, encontramos una amplia oferta, como dos carnicerías, dos comercios destinados al comercio al por menor de materiales de construcción, una tienda de ropa, otra de regalos, etc. Se trata por una parte, del abastecimiento de la demanda interna del municipio, y por otra parte, la de satisfacer la cada vez mayor demanda que supone la llegada al municipio de visitantes y turistas.

Dentro del sector terciario, aparte del comercio, existe otro subsector actualmente en pleno desarrollo, el sector turístico.

- Objetivos

- Prever un cierto aumento de los servicios, siempre teniendo en cuenta un a mejora de la capacidad económica y aumento de la población fija y de temporada.
- Intentar atraer el mayor número posible de servicios para cubrir especialmente el periodo estival, con mayor actividad y población.
- Regulación especial de las actividades, preservando el paisaje y garantizando la calidad de su implantación.

- Propuestas

- Regular y permitir los usos terciarios en el suelo urbano, evitando la implantación de modo disperso en el suelo rústico.

## Actividades turísticas y culturales

- Análisis

El sector del turismo se ha convertido en la actividad de servicios más rentable a comienzos del siglo XXI. A sus indudables beneficios económicos sobre las comunidades receptoras se unen otras consideraciones de tipo social y cultural no desdeñables, como el fomento de los intercambios entre los pueblos y el movimiento entre las personas.

El turismo se ha consolidado como una actividad productiva esencial para el medio rural y, a diferencia de otras modalidades turísticas, no se basa en polos o ejes muy localizados y definidos, sino que más bien se expande de manera difusa por territorios más o menos extensos divididos en áreas más o menos coherentes desde diferentes puntos de vista (históricos, culturales, paisajísticos...).

Frías se caracteriza por un ser receptor de un turismo cultural y paisajístico.

Son muchas las razones que existen para visitar la Ciudad de Frías: la fiesta del Capitán, pasear por sus empinadas calles, recorrer los senderos del entorno o sus monumentos. Y entre ellos, el más conocido por todos es el Castillo rocoso de Frías, al que le acompaña el puente romano, la parroquia de San Vicente, las casas colgadas, etc. una ciudad llena de historia, acompañada de un entorno natural que favorece la práctica de deportes de aventura.

Frías cuenta con un camping, con 270 plazas, y distintos establecimientos de alojamiento, entre ellos una pensión para 12 plazas, y distintas casas rurales, tiendo en total una oferta de entorno a las 85 camas. También la oferta hostelera se completa con cinco restaurantes.

Otro aspecto de atracción del turismo son las fiestas y tradiciones locales, como las representaciones teatrales:

- Fiesta del Capitán.- Celebración del 24 de Junio o Domingo más cercano.
- Fiesta de la Cruz.- Celebración el día 3 de Mayo, aunque realmente empieza el día 2.
- Fiesta de San Vitores.- Celebrada el día 26 de Agosto.
- Representaciones Teatrales ("El capitán" y "El fuero de Frías"). Localizadas en el patio de armas del Castillo medieval y llevadas a cabo por los ciudadanos y veraneantes de épocas estivales tanto del propio municipio como de los alrededores.

- Objetivos

- Fomentar las actividades turísticas, mediante la mejora de las dotaciones, equipamientos y alojamientos.
- Potenciación de las fiestas populares, lo que enriquecería el calendario y las posibilidades de diversión y atracción turísticas.
- Fomento del excursionismo, senderismo, circuitos para bicicleta de montaña, rutas divulgativas del patrimonio natural y cultural,...

- Propuestas

- Protección de los espacios y elementos de interés cultural para evitar su deterioro y contribuir a su mejora para un uso adecuado.
- Dejar abierta la vía de Planes especiales para definir con mayor detalle las actuaciones necesarias, tanto en el medio natural como en el urbano.

## Uso residencial

- Análisis

En el documento informativo se señalan las áreas con mapas temáticos de alturas de edificación existentes, tamaño de parcelario urbano y grado de ocupación en el núcleo principal.

- Objetivos

- Mejorar las condiciones de vivienda para los residentes y para la población activa que pueda encontrar empleo en la zona , o como vivienda estable para población laboral de la capital

- Facilitar la segunda residencia y los alojamientos turísticos para atraer población en verano.
  - Evitar la coexistencia de usos residenciales e industriales incompatibles pero permitir una mayor convivencia con los usos terciarios.
  - Evitar las edificaciones residenciales dispersas e incontroladas.
  - Fomentar la rehabilitación de edificios.
  - Exigir que las nuevas implantaciones resuelvan las dotaciones y, en especial, los servicios urbanos.
- Propuestas
    - Habilitar espacios para uso residencial, dentro de una trama ordenada y con servicios urbanísticos.
    - Integrar dentro del suelo urbano consolidado edificaciones preexistentes y características de los asentamientos urbanos de la comarca.
    - Revalorizar las zonas mediante su calificación específica, trazado de viales de acceso, ordenación de espacios de borde que, por no tener fachada al viario principal, ahora tienen una consideración incierta en cuanto a su utilización.
    - Establecer normas estéticas que reconduzcan hacia actuaciones más integradas en el medio y establecer medidas de protección del Patrimonio edificado, especialmente dentro del ámbito del P.E.C.H..

## Cap. 2 ELECCIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO

### *Sección 1º Ordenación del Territorio y Desarrollo Local*

---

Se puede entender por ordenación del territorio, la organización espacial de las actividades en el mismo, considerando éste no sólo como el suelo-soporte sino como el conjunto de los recursos naturales o, precisando algo más, la transformación de la estructura geográfica con el fin de asegurar una mejor distribución de los grupos humanos y de sus actividades en función de los recursos naturales realmente explotables y de los servicios y equipamientos sociales disponibles y previstos.

La Carta Europea de Ordenación del Territorio define como objetivos para mejorar la calidad de vida, una mayor accesibilidad a los equipamientos colectivos, la mejora en las infraestructuras, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, etc., lo cual debe perseguirse, junto con los instrumentos financieros y de desarrollo, desde los instrumentos de Ordenación del Territorio y, complementariamente, desde el Planeamiento urbanístico como instrumento de ordenación general y detallada de los usos y actividades dentro de cada término municipal – dentro de su ámbito y a escala más detallada – pudiendo señalar áreas protegidas o áreas aptas para actividades, usos compatibles, trazados de infraestructuras, tipos de edificación,...

El proceso de ordenación del territorio tiene un marco más amplio que el municipal, que va directamente vinculado a un proceso de ordenación económica, por lo que se resuelve desde sus figuras específicas, al amparo de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de 1998, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Ahora bien, considerando que una estrategia regional debe proyectarse no sólo en un sentido lineal de lo global a lo local, sino también actuando como conciliadora de las potencialidades y aspiraciones locales de los diversos componentes del territorio hacia los restantes, se plantearán aquí estrategias y propuestas desde la perspectiva del municipio, como sujeto capaz de capitalizar el

mayor número posible de iniciativas adecuadas a su carácter, para que puedan ser tenidas en cuenta a la hora de la futura planificación de rango y ámbito superior, dentro de una estrategia de reparto negociado del desarrollo.

Por planeamiento se entiende el proceso de preparación de un conjunto de decisiones para actuar en el futuro, dirigidas a la consecución de unas metas a través de unos medios preferidos. Su proceso parte de un examen y análisis del entorno, sus necesidades y potencialidades, pasa por una formulación de metas generales e identificación de objetivos operacionales alcanzables, se establecen unas estrategias alternativas, se evalúan las acciones previstas y se acometen las acciones seleccionadas.

Entre los diversos enfoques para acometer la ordenación del territorio y el urbanismo y que fluctúan entre las propuestas dirigistas –que imponen con bastante precisión una voluntad concreta- y las propuestas posibilistas –que se limitan a crear un marco genérico donde quepan iniciativas menos previsibles- se ha optado por esta segunda actitud, ante la dificultad de prever en estos momentos las líneas por las que va a evolucionar la vida en esta zona.

La ordenación pormenorizada del suelo es imprevisible por la aceleración de los procesos y necesidades; parece más razonable plantear una limitación de usos en función de las capacidades del territorio y una oferta de posibilidades o implantaciones más adecuadas a cada espacio, confiando el desarrollo a las propuestas concretas emanadas de programas contrastados.

## **Sección 2º Modelo Urbanístico Municipal**

---

En virtud de las características del término municipal, se plantea el establecimiento de un modelo urbanístico de crecimiento por un lado y conservador por el otro. Se trata de controlar, fomentar y organizar las nuevas áreas residenciales adaptándolas a las características del territorio y el paisaje. Para evitar este problema se establecerán claramente las zonas de crecimiento del municipio.

Procede mantener la estructura territorial de vías de comunicación, sólo completada por la mejora de vías locales existentes y clasificación de suelos urbanos bastante ajustada a la delimitación actual aunque incluyendo suelos a desarrollar que han quedado como islas rodeados de suelos clasificados como urbanos.

Otro aspecto es incidir en la protección del patrimonio heredado, natural y cultural, y garantizar la calidad e integración de las nuevas intervenciones, edificaciones y reformas.

## **Cap. 3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA**

### **Sección 1º Calidad urbana y cohesión social**

---

En relación con el art. 38 (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) de la LUCyL, se plantea como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, estableciendo reservas para dotaciones urbanísticas y otras cautelas.

#### **Diseño de vías públicas y servicios públicos**

Se fijan algunos parámetros para orientar la calidad de las dotaciones urbanísticas en cada ámbito. Deberán ser los proyectos concretos los que justifiquen

la calidad técnica proporcionada a su fin, ante la variedad de situaciones, normas legales y soluciones técnicas posibles.

### **Variedad urbana**

La cohesión social, significada en parte por la variedad urbana que puede excusarse en municipios de este tamaño (inferior a 20.000 hab.), queda garantizada en primer lugar por la realidad existente: la concreta población actual, la especialización de los medios de producción y la reducida extensión de los núcleos.

Desde el planeamiento se contempla la compatibilidad de usos globales y específicos, señalando las medidas correctoras para los condicionados y prohibiendo sólo aquellos que se consideran incompatibles entre sí dentro de cada ámbito de ordenanza. Los usos no predominantes dependerán más de políticas municipales y supramunicipales que fomenten determinadas actividades.

### **Justificación del cumplimiento de índices de calidad urbana**

Por la baja densidad de población, estructura y características de los núcleos, entorno paisajístico, etc. se estima que los índices de calidad urbana establecidos en la legislación urbanística quedan satisfechos.

## ***Sección 2º* Densidad humana y edificatoria**

---

Se cumplirán los coeficientes establecidos por la legislación urbanística en el art. 36.1 de la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), en cuanto a densidad máxima de viviendas o m<sup>2</sup> construidos por hectárea.

## ***Sección 3º* Sostenibilidad y Protección del Medio Ambiente**

---

Conforme al art. 36.2 de la LUCyL, se intenta que las vías públicas estén de acuerdo con las necesidades de transporte público y los recorridos peatonales.

Se establecen condiciones para la depuración de aguas residuales y el tratamiento de los residuos sólidos, aunque dependerá más de proyectos sectoriales.

Se integrarán y mantendrán los elementos valiosos del paisaje y la vegetación en las zonas de expansión urbana.

## **Cap. 4 INTEGRACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL DEL MODELO URBANÍSTICO**

### ***Sección 1º* Adecuación y compatibilidad con los Planes de Ordenación del Territorio**

---

#### **Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León**

Instrumento básico de ordenación del territorio de la comunidad autónoma, conforme a la Ley 10/1998 de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (en adelante LOTCyL. BOCyL de 10 diciembre 1998).

En un primer documento, tramitado hacia el año 2000, se planteaban unos principios que pueden ser válidos, con independencia de aspectos más estructurales, que llevaron a la retirada de dicha propuesta. Entre otros objetivos, señalaban los siguientes:

Entre los objetivos fundamentales está la conservación de los recursos naturales y del patrimonio cultural de Castilla y León.

Entre las Directrices esenciales se propone:

- Los recursos naturales y patrimonio cultural de la Comunidad se considerarán como activos que singularizan el territorio y como recursos esenciales para el desarrollo regional, por lo que su protección y conservación será un criterio prioritario para toda actuación que se de en el territorio.
- La red de Espacios naturales deberá gestionarse con criterios de preservación y mejora de sus valores naturales, siendo prioritarias las acciones de recuperación y conservación de la biodiversidad y de los paisajes y ambientes singulares que albergan.
- La ordenación del suelo rústico deberá adecuar los usos a la vocación del territorio, favoreciendo el desarrollo de nuevas actividades que permitan la mejora del medio natural y aprovechar las oportunidades de desarrollo existentes en estos espacios.

Entre las Directrices complementarias se propone los siguientes:

- Objetivos referidos a Espacios Naturales:

Protección de los recursos naturales  
Reforestación

Directrices relativas a Espacios Naturales:

- Determinaciones de aplicación básica

a) Conservación y extensión del arbolado, especialmente en sus formaciones autóctonas.

e) Mantenimiento de los rasgos paisajísticos y geomorfológicos del territorio con especial atención a los elementos singulares de interés geológico, morfológico o paleontológico existentes.

Determinaciones de aplicación orientativa

a) Control de los procesos erosivos y de los riesgos geotécnicos, restauración hidrológico forestal, protección de riberas.

c) Desarrollo de áreas de esparcimiento y acondicionamiento de espacios y recorridos para el desarrollo de actividades al aire libre.

- Objetivos referidos al Suelo rústico

- Preservación de los valores naturales y paisajísticos del territorio, evitando aquellos usos que entren en conflicto con ese objetivo en el caso de los recursos de mayor interés o fragilidad.

- Consideración de los núcleos de población como elementos fundamentales de la estructura territorial, cuyo desarrollo debe producirse con criterios de calidad y atractivo, evitando el deterioro de su entorno

### Directrices relativas al suelo rústico

#### - Determinaciones de aplicación plena

- Ordenación del suelo rústico mediante su calificación en las distintas categorías previstas en la ley de Urbanismo de Castilla y León.

#### - Determinaciones de aplicación básica

- El suelo rústico con protección se asignará a áreas con valores singulares por razones ecológicas, paisajísticas, geomorfológicas, culturales, productivas o de otro tipo. También podrán incluirse regadíos con aprovechamientos intensivos, ..., las Zonas Naturales de Interés Especial, ...

La ordenación de esta categoría debe orientarse a su mantenimiento, ... Es importante su aportación al atractivo paisajístico del territorio.

El criterio de uso será el de la protección de los recursos y singularidades existentes, buscando su incorporación activa a las iniciativas de desarrollo, siempre en condiciones que aseguren la salvaguardia de los valores que se desea preservar.

Debe evitarse las actividades que impliquen edificación o pérdida de las características que justifiquen su protección.

En cuanto al suelo rústico común, parte del territorio ocupado en la actualidad por usos agropecuarios, el objetivo es preservar su carácter rústico en cuanto a densidades, tipologías y disposición de los diferentes usos posibles.

También se establecen directrices en relación con el sistema rural, el Patrimonio Cultural, etc., con incidencia en el término municipal y que se tienen en cuenta.

### **Directrices de Ordenación del Territorio de ámbito subregional**

No existen hasta la fecha Directrices de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que afecten al municipio de Frías. Solamente existen las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, según Ley 3/2008, de 17 de junio, cuya finalidad es establecer los objetivos, criterios y estrategias que definen el modelo territorial de Castilla y León.

Este modelo está destinado a orientar los planes, programas, proyectos y, en general, las políticas públicas con incidencia territorial de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de la Administración local de Castilla y León, así como a mejorar su coordinación, a partir de una concepción coherente del territorio como espacio en el que confluyen.

### **Adecuación y compatibilidad con la Normativa Urbanística supramunicipal**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de ámbito provincial de Burgos, publicadas en el BOCyL el día 9 de mayo del año 1996, se aplicarán de forma complementaria en aquellos supuestos que no hayan sido contemplados en la presente normativa.

### **Sección 2º Adecuación y compatibilidad con la Normativa Sectorial**

Además de la legislación de carácter general, que es de aplicación a gran parte de las actividades desarrolladas en el ámbito del término municipal, del Estado o la Comunidad autónoma (Carreteras, Vías Pecuarias, Aguas, Espacios Naturales, Patrimonio Cultural, Impacto Ambiental, Actividades Clasificadas, Accesibilidad,...) hay que señalar específicamente las siguientes afecciones de carácter natural-paisajística y de riesgo tecnológico:

### Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Montes Obarenes

- Ley 10/2006, de 14 de octubre, de declaración del Parque Natural de Montes Obarenes-San Zadornil (Burgos).
- Decreto 83/2005, de 3 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Montes Obarenes (Burgos).

El art. 5 de la Ley 4/1989 de *Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre* y los arts. 8.1 y 31.3 de la LEN/91 establecen que los PORN son obligatorios y ejecutivos en las materias reguladas en esas Leyes, constituyendo sus disposiciones un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, que deberán adaptarse a aquellos en lo que sean contradictorios, prevaleciendo en todo caso sus determinaciones.

Así queda recogido en el art. 26.2 LOTCyL que expresa: "los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas de Castilla y León y de los particulares y, en particular, prevalecerán sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación del territorio o de la planificación sectorial en su materia especial, en la forma establecida en su normativa específica" y en determinados casos los PORN podrán tener la consideración de planeamiento urbanístico.

El PORN delimita Zonas de Reserva, Uso Limitado, de Uso Compatible (A y B) y de Uso General, estableciendo que las Normas Urbanísticas se adapten a la zonificación del mismo.

### Plan Director del PENBU (Plan de Emergencia Nuclear, exterior a la central nuclear de Santa María de Garoña, Burgos)

- Resolución de 14 de junio de 2006, de la Subsecretaría, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 9 de junio de 2006, por el que se aprueban los Planes Directores correspondientes a los Planes de Emergencia Nuclear Exteriores a las Centrales Nucleares.

El término municipal de Frías se encuentra incluido en una zona de Riesgo Nuclear. La instalación generadora de tal riesgo es la Central Nuclear de Santa María de Garoña, ubicada en el término municipal de Valle de Tobalina (Burgos).

### **Sección 3º Adecuación y compatibilidad con el planeamiento de ayuntamientos del entorno**

---

No existen especiales conflictos urbanísticos en los límites territoriales del término municipal ya que, por lo general, se trata de zonas delimitadas por elementos geográficos de cierta entidad o zonas de escaso relieve pero de carácter eminentemente rústico sin tramas urbanas en conflicto.

## T.III CONDICIONES GENERALES DE USO, EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

### Cap. 1 JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Suele definirse el "medio ambiente" como el conjunto de factores físicos, sociales, económicos y estéticos que afectan al individuo y a las comunidades determinando su forma, carácter, relación y supervivencia.

Se refiere tanto al medio natural como al urbano, por lo que en ambos es preciso cuidar su desarrollo y, si los dos están habitados por el hombre, habrá que preservar especialmente el último por ser el de más intensa ocupación. Su enfoque preventivo es el más conveniente porque permite la evolución natural del medio con un coste escaso frente al enfoque corrector. Las preocupaciones europeas y nacionales sobre la protección del medio ambiente han cristalizado en diversos documentos que deben tenerse en cuenta y entre los que destaca, para las actuaciones sobre el territorio, la normativa de evaluación de impacto ambiental, así como en documentos orientativos como el Libro Verde del medio ambiente urbano (90/junio/CEE) o el Convenio Europeo del Paisaje (Florenca 20 octubre 2000), el Convenio de Río (1992) o la Carta de Aalborg (1994).

En cuanto al impacto del propio Planeamiento sobre el territorio, se estima que es admisible, al tratar de agrupar las posibles actuaciones edificatorias dentro o en el entorno del núcleo del fomentando la recuperación y conservación de los espacios naturales y al partir su estrategia de un análisis global donde el medio ambiente marca la pauta de la ordenación. Si se consigue que el Planeamiento Urbanístico contemple y preserve los valores medioambientales del territorio que ordena, actúa ya como instrumento para la evaluación estratégica previa sobre su propio proceso y sobre las actuaciones posteriores que en gran medida ordena, teniendo en cuenta que ahora no es aplicable. Hay que tener en cuenta las afecciones de planeamiento o legislación de rango superior o sectorial, lo que se trata específicamente en otro apartado. Uno de los componentes principales es el paisaje, tanto natural como urbano y la frontera entre ellos.

#### **Sección 1º El paisaje natural**

---

- Análisis

El elemento "paisaje" debe ser tenido en cuenta como algo aportado por un territorio y que debe ser valorado y protegido. No se trata ni de un conservacionismo por encima de cualquier actividad que pueda afectarlo, ni de ignorarlo o relegarlo al último lugar de importancia ante cualquier actuación que pueda acometerse. Será preciso considerar que panoramas tienen valores y limitar los impactos que puedan afectar negativamente.

Así pues el paisaje se produce como resultado de la combinación de la geomorfología, vegetación, fauna, clima y agua, así como del grado de incidencia de las alteraciones de tipo natural y de las modificaciones antrópicas que existen en una zona.

## Componentes del Paisaje:

## a) Geomorfología y el relieve;

- Divisorias de aguas: la zona presenta un eje fluvial W-E definido por el río Ebro, así como un segundo eje fluvial S-N definido por el río Molinar, afluente del Ebro, y que confluyen a la altura del núcleo de Frías .
- Pendientes: la altitud media disminuye de sur a norte, hacia las confluencias del río Ebro con el río Molinar y el arroyo del Somo. Prácticamente la totalidad de la superficie tiene pendientes comprendidas entre el 3 y 12 %.
- Altitud: la altitud media está alrededor de los 600 metros. Las cotas mas altas se dan en el punto más meridional del municipio con 985 metros y en el extremo este con 1.080 metros. La altitud mínima ronda los 520 metros en el cauce del río Ebro.

## b) Cubierta vegetal y los usos del suelo; En un paisaje no se perciben las especies vegetales individualizadas, sino agrupaciones de comunidades florísticas dando lugar a formas comunes de arbolado, arbustos, matorral, herbáceas y pastizal y sus derivados en el caso de la artificialización por parte del hombre.

La vegetación muestra una gran complejidad dentro de la zona de estudio pues pasa desde cultivos herbáceos tanto de secano como de regadío a extensas áreas de bosques y pastos-matorrales.

## c) Componente antrópico: Se trata de actuaciones poco armoniosas que no añaden calidad al paisaje sino que reducen la misma, entre estos los elementos citar:

- Líneas aéreas de transporte de electricidad.
- Presencia de las carreteras BU-520, BU-522 y BU-V-5021.
- Canalizaciones.
- Las tierras de cultivo tanto de labor como de regadío.
- Los núcleos de población, como tal, de Frías, Tobera y Quintanaseca, así como pequeñas edificaciones, casetas, naves o elementos utilizados en las labores agrícolas, así como infraestructuras consecuencia del desarrollo humano como pueden ser vertederos, escombreras...

- Objetivos

- Protección paisajística. Para los espacios naturales se tendrán en cuenta sus características físicas y paisajísticas en función de los suelos, vegetación, defensa de la fauna y especies vegetales, riesgos de contaminación, alta incidencia visual, etc.
- Protección de las masas forestales, no sólo por el valor económico de la materia prima, sino por el control de la erosión e inundaciones, recarga de acuíferos, paisaje, diversidad biológica,...
- Mejora de las zonas de bosque de galería y plantear la posibilidad de zonas de reforestación a base de chopos y sauces, creación de zonas de sombra, ....
- La fauna quedará mejor protegida si se limitan las actividades de riesgo. En parte queda directamente protegida por disposiciones de otro rango.
- Conservación de cauces y aguas subterráneas para mantener su calidad.

- Protección de las masas forestales autóctonas
- Recuperación de escombreras
- Control y desaparición progresiva de los vertederos incontrolados.
- Propuestas
  - Establecer condiciones generales de protección del medio ambiente.
  - Recordar la exigencia de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) para determinadas actividades según la legislación sectorial.
    - Establecer para otras actividades de menor entidad pero que, por frecuentes en número, pueden causar efectos no recomendables, especialmente instalaciones ganaderas o industriales en suelo rústico, una técnica similar pero más sencilla, que denominaremos Estudio de Adecuación Ambiental (EAA).
    - Zonificar el territorio en función de sus cualidades intrínsecas y regular pormenorizadamente las actividades urbanísticas.
    - Declaración como Suelos rústicos protegidos los cauces fluviales zonas de servidumbre para garantizar la vida silvestre asociado a estas áreas. A esto se le añadirá la normativa vigente referente a los cotos de pesca.
    - Declaración como Suelos rústicos protegidos los espacios forestales, bosques de galería, tanto por su función paisajística como por el valor que en sí mismos tienen estas superficies. En estos espacios deben de permitir la práctica de actividades tradicionales de tipo ganadero o las talas selectivas de tipo comunal para aclarar y limpiar los bosques.
    - Se establecen condiciones generales para actuaciones no edificatorias que pueden incidir en el paisaje, tales como los movimientos de tierras, actuaciones en masas arboladas e instalación de elementos diversos.
    - Recuperación de los espacios destinados a escombreras y actividades auxiliares.

## ***Sección 2º El paisaje urbano***

---

- Análisis

La Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico recomienda la protección del entorno natural de las ciudades tradicionales y de los conjuntos arquitectónicos.

La conservación de los panoramas que se contemplan desde la ciudad hacia el exterior y viceversa, el disfrute de paisajes equilibrados y la relajación de la vista en ellos es una auténtica necesidad humana según la Organización Mundial de la Salud.

En rasgos generales, la topografía del terreno en el que se asienta una localidad y los materiales de construcción, así como sus caracteres y tipos (entramados de madera, cubiertas de teja, zócalos de piedra, solanas, recercado de huecos,..), son factores que inciden en las formas de los pueblos.
- Objetivos
  - Proteger los espacios circundantes, especialmente en torno a arroyos y zonas arboladas y establecer unas condiciones estéticas para las nuevas edificaciones, más exigentes dentro de los cascos tradicionales. Conveniencia de conservarlos y regenerarlos por contribuir a mantener el ambiente rural, las zonas verdes de bordes de núcleos, facilitar los pequeños cultivos y huertos familiares.
  - Mantener y mejorar la silueta urbana, especialmente la del Conjunto Histórico de Frías, permitiendo y mejorando los hitos urbanos que ofrezcan una cierta imagen reconocedora y emblemática del carácter del núcleo.

- Propuestas

- Fijar unas condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

- Fijar unas condiciones generales estéticas en cuanto a emplazamiento, composición y materiales.

- Para mejorar la integración de los edificios en los ambientes, establecer en algunos casos la necesidad de redactar un Estudio de Adecuación Urbana (EAA) que permita encontrar un diseño adecuado a la vista de las preexistencias del entorno.

- Establecer condiciones para el cierre de parcelas y para la plantación de arbolado en torno a edificaciones industriales o ganaderas en suelo rústico.

- Proteger los márgenes de los ríos y arroyos a su paso por los núcleos.

- Controlar las condiciones de edificación y estéticas de las actuaciones en suelo rústico en torno a núcleos.

- Evitar la instalación de almacenaje de chatarras o basuras en las zonas periurbanas.

- Aunque debería ser materia regulada desde instrumentos de planificación de rango superior, como por ahora éstos no existen, se considera necesario introducir algunas medidas que sirvan para controlar subsidiariamente que determinadas actuaciones se integren en el medio ambiente, por ello se establece una densidad edificatoria máxima para todos suelos urbanos, al amparo del art. 36.1 de la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo). En ningún caso se sobrepasará el máximo fijado para términos municipales de menos de 20.000 habitantes.

## Cap. 2 JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE USO

Considerando que el factor uso es determinante para la actividad urbanística, ya que sin uso no hay transformación del suelo ni edificación, se establece un compendio de usos posibles y sus diferentes intensidades, a fin de permitir, autorizar de modo condicionado o prohibir las mismas dentro de cada zona con características homogéneas. Existen ciertas diferencias entre las características y posibles usos para el suelo rústico y el urbano.

En cualquier caso, se intenta que en cada zona no convivan usos incompatibles entre sí, estableciendo por un lado grupos de usos globales, desglosados en usos pormenorizados, y por otro si se consideran como usos permitidos, autorizables (detallando en algunos casos condiciones concretas a cumplir) y prohibidos.

## Cap. 3 JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Aunque se recogen algunas determinaciones muy elementales en cuanto a las condiciones mínimas que deben cumplir las obras de urbanización, se entiende que existe legislación y prescripciones técnicas suficientes para garantizar dichas condiciones, que deberán ser desarrolladas en proyectos específicos a la vista de los condicionantes concretos.

Más importante se considera, para el Planeamiento del término municipal y en el ámbito del PECH, en concreto, establecer condiciones o directrices estéticas para

dichas actuaciones, de modo que se respeten las características ambientales de los núcleos, especialmente en sus zonas más tradicionales.

## **Cap. 4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Ya que existe una normativa muy dispersa sobre determinadas condiciones que afectan a las edificaciones, se considera adecuado incluir condiciones y parámetros de referencia para garantizar condiciones de volumetría, accesibilidad, habitabilidad, instalaciones y servicios.

Van dirigidas a establecer dimensiones mínimas de estancias para que sean habitables, requisitos mínimos de ventilación e iluminación, programas mínimos en diversos usos, número de aseos, altura de estancias, condiciones de los apartamentos, seguridad y protección de huecos, ....

En cualquier caso, se estima que, conforme vaya surgiendo normativa específica de rango supramunicipal sobre aspectos no estrictamente urbanísticos municipales, deberá ser ésta la aplicable, para evitar una excesiva diversidad y confusión.

Por ejemplo, se estima que es suficiente la normativa del Código Técnico de la Edificación (CTE), normativa general sobre Accesibilidad y supresión de barreras, protección contra incendios, salubridad, habitabilidad, ruido, etc.

## **Cap. 5 JUSTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se establecen condiciones en distintas escalas: condiciones de implantación de edificaciones, condiciones de diseño, especialmente de fachadas y cubiertas, condiciones sobre los materiales y condiciones para el cierre de parcelas y solares.

Todo ello se concreta en determinados parámetros o directrices, a la vista de las características del entorno, más en la línea de sugerir ideas e invitar a reflexiones más que dar soluciones estrictas, que resultarían inadecuadas en su rigidez en muchos casos.

Por otro lado, ante la singularidad y variedad de soluciones arquitectónicas, más que establecer reglas rígidas para regular las nuevas edificaciones o ampliaciones, se ofrece un repertorio de invariantes arquitectónicos, así como una exposición de las formas y tradiciones que los motivaron, que pueda servir para que los redactores de proyectos tengan referencias locales que les faciliten la integración de los nuevos diseños.

## T.IV INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS

### Cap. 1 JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN EN SISTEMAS TERRITORIALES, GENERALES Y LOCALES

Urbanísticamente, se pueden considerar tres niveles dentro del sistema dotacional: por un lado las Infraestructuras territoriales (de ámbito supramunicipal y reguladas por planes de ordenación territorial o sectoriales), y por otro los sistemas generales y locales, propiamente de ámbito municipal, unos al servicio de toda la población con carácter estructurante, y otros al servicio de ámbitos más reducidos, y al servicio de una parte localizada de la población.

### Cap. 2 INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES, EXISTENTES Y PREVISTAS

#### *Sección 1º Carreteras*

---

- Análisis

Se consideran esenciales para la accesibilidad al territorio, bien sea referida a la movilidad física de personas y mercancías. Hay que tener en cuenta que no siempre es recomendable la comunicación intensiva con todas las partes del territorio, no sólo por motivos de coste y rentabilidad sino porque es preciso preservar las zonas naturales y los ámbitos de carácter rural más valiosos y que se ven afectados negativamente en todos sus aspectos cuando se facilita un uso intensivo y ajeno a su perfil original.

Se estima que las comunicaciones actuales son suficientes para articular el territorio del término municipal con el resto. En cualquier caso, las infraestructuras de ámbito supramunicipal deberán quedar reguladas por las Directrices de Ordenación del Territorio y los Planes sectoriales.

Dentro del término municipal cabe destacar las carreteras BU\_522, BU\_520 y BU-V-5021 que atraviesan el término municipal de Frías. El Camino de Cillaperlata conecta el núcleo de Frías con Quintanaseca.

- Objetivos

- Deberán crearse las condiciones para una constante mejora del estado de las comunicaciones.

- Propuestas

- Definir las vías de comunicación y sus categorías, señalándolas en los planos de estructura territorial. Las vías de ámbito supramunicipal se señalan específicamente en la cartografía con el fin de señalar su ámbito y recordar que las modificaciones de planeamiento que afecten a las mismas requieren de informe previo.

- Señalar las zonas, condiciones de protección y límites de edificación establecidas por la legislación de carreteras, tanto en el articulado como en los planos de los núcleos, donde sea posible.

## Sección 2º Redes de comunicaciones, energía,...

---

- Será de aplicación la legislación sectorial en el ámbito de sus competencias.
- En las Normas Urbanísticas se incluyen determinaciones que faciliten el cumplimiento de la legislación sectorial, especialmente en lo referido a líneas eléctricas de alta tensión.
- Se evitará el trazado de nuevas redes o elementos que afecten negativamente al ámbito de los bienes de interés natural, cultural o el paisaje.
- Serán de aplicación las determinaciones de las Normas Urbanísticas sobre protección del medio ambiente y del paisaje, y sobre protección del Catálogo de elementos de interés natural y cultural.
- Se evitará la proliferación de torres-base de antenas para instalaciones de telefonía móvil, instando a su agrupamiento y emplazamiento de modo que no incida negativamente en las personas y paisajes con mayor valor, ajustándose a la normativa sectorial.
- Se evitará la proliferación de aerogeneradores, huertos solares u otros sistemas de generación de energía que supongan un grave deterioro y perjuicio de las vistas y el paisaje, estando en lo referidos a tales cuestiones a lo estipulado en el PORN de los Espacio Natural "Montes Obarenes-San Zadornil".

## Cap. 3 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS

### Sección 1º Dotación urbanística de vías públicas

---

- Análisis

Se considera conveniente mantener el trazado tradicional del núcleo que le confieren su carácter histórico y como reconocimiento del modo de hacer ciudad de los antepasados a los que el tiempo fue dando las claves para adaptar el modo de vida al clima, relieve, condiciones del suelo, materias disponibles, etc.

En caso de sustitución de la edificación puede ser recomendable ensanchar las travesías o calles principales en algunas zonas puntuales. Los cambios de alineación se prohíben con carácter general dentro del casco histórico de Frías (dentro del ámbito del PECH), ya que el angosto sistema de calles de origen medievales es una de sus características más valiosas y cualquier cambio de alineación debe estar debidamente justificada, siendo casos excepcionales que requerirán Informe favorable del Servicio Territorial de Cultura.

En las zonas consolidadas de los cascos urbanos el tráfico es incómodo. La densidad es mínima, pero teniendo en cuenta el aumento del número de automóviles, no debe ignorarse el problema. Además de tratar de resolver los pasos difíciles, debe fomentarse que las parcelas donde sea posible, tengan espacio reservado, dentro de ellas, cubierto o al aire libre, para aparcamiento de vehículos privados, de uso agrícola,...

- Objetivos

- Mejora de la red viaria en general, especialmente en lo relativo a la ampliación del ancho en las vías estructurantes y eliminación de puntos de baja visibilidad.
- Mejora y ampliación de las zonas pavimentadas dentro de los cascos urbanos, que serán de características acordes con el clima y el tipo de asentamientos, de fácil mantenimiento, no heladizas, antideslizantes, y estéticamente adecuadas al contexto urbano.

- Propuestas

- En los núcleos, se respetarán en lo posible las alineaciones tradicionales, aún a costa de mantener calles irregulares o estrechas, actuando sobre los puntos más conflictivos para el tráfico rodado y señalando algunos retranqueos que con el tiempo, podrán hacer que sean menos angostas con la sustitución de edificaciones de menor valor.

- Proteger el trazado de los caminos rurales evitando su invasión, desaparición u ocupación por construcciones. Para ello se reflejan en las ordenanzas las distancias a respetar por las edificaciones en cada caso. Se respetará el carácter de camino prohibiéndose su transformación material a carretera.

- Las vías de comunicación se señalan específicamente en la cartografía con el fin de señalar su ámbito y recordar que las modificaciones de planeamiento que afecten a las mismas requieren informe previo.

## **Sección 2º Dotación urbanística de servicios urbanos**

---

### **Abastecimiento de agua**

- Análisis

El suministro actual se lleva a cabo mediante captaciones en las afueras de los núcleos. En el caso de Frías con dos captaciones, una al suroeste y otra al sureste del núcleo. Quintanaseca cuenta con una captación desde el río Ebro y Tobera desde el arroyo Molinar.

- Objetivos

- Captación y abastecimiento de aguas con capacidad para afrontar las demandas continuas así como el posible aumento de la población a medio plazo.

- Propuestas

- Señalar el trazado de las redes de abastecimiento municipales.

- Marcar las directrices y reserva de suelo para el trazado racional de los servicios urbanos.

- Señalar ámbitos para la gestión mediante Actuaciones Aisladas de dotación de servicios urbanos y ámbitos para la gestión mediante Unidades de Actuación dentro de sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, de modo que se garantice la ejecución de los servicios urbanos.

### **Saneamiento y vertidos**

- Análisis

El saneamiento se lleva a cabo mediante una red de alcantarillado separativa, transportando separadamente el agua residual y el agua pluvial. El trazado sigue el mismo camino que la red de abastecimiento por las calles principales del municipio.

Las aguas, antes de su vertido, deberán ser depuradas. No sucede así en los núcleos de Frías (que vierte al río Ebro y Molinar) y Tobera (donde se vierte a una fosa séptica de decantación para verter seguidamente al río Molinar). En Quintanaseca existen dos fosas sépticas, una recoge las aguas residuales del núcleo

original y la otra las de las zonas residenciales de nueva aparición, al otro lado de la carretera.

Los residuos urbanos generados no se recogen de manera selectiva, salvo el vidrio.

- Objetivos

- Promover la construcción de depuradoras que traten las aguas previo al vertido.

- Se considera esencial la revisión periódica y el correspondiente mantenimiento de la red de saneamiento y de las fosas sépticas existentes.

- Recuperación de las escombreras que existan para mejora de la calidad ambiental y paisajística para evitar posibles corrimientos que puedan afectar a cauces fluviales.

- Mayor control y progresiva desaparición de los vertidos incontrolados de residuos de la construcción y de materiales no orgánicos mediante la facilitación de contenedores municipales para este tipo de residuos en los núcleos.

- Propuestas

- Señalar el trazado de las redes de saneamiento municipales.

- Señalar ámbitos para la gestión mediante Actuaciones Aisladas de dotación de servicios urbanos y ámbitos para la gestión mediante Unidades de Actuación dentro de sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, de modo que se garantice la ejecución de los servicios urbanos.

## **Electricidad, iluminación y telecomunicaciones**

- Análisis

Las redes eléctricas existentes dan servicio a todo los núcleos de población. Éstas se van ampliando según las necesidades del pueblo. Son trazados enterrados y aéreos sobre fachadas y postes de sustentación.

De la misma forma la red de alumbrado público es enterrada aunque todavía existen bastantes tramos aéreos con báculos en las fachadas de las casas.

En cuanto al sistema de comunicaciones, la recepción de televisión es claramente mejorable, la cobertura de telefonía móvil es buena con dos operadoras.

- Objetivos

- Sería conveniente la simplificación y soterramiento de las líneas eléctricas.

- El soterramiento de las líneas en suelo urbano debe imponerse como condición antes de la ejecución de las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes y en las nuevas edificaciones.

- Prohibir la instalación individualizada de placas fotovoltaicas en puntos visibles de los cascos tradicionales e instar a su colocación en puntos soleados de patios interiores.

- Prohibir la instalación de "huertos solares" en todo el suelo rústico protegido y condicionar su presencia en suelo rústico común a una superficie mínima de

parcela y la preceptiva autorización de la Consejería de Medio ambiente, para evitar la dispersión sobre el territorio de este tipo de instalaciones.

- Completar y homogeneizar la iluminación de los núcleos y travesías, utilizando luminarias acordes al carácter rural de los núcleos, resistente y antivandálica.

- Implantar iluminación ambiental y de resalte sobre los elementos arquitectónicos y urbanos de mayor valor para la mejora de la imagen urbana de conjunto.

- Propuestas

- Marcar las directrices y reserva de suelo para el trazado racional de los servicios.

- Señalar ámbitos para la gestión mediante Actuaciones Aisladas de dotación de servicios urbanos y ámbitos para la gestión mediante Unidades de Actuación dentro de sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, de modo que se garantice la ejecución de los servicios urbanos.

### ***Sección 3º* Dotación urbanística de espacios libres**

---

- Análisis

Cabe distinguir la situación, en relación a las dotaciones urbanísticas de los espacios libres en los distintos núcleos. En Frías existe una buena cantidad de espacios libres entre la Iglesia de San Vicente y el castillo, secuenciados y de distinta cualidad, unos pavimentados estableciendo un recorrido y una gran pradera central. Delante de la iglesia existe otro espacio previo abierto. Aparte de éstos existen los ensanchamientos de las calles del Mercado que dan lugar a dos plazas, la plaza del Ayuntamiento y la plaza que se genera en el flanco sur de la iglesia. Son complementarios a éstos las cuñas verdes que aparecen en el recorrido descendente de las calles, con cierta inclinación.

En las cercanías monasterio de Santa María de Vadillo se localiza un espacio ensanchado de la calle de buenas dimensiones

Otro espacio libre, aunque muy de distinta cualificación, es la lengua situada al oeste de "La Muela" destinada a aparcamiento de vehículos.

En Tobera, al estar recorrido por el arroyo, la vegetación del cauce y sus espacios asociados penetran en el núcleo, fundiéndose con él. Existe un espacio libre sin tratar a la entrada del núcleo desde el norte, junto a una rotonda.

En Quintanaseca el espacio libre más destacado es la confluencia de las calles La Fuente, El Horno y La Cerca, que componen una plaza rectangular.

- Objetivos

- Los espacios libres deben facilitar el paseo de niños y ancianos sin grandes esfuerzos o peligros, aprovechando las márgenes de los cauces de agua, los sotos, etc. dotando áreas de mobiliario urbano (bancos, papeleras, ...) juegos infantiles y para mayores (boleras, zonas de ejercicio físico,... ) y eliminando los elementos que provocan impactos negativos, (escombreras, cobertizos y construcciones ruinosas sin valor etnológico, transformadores en desuso,...).

- Se debe procurar que los espacios libres específicamente urbanos tiendan a entrelazarse creando un continuo, en la medida de lo posible, para mejorar la rentabilidad de uso y facilitar que estos espacios, generalmente de mayor calidad, recorran todos los ámbitos del núcleo urbano en lugar de constituir áreas aisladas.

- Conviene la recuperación y acondicionamiento mediante mobiliario urbano adecuado al entorno de espacios menores y recoletos para el uso y disfrute de la población.

- Propuestas

- En cumplimiento de las reservas según el artículo 44 de la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo) se señalarán los siguientes cuando sea preciso:

*a) No será obligatorio distinguir sistemas generales y locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.*

*b) La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.*

*c) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.*

- En suelo rústico se pueden señalar determinadas zonas en las que deberían concentrarse los espacios de ocio al aire libre, especialmente el aparcamiento de vehículos y las actividades de cierta densificación y transformación del medio para evitar la ocupación de terrenos agrícolas, de pastos, bosques, ....

- En los núcleos pueden incorporar a la red las pequeñas manchas de uso público tradicional, que tienen fuentes, juegos infantiles, etc.

## **Sección 4º Dotación urbanística de equipamientos**

---

- Análisis

Los equipamientos del municipio hoy en día son adecuados a su tamaño ya que cuenta con equipamientos de carácter cultural (casa de cultura, oficina de turismo), asistencial (1 centro sanitario), religioso (varias iglesias), deportivo (campo de fútbol, piscina al aire libre, espacios para juegos populares y complementarios) y educativo (1 centro).

- Objetivos

- Garantizar la reserva y equidistribución de equipamientos según la población y máxima rentabilidad de los mismos de manera que abarquen todo el término municipal y resulten fácilmente accesibles desde cualquier zona.

- Dotar y mejorar los equipamientos básicos de escala local de modo que se garantice una asistencia básica inmediata antes de depender de servicios de ámbito comarcal que deberán estar dirigidos a servicios más especializados.

- Propuestas

- Mantener y mejorar los existentes y, en su caso, reservar nuevos espacios.  
- Exigir el cumplimiento de las reservas legales en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

- Posibilitar la flexibilización del uso de los espacios reservados de forma genérica para equipamientos, de modo que el destino concreto pueda variar según las circunstancias de cada momento.

## **T.V CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

### **Cap. 1 JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

Todo el ámbito del término municipal se clasifica en alguna de las clases establecidas por la legislación urbanística autonómica.

#### ***Sección 1º Suelo rústico***

---

Tradicionalmente desde la práctica urbanística se ha venido considerando que es todo aquel que no es urbano o urbanizable, algo residual, pero cada vez con más claridad y con la reciente Ley de Suelo 8/2007, sustituida por Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se ha ido situando como un suelo con entidad propia, incluso urbanísticamente, por los valores y posibilidades que acoge.

Urbanísticamente se divide en varias categorías básicas: suelo con protección (para aquellas áreas que tengan especial importancia por sus destacados valores naturales o por su utilización o reserva para infraestructuras, bien sean de carácter local o de rango superior, así como para determinados asentamientos tradicionales) y suelo rústico común para el resto.

El art. 15 de la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) establece las condiciones que deben cumplir los suelos para ser preservados de su urbanización.

Se clasifica como rústico:

- Desde la protección discrecional justificada, aquel suelo que muestra valores acreedores de protección, en concreto las zonas forestales, las zonas de pastizal, las zonas de alto valor agrícola, las zonas vinculadas a cauces (riberas de ríos y arroyos incluidos), vías pecuarias, las zonas vinculadas a infraestructuras (carreteras, gaseoductos, líneas de transporte de energía), zonas de actividades extractivas, zonas de protección especial por riesgos y las zonas de protección cultural.

- Todo aquel suelo rústico que no merezca ser incluido en algún régimen especial de protección de un será rústico común.

#### ***Sección 2º Suelo urbano***

---

Legalmente, todo suelo clasificado como urbano deberá cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo):

Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes

y adecuadas para servir a las construcciones instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

Se parte, para su definición, del límite urbano establecido en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y modificaciones. También se ha consultado complementariamente la información catastral del municipio con el fin de recoger mayor información.

Se clasifica como urbano todo aquel que tiene servicios urbanísticos o la mayoría de ellos, o aquellos terrenos próximos clasificados actualmente como suelo rústico que poseen todos los servicios urbanos y se estima conveniente integrarlos en la trama urbana.

Se establecen áreas de suelo urbano no consolidado; reservando así suelos para dotaciones y espacio libres al servicio de la población.

### ***Sección 3º Suelo urbanizable***

---

Según el art. 13 de la LUCyL 5/1999 (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo):

1. Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:

1.º- Cuando el uso predominante sea industrial.

2.º- Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.

3.º- Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

2. Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

## T.VI RESUMEN EJECUTIVO

### Cap. 1 RELACIÓN ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA NUEVA ORDENACIÓN

El Término municipal de Frías actualmente tiene como figura de planeamiento las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Frías, aprobadas con fecha 22 de diciembre de 1997 y publicadas en el BOCyL con fecha 2 de febrero de 1998. Posteriormente, en el año 2005, se han aprobado dos modificaciones puntuales una referente a cambios de alineaciones y de determinaciones de ordenación detallada, y otra basada en una reclasificación de unos terrenos de finca rústica.

La ordenación que se propone en las presentes Normas, pretende:

- Incorporar como Suelo Urbano Consolidado zonas incluidas en ámbitos de unidades de ejecución o PERI (según la denominación de las anteriores Normas) con la ejecución material de la parcelación y urbanización ya finalizada.
- Incorporar como Suelo Urbano Consolidado zonas clasificadas anteriormente como Suelo apto para urbanizar que ya tienen un alto grado de infraestructuras urbanas.
- Inclusión de parcelas que cumplen los requisitos urbanísticos como para ser clasificadas como Suelo Urbano Consolidado.
- Consolidar aquellas áreas ya clasificadas como urbanas que hoy no lo están.
- Desclasificar Unidades de Ejecución de Suelo apto par urbanizar (urbanizable) que no han sido desarrolladas durante este periodo de vigencia de las Normas Urbanísticas ni se observa interés general en su desarrollo futuro.

#### **Sección 1º Suelo Urbano**

---

##### **Zonas de Suelo Urbano directamente incorporado (ver planos)**

Se trata de doce áreas:

Área 1: Ubicado en el norte del límite urbano de Frías, en el Camino Morales, junto al camping y, destinado a playa de aparcamiento.

Área 2: Ubicado en el norte del límite urbano de Frías, junto al camino que discurre paralelo al río Ebro, incluyendo una zona calificada como Espacios libres de uso público.

Área 3: Ubicado en el noreste del límite urbano de Frías, junto al camino que discurre paralelo al río Ebro. Colindante con el Sector "Las Ánimas", al sur.

Área 4: Ubicado en el noreste del límite urbano de Frías, separado del Área 3 por una pequeña banda de suelo ya clasificado como urbano. Colindante con el Sector "Las Ánimas", al sur.

Área 5: Situado junto al Camino La Rueda, al oeste del sector de suelo urbano no consolidado "La Calzada"

Área 6: Situado junto al Camino La Rueda, al norte del sector de suelo urbano no consolidado "La Calzada" y colindante con la confluencia de la BU-522 y el Camino Lechares.

Área 7: Situado al noreste del sector de suelo urbano no consolidado "La Calzada" y colindante con el Camino de La Canaleja.

Área 8: Situado al este del Camino de La Canaleja, colindante con el sector de suelo urbanizable "Frías Norte".

Área 9: Situado al sur del sector de suelo urbano no consolidado "La Calzada"

Área 10: Situado al sur del Área 9, junto al Camino de La Canaleja y de la Rueda.

Área 11: Situado al noroeste del límite urbano. Esta área estaba clasificada anteriormente como suelo apto para urbanizar, pero dada el alto grado de infraestructuras urbanas cercanas y su escasa dimensión aconsejan su cambio de clasificación a suelo urbano consolidado.

Área 12: Situado al noreste del límite urbano de Quintanaseca, a la entrada al núcleo desde Frías.

### **Zonas de Crecimiento como Suelo Urbano No Consolidado (ver planos)**

Se trata de tres zonas:

Zona 1: Suelo anteriormente clasificado como Suelo apto para urbanizar que, durante estos años, ha ido adquiriendo una serie de servicios urbanos (saneamiento y abastecimiento) que le hacen acreedor a una clasificación urbana, dentro de un sector de suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial (Sector "las Ánimas) con las necesarias reservas de suelo para espacios libres y equipamientos. Se ubica al norte del núcleo de Frías.

Zona 2: Sector "La Calzada". Situación similar al del suelo anteriormente descrito, incluso con un grado de infraestructuras urbanas mayor. Se trata de unos suelos rústicos rodeados suelos urbanos incluidos anteriormente en unidades de ejecución o suelos urbanos consolidados. Se establecen puntos de conexión de esta "bolsa" de suelo con los viales circundantes de cara a un mejor desarrollo del sector.

Zona 3: Sector "Tobera". Situado a la entrada del núcleo de Tobera, es una porción de terreno de forma aproximadamente triangular en la que es factible su desarrollo ya que existen servicios urbanos a pie de calle.

## **Sección 2º Suelo Urbanizable**

---

### **Áreas de Crecimiento como Suelo Urbanizable (ver planos)**

Se trata de una única zona:

Zona A: Constituye una zona de suelo comprendida entre el límite norte de la delimitación del BIC "Conjunto Histórico de Frías", el sector propuesto de suelo urbano no consolidado "Las Ánimas" y el Camino de Las Ánimas. Tiene una extensión aproximada de siete hectáreas.

### **Sección 3º Suelo Rústico**

---

Se englobará en alguna de las categorías que se mencionan más adelante para este tipo de suelo en función de: sus valores naturales, culturales, productivos, características especiales que merezcan una protección especial u otros que desaconsejen su urbanización conforme a los criterios de la Ley de Urbanismo, pasando a regirse en adelante por lo especificado las presentes Normas y la normativa sectorial de aplicación.

## **Cap. 2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

La suspensión de licencias se llevará a cabo en aquellas zonas propuestas de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable o en aquellas zonas dentro del Suelo Urbano Consolidado, afectadas por Actuaciones Aisladas, de Normalización, Urbanización o Expropiación.

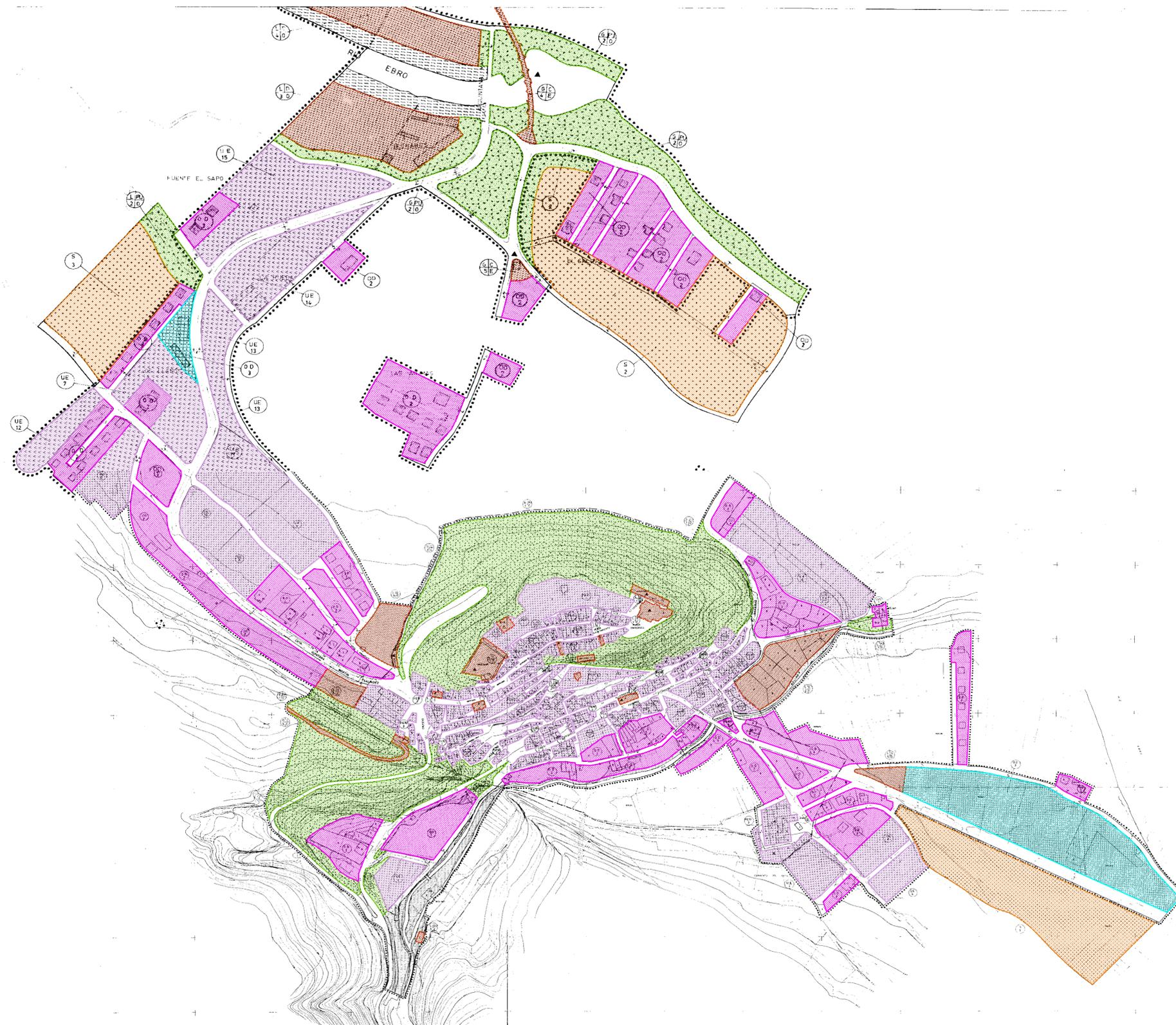
El motivo, es la consolidación de las citadas zonas mediante la correspondiente regularización, equidistribución y urbanización, sin las cuales, estas zonas no deberían de tener la consideración de solares.

En el resto del suelo del Termino municipal, la concesión de las mismas, estará sujeta a la compatibilidad de los parámetros urbanísticos por los que se rige actualmente y los propuestos en las presentes normas, como por ejemplo: alturas, ocupación, edificabilidad, grado de protección, etc. (Ver planos).

## **Cap. 3 PLANOS RESUMEN EJECUTIVO**

(Ver planos:

RE 1: Planeamiento anterior, RE 2: Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual, RE 3: Suspensión de Licencias)

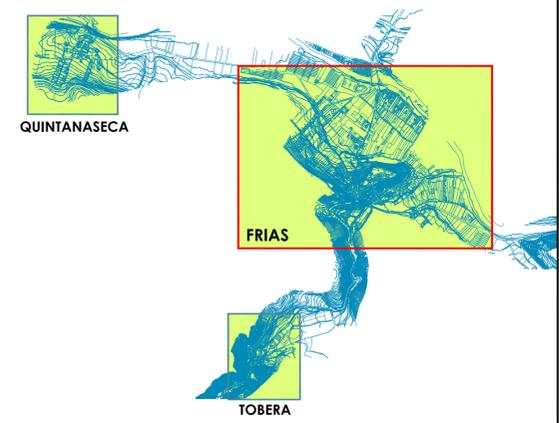


**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- SUELO URBANO**
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO PLANEAMIENTO VIGENTE (N. S. de Planeamiento de Frías)
  - SUELO URBANO Consolidado (Residencial)
  - SUELO URBANO Consolidado (Industrial)
  - SUELO URBANO-UNIDADES DE EJECUCIÓN / P.E.R.I.
  - SUELO APTO PARA URBANIZAR

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías  
Tobera  
Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Planeamiento anterior  
(Ámbito Urbano: Frías)

Escala: 1:3.000 0 75 150 300 m N

REF: AIREL11-803

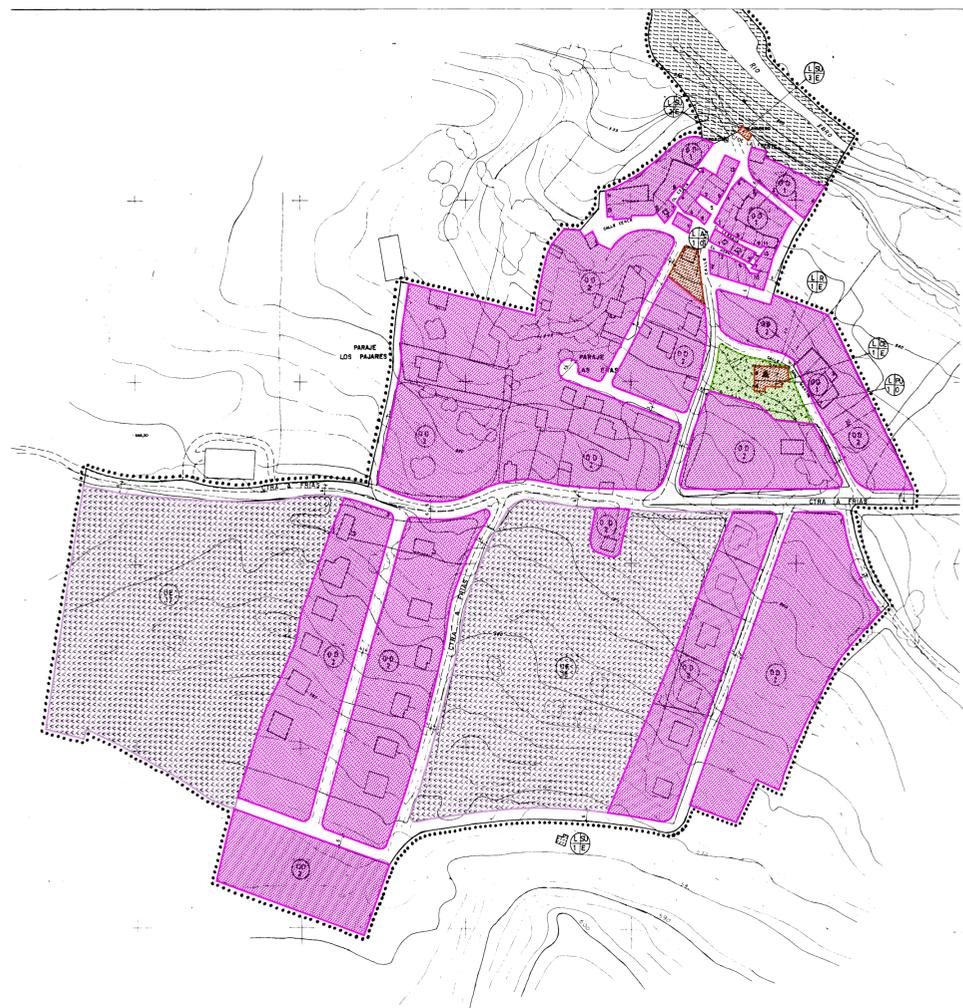


AYUNTAMIENTO DE FRÍAS



Plano Nº

**RE\_1.1**



QUINTANASECA



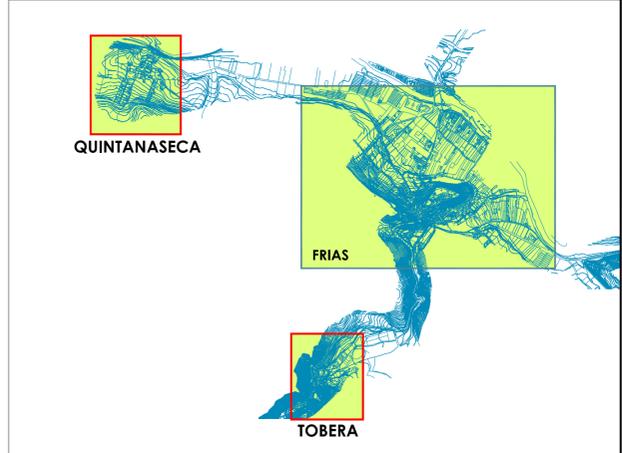
TOBERA

**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

- SUELO URBANO**
- ..... DELIMITACIÓN SUELO URBANO PLANEAMIENTO VIGENTE (N. S. de Planeamiento de Frías)
  - SUELO URBANO Consolidado (Residencial)
  - SUELO URBANO Consolidado (Industrial)
  - SUELO URBANO-UNIDADES DE EJECUCIÓN / P.E.R.I.
  - SUELO APTO PARA URBANIZAR

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías  
Tobera  
Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Planeamiento anterior  
(Ámbito Urbano: Quintanaseca y Frías)

Escala: 1:3.000 0 75 150 300 m

REF: AIREI 2-8-83

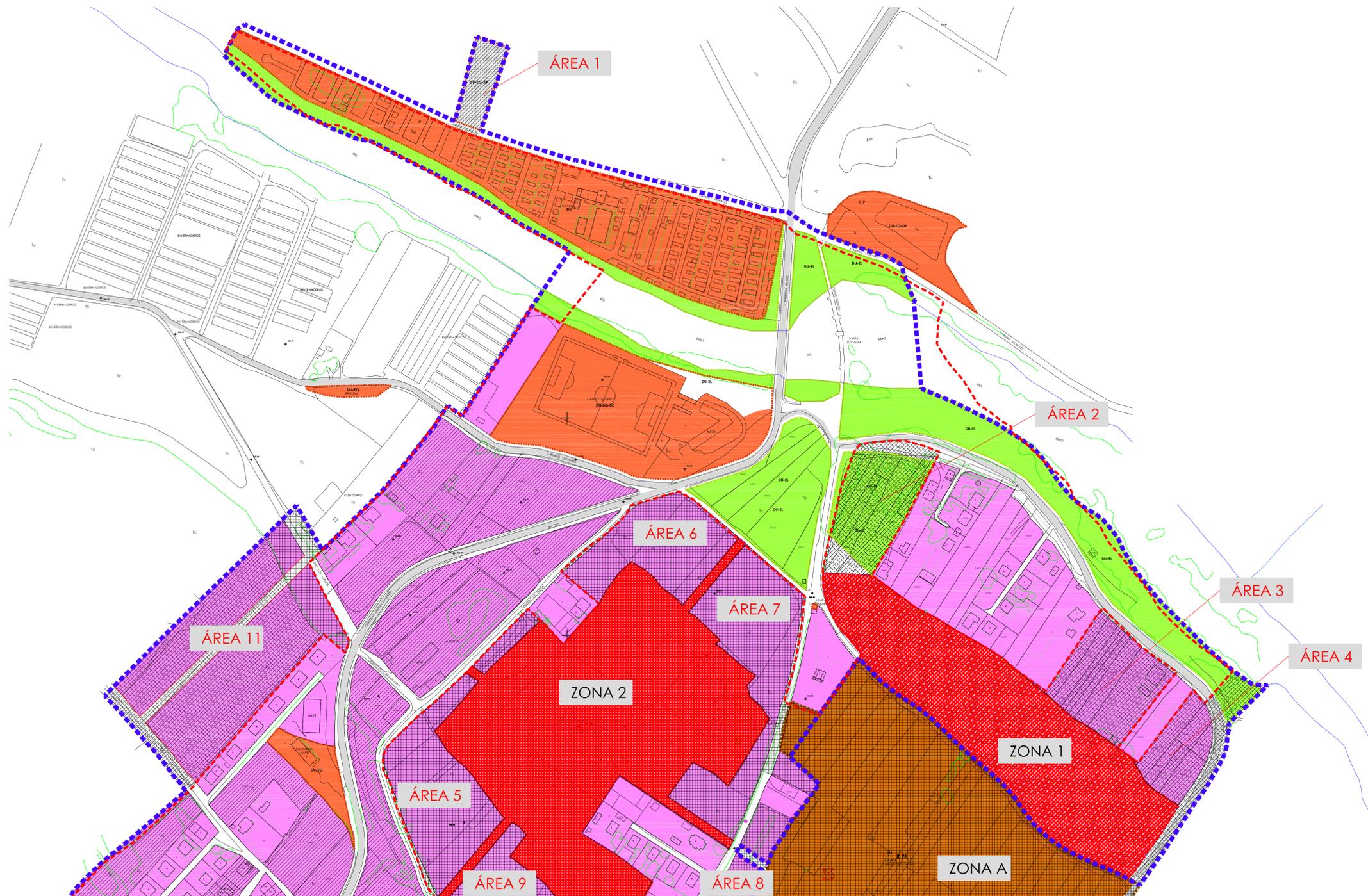


AYUNTAMIENTO DE FRÍAS



Plano Nº

**RE\_1.2**



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

SUELO URBANO	
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PLANEAMIENTO ANTERIOR (N. S. de Planeamiento de Frías)

CLASIFICACIÓN PROPUESTA	CLASIF. ANTERIOR	
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO URBANO- ZONA DE ORDENANZA
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.II)
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO APTO PARA URBANIZAR
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO RÚSTICO
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.II)
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO APTO PARA URBANIZAR
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO RÚSTICO
	SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

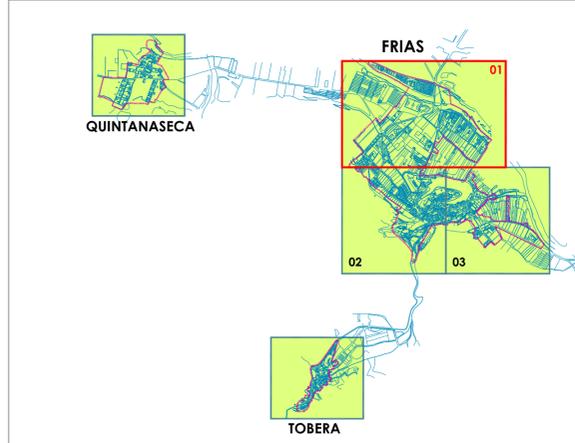
DU-VP	VÍAS PÚBLICAS	DU-EQ	EQUIPAMENTOS
	VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE		ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
	RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS		RELIGIOSO
	SERVICIOS URBANOS		CEMENTERIO
	TELECOMUNICACIONES		SANITARIO-ASISTENCIAL
	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ENSEÑANZA
	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN		CULTURAL Y REUNIÓN
	ENERGÍA ELÉCTRICA		DEPORTIVO-RECREATIVO
	ESPACIOS LIBRES		MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		DU-EQ-AP APARCAMIENTO PÚBLICO
	PARQUES, JARDINES Y PLAZAS		EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

	AA-UR/NF/EX-NºX	SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)
		SU-NC/ Sector Residencial
		SUR/ Sector Residencial

ETIQUETA	
SU-NC	R
STAN 1	0,5
Sector "La Fuente"	



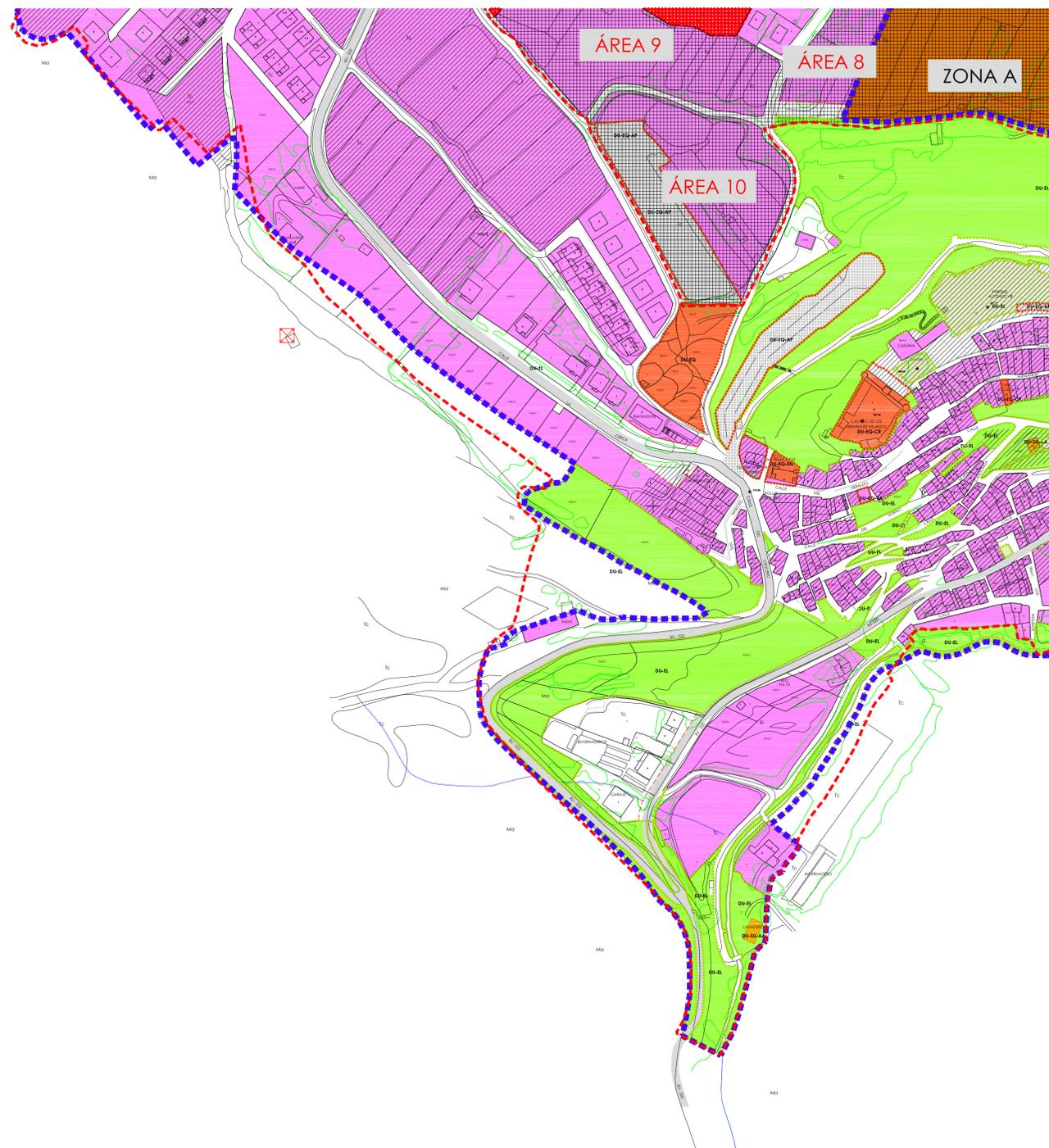
Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

**FRÍAS (BURGOS)**  
**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías, Tobera, Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
 Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual (Ámbito Urbano: Frías)

Escala: 1:2.000



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

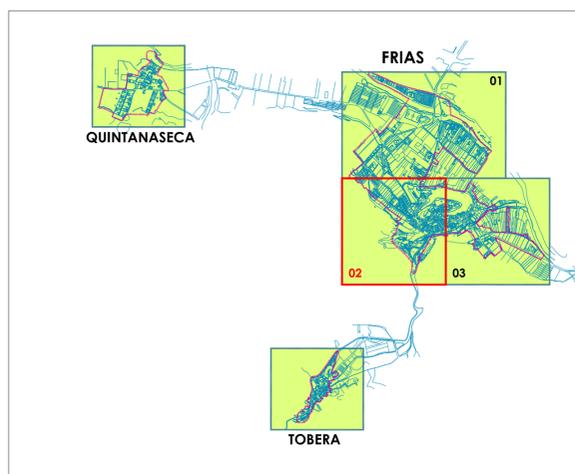
SUELO URBANO	
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PLANEAMIENTO ANTERIOR (N. S. de Planeamiento de Frías)
CLASIFICACIÓN PROPUESTA	
	SUELO URBANO Consolidado
	SUELO URBANO Consolidado
	SUELO URBANO Consolidado
	SUELO URBANO No Consolidado
	SUELO URBANO No Consolidado
	SUELO URBANO No Consolidado
	SUELO URBANIZABLE
CLASIF. ANTERIOR	
_____	SUELO URBANO- ZONA DE ORDENANZA
_____	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.II)
_____	SUELO APTO PARA URBANIZAR
_____	SUELO RÚSTICO
_____	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.II)
_____	SUELO APTO PARA URBANIZAR
_____	SUELO RÚSTICO
_____	SUELO RÚSTICO

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

DU-VP	VÍAS PÚBLICAS	DU-EQ	EQUIPAMIENTOS
	VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE		ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
	RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS		RELIGIOSO
	SERVICIOS URBANOS		CEMENTERIO
	TELECOMUNICACIONES		SANITARIO-ASISTENCIAL
	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ENSEÑANZA
	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN		CULTURAL Y REUNIÓN
	ENERGÍA ELÉCTRICA		DEPORTIVO-RECREATIVO
	ESPACIOS LIBRES		MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		DU-EQ-AP APARCAMIENTO PÚBLICO
	PARQUES, JARDINES Y PLAZAS		EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

	AA-UR/NF/EX-NºX	SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)
		SU-NC/ Sector Residencial
		SUR/ Sector Residencial
<b>ETIQUETA</b>		
Categoría de suelo		
SU-NC	R	(*#)
STAN 1	0,5	Con uso definido (*) Planeamiento asimétrico
Sector "La Fuente"		Uso predominante
		Densidad máxima (m <sup>2</sup> /ha)
		Denominación
		Sector-Número Sector



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías  
Tobera  
Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual  
(Ámbito Urbano: Frías)

Escala:



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

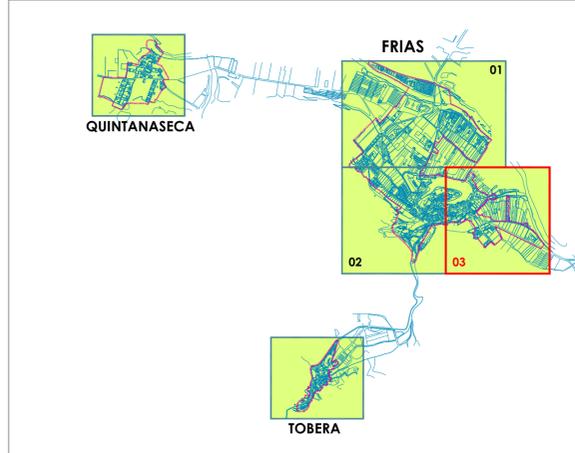
<b>SUELO URBANO</b>		
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO	
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PLANEAMIENTO ANTERIOR (N. S. de Planeamiento de Frías)	
<b>CLASIFICACIÓN PROPUESTA</b>		
	SUELO URBANO Consolidado	CLASIF. ANTERIOR
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO URBANO-ZONA DE ORDENANZA
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.II)
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO APTO PARA URBANIZAR
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO RÚSTICO
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.II)
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO APTO PARA URBANIZAR
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO RÚSTICO
	SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

<b>DU-VP</b>	<b>VÍAS PÚBLICAS</b>	<b>DU-EQ</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>
	VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE		<b>DU-EQ-AS</b> ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
	RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS		<b>DU-EQ-RE</b> RELIGIOSO
<b>DU-SU</b>	<b>SERVICIOS URBANOS</b>		<b>DU-EQ-CT</b> CEMENTERIO
	TELECOMUNICACIONES		<b>DU-EQ-SA</b> SANITARIO-ASISTENCIAL
	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		<b>DU-EQ-EN</b> ENSEÑANZA
	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN		<b>DU-EQ-CR</b> CULTURAL Y REUNIÓN
	ENERGÍA ELÉCTRICA		<b>DU-EQ-DE</b> DEPORTIVO-RECREATIVO
<b>DU-EL</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>		<b>DU-EQ-MA</b> MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		<b>DU-EQ-AP</b> APARCAMIENTO PÚBLICO
	PARQUES, JARDINES Y PLAZAS		EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

	<b>AA-UR/NF/EX-Nº</b>	SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)
		SU-NC/ Sector Residencial
		SUR/ Sector Residencial
<b>ETIQUETA</b>		
Categoría de suelo		
<b>SU-NC</b>	<b>R</b>	Con uso definido (*) (Planeamiento cuantitativo)
<b>ST-Nº 1</b>	<b>0,5</b>	Uso predominante
Sector "La Fuente"		Densidad máxima (m <sup>2</sup> /ha)
		Denominación
		Sector-Número Sector



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

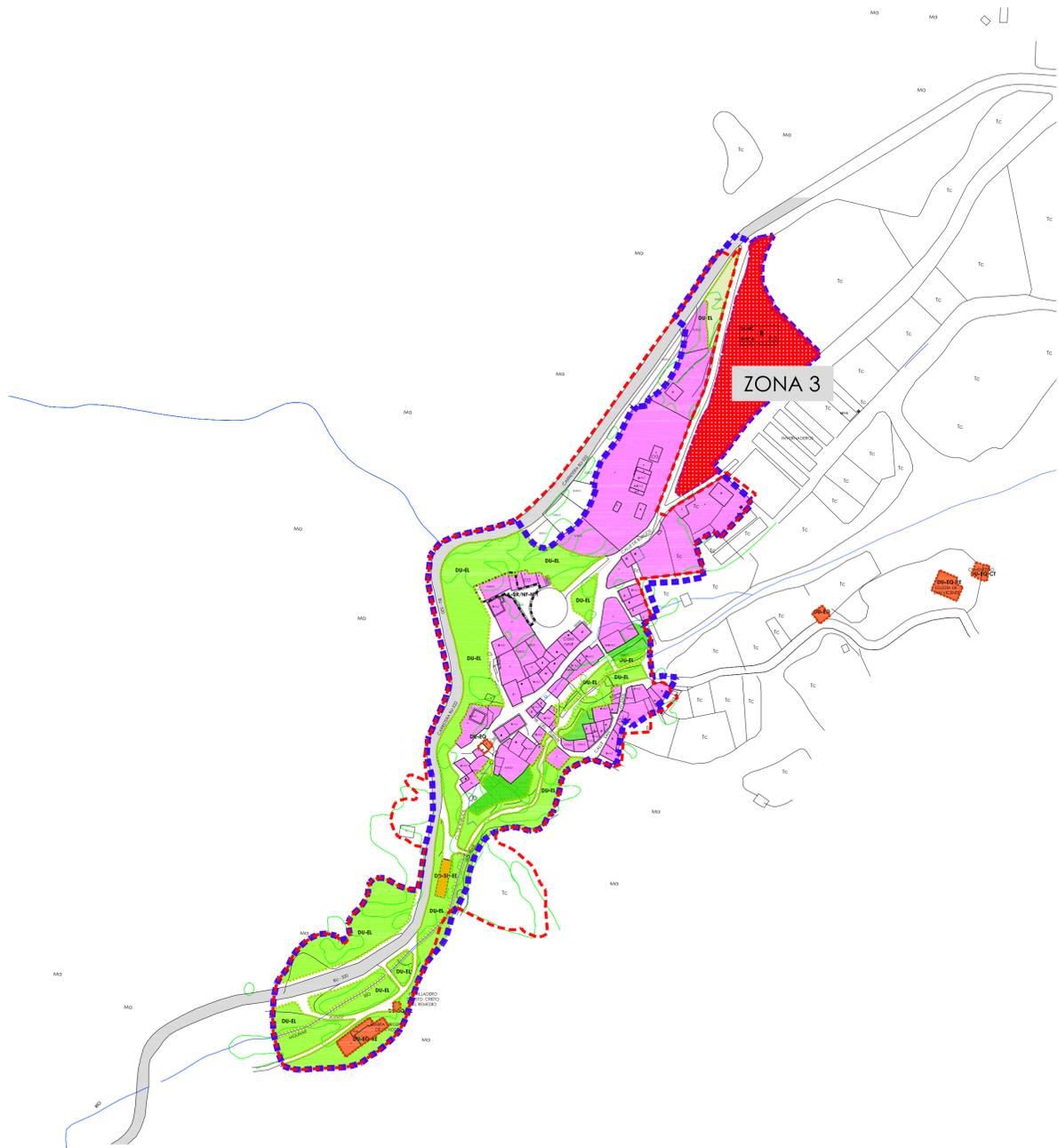
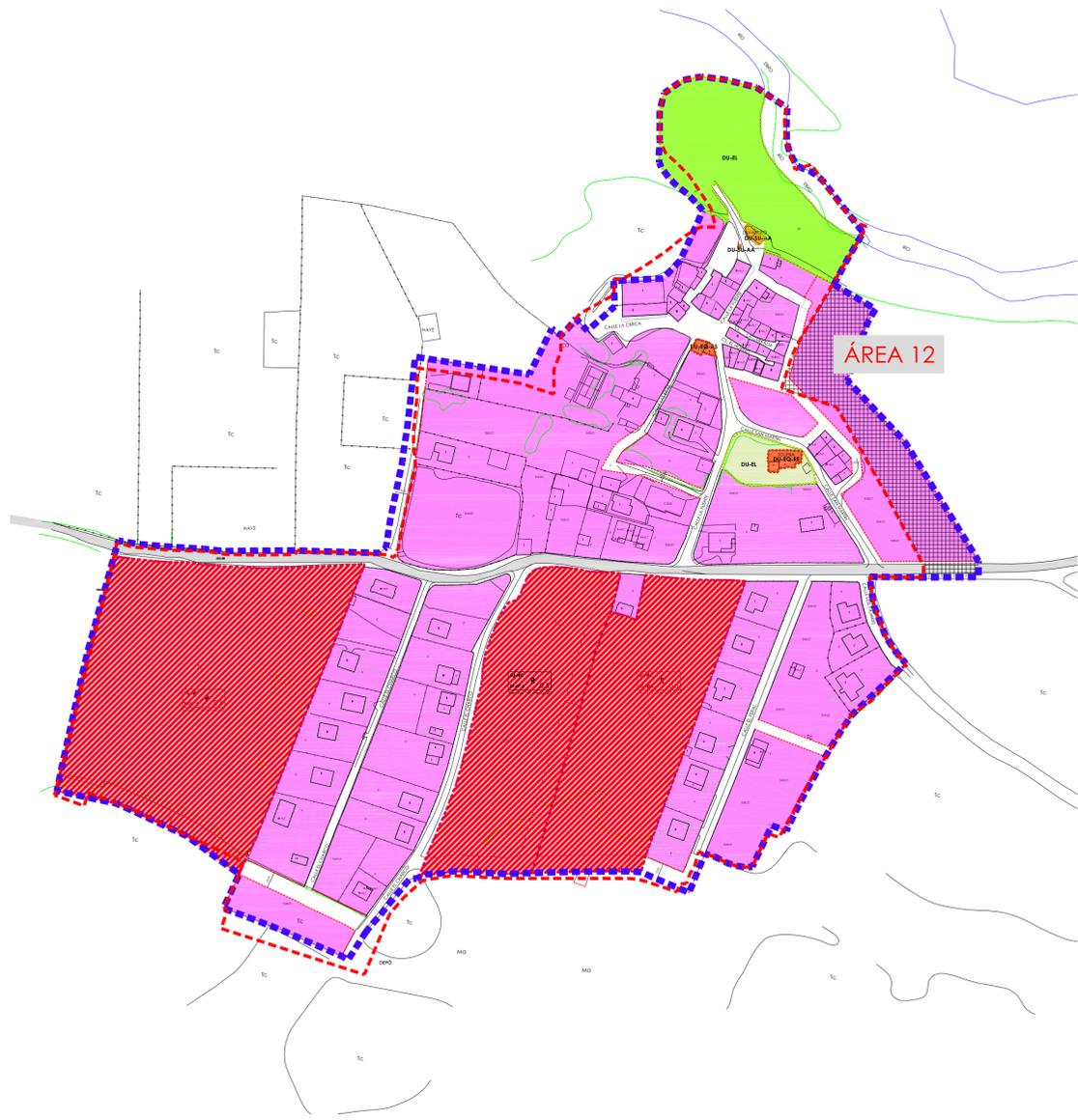
**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías  
Tobera  
Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual  
(Ámbito Urbano: Frías)

Escala:



**CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO**

SUELO URBANO	
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO
	DELIMITACIÓN SUELO URBANO PLANEAMIENTO ANTERIOR (N. S. de Planeamiento de Frías)

CLASIFICACIÓN PROPUESTA	CLASIF. ANTERIOR	
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO URBANO- ZONA DE ORDENANZA
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.I)
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO APTO PARA URBANIZAR
	SUELO URBANO Consolidado	SUELO RÚSTICO
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO URBANO-(U. E. /P.E.R.I)
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO APTO PARA URBANIZAR
	SUELO URBANO No Consolidado	SUELO RÚSTICO
	SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

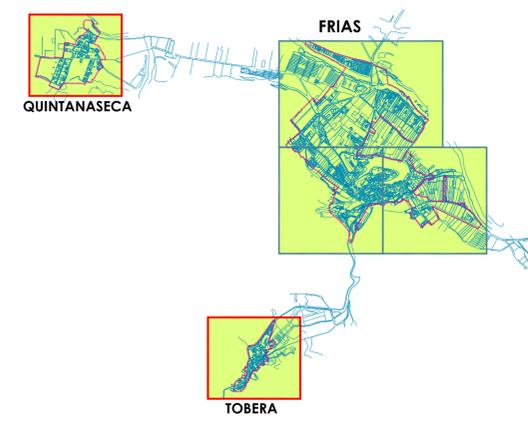
DU-VP	VÍAS PÚBLICAS	DU-EQ	EQUIPAMIENTOS
	VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE		ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
	RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS		RELIGIOSO
	SERVICIOS URBANOS		CEMENTERIO
	TELECOMUNICACIONES		SANITARIO-ASISTENCIAL
	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE		ENSEÑANZA
	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN		CULTURAL Y REUNIÓN
	ENERGÍA ELÉCTRICA		DEPORTIVO-RECREATIVO
	ESPACIOS LIBRES		MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		DU-EQ-AP APARCAMIENTO PÚBLICO
	PARQUES, JARDINES Y PLAZAS		EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

	AA-UR/NF/EX-NºX	SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)
		SU-NC/ Sector Residencial
		SUR/ Sector Residencial

ETIQUETA	
SU-NC	(*)#
STAN 1	0,5
Sector "La Fuente"	



QUINTANASECA

TOBERA

Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

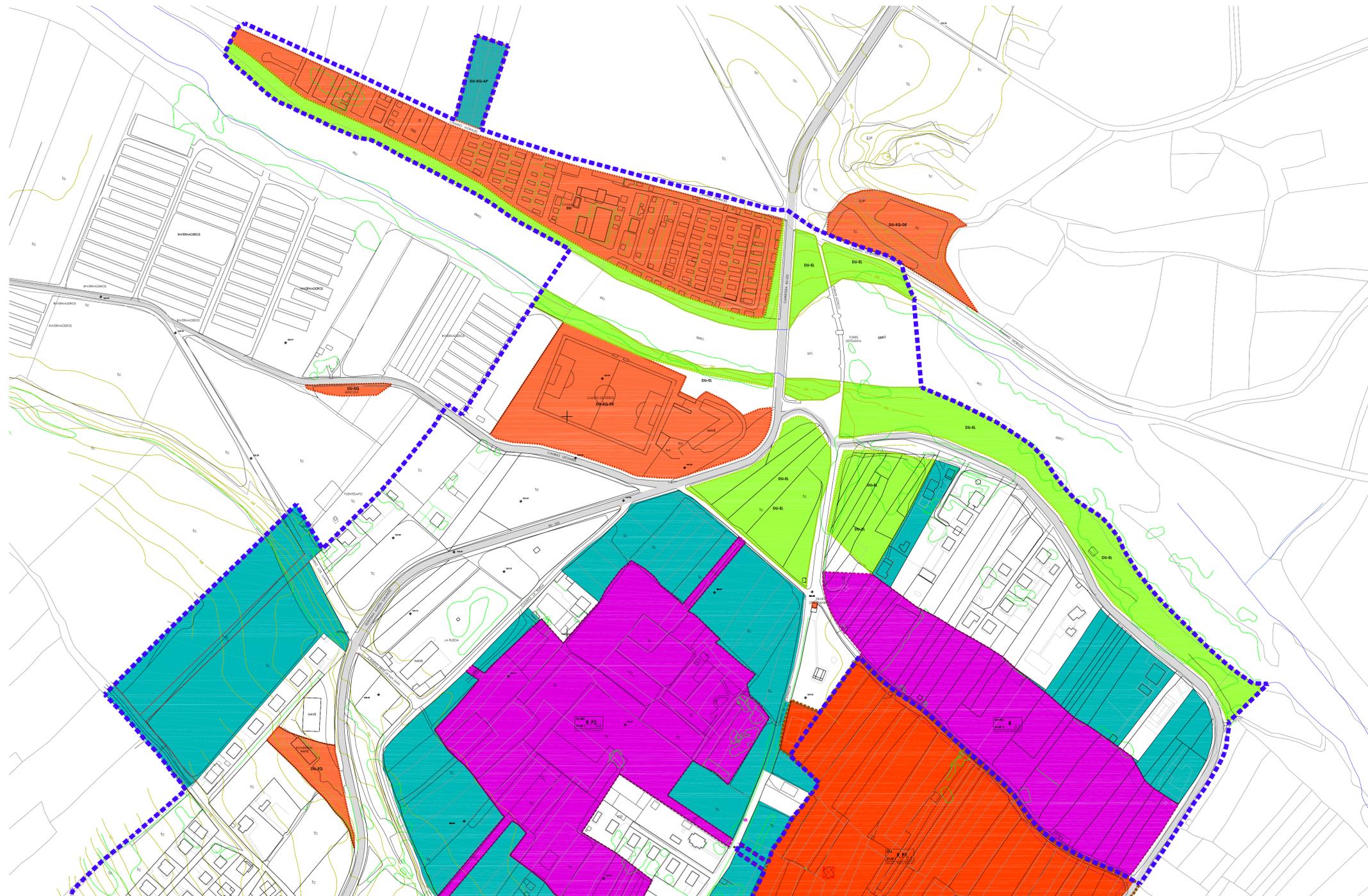
FRÍAS (BURGOS)

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías  
Tobera  
Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual  
(Ámbito Urbano: Quintanaseca y Tobera)

Escala: 1:2.000 0 50 100 200 m. N



**SUELO URBANO**

DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO

**ZONAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITO DEL P.E.C.H.
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITOS DE GESTIÓN

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

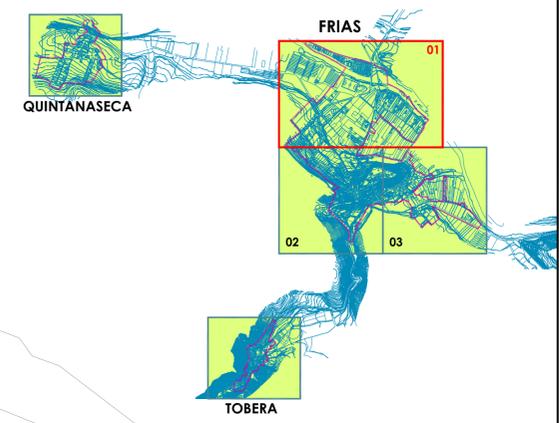
- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>DU-VP</b> VÍAS PÚBLICAS     | <b>DU-EL</b> ESPACIOS LIBRES                            |
| VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE      | ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS                                |
| RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS   | PARQUES, JARDINES Y PLAZAS                              |
| <b>DU-SU</b> SERVICIOS URBANOS | <b>DU-EQ</b> EQUIPAMIENTOS                              |
| TELECOMUNICACIONES             | ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS                              |
| ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE | RELIGIOSO   |
| SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN       | CEMENTERIO  |
| ENERGÍA ELÉCTRICA              | SANITARIO-ASISTENCIAL                                   |
|                                | ENSEÑANZA   |
|                                | CULTURAL Y REUNIÓN                                      |
|                                | DEPORTIVO-RECREATIVO                                    |
|                                | MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO                           |
|                                | <b>DU-EQ-AP</b> APARCAMIENTO PÚBLICO                    |
|                                | EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA |

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

- AA-UR/NF/EX-NºX** SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)
- SU-NC/ Sector Residencial
- SUR/ Sector Residencial

**ETIQUETA**

SU-NC	R	0,5	Denominación	Sector "La Fuente"
STAN 1			Denominación	Sector "La Fuente"
			Denominación	Sector "La Fuente"



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

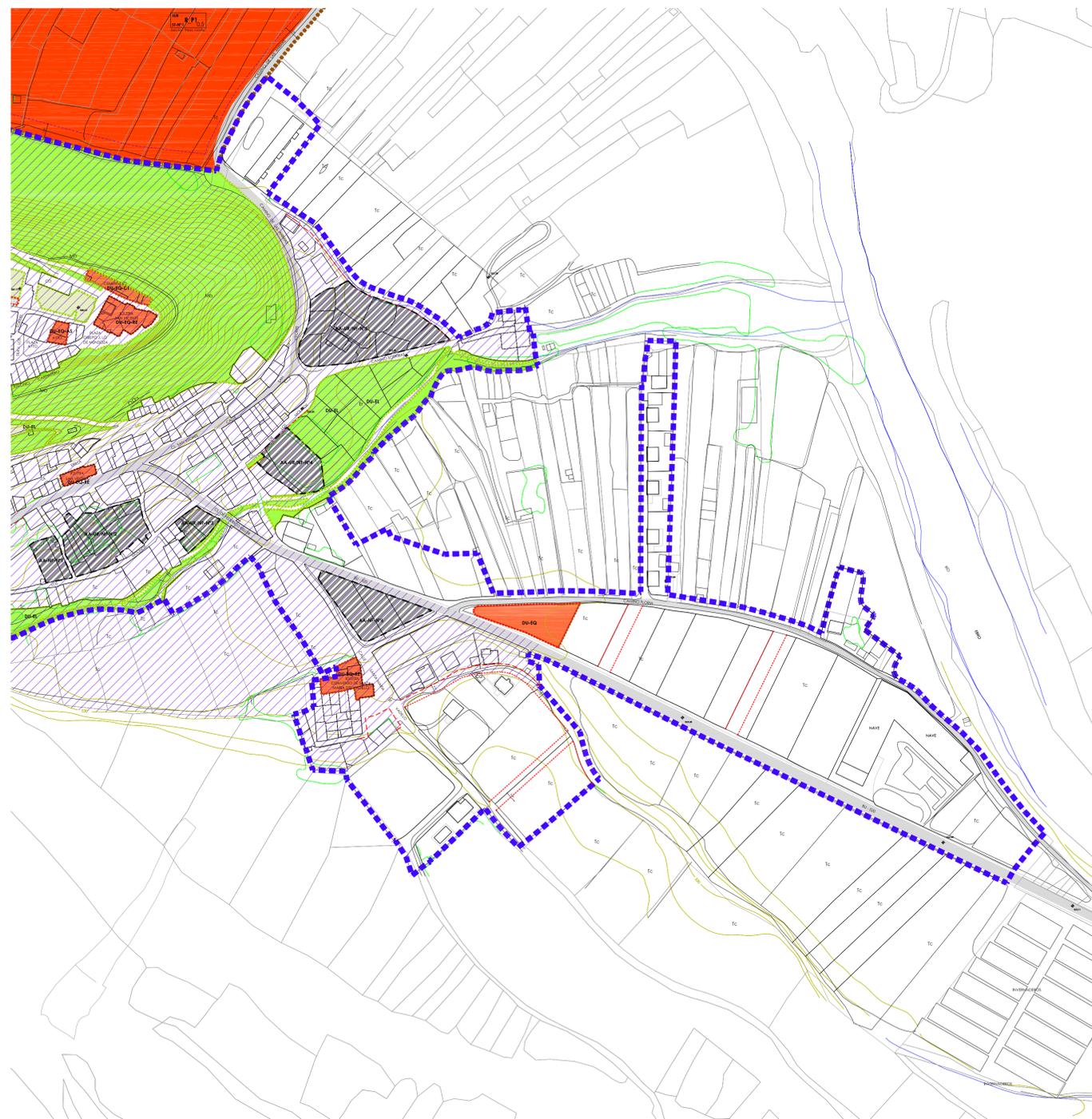
**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías, Tobera, Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Suspensión de Licencias (Ámbito Urbano: Frías)

Escala: 1:2.000



**SUELO URBANO**

DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO

**ZONAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITO DEL P.E.C.H.
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITOS DE GESTIÓN

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

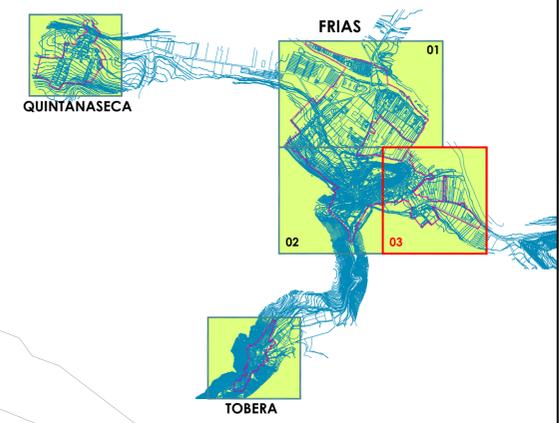
- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>DU-VP VÍAS PÚBLICAS</b>     | <b>DU-EL ESPACIOS LIBRES</b>                            |
| VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE      | ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS                                |
| RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS   | PARQUES, JARDINES Y PLAZAS                              |
| <b>DU-SU SERVICIOS URBANOS</b> | <b>DU-EQ EQUIPAMIENTOS</b>                              |
| TELECOMUNICACIONES             | ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS                              |
| ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE | RELIGIOSO   |
| SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN       | CEMENTERIO  |
| ENERGÍA ELÉCTRICA              | SANITARIO-ASISTENCIAL                                   |
|                                | ENSEÑANZA   |
|                                | CULTURAL Y REUNIÓN                                      |
|                                | DEPORTIVO-RECREATIVO                                    |
|                                | MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO                           |
|                                | <b>DU-EQ-AP</b> APARCAMIENTO PÚBLICO                    |
|                                | EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA |

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

- AA-UR/NF/EX-NºX** SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)
- SU-NC/ Sector Residencial
- SUR/ Sector Residencial

**ETIQUETA**

SU-NC	R	(1, #)	Categoría de suelo
ST-Nº 1	0,5		Con uso establecido (*). Planeamiento asimétrico
Sector "La Fuente"			Uso predominante
			Densidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
			Denominación
			Sector-Número Sector



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

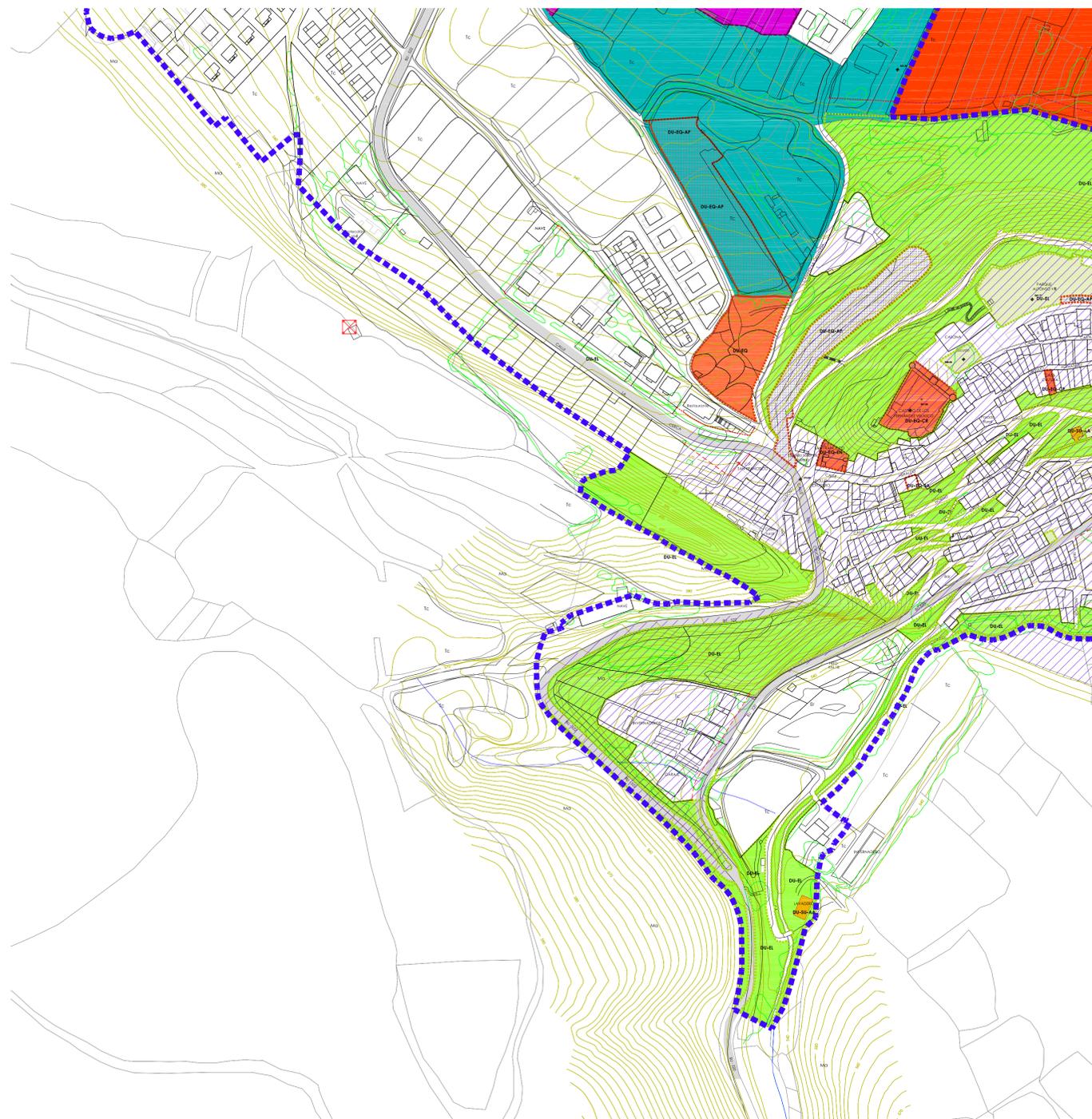
**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías  
Tobera  
Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual  
(Ámbito Urbano: Frías)

Escala:



**SUELO URBANO**

DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO

**ZONAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITO DEL P.E.C.H.
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITOS DE GESTIÓN

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

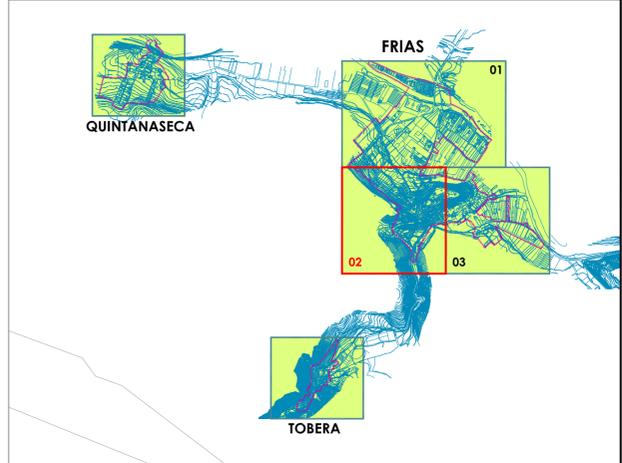
- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>DU-VP VÍAS PÚBLICAS</b>     | <b>DU-EL ESPACIOS LIBRES</b>                            |
| VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE      | ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS                                |
| RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS   | PARQUES, JARDINES Y PLAZAS                              |
| <b>DU-SU SERVICIOS URBANOS</b> | <b>DU-EQ EQUIPAMIENTOS</b>                              |
| TELECOMUNICACIONES             | ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS                              |
| ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE | RELIGIOSO   |
| SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN       | CEMENTERIO  |
| ENERGÍA ELÉCTRICA              | SANITARIO-ASISTENCIAL                                   |
|                                | ENSEÑANZA   |
|                                | CULTURAL Y REUNIÓN                                      |
|                                | DEPORTIVO-RECREATIVO                                    |
|                                | MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO                           |
|                                | <b>DU-EQ-AP</b> APARCAMIENTO PÚBLICO                    |
|                                | EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA |

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

- AA-UR/NF/EX-Nº** SU-C/Actuación Aislada [A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.]
- SU-NC/ Sector Residencial
- SUR/ Sector Residencial

**ETIQUETA**

Categoría de suelo		Con uso definido (*) (Planeamiento ordinario)	
SU-NC	R	(*)#	Uso predominante
ST-Nº 1	0,5	Densidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
Sector "La Fuente"		Denominación	
		Sector-Número Sector	



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

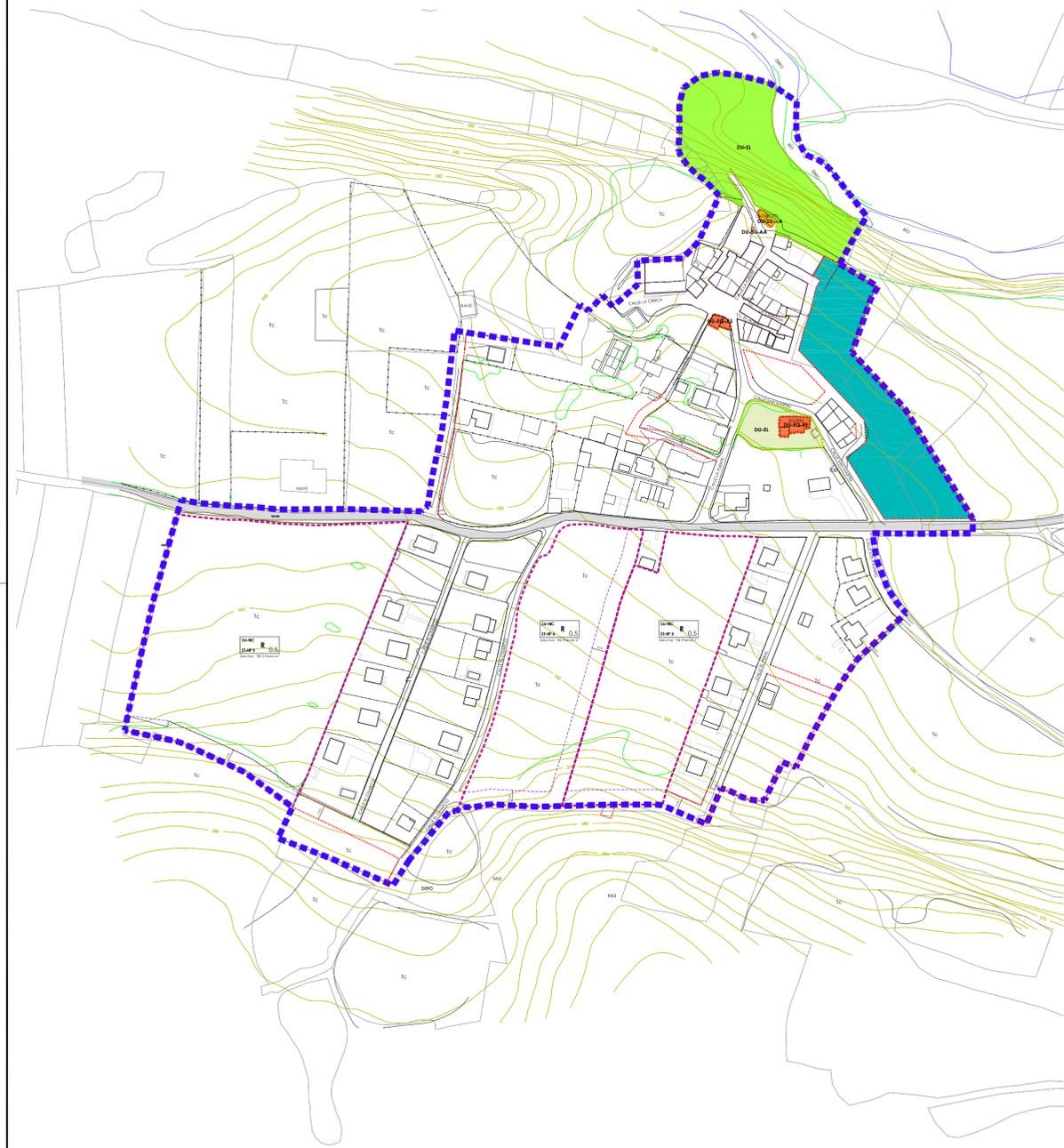
**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

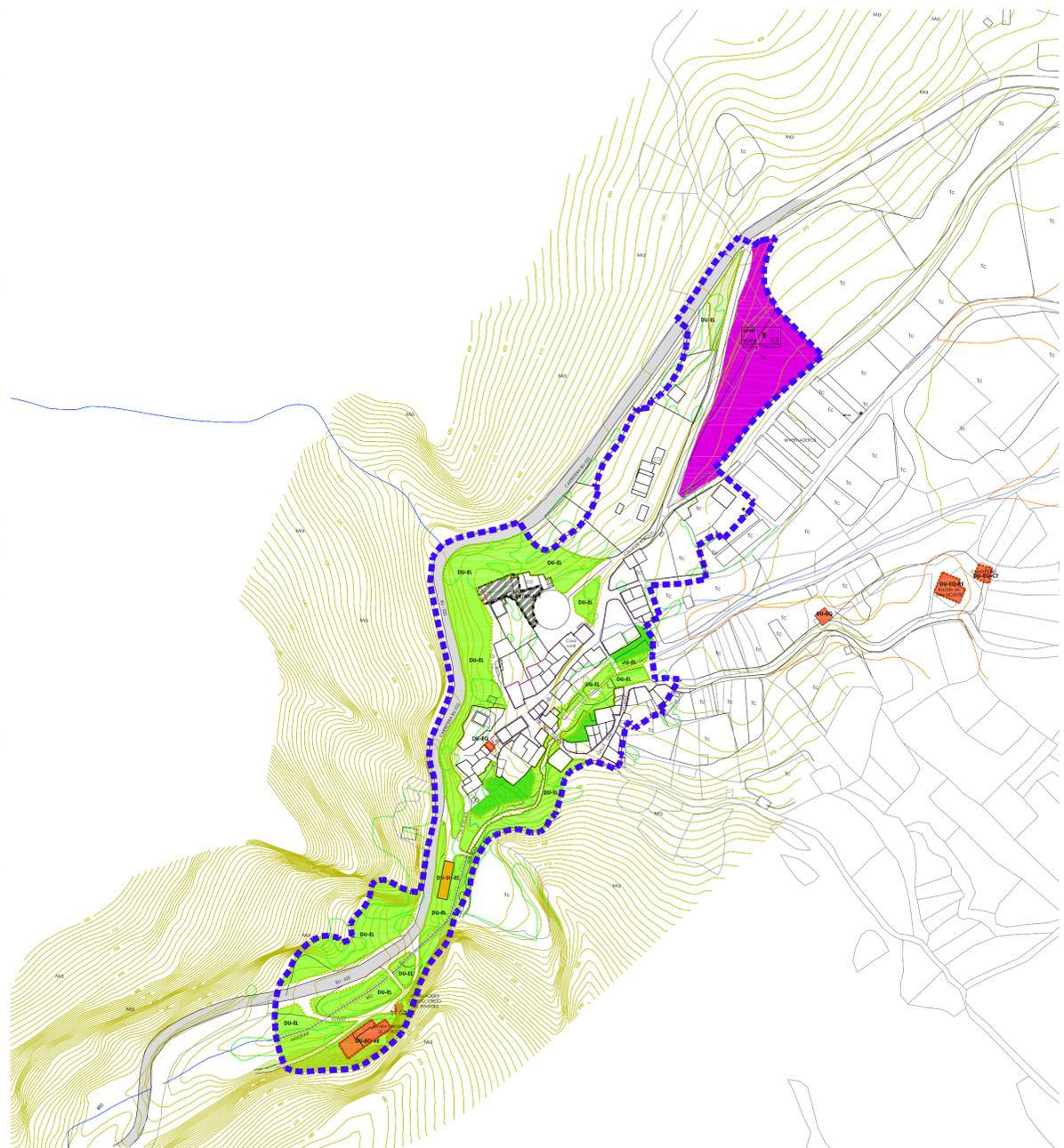
Núcleos: Frías, Tobera, Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual (Ámbito Urbano: Frías)

Escala:



QUINTANASECA



TOBERA

**SUELO URBANO**

DELIMITACIÓN SUELO URBANO PROPUESTO

**ZONAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

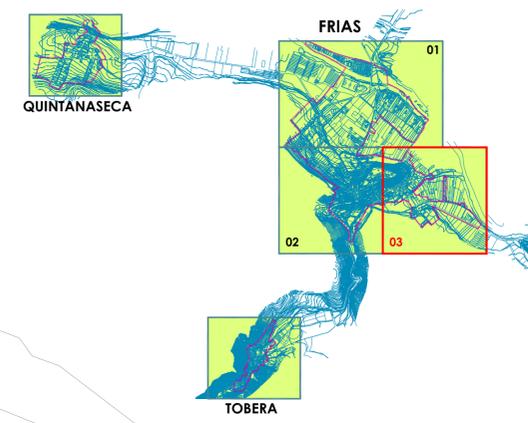
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITO DEL P.E.C.H.
- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN ÁMBITOS DE GESTIÓN

**DOTACIONES URBANÍSTICAS**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>DU-VP VÍAS PÚBLICAS</b>     | <b>DU-EL ESPACIOS LIBRES</b>                            |
| VÍA PÚBLICA ESTRUCTURANTE      | ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS                                |
| RESTO VÍAS-ESPACIOS PÚBLICOS   | PARQUES, JARDINES Y PLAZAS                              |
| <b>DU-SU SERVICIOS URBANOS</b> | <b>DU-EQ EQUIPAMIENTOS</b>                              |
| TELECOMUNICACIONES             | ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS                              |
| ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE | RELIGIOSO   |
| SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN       | CEMENTERIO  |
| ENERGÍA ELÉCTRICA              | SANITARIO-ASISTENCIAL                                   |
|                                | ENSEÑANZA   |
|                                | CULTURAL Y REUNIÓN                                      |
|                                | DEPORTIVO-RECREATIVO                                    |
|                                | MERCADO-ABASTECIMIENTO BÁSICO                           |
|                                | APARCAMIENTO PÚBLICO                                    |
|                                | EQUIPAMIENTO CON INCLUSIÓN PARCIAL EN ÁREA DE ORDENANZA |

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

- AA-UR/NF/EX-N°X SU-C/Actuación Aislada (A. AISLADA-URBANIZACIÓN/ NORMALIZACIÓN/ EXPROP.)
  - SU-NC/ Sector Residencial
  - SUR/ Sector Residencial
- ETIQUETA**
- |                    |     |       |  |
|--------------------|-----|-------|--|
| SU-NC              | R   | (*,#) | Categoría de suelo   |
| ST-N°1             | 0,5 |       | Con vías estructuradas (*), (Planeamiento asimétrico) o no estructuradas |
| Sector "La Fuente" |     |       | Densidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )                        |
|                    |     |       | Denominación   |
|                    |     |       | Sector-Número Sector   |



Documento Normativo Fase: Aprobación Inicial MAYO 2012

**FRÍAS (BURGOS)**

**REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Núcleos: Frías  
Tobera  
Quintanaseca

**RESUMEN EJECUTIVO**  
Relación Planeamiento anterior y Propuesta actual  
(Ámbito Urbano: Quintanaseca y Tobera)

Escala:

## T.VII CLASIFICACIÓN URBANÍSTICAS Y PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### Cap. 1 JUSTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

- Análisis

Dentro de esta clasificación se diferencian áreas según sus peculiares características estableciendo una regulación de usos adecuada a las mismas.

Consideramos necesario analizar las características propias de cada porción de suelo homogénea y vincularlo directamente a una regulación de usos, es decir, que el concepto "uso" sea la clave tanto de la ordenación urbanística como de la propia edificación, más que centrar el problema en los aprovechamientos y edificabilidades en cada zona, lo que resulta al final más artificioso y vía de escape para la picaresca constructiva.

En principio, parece razonable plantear una categorización del suelo rústico y regulación de usos basada en las características observadas del término municipal, de modo que sirvan genéricamente para la ordenación del territorio, si bien tendrían prioridad las disposiciones de las DOAS, y de Planes Especiales tendentes a la conservación, protección y mejora del Espacio Natural y Arqueológico, promovidos por los organismos correspondientes de la Administración, en lo que se refiera al medio natural (vegetación, fauna, aprovechamiento forestal, ...) y al patrimonio cultural.

Aquellas actuaciones que comporten urbanización o edificación de cualquier tipo se ajustarán a las Normas Urbanísticas, a no ser que por especiales circunstancias sea necesaria otra ordenación, para lo cual será precisa la modificación puntual de las mismas.

- Objetivos

- Se delimitan las zonas de suelo rústico, que se intentan ajustar en la medida de lo posible a las características de la calificación zonal.

- Que la categoría establecida sirva de pauta para las actuaciones aunque será, en el momento de plantearse cada una, cuando deba acometerse el estudio riguroso de dicha intervención puntual en relación con el lugar de implantación, su entorno más inmediato y el conjunto del territorio mediante el estudio de adecuación ambiental.

- Regular limitativamente los usos en los suelos más ricos por vegetación, recursos acuíferos, bosques, zonas de pastizal, yacimientos arqueológicos, bandas de protección de infraestructuras, ...

- Superponer las distintas categorías de protección sobre aquellos suelos que puedan estar sometidos a varios regímenes de modo conjunto, derivándose de ello el conjunto más restrictivo aplicable.

- Propuestas

Plantear las siguientes categorías de suelo rústico:

Suelo Rústico Protegido:

SR-PN(mup)	Protección natural - montes de utilidad pública
SR-PN(p)	Protección natural - pastizal
SR-PN(c)	Protección natural - cauces
SR-PN(f)	Protección natural - forestal
SR-PN(apm)	Protección natural - área de protección medioambiental
SR-PA	Protección agropecuaria
SR-PC(ya)	Protección cultural - yacimiento arqueológico
SR-PI	Protección de Infraestructuras (carreteras)
SR-PI(l.)	Protección de infraestructuras lineal (líneas eléctricas)
SR-PE	Protección especial (Entorno cementerios)
Suelo Rústico Común:	
SR-C	

## Cap. 2 CARACTERÍSTICAS DE CADA CATEGORÍA

### SR-PN (mup) Protección natural - montes de utilidad pública

- Análisis

Se incluyen en esta categoría todos los montes de utilidad pública situados en el término municipal.

- Objetivos

- Evitar su invasión por actividades nocivas: talas incontroladas, movimientos de tierras, zonas de acampada, ...

- Evitar el deterioro de estos montes y poner los medios necesarios para su conservación y su mantenimiento.

- Propuestas

- Clasificar estos suelos como rústico con protección natural.
- Limitar las actividades que deterioren dicho ámbito.
- Prohibir las construcciones no necesarias.
- Aplicar las prohibiciones establecidas por la legislación urbanística a este tipo de suelo.

### SR-PN (p) Protección natural - pastizal

- Análisis

Formaciones vegetales dominadas por pastos y/o plantas arbustivas leñosas y perennes, situadas fundamentalmente al sureste del término municipal.

Por su origen pueden diferenciarse en climácicos (representan en sí mismo el máximo estado al que puede llegar la vegetación en un lugar determinado) y seriales (siguen o preceden a otros tipos de vegetación en la evolución que tiene lugar de modo natural).

- Objetivos

- Desarrollados sobre suelos más o menos degradados, en ocasiones constituyen la orla de protección del bosque. Enriquecen el suelo en procesos de regeneración y evitan procesos de erosión.

- Propuestas

- Se clasifica estos suelos como rústicos de protección natural, por constituir una parte característica del paisaje de la zona, evitando el deterioro de los suelos próximos. Se permitirán ciertas edificaciones vinculadas a uso rústico del suelo.

- Limitar la construcción para usos agroganaderos, chozos de pastores, etc. y algunas actividades puntuales de poco impacto ambiental.

- Prohibir las edificaciones y las actuaciones que modifiquen el relieve o el ambiente general.

#### **SR-PN (c)                      Protección natural - cauces**

- Análisis

Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagos y lagunas y embalses superficiales en cauces públicos y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos.

- Objetivos

- Protección basada en la normativa de Aguas.
- Protección de las zonas inundables.
- Protección de entornos y galerías de vegetación de ribera.
- Protección de infraestructuras hidráulicas y embalses.

- Propuestas

- Clasificar estos suelos (cauce + zona de servidumbre) como rústico con protección natural.

- Se aplicará a todos los cauces (ríos y arroyos), lagunas y embalses del territorio del término municipal, y se atenderá a los distintos ámbitos de protección conforme a la legislación de Aguas. (policía, servidumbre y dominio público).

- Se solicitarán las preceptivas autorizaciones de la Administración competente para el establecimiento de los usos dentro de las zonas de policía, servidumbre y dominio público.

#### **SR-PN (f)                      Protección natural - forestal**

- Análisis

Se incluyen en esta categoría todas las masas forestales incluidas en el municipio que son susceptibles de protección (Bosques en galería de los márgenes

de los ríos, robledales ibéricos y bosques esclerófilos mediterráneos dominados por la encina), situadas principalmente sobre el área de los Montes Obarenes.

- Objetivos

- Evitar su invasión por actividades nocivas: talas incontroladas, movimientos de tierras, zonas de acampada, ...

- Evitar las quemas en los bosques por su valor intrínseco y en las zonas de matorral, para facilitar la regeneración del bosque autóctono.

- Propuestas

- Clasificar estos suelos como rústico con protección natural.

- Limitar las actividades que deterioren dicho ámbito.

- Prohibir las construcciones no necesarias.

- Aplicar las prohibiciones establecidas por la legislación urbanística a este tipo de suelo.

## SR-PN (apm)

## Protección natural - áreas de protección medioambiental

- Análisis

En el término municipal caben destacar los siguientes elementos: diferentes Hábitats en toda la extensión del municipio, inventariados por la Directiva Hábitat 92/43/CEE.

Además de los Hábitats existen Lugares de Interés Especial Catalogados, como es el LIC Montes Obarenes, con 2.477,37 Ha en el municipio.

El término municipal cuenta también con el ZEPA Montes Obarenes, que se solapa con el anterior.

Aparte de estas zonas, gran parte del término está englobado dentro del Espacio Natural Montes Obarenes, que se alza como un gran murallón natural sobre las llanas tierras de La Bureba con gran riqueza de especies arbóreas y arbustivas, con bellos y profundos desfiladeros como protagonistas principales de su paisaje. Este Espacio Natural cuenta con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en el cual se definen unas áreas de Uso Limitado y de Uso Compatible "A" que también se incluyen dentro de ésta categoría de suelo rústico de protección natural (de acuerdo con su art. 50).

Todos estos espacios se han incluido dentro de esta categoría por su alto valor ecológico.

- Objetivos

- Preservar la extensión de protección del Espacio Natural.

- Evitar las construcciones en esta extensión, salvo aquellas pudieran ser autorizadas por el organismo competente en virtud de lo establecido en el P.O.R.N. del Espacio Natural "Montes Obarenes-San Zadornil"

- Tratar de mantener la vegetación y el paisaje natural que ha acompañado o que ha definido a estas zonas.

- Propuestas

- Clasificar estos suelos como rústico con protección natural - áreas de protección medio ambiental.

- Se aplicará a toda la extensión de las zonas marcadas en el plano de Ordenación y clasificación del término municipal (ámbito del Espacio Natural- ZUL - ZUC "A", LIC, ZEPA o hábitats que se engloben en el término municipal).

- Potenciar el valor natural de la zona en parte comprendida en este término municipal.

## SR-PA

### Protección Agropecuaria

- Análisis

En el municipio una extensión de terrenos dedicados al cultivo hortícola (invernaderos) y de regadío, que aún no siendo muy amplios, conviene preservarlos por ser una fuente de riqueza y desarrollo económico del municipio. Se corresponde con las zonas de cultivos de regadío vinculadas al cauce de los ríos Ebro y Molinar

- Objetivos

- Preservar la riqueza de estos suelos de cultivos.
- Evitar la edificación, fuera de los usos agro-ganaderos, en estos suelos.
- Potenciar la creación de áreas de nuevos cultivos.

- Propuestas

- Clasificar estos suelos como rústico con protección agropecuaria.

- Se protegerán estas zonas en todas aquellas localizaciones que sustenten cultivos de regadío, pero siendo flexible con los usos agro-ganaderos que se implanten en este tipo de suelo.

- Potenciar la importancia que estos cultivos tienen para el desarrollo del municipio

## SR-PC (ya)

### Protección cultural - yacimiento arqueológico

Este apartado se trata dentro del Catálogo de elementos arqueológicos, ya que las medidas de protección y sobre todo el grado de protección que se otorgue a este tipo de suelos dependerá de la importancia arqueológica del elemento en cuestión.

Existen varios yacimientos con localización de material arqueológico:

En Frías:

La Calzada  
San Juan  
San Pedro  
San Sebastián  
San Vicente

Sta. M<sup>a</sup> del Vadillo  
 El Valle  
 Castillo de Frías  
 Rollo  
 Puente romano-medieval  
 Palacio de los Salazar  
 Iglesia de San Vicente  
 Iglesia de San Vitores  
 Convento de san Francisco  
 Conjunto Histórico de Frías

En Tobera:

Santa Lucía  
 Santa Marina  
 Valado  
 Zona ermitas y puente de Tobera  
 Iglesia de San Vicente (Tobera)

En Quintanaseca:

Iglesia de San Martín

#### **SR-PI (c) Protección de Infraestructuras (carreteras)**

- Análisis

El municipio de Frías es atravesado varias carreteras: BU-V-5021 (Carretera de Valderrama a Frías), BU-520 (Carretera de Frías a Tobera) y BU-522.

- Objetivos

- Preservar las zonas de dominio público y zonas de servidumbre.
- Limitar el tipo de usos que se establezcan en estas zonas (deberían de ser usos vinculados a las carreteras).

- Propuestas

- Clasificar estos suelos como rústico con protección de Infraestructuras.
- Aunque estos usos deberían de albergar usos vinculados a las propias carreteras, se dejará la posibilidad de edificar construcciones agropecuarias, eso sí, guardando como mínimo la línea de servidumbre.

#### **SR-PI (I) Protección de Infraestructuras (lineal)**

Este tipo de protección se otorga al trazado de los tendidos eléctricos que atraviesan el Término Municipal, pero sin establecer un ancho concreto, ya que la banda de protección de ésta categoría de suelo dependerá del voltaje de la línea de transporte de energía. Se estudiará cada caso por el organismo competente.

Los ámbitos acogidos de suelo a esta categoría de suelo se tratan en los apartados de Infraestructuras y Dotaciones urbanísticas, conforme a la normativa específica.

**SR-PE Protección especial (Entorno cementerios)**

- Análisis

Según el art. 16 de la *LUCyL* este tipo de suelos, está constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas. Los terrenos que se han considerado en esta categoría son aquellos que están en un perímetro de 15 metros alrededor de los Cementerios, debido a la obligatoriedad de preservarlos de cualquier tipo de construcción según lo dispuesto en la *Disposición Final Primera del Decreto 45/2009 por el se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y LEÓN. En dicha disposición final se modifica la Ley de Policía Sanitaria Mortuoria de Castilla y León*

- Objetivos

- Evitar la nueva construcción cualquier tipo de edificación, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes alrededor de los cementerios cumpliendo esas distancias.

- Propuestas

- Clasificar este suelo como suelo rústico de protección especial, permitiendo los usos ordinarios del suelo rustico, como pueden ser las labores agrícolas y las labores de regeneración de la naturaleza, y establecer como uso autorizable las edificaciones vinculadas al uso funerario.

**SR-C Común**

- Análisis

Zonas de suelo rústico sin condicionantes apreciables, sin que ello justifique su ocupación o urbanización indiscriminada, pues forman parte del paisaje general de la zona. Pueden admitirse algún tipo de construcciones vinculados al suelo agrícola y ganadero de las explotaciones existentes.

Esta zona aparece al norte del municipio, por encima del río Ebro, alternándose con pequeñas masas forestales.

- Objetivos

- Evitar la edificación, fuera de los usos agro-ganaderos, en estos suelos  
- Evitar la formación de nuevos núcleos residenciales  
- Concentrar en estos suelos los propios del suelo rústico que no pueden emplazarse en suelos protegidos.  
- Garantizar una implantación adecuada con el medio y el paisaje, a la escala del territorio e integrada en el ambiente.

- Propuestas

- Permitir la edificación de pequeñas construcciones agro-ganaderas y, en determinadas condiciones, industrias de transformación agrícola relacionadas con el medio.

- Prohibir la edificación residencial en este tipo de suelo.
- Limitar y regular el grado de ocupación, distancias a linderos y alturas máximas.
- Imponer condiciones estéticas para las edificaciones y cerramientos.
- No establecer parcela mínima a efectos edificatorios en suelo rústico común.

### Cap. 3 CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

Sup. Total Municipio	Núcleo	Supf. (m2)	Supf. (m2)	Supf. (m2)	%
<b>FRÍAS</b>		<b>29.345.268,16</b>			<b>100,000</b>
Suelo Urbano					
	<b>Frías</b>	855.262,50			
	<b>Quintanaseca</b>	147.300,00			
	<b>Tobera</b>	51.245,40			
<b>Total Suelo Urbano</b>				<b>1.053.807,90</b>	<b>3,591</b>
	Suelo Urbano Consolidado				
	<b>Frías</b>	771.627,35			
	<b>Quintanaseca</b>	100.289,82			
	<b>Tobera</b>	46.084,16			
<b>Total Suelo Urbano Consolidado</b>				<b>918.001,33</b>	<b>3,128</b>
	Suelo Urbano No Consolidado				
	<b>Frías</b>	83.635,15			
	<b>Quintanaseca</b>	47.010,18			
	<b>Tobera</b>	5.161,24			
	<b>Frías</b>				
	ST-Nº1	"La Calzada"	51.686,35		
	ST-Nº2	"Las Ánimas"	31.948,80		
	<b>Quintanaseca</b>				
	ST-Nº3	"El Charco"	22.697,37		
	ST-Nº4	"El Peral 1"	12.495,64		
	ST-Nº5	"El Peral 2"	11.817,17		
	<b>Tobera</b>				
	ST-Nº6	"Tobera"	5.161,24		
<b>Total Suelo Urbano No Consolidado</b>				<b>135.806,57</b>	<b>0,463</b>
Suelo Urbanizable					
	<b>Frías</b>				
	ST-Nº1	"Frías Norte"	70.438,73		
<b>Total Suelo Urbanizable</b>				<b>70.438,73</b>	<b>0,240</b>
Suelo Rústico					
	Común		2.705.304,85		
<b>Total Suelo Rústico Común</b>				<b>2.704.177,10</b>	<b>9,215</b>
	Protección Agropecuaria		965.252,34		
	Protección Natural (pastizal)		945.787,99		
	Protección Natural (forestal)		19.009.599,73		
	Protección Natural (montes utilidad pública)		14.470.018,15		
	Protección Natural (Red Natura)		24.157.105,92		
	Protección Natural (cauces)		773.916,97		
	Protección Cultural (yacimientos)		25.187,56		
	Protección de Infraestructuras (carreteras)		531.821,46		
<b>Total Suelo Rústico Protegido</b>				<b>25.516.844,43</b>	<b>86,954</b>
<b>Total Suelo Rústico</b>				<b>28.221.021,53</b>	<b>96,169</b>

Notas:

- Superficie Total del municipio tomada de la delimitación cartográfica.
- No se ha computado la suma de las distintas categorías de suelo protegido puesto que se produce superposición de distintas protecciones en muchos casos.

## Cap. 4 CONDICIONES PARA LA FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

- Análisis

En los últimos años han ido proliferando en multitud de pueblos construcciones en suelo rústico, unas veces de manera puntual, pero otras formando algún núcleo residencial, lo cual está provocando problemas con los servicios del municipio, entre otras cosas.

- Objetivos

- Evitar en lo sucesivo la aparición de usos residenciales en suelo rústico, con lo que se impide la formación de núcleos de población.
- Buscar la implantación concentrada de los usos residenciales en los núcleos existentes y los nuevos sectores urbanizables.
- Evitar que el crecimiento urbano con los nuevos sectores haga que desaparezca el carácter agrario del municipio.

- Propuestas

- Prohibición explícita de ningún tipo de uso residencial en suelo rústico
- Habilitar, mediante el planeamiento, áreas de suelo urbano no consolidado para la ubicación de nuevas edificaciones residenciales en suelos urbanos, para mejor aprovechamiento de las infraestructuras urbanas existentes y plantear sectores de suelo urbanizable, como continuación de la trama urbana, en previsión del crecimiento del núcleo, con la condición obligada de que los sectores sean colindantes con el límite urbano actual al menos en un 20% de su perímetro.
- Exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística en actuaciones sin licencia de obras.

## T.VIII ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### Cap. 1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se consideran determinaciones de ordenación urbanística las señaladas en el art. 44 de la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo).

Para este término se establecen las siguientes:

*1. Las Normas Urbanísticas Municipales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada citadas en los artículos 41 y 42 de la LUCyL 5/1999 (conforme a la Ley 4/2008) con las modulaciones que reglamentariamente se determinen para simplificar su redacción y reducir las reservas dotacionales según las características del municipio. En particular:*

*a) No será obligatorio distinguir sistemas generales y locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.*

b) *La reserva para aparcamientos se limitará a una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.*

c) *Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, y 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.*

#### ARTICULO 41

*La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales (a partir de ahora NUM) establecerá las siguientes determinaciones de carácter general:*

a) *Formulación, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del Municipio, de sus propios objetivos y propuestas generales, que habrán de ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.*

b) *Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16 (conforme a Ley 4/2008)*

c) *Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. (conforme a la Ley 4/2008)*

d) *Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.*

e) *En suelo urbano no consolidado y urbanizable, delimitación de sectores, indicando su densidad máxima y mínima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y el plazo para aprobar la ordenación detallada, salvo cuando venga establecida directamente en las NUM (conforme a la Ley 4/2008).*

f) *Delimitación de reservas par ampliar los patrimonios públicos de suelo (conforme a la Ley 4/2008).*

g) *En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.*

#### ARTICULO 42

1. *Las NUM. establecerán las siguientes determinaciones de ordenación detallada para todo el suelo urbano consolidado:*

a) *Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.*

b) *Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características, y parámetros de la urbanización y la edificación.*

c) *Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de la ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.*

d) *Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones de las NUM*

e) *Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos*

f) *Delimitación, cuando proceda de áreas de tanteo y retracto.*

*2. Las NUM podrán también establecer las determinaciones de ordenación detallada, citadas en el número anterior en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con siguientes particularidades:*

*a) Reserva de dotaciones (no se aplica el artículo 42 ya que las reservas vienen determinadas en la modificación del art 44. de la LUCyL conforme a la Ley 4/2008).*

*b) Reserva de plazas de aparcamiento (no se aplica el artículo 42 ya que las reservas vienen determinadas en la modificación del art 44. de la LUCyL conforme a la Ley 4/2008).*

*c) Se delimitarán las unidades de actuación para la gestión urbanística en el ámbito de cada sector, señalando de forma indicativa el sistema de actuación más adecuado.*

*2. Las Normas Urbanísticas de Coordinación establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para cumplir su función coordinadora y armonizadora, que puede ser de alcance total o parcial respecto de las previsiones del planeamiento municipal, en función de las necesidades del ámbito. En caso necesario podrán modificar las determinaciones del planeamiento municipal que estuvieran vigentes, en función de intereses y competencias de ámbito supralocal.*

*3. Las Normas Urbanísticas Territoriales establecerán las determinaciones de ordenación general y detallada precisas para conseguir una ordenación urbanística básica en los municipios sin planeamiento general propio.*

## **Cap. 2 JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

Las posibles categorías de suelo urbano y urbanizable en función del grado de consolidación y la propuesta de ordenación prevista para este municipio desde el planeamiento general son los siguientes:

SU-C	Suelo urbano – consolidado
SU-NC	Suelo urbano – no consolidado

**SUR** Suelo urbanizable

**SU-C Suelo urbano – consolidado**

Claramente configurado identificable y compacto, en el casco urbano original de Frías. En zonas de nueva expansión aunque posee los servicios urbanos el grado de consolidación es menor, apareciendo tipologías distintas de las tradicionales y con un grado de malla urbana menos tejida.

**SU-NC Suelo urbano - no consolidado**

En Frías se plantean dos zonas de ampliación colindantes con el suelo urbano periférico respecto al núcleo original, completando “vacíos” generados en la anterior clasificación del suelo urbano. La ordenación que se establezca para estos sectores vendrá especificada en los correspondientes Estudios de Detalle.

En Tobera se planea una zona en el margen izquierdo de entrada al casco.

**SUR** Suelo urbanizable

Se plantea un único sector de suelo urbanizable (de uso predominante residencial), al norte del promontorio de “La Muela”, completando la trama urbana entre el casco urbano primigenio y los desarrollos urbanísticos surgidos en los últimos años.

## **T.IX CALIFICACIÓN ZONAL DEL SUELO URBANO**

### **Cap.1 Fines y objetivos de las determinaciones de ordenación urbanística detallada**

Entre otras determinaciones de la ordenación urbanística, el art. 44 LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) señala las siguientes, como propias de la ordenación detallada aquellas citadas en los artículos 41 y 42 con epígrafes y apartados redactados de nuevo en la Ley 4/2008 : calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

### **Cap.2 Justificación de la calificación zonal en función de las características urbanas**

La gran variedad de edificaciones ha ido evolucionando a lo largo de la historia controlado por circunstancias de técnica constructiva, ... que sólo se han roto cuando estas han superado la técnica artesanal.

También la diversificación de actividades ha roto la uniformidad o equilibrio entre usos, provocando a veces disfunciones nocivas si están muy entremezcladas o sin apoyarse en una estructura previa, bien sea de comunicaciones, infraestructuras. etc.

Se propone una zonificación, caracterizada por el uso global predominante en cuanto a suelo (residencial) y pormenorizada por los tipos edificatorios y usos compatibles que se consideran más apropiados, por ser los existentes o los más adecuados según el emplazamiento. Cada zona se corresponde con una ordenanza específica que regule las condiciones de uso, edificación y estéticas y que se basa en los criterios desarrollados a continuación.

Se ha partido de la delimitación y ordenación que las anteriores Normas Urbanísticas Municipales establecían del suelo urbano. Existen zonas que por su grado de consolidación y de dotación de servicios, y aún estando en terreno anteriormente clasificados como rústicos es necesario incluirlos en este tipo de suelo, ya que además son zonas colindantes con el suelo urbano consolidado existente.

Se intenta que las parcelas incluidas en esta categoría de suelo sean parcelas completas de tal manera, que no queden restos de ellas en suelo rústico, salvo que la excesiva dimensión de alguna lo aconseje.

Las ordenanzas zonales se dividen en dos grandes grupos

- Ordenanzas referidas al ámbito delimitado en el [Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico](#).
- Ordenanzas referidas a [ámbitos urbanos excluidos](#) de la delimitación del [Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico](#).

Las primeras se detallan y desarrollan dentro del Documento del P.E.C.H., aunque a modo de resumen se dividen en las siguientes:

### **Ámbitos urbanos incluidos en el PECH de Frías**

#### **R\_CH Residencial Conjunto Histórico**

Se aplica, principalmente, a la zona original del núcleo de Frías, en el alto de la "Muela", entorno de la Plaza del Mercado, del Ayuntamiento y de la Iglesia de San Vicente y resto de manzanas que se sitúan en la ladera sur de la montaña. Son edificios adosados por sus medianeras que definen frentes de manzana, en general, continuos. Se atiende al singular perfil y condiciones estéticas del caserío histórico.

#### **R\_CH1 Residencial Conjunto Histórico Periférico 1**

Se aplica a zonas más periféricas, entre la c/ Federico Keller y el río Molinar. Son espacios menos densos y vinculados a las zonas de huerta. Se permite un volumen de B+1.

#### **R\_CH1' Residencial Conjunto Histórico Periférico 1'**

Es una ordenanza específica (que matiza la anterior) para un ámbito muy reducido 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.

#### **R\_CH2 Residencial Conjunto Histórico Periférico 2**

Ordenanza específica para dos manzanas en el entorno del convento de Sta. Mª del Vadillo, estableciendo edificación aislada en planta baja con reserva de

espacios libres perimetrales. La altura máxima será de 3,50 m., con el fin de preservar las vistas hacia el conjunto histórico y hacia el convento.

### **R\_CH3 Residencial Conjunto Histórico Periférico 3**

Ordenanza específica para una parcela junto a manzana lineal en el entorno del convento de Sta. M<sup>a</sup> del Vadillo, donde se permite edificar rematando la manzana y estableciendo una ocupación detallada.

Respecto al segundo grupo de ordenanzas zonales se establecen las siguientes clases:

### **Ámbitos urbanos no incluidos en el PECH de Frías /Quintanaseca /Tobera**

#### **R\_C Residencial Casco Urbano**

- Análisis

Abarca las zonas que forman el conjunto más compacto del núcleo urbano y que mantiene los rasgos más tradicionales. Se aplicará para los cascos urbanos originarios de Tobera y Quintanaseca. Son edificios adosados por sus medianeras que definen frentes de manzana, en general, continuos.

La tipología típica de esta zona de ordenanza es la de vivienda entre medianeras y sin retranqueo alguno, manteniendo la alineación a fachada. De cara a la ordenación, se estima que hay que facilitar la edificación de vivienda unifamiliar, bien sea enfocada para residentes, , espacios para negocio, agricultura, etc. o como vivienda de periodos vacacionales, fin de semana, ..., desestimando la tipología de la vivienda en bloque, que rompe con la imagen tradicional, fomenta la especulación en detrimento de la conservación de los cascos históricos y no crea un ambiente de calidad.

Se intentará alinear las viviendas a las calles principales, de tal manera que las viviendas se adosen entre medianeras. En el caso de que se plantee la edificación aislada se llevará a cabo siguiendo una serie de condiciones, aunque lo lógico es que se implanten en la zona periférica.

La ocupación de la parcela va en función del tamaño de la misma y del tipo de edificación conveniente. Predomina la edificación entre medianeras sobre la calle principal.

Los usos se entremezclan en ocasiones en los núcleos urbanos, no siendo siempre del todo compatibles.

En estos pueblos, el análisis de los usos del suelo y la edificación nos indica cómo los usos residenciales y los de agricultura o almacenaje de materiales han convivido habitualmente entremezclándose y ocupando la mayor parte del parcelario, a la vez que se entremezclan con los huertos familiares.

El suelo vacante dentro de los núcleos es variable. Son relativamente escasas las parcelas que no tienen algún tipo de edificación aunque en muchos casos se

trata de construcciones auxiliares y que es previsible su sustitución por viviendas en caso de derribo.

Como se ha dicho, el uso residencial es lógicamente el predominante.

- Objetivos

- Respetar y mejorar la morfología básica que señala la evolución histórica de los núcleos.
- Procurar que las edificaciones existentes se mantengan y las nuevas se integren en el ambiente de los núcleos.
- Proteger los edificios con especiales muestras de la arquitectura tradicional, teniendo en cuenta que los cascos urbanos de Tobera y Quintanaseca son bienes inventariados por sus muestras de arquitectura popular burgalesa en piedra y entramado de madera.

- Propuestas

- Establecer unas normas específicas que abarquen tanto la edificación según alineación de vial como la aislada en las zonas donde existe por dimensiones del parcelario.
  - Respetar las alineaciones irregulares existentes y, a la vez, procurar viales que faciliten la accesibilidad sin romper el ambiente urbano, en caso de que se derriben edificaciones sin valor arquitectónico.
  - Limitar las segregaciones a cierto tamaño mínimo, para evitar una mayor atomización del parcelario.
  - Recomendar el mantenimiento de la edificación existente.
  - Establecer unas condiciones estéticas y de uso de los materiales empleados en la construcción.
  - Proteger el carácter tradicional que estas edificaciones tienen, mediante su inclusión de las muestras más significativas y/o mejor conservadas dentro del Catálogo de elementos de interés local, en su forma tipología y demás aspectos reconocibles de este tipo de arquitectura.

## **R\_P1 Residencial Periférico 1**

- Análisis

Atiende a los espacios más recientemente incorporados a la trama urbana y con menor grado de consolidación de la edificación. En el caso de Frías se aplica a las zonas situadas junto a la carretera BU-522, al oeste de Frías y a una zona junto a la BU-520 situada al oeste. En Quintanaseca son las áreas comprendidas entre el casco urbano original y la carretera, rodeando a la iglesia. En Tobera son distintas manzanas cercanas o colindantes con el casco histórico.

La diferencia fundamental con el entorno de casco urbano es la descongestión de las calles y la mayor disparidad de tipologías, que van desde la vivienda aislada de autopromoción retranqueada respecto a linderos a conjuntos de residenciales de viviendas pareadas o aisladas, alejándose en la mayor parte de los casos de la estética y ambiente tradicional de la comarca y surgiendo imágenes "a la moda". Este tipo de vivienda prolifera de una manera acusada en la zona, complementado con la aparición de viviendas aisladas con variables

retranqueos. Existe incluso algún caso de vivienda colectiva que desvirtúa completamente el entorno en el que se ubica.

Un aspecto importante de este tipo de construcciones, se están llevando a cabo de una forma muy dispar y sin seguir unos criterios estéticos o de composición uniformes, influyendo con su visión en la percepción general del núcleo de Frías (B.I.C.).

- Objetivos

- Hacer que las distintas tipologías convivan sin aspectos disonantes, proponiendo condiciones sobre el color, la volumetría y la composición únicos para homogeneizar la imagen de conjunto, independiente de lo dispersa, en cuanto a su localización, que este pueda ser.
- Posibilitar que las edificaciones estén alineadas con la calle sin ningún tipo de retranqueo o que, en el caso, de que estos se produzcan (en cuanto a la línea de edificación se refiere) se establezcan unos mínimos.
- Establecer en los sectores de suelo urbano no consolidado unas determinaciones de partida equiparables a la zona de ordenanza que más se adapten por su ubicación.

- Propuestas

- Establecer unas normas específicas que abarquen las distintas tipologías de viviendas que en esta zona se pudieran dar (adosados, pareados, aislados)
- Proponer viales estructurantes que hagan la trama urbana más continua y fluida en esta zona de ordenanza
- Establecer unas condiciones estéticas y de uso de los materiales empleados en la construcción.
- Proteger el carácter tradicional de aquellas edificaciones que sin estar en el casco urbano tengan aspectos reconocibles de este tipo de arquitectura.

## **R\_P2 Residencial Periférico 2**

- Análisis

Son los espacios más exteriores del suelo y más recientemente incorporados a la trama urbana. Son zonas planteadas con menor densidad edificatoria y colindantes a los R\_P1. En Frías se sitúan fundamentalmente al norte, en la zona de expansión del núcleo, junto con algunos espacios al sur, este y oeste. En Quintanaseca se corresponden con los espacios ubicados al otro lado de la carretera y en Tobera con un área al norte de la entrada al núcleo.

Son espacios urbanos más abiertos, menos densos y los cuales se formalizan como espacios de transición final hacia los suelos rústicos.

- Objetivos

- Los mismos que los establecidos para R\_P1 Residencial Periférico 1.

- Propuestas

- Las mismas que los establecidos para R\_P1 Residencial Periférico 1, salvo que las condiciones de ocupación y retranqueos serán más restrictivas.

### Cap. 3 Otras características de la ordenación

#### Alineaciones

Se considera oportuno mantener en su mayoría las alineaciones existentes en los núcleos rurales, salvo puntos muy conflictivos, travesías o vías estructurantes.

Se respetan en lo posible las alineaciones, aunque sean calles irregulares o estrechas, actuando sobre los puntos más conflictivos para el tráfico rodado y señalando algunos retranqueos que, con el tiempo, podrán hacer que sean menos angostas, a la par que se vayan sustituyendo las edificaciones existentes de menos valor.

En estas zonas del interior de los núcleos, las alineaciones actuales pueden tolerarse por tratarse de edificios antiguos o cierres de parcela de muros de piedra tradicionales de la comarca.

## T.X ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO-DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO

### Cap. 1 Fines y objetivos del señalamiento de elementos nocivos

En la experiencia urbanística es patente que los desajustes entre lo planificado y la realidad suelen ser muy frecuentes, no sólo porque lo existente pueda ser inadecuado, sino también porque sea inadecuada la zonificación urbanística propuesta, en el sentido de que al tener que generalizar las ordenanzas, éstas no pueden comprender todos los casos o circunstancias puntuales, o la imposibilidad de que amparen todo lo existente, pues por su propia finalidad, deben dirigir la ordenación en una dirección que no siempre lo existente puede asumir, sin que a la vez sea propiamente nocivo.

No deben importar tanto los desajustes menores entre realidad y planeamiento como la propia entidad de lo que se puede encontrar sobre el territorio en concreto, elementos impactantes que, con o sin planeamiento, reclaman una corrección.

### Cap. 2 Tipos de impactos negativos y criterios de corrección

La Normativa Urbanística pretende en primer lugar objetivar los impactos más por referencia a la incidencia que por su disconformidad.

Se agrupan bajo los siguientes conceptos: emplazamiento, uso, volumen o imagen.

Destacan, ante todo, edificaciones que sobrepasan claramente en volumen la media del de la vivienda tradicional de esta zona, introduciéndose como elementos distorsionadores. Otro caso aparte son algunos revestimientos sobre edificaciones modestas con una estética bastante dudosa. Incluso sobre piezas de arquitectura popular se han introducido elementos, que por dejadez o falta de criterio, devalúan el edificio original.

Los tendidos eléctricos de alta tensión también afectan negativamente a la imagen de conjunto, especialmente los de transporte de energía que cruzan el núcleo urbano de Frías, sobre suelos, urbanos y urbanizables, dificultando la consolidación de los terrenos cercanos a la línea por los efectos negativos de ésta.

En los planos se marcan algunos de estos impactos negativos con el objetivo de la concienciación sobre determinados tipos de actuaciones poco integradas en el entorno.

### Cap. 3 Niveles de disconformidad

A continuación, se califica o aplica a cada elemento o grupo el grado de disconformidad que la legislación urbanística permite, en especial señalando lo que se considera fuera de ordenación o las medidas correctoras que deberían aplicarse.

- Usos disconformes con el Planeamiento
- Usos fuera de ordenación

Como disconformes con el Planeamiento se señalan elementos arquitectónicos o materiales que incumplen ostensiblemente los modelos de arquitectura tradicional, para los que se especifica la conveniencia de mejorar su integración en el medio, mediante ligeras intervenciones que pueden ir desarrollándose en el tiempo, aprovechando reformas, ampliaciones o cambios de actividad.

Además de lo dicho anteriormente son usos disconformes con el planeamiento, aquellos usos que aun estando permitidos, incumplen algunos de los parámetros urbanísticos que se les ha asignado, tales como tamaño máximo, altura, etc.

Se declararán Fuera de Ordenación aquellos usos no permitidos en las distintas clases de suelo.

Se trata de aquellos usos que se detecten incompatibles con los específicamente marcados para cada una de las zonas de planeamiento

## CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Se estructura en dos bloques:

-Elementos del Patrimonio Natural: aquellos relativos al paisaje, vegetación,... dentro del ámbito del Medio Natural.

-Elementos del Patrimonio Cultural: aquellos producidos por el hombre como resultado de su interés artístico, artesanal, constructivo,...

### Cap. 4 Elementos del Medio Natural

- Análisis

En el patrimonio natural cabe destacar la existencia de distintas zonas y paisajes de montaña que deben ser protegidos por su alta calidad natural. Nos referimos a los Hábitats, L.I.C.s y Z.E.P.A.s distribuidos por el municipio y recogidos dentro de la delimitación del Espacio Natural "Montes Obarenes-San Zadornil".

A un nivel ya más general son importantes los cauces de agua que recorren y atraviesan el territorio municipal. En primer lugar, el río Ebro, que discurre por el norte del término, de oeste a este. En segundo lugar en cuanto a importancia, el río Molinar, que atraviesa el núcleo de Tobera formando una serie de cascadas y remansos para dirigirse, pasando por el sur del núcleo de Frías, hacia su desembocadura en el Ebro. En un tercer nivel se sitúan el conjunto de canales y arroyos que riegan uniformemente el territorio: arroyo del Somo, de los Cantarrillos, de los Prados, Rebollar, del Churro, de los Fresnos, de Valdelaguna, de la Liebre, del Prado y el canal Iberduero

- Objetivos

- La protección general de las zonas del territorio se plantea desde la zonificación urbanística del suelo rústico. Pero se hace necesario proteger algunas áreas de los mismos por su singular valor.

- Propuestas

- Incluir la protección de cauces en la regulación del suelo rústico de protección natural de cauces. Además de la protección de cauces también regularemos otras protecciones como la del suelo rústico de protección natural forestal y pastizal, y el suelo rústico de protección natural - áreas de protección medio ambiental (que incluye el ámbito del Espacio Natural "Montes Obarenes-San Zadornil".

- Acogerse y respetar los parámetros e indicaciones contempladas en el P.O.R.N. del Espacio Natural "Montes Obarenes-San Zadornil" en las presentes Normas.

## Cap. 5 Catálogo de elementos del Medio Cultural

- Análisis

De entrada es preciso tener en cuenta los elementos declarados o incoados Bienes de interés cultural (B.I.C.) y los inventariados por los organismos competentes (B.I.N.), con base en la legislación del Patrimonio Cultural. Además, no pueden olvidarse los elementos de interés cultural no incluidos en la categoría anterior pero que merecen ser protegidos en el ámbito local y se declaran protegidos en base a la legislación urbanística.

Los valores culturales del patrimonio edificado también deben ser aprovechados, aunque para ello es imprescindible una mejora en la urbanización de los núcleos, una adecuada política de rehabilitación, sensibilizando a los propietarios del valor de determinadas construcciones, de las posibilidades de reconversión de las estructuras existentes facilitando el acceso a las ayudas de rehabilitación,...

En este municipio posee un gran patrimonio cultural edificado. El propio conjunto histórico de Frías es un Bien de interés cultural en sí mismo, siendo los núcleos antiguos de Quintanaseca y Tobera Bienes inventariados por la calidad de su arquitectura popular. Además de esto son elementos de especial relevancia el Castillo de Frías ((B.I.C.) y el puente medieval (B.I.C.) por declaración genérica, el conjunto de Ermita, Humilladero y puente en Tobera, la muralla, y las iglesias de San Vicente, San Vitores, el Monasterio de Santa María de Vadillo, el convento de San Francisco, las iglesias de San Martín y San Vicente (en Quintanaseca y tobera,

respectivamente), y en general las numerosas muestras de arquitectura medieval en el núcleo primero de Frías, con rasgos claramente reconocibles y propios.

Además de esto, el conjunto de yacimientos arqueológicos que se encuentran en el término municipal.

- Objetivos

- Proteger una serie de edificios representativos que no alcanzarán la declaración de Bienes de interés cultural general o Bienes inventariados, por su menor entidad, pero que deben declararse como elementos de interés local, para garantizar su protección y mejora desde la escala municipal e individual.

- Proteger los yacimientos arqueológicos.

- Mantener y mejorar el tipo arquitectónico de la vivienda tradicional y otros que actúan como testigo de la historia, tanto de la forma de construir, como del modo de vida de otros siglos.

- Proteger las iglesias, edificios blasonados, arquitectura fortificada etc.

- Proteger los edificios que recogen genuinamente estilos arquitectónicos definidos y los que forman parte de un conjunto homogéneo de edificación, de modo que aunque individualmente no alcancen ninguno de los grados anteriores, presenten una adecuación al conjunto urbano especialmente satisfactoria así como los que actúan y sirven de referencia en el espacio urbano y rural, facilitando su lectura y comprensión.

- Proteger elementos singulares como los lavaderos, hornos, fraguas, palomares, cierres de parcela de mampostería,... y los elementos que conservan valores de artesanía inusuales hoy en día.

- Mejorar la señalización de los edificios de interés cultural y la urbanización de los entornos.

- Hacer compatible la protección de los edificios y su utilización y adaptación a nuevas actividades.

- Hacer compatible la protección de los edificios con la utilización de éstos, como medio fundamental para su conservación y con el objetivo de evitar estados de ruina que desembocan en la completa desaparición de los bienes que se pretenden proteger.

- Propuestas

- Facilitar la habitabilidad de las viviendas a la vez que se mantiene y mejora el conjunto urbano y sus espacios libres.

- Incluir un Catálogo de elementos de interés cultural que abarque los distintos elementos de diverso tipo con interés cultural o de carácter local.

- Igualmente, señalar y proteger las zonas arqueológicas,

- Señalar los elementos de especial interés en los planos de ordenación y un entorno de protección, si fuera necesario.

- Señalar para cada elemento los niveles de protección y tipos de obras autorizables.

## Cap. 6 Protección y mejora

### Legislación sectorial. Criterios y regímenes de protección.

Una vez establecido el inventario, se señala el nivel de protección conveniente para cada elemento o su entorno.

Con el fin de que el carácter de la protección se asimile a conceptos ya establecidos por el uso o normativa vigente, aunque puedan precisarse mejor para

cada elemento, se ha visto conveniente ajustarse a categorías usuales como las siguientes:

- ***Para elementos naturales***

Elementos de interés natural como son los Espacios Naturales, L.I.C.s, Z.E.P.A.s, u otros protegidos según la Red Natura 2000 Elementos de interés natural de carácter local, puntos de interés biológico o geológico, ... En este caso las protecciones serán las propuestas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural "Montes Obarenes" aprobado por Decreto 83/2005.

- ***Para bienes culturales***

Protección Integral  
Protección Estructural  
Protección Ambiental

(El desarrollo de estos niveles de protección, intervenciones posibles en los elementos protegidos se especifica con mayor concreción dentro del contenido del P.E.C.H.)

Además se incluye establece *protección general* para todos aquellos elementos de arquitectura tradicional que sean susceptibles de conservación. Ej: muros de cierre de parcela de mampostería, taludes estabilizados con muros de piedra,...

El Catálogo de elementos de interés arquitectónico se ha subdividido en dos:

- Catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico de Frías.
- Catálogo de las NNUU de Frías (Recoge todos los elementos no incluidos en la delimitación del P.E.C.H.).

En cada uno de ellos se establecen varios sub-apartados para cada núcleo y un índice de elementos ordenados alfabéticamente por la dirección, con el N° de ficha y el nivel de protección establecido:

- Elementos BIC (Bienes de interés cultural)
- Elementos etnológicos
- Elementos de interés local

Se intenta tener especial esmero en regular el mecanismo legal para las variaciones del Catálogo de modo que sea un instrumento ágil, ya que al estar vinculado a las Normas Urbanísticas cualquier modificación podría llevar a la revisión de las mismas.

No se hace con carácter individualizado, pero se propone que el Ayuntamiento exima de tasas por licencia para las obras de mantenimiento, consolidación, restauración y rehabilitación de edificios catalogados.

## **T.XI ACTUACIONES URBANÍSTICAS SIGNIFICATIVAS DE CARÁCTER PÚBLICO PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO. PRIORIDADES**

### **Cap. 1 Propuestas y prioridades**

Teniendo en cuenta la capacidad técnica y económica del Ayuntamiento para afrontar actuaciones urbanísticas de cierta entidad, se considera más adecuado hacer una programación indicativa de objetivos que incidir en aspectos temporales o económicos. Deberá instarse a las administraciones competentes para que inicien o colaboren en las iniciativas propuestas.

Entre otros, se establecen los siguientes objetivos:

#### **Planeamiento territorial, de desarrollo urbanístico y planes sectoriales.**

- Coordinación de las Normas Urbanísticas Municipales con las Directrices de Ordenación del Territorio y otros planes sectoriales.

#### **Infraestructuras territoriales y dotaciones urbanísticas.**

- Procurar que las travesías de población tengan un tratamiento urbano, integrado en el carácter rural, en lugar de travesía convencional, sin que ello suponga menoscabo de los aspectos relativos a la seguridad vial.
- Ejecución de colectores y depuradoras de aguas residuales, donde se precisen y mejora de las redes existentes.
- Establecer modelos de urbanización y pavimentación, que cumpliendo las condiciones de funcionalidad exigibles, se integren en la tradición de la zona, tanto en calzadas como aceras.
- Establecer modelos unificados de mobiliario urbano, información del paraje, recogida de basuras,...

#### **Actuaciones de revitalización y restauración del patrimonio cultural y arquitectónico**

- Impulsar la rehabilitación y conservación del patrimonio arquitectónico existente, en especial del catalogado, así como de los materiales tradicionales y de la imagen característica de los núcleos.
- Establecer medidas de policía urbanística para urgir la consolidación de edificios en ruina o su demolición y el cierre de solares sin edificar en zonas consolidadas.
- Facilitar ayudas para la sustitución de rotulación comercial inadecuada.
- Recuperación de elementos tradicionales de la zona, como palomares, hornos, molinos,...

#### **Corrección de impactos negativos**

- Impulsar la integración estética de los edificios con impacto negativo, por formas o materiales inadecuados.
- Procurar ayudas a la rehabilitación para los elementos con más impacto negativo en el ámbito, que no sean por intervenciones recientes.

## Campañas divulgativas sobre la actividad turística

- Velar por el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales e interpretarlas del modo más favorable a los intereses generales y objetivos de la legislación y de la ordenación urbanística.
- Facilitar el conocimiento del planeamiento urbanístico, de la exigencia de licencia municipal y de las consecuencias negativas para la propiedad ante las infracciones.

## T.XII ANEXO: TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### Cap. 1 Procedimiento de tramitación

#### Sección 1º Ley de Urbanismo de Castilla y León

El urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León está actualmente regulado por la *Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León* (LUCyL) así como la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo que modifica algunos de los artículos de la Ley 5/1999 evitando así las posibles incoherencias con la ley del Suelo 8/2007, sustituida por Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Se señalan entre otros aspectos el proceso de tramitación para la aprobación de Planeamiento urbanístico, en especial en el capítulo V del Título II. (Se adjunta el articulado).

**Artículo 50. *Elaboración y avances.* (conforme a la Ley 4/2008).**

- 1. El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.*
- 2. Las entidades de Derecho público y los concesionarios de servicios públicos colaborarán en la elaboración del planeamiento facilitando la información necesaria.*
- 3. Para la elaboración del planeamiento podrán efectuarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.*
- 4. Durante la elaboración del planeamiento el Ayuntamiento podrá elaborar y exponer al público Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales. El Avance será obligatorio par a los instrumentos sometidos a evaluación ambiental, y tendrá la consideración de documento de inicial a efectos de las fases de las fases de consulta previa y elaboración del documento de referencia.*

**Artículo 51. *Documentación.***

*Los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente. En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.*

**Artículo 52. *Aprobación inicial e información pública.* (conforme a la Ley 4/2008).**

1. Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142. Este periodo podrá usarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos exigidos en cada caso.

2. A tal efecto el Ayuntamiento publicará anuncios en los Boletines Oficiales de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. La duración del periodo de información pública será :

a) De dos a tres meses para el Planeamiento General y sus revisiones, así como para los demás instrumentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

3. Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

4. Respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentaria se determine. Este último será vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Respecto de los informes citados se aplicarán las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes.

a) Con la solicitud de informe se adjuntará un ejemplar completo del instrumento en formato digital.

b) Los informes serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero solo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión. Su carácter desfavorable, en su caso , se hará notar expresa y motivadamente..

c) No será exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante , ni su ausencia será causa de interrupción de plazo para la emisión de informes.

d) El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

e) No será exigible un segundo informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores informes no podrán disentir del primero respecto de lo que haya sido notificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

5. A la vista del resultadote la información pública y d ellos informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias de sus determinaciones o de la ordenación detallada, el Ayuntamiento abrirá un nuevo periodo de información pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los informes citados en el número anterior.

Artículo 52 bis. **Trámite ambiental.** (conforme a la Ley 4/2008).

1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos d 1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán

objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.
- b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:
  - 1.º- Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente salvo que el uso predominante sea industrial.
  - 2.º- Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
  - 3.º- Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.
  - 4.º- Que se incremente más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior.

Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

3. Reglamentariamente se adaptarán al planeamiento urbanístico los procedimientos de evaluación ambiental y evaluación de impacto ambiental previstos en la legislación sectorial.

**Artículo 53. Suspensión de licencias y otros procedimientos.** *(conforme a la Ley 4/2008).*

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas señaladas en los apartados a), b), c) y j) del artículo 97.1, y de las demás que se estime procedente, en las áreas donde se proponga la modificación del régimen urbanístico vigente, y que deberán indicarse expresamente. Dicho acuerdo se notificará a quienes hubieran solicitado licencias con anterioridad al mismo, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas.

2. La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

**Artículo 54. Aprobación del planeamiento general.** *(conforme a la Ley 4/2008).*

1. A la vista del resultado de los trámites anteriores, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y acordará la aprobación provisional, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.»

2. El Ayuntamiento elevará el Plan General o las Normas a la Administración de la Comunidad Autónoma, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de tres meses desde la recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. Cuando se observen deficiencias, según su naturaleza y gravedad se optará entre:

- a) *Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación.*
- b) *La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo.*
- c) *La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte del Plan General o de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.*
- d) *La denegación de la aprobación cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento*

**Artículo 59. Subrogación.** *(conforme a la Ley 4/2008).*

*Procederá la subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias municipales de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico de oficio o a instancia de quienes se sientan afectados por la inactividad administrativa:*

- a) *Si una vez transcurridos los plazos para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.2 y en las disposiciones transitorias, el Ayuntamiento no lo hubiera llevado a efecto.*
- b) *En los supuestos previstos en el artículo 33.4.*
- c) *Si una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 52,54, 55 y 56, no se hubieran cumplimentado los trámites establecidos en éstos.»*

**Artículo 60. Ejecutividad.** *(conforme a la Ley 4/2008).*

*Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el “Boletín Oficial de Castilla y León”, con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.*

**Artículo 61. Publicación.** *(conforme a la Ley 4/2008).*

*1. El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública. Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, éste notificará el acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado.*

*2. La Administración competente para la aprobación definitiva deberá publicar el acuerdo en el “Boletín Oficial de Castilla y León” y en su página Web, o en su defecto en la página Web de la Diputación Provincial. A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como Anexo al acuerdo se publicarán en el “Boletín Oficial de Castilla y León” la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado y la documentación exigida en la legislación ambiental.*

**Artículo 97. Actos sujetos a licencia.**

*1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:*

- a) *Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.*
- b) *Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.*

- c) *Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.*
- d) *Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.*
- e) *Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.*
- f) *Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.*
- g) *Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.*
- h) *Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.*
- i) *Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.*
- j) *Cambio de uso de construcciones e instalaciones.*
- k) *Cerramientos y vallados.*
- l) *Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.*
- m) *Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.*
- n) *Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.*
- ñ) *Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.*

**2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:**

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

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

**Artículo 142. Reglas para la información pública.**

*1. Además de lo expresamente dispuesto en esta Ley para la aprobación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico, en los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:*

*a) La información pública se efectuará en las unidades administrativas más cercanas a los interesados, además de en los boletines oficiales, medios de comunicación y tabloneros de anuncios o edictos correspondientes.*

*b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma y la duración del periodo, así como el lugar, horario y página Web dispuestos para la consulta.*

*c) Durante la información pública:*

*1.º– Podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, en el lugar y horario dispuestos al efecto.*

*2.º– Podrá consultarse la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto en la página Web municipal, o en su defecto en la página de la Diputación Provincial.*

*3.º– Podrán obtenerse copias de la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto.*

4.º– Podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios.

2. Reglamentariamente se establecerán medios de publicidad complementarios a lo dispuesto en este artículo, según las características del Municipio y del instrumento o expediente objeto de información pública, a fin de garantizar que la población reciba la información que haya de afectarle.

## Sección 2º Normativa sectorial

---

Además, determinada legislación sectorial incluye preceptos a tener en cuenta durante la tramitación y aprobación de Planeamiento Urbanístico.

En este caso, son de aplicación disposiciones de la legislación de Aguas, de Carreteras y Transportes, Cultural y sobre el medio físico y Espacios Naturales.

- Normativa de Aguas

Conforme al art. 25.4 del *Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*, las Confederaciones hidrográficas emitirán informe (...) previo sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, (...) siempre que afecten a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta, a estos efectos, lo previsto en la planificación hidráulica, (...). El informe se entenderá favorable si no se emite en el plazo indicado. (...). No será necesario en el supuesto de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo por la Confederación Hidrográfica.

Conforme al art. 11.2, los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

- Normativa de Carreteras y Transportes

Conforme a lo señalado en el art. 10.2 de la *Ley 25/1988 de Carreteras del Estado* y del art. 16 de la *Ley 10//2008 de Carreteras de Castilla y León*,

Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras regionales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto a la consejería competente en materia de carreteras para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante en lo que afecta a sus competencias en materia de carreteras, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

Además de las carreteras existentes, el transporte férreo, atraviesa el municipio, quedando legislado por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, según la cual en el artículo 10 de la misma Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente y no

incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

Como complemento a la anterior ley también se cumple el Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre)

- Normativa sobre el Patrimonio Cultural

Por tratarse de planeamiento urbanístico que contiene zonas arqueológicas catalogadas se solicitará informe previo al Servicio Territorial de Patrimonio Cultural, conforme a la *Ley 16/1985 de 26 de junio del Patrimonio Histórico Español* y la *Ley 12/2002 de 11 de julio del Patrimonio Cultural de Castilla y León*.

- Normativa sobre Espacios Naturales y medio físico

De todas las normativas aplicables existentes cabe destacar las siguientes:  
*Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.*

*Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de Pesca de la Comunidad de Castilla y León. Corrección de errores: 7-Ene-1993 Y 29-Ene-1993.*

*Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*  
*Ley 3/2009, de 6 de abril de Montes de Castilla y León.*

### **Sección 3º Determinaciones específicas para la tramitación**

---

- Suspensión de licencias

Además de la suspensión de licencias tras la aprobación inicial establecida como obligatoria por el art. 53.1 de la LUCyL (conforme a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), en relación con los apartados a), b), c) y j) del art. 97.1, se estima que deben suspenderse también las referidas a los siguientes apartados del mismo artículo:

Suspensión obligatoria:

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

Suspensión por decisión municipal:

- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones (referido a elementos incluidos en el catálogo de elementos de interés cultural).
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. (contrarias a las mínimas establecidas en el Planeamiento)

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

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

En cualquier caso, las posibles autorizaciones deberán cumplir las determinaciones de las Normas Urbanísticas aprobadas inicialmente, sin perjuicio de las restantes autorizaciones o exigencia de informes previos.