

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
TERMINO MUNICIPAL DE  
SAN ADRIAN DE JUARROS, BURGOS





**índice**

**TITULO II. MEMORIA VINCULANTE.**

**CAPITULO 1. OBJETIVOS ESPECIFICOS.**

1.1.- LISTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	PAG 3
1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN.	PAG 4
1.3.- COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA Y LOS OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	PAG 6

**CAPITULO 2. ORDENACION GENERAL.**

2.1.- DIAGNOSIS Y CONCLUSIONES.	PAG 7
2.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN	PAG 7
2.3.- ALCANCE DE LA REVISIÓN PROPUESTA	PAG 8
2.4.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.	PAG 8

**CAPITULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.**

3.1. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.	PAG 9
3.2. EL DIMENSIONAMIENTO DE LAS NORMAS.	PAG 9
3.3. EL DIMENSIONAMIENTO COMPROMETIDO.	PAG 9
3.4. EL DIMENSIONAMIENTO PROPUESTO	PAG 10

**CAPITULO 4. RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA**

4.1.- RESUMEN DE SUPERFICIES	PAG 11
4.2. SUELO URBANO	PAG 11
4.3. SUELO RÚSTICO.	PAG 12
4.4. SUELO URBANIZABLE	PAG 14

**CAPITULO 5. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO**

5.1. INTRODUCCIÓN	PAG 15
5.2. LOS SISTEMAS GENERALES.	PAG 15
5.3. LAS ZONAS URBANAS	PAG 16
5.4. GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	PAG 16

**CAPITULO 6. LA ESTRUCTURA DEL MEDIO URBANO**

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
TERMINO MUNICIPAL DE SAN ARIAN DE JUARROS  
FASE DE APROBACION INICIAL





## CAPITULO 1.- OBJETIVOS ESPECIFICOS.

---

### 1.1.- LISTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

---

Se incluye el siguiente listado de requisitos que recoge lo planteado en el Análisis y diagnóstico anterior:

1. Con carácter general, guardar continuidad con el criterio marcado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Provincial actuales.
2. Control claro y estricto de las alturas de edificación, aunque para no crear alarma innecesaria, no dejar fuera de ordenación lo existente.
3. Protección de los valores territoriales, en detalle.
4. Protección de los restos arqueológicos, en detalle. Considerar el papel central de las investigaciones arqueológicas en el desarrollo urbano.
5. Valorar la escena urbana, sin perjuicio de establecer propuestas de mejora. Carácter sentimental de la protección áreas históricas. Imaginario social en el tratamiento de todo el espacio urbano propuesto.
6. Establecer un programa de rehabilitación de ciudad existente. Mejoras del confort material.
7. Prever oportunidades múltiples de desarrollo urbano.
8. Establecer nuevas áreas de comercio, de equipamiento, de industria, de oportunidad.
9. Prever la modernización de las infraestructuras existentes y la creación de nuevas infraestructuras; ordenar un viario capaz y continuo.
10. Tratamiento más moderno del espacio urbano, menos dependiente del coche.
11. Estudiar el sistema verde urbano en su conjunto.
12. Aprovechar los instrumentos legales para limitar la especulación del suelo.
13. Establecer una interpretación general de la ciudad, previendo un desarrollo incluso a largo plazo.
14. Plantear una ordenación general basada en la solución ajedrezada (retícula viaria, mezcla de usos).
15. Diseñar signos de bienvenida en las nuevas áreas de crecimiento urbano.



## **1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN.**

---

### **RESPETO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

---

#### **DIRECTRICES REGIONALES.**

Las propuestas del nuevo Normas Urbanísticas Municipales no sólo no contradicen las recomendaciones del proyecto de Directrices de Castilla y León, sino que buena parte de ellas han servido de referencia para sus propios planteamientos.

#### **COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO SECTORIAL.**

En la redacción del presente Normas urbanísticas municipales se ha tenido en cuenta, entre otros textos normativos, los siguientes: Ley estatal 6/1998, sobre Régimen del suelo y valoraciones, base del sistema urbanístico español; la Ley autonómica 10/1998 de Ordenación del territorio; la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Sobre aguas, la Ley 29/1985, de Aguas (texto refundido R.D.L. 1/2001) y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986). Sobre carreteras, la Ley 25/1998 de Carreteras (estatal); su reglamento (RD 1812/1994, modificado por R.D. 597/1999); y la Ley de Carreteras de Castilla y León (2/90). También se ha considerado la Orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicios (modificada parcialmente por Orden del 13 de septiembre de 2001).

Sobre transportes y ferrocarriles, la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres; y su Reglamento (R.D. 1211/1990, modificado por R.D. 1830/1999 y R.D. 780/2001). En este Reglamento se determinan las servidumbres de las vías ferroviarias. En el R.D. 2111/1998 se regula el "Acceso a las infraestructuras ferroviarias". Y en la Orden de 19 de noviembre de 1998 se aprueba la "Instrucción para el proyecto, construcción y explotación de obras subterráneas para el transporte terrestre". Se ha consultado también el RD 1211/1990 de delimitación y limitaciones al uso de las zonas próximas a las vías férreas, concretadas en las "Normas urbanísticas reguladoras del sistema general ferroviario" elaboradas por Renfe. Sobre vías pecuarias, la Ley aplicable es la estatal 3/1995, de Vías pecuarias. No tiene reglamento. Se ha consultado la Ley 22/1973, de Minas, la Ley de Montes del 8 de junio de 1957; y su Reglamento, del 22 de febrero de 1962 (Decreto 485/1962). Las propiedades municipales, vías existentes, etc., están reguladas por el R.D. 1372/1986, Reglamento de bienes de las Entidades Locales.



En cuanto a las infraestructuras cabe citar las siguientes normas: De saneamiento el R.D.L. 11/1995, Normas aplicables al Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas; y su Desarrollo (R.D. 509/1996; modificado por R.D. 2116/1998). Sobre energía eléctrica, el D. 3151/1968, Reglamento de Líneas eléctricas aéreas de alta tensión; R.D. 2819/1998, Actividades de transporte y distribución de energía eléctrica; R.D. 1836/1999, Reglamento sobre Instalaciones nucleares y radioactivas; R.D. 1066/2001, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico. Para las telecomunicaciones, la Ley 42/1995 de Telecomunicaciones por cable; Ley 11/1998 General de Telecomunicaciones, con su reglamento (R.D. 1651/1998). Sobre gas, el Reglamento general del Servicio público de los combustibles (D. 2913/1973); Orden de 18 de noviembre de 1974, Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG.

De la legislación sobre medio ambiente, una relación básica es la siguiente: Sobre conservación de espacios naturales, la Ley 4/1989, de Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre y la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de Castilla y León. Sobre usos molestos, nocivos o peligrosos, la Ley de Prevención Ambiental. En el Decreto 3/1995, de 12 de enero, se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones. Igualmente se ha atendido a la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (modificada por la Ley 6/1996, de 23 de octubre); y su Reglamento (Decreto 209/1995, de 5 de octubre). Sobre contaminación, la Ley 38/1972, de Protección del ambiente atmosférico; desarrollado por D. 833/1975; del agua, Orden de 23 de diciembre de 1986, en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales; y R.D. 484/1995, sobre medidas de regularización y control de vertidos; de los suelos: Resolución de 28 de abril de 1995, sobre el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados. Sobre residuos: Ley sobre Desechos y residuos sólidos urbanos y Ley 10/1998, de Residuos.

Sobre la actividad administrativa, la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo, el R.D.L. 2/2000, y el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; y su Reglamento (R.D. 1098/2001). La Ley 1/1992, de Protección de la seguridad ciudadana, y la Ley 14/1986, general de Sanidad tienen alguna relación con cuestiones de protección civil.



### **1.3.- COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA Y LOS OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

---

Tales objetivos se han comentado pormenorizadamente en apartados anteriores de esta memoria, en relación al establecimiento de objetivos específicos. Los objetivos específicos señalados son también coherentes con los objetivos de la actividad urbanística pública (la que gestionan las Administraciones públicas y las entidades de Derecho público dependientes de las mismas, tanto si actúan de forma directa en el papel de Administración competente, como si actúan de forma indirecta) y con los objetivos generales del planeamiento urbanístico.



## CAPITULO2.- ORDENACIÓN GENERAL.

---

### 2.1. DIAGNOSIS Y CONCLUSIONES

---

Del análisis detallado de la información urbanística, obtenido a partir de los documentos facilitados por el Ayuntamiento y los elaborados por el equipo redactor, deducimos la existencia de:

- Tendencia a un crecimiento lento pero progresivo de la actividad urbanística, que sin embargo descendió bruscamente en las últimas décadas. Este cambio de tendencia se produce por la proximidad de Burgos capital, los elevados precios de los pisos en la capital, las actuales demandas de ocio y expansión de los habitantes urbanos hacia el medio rural, y una economía en crecimiento con pequeños tipos de interés.

- Valores histórico artísticos y arqueológicos.

- Condiciones agroambientales y paisajísticas, de relativo valor. Formas paisajísticas en teselas sin grandes superficies homogéneas, y visuales prolongadas. Ecosistemas diversos que van desde el acuático al de páramo, pasando por el bosque templado.

- El casco urbano actual es relativamente homogéneo, existiendo una ligera edificación dispersa y heterogénea en los bordes.

- Necesidad de ampliación de suelo urbano ordenado, contemplando pequeñas áreas de expansión.

- Socioeconomía fundamentalmente agraria.

- Importancia residencial, y aumento significativo de usos terciarios: ocio y expansión. Esto origina una demanda de suelo para cubrir los usos de segunda residencia. Pero estos usos deben estar perfectamente compatibilizados con los agropecuarios tradicionales, para lo cual se proponen ordenanzas específicas.

- Las infraestructuras actuales cubren las posibilidades contempladas para expansión, debido al carácter reciente de las obras realizadas. No obstante las realizadas años atrás tienen necesidades de mejora y modernización.

### 2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NORMAS

---

La oportunidad de la ejecución de estas Normas Urbanísticas Municipales está justificada por la escasa eficacia de las Normas vigentes como documento de planeamiento para encauzar el desarrollo urbanístico y socioeconómico del municipio. La presente propuesta pretende superar los problemas de gestión y falta de operatividad de las Normas vigentes, propugnando alternativas que faciliten el desarrollo equilibrado del municipio prestando una especial atención a sus posibilidades agroambientales.

La propuesta pretende, igualmente, adaptar el planeamiento a la normativa urbanística vigente teniendo en especial consideración la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).



### **2.3. ALCANCE DE LA REVISIÓN PROPUESTA**

---

El Avance de Planeamiento que se propone consta de las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su desarrollo.
- b) Infraestructuras básicas y sistemas generales.
- c) Delimitación del Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.
- d) Asignación de usos e intensidades en los distintos tipos de suelo.
- e) Ordenanzas y Normas Urbanísticas
- f) Trazado y características de la red viaria en suelo urbano.
- g) Zonas de protección en Suelo Rústico.

### **2.4. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO**

---

La creación de las Normas Urbanísticas aquí acometida se ha visto especialmente condicionada por las siguientes características:

a) La riqueza ambiental y cultural existente en el ámbito del municipio de San Adrián de Juarros, con la presencia de construcciones tradicionales, riqueza arqueológica y presencia o proximidad de vías pecuarias condiciona el articulado de las Normas Urbanísticas Municipales que se desarrollen.

b) El deseo de posibilitar el desarrollo económico del municipio compatibilizando el mismo con unas elementales normas de carácter medioambiental compatibles con los objetivos enumerados anteriormente.

La orientación que el equipo redactor de esta propuesta pretende hacer del trabajo mencionado busca aportar soluciones a la casuística que caracteriza al término municipal basándose en la experiencia acumulada por el equipo redactor en trabajos de similares características.

Con el objeto de contemplar estos extremos, la redacción del Estudio constará de diferentes capítulos claramente diferenciados:

a) Redacción de las NUM basándose en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos vigentes

La redacción de estas Normas tendrá en cuenta particularmente las necesidades de viviendas derivadas del crecimiento de los dos núcleos, evitando la densificación del centro urbano y orientando los nuevos desarrollos hacia áreas de suelo urbano no consolidado.

b) La Redacción hará referencia, igualmente, a la protección de los recursos histórico-artísticos y culturales del municipio.

c) Se hará una referencia expresa, igualmente, a los recursos naturales en su doble vertiente de explotación y conservación, garantizando un aprovechamiento económico de los mismos compatible con el mantenimiento de unos estándares adecuados de calidad ambiental y con la vista puesta en el cumplimiento de los requisitos impuestos por la propia LUCYL.

d) La propuesta pretende, en fin, resolver de forma eficiente los conflictos de uso detectados en el municipio y que constriñen y limitan el crecimiento del mismo.



## CAPITULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

---

### 3.1. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.

---

El trabajo realizado se ha basado en la siguiente legislación vigente: Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) así como en las condiciones del Pliego elaborado por el Ayuntamiento de San Adrián de Juarros.

Se tiene en cuenta para la realización del trabajo las vigentes Normas , a partir de ahí el trabajo se desarrolla en tres niveles de ejecución:

- Recogida de datos, que se cuantifica y cualifica.
- Evaluación de datos, asignando posibilidades del territorio y de los núcleos.
- Definición de propuestas de planeamiento.

### 3.2. EL DIMENSIONAMIENTO DE LAS NORMAS

---

Como herramienta adecuada para definir los criterios expuestos en el epígrafe anterior, se ha analizado el censo de viviendas y locales que constituyen el Patrimonio Inmobiliario del municipio recogiendo las características del mismo, igualmente se ha recogido la información correspondiente a las redes de servicios, que convenientemente actualizada ha dado lugar a los siguientes planos informativos:

- Estructura de la propiedad
- Pavimentación actual
- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento

Esta información nos orienta hacia un significativo aumento porcentual de la utilización de las viviendas en propiedad como segunda residencia, y por la proximidad a la capital, con potencial para primera residencia.

### 3.3. EL DIMENSIONAMIENTO COMPROMETIDO

---

Existe una cada vez mayor tendencia hacia la vivienda en propiedad y como segunda residencia. Si bien los elevados precios de la construcción en la capital burgalesa provocan una búsqueda de primera vivienda en los municipios del entorno. Se pretenderá por lo tanto satisfacer estas demandas urbanísticas, haciéndolas compatibles con los usos tradicionales agropecuarios.

Las Normas Subsidiarias vigentes no se adaptan a las necesidades reales de la población. Parece más apropiado crear suelo urbanizable en los dos núcleos para satisfacer las demandas de construcción de viviendas.



### 3.4. EL DIMENSIONAMIENTO PROPUESTO

---

El municipio de San Adrián posee dos núcleos urbanos y unos valores arquitectónicos, ambientales, arqueológicos y paisajísticos a conservar.

La problemática urbanística surge al tener que satisfacer las demandas de suelo para edificación residencial, así como para mantener la compatibilidad de los usos tradicionales con la conservación de los valores mencionados.

En este momento existen indicios que señalan hacia un progresivo crecimiento de la segunda residencia, por los motivos que se han descrito en apartados anteriores.

Por lo tanto, se propone mantener las condiciones actuales de los núcleos de población, previendo el futuro desarrollo del municipio con la clasificación de áreas de borde como urbanas de carácter residencial.

También se prevé la creación de áreas que permitan la compatibilización del uso residencial global con el mantenimiento de los usos productivos tradicionales, así como de espacios específicos para dotaciones.

El crecimiento edificatorio responde sobre todo a una necesidad de renovación, sustitución de vivienda y a viviendas de segunda residencia, aunque no se puede obviar por la cercanía de Burgos y como ha pasado en núcleos próximos, el potencial en crecimiento de primera residencia.

Se ha realizado una zonificación y asignación de usos que pretende dar solución integrada a las circunstancias reseñadas, mediante su clasificación y calificación urbanística, teniendo en cuenta los tres tipos de suelo que contempla la actual Ley de Urbanismo de Castilla y León, art. 10.



## CAPITULO 4. RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA

---

### 4.1.- RESUMEN DE SUPERFICIES

---

Se ordena el núcleo de San Adrian de Juarros de la siguiente forma:

- Suelo Urbano Consolidado: (Superficie total: 106.994 m2)
  
- Suelo Urbano No Consolidado: (Superficie total: 25.596 m2)
  - SUNC-1 LA MAZORRA 1: 2.277 m2
  - SUNC-2 LA MAZORRA 2: 2.357 m2
  - SUNC-3 RASA DEL PALO: 20.962 m2
  
- Suelo Urbanizable: (Superficie total: 34.387 m2)
  - SUR S.4 LAS ROZAS: 13.043 m2
  - SUR S.5 RASA DEL PALO 2: 9.572 m2
  - SUR S.6 EL TOMILLAR 8.655 m2
  - SUR S.7 EL TOMILLAR 2 6.995 m2

Se ordena el núcleo de Brieva de Juarros de la siguiente forma:

- Suelo Urbano Consolidado: (Superficie total: 21.454 m2)
  
- Suelo Urbano No Consolidado: (Superficie total: 0.00 m2)
  
- Suelo Urbanizable: (Superficie total: 17.308 m2)
  - SUR S.8 SOLECHON 1 4.467 m2
  - SUR S.9 SOLECHON 2 5.391 m2
  - SUR S.10 LAS CABEZUELAS 7.450 m2
  
- Suelo Rústico: (Superficie total: 1.967,42 Ha)
  - Suelo rústico protección cultural: 11.41 Ha
  - Suelo rústico protección natural: 820.60 Ha
  - Suelo rústico protección infraestructuras: 12,83 Ha
  - Suelo rústico común: 1.122,58 Ha

### 4.2. SUELO URBANO

---

Constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas, necesarias y suficientes, para que las Normas Urbanísticas permitan su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo.



Se distinguirán los siguientes tipos de suelo urbano:

a) Suelo Urbano Consolidado, los que por el grado de dotación de los servicios urbanos que actualmente poseen, pueden calificarse como solares (art. 22 LUCYL y 24 del R.U.), y autorizarse su edificación sin más requisitos que los de la propia licencia municipal.

b) Suelo Urbano no Consolidado, en el que para poder concederse licencia de edificación deben ser previamente urbanizados conforme al planeamiento ya detallado en las propias normas urbanísticas, o al que se apruebe con posterioridad mediante alguna de las siguientes figuras de planeamiento, según se señale en cada caso en las Normas:

A) Plan Especial de Reforma Interior en su caso, en actuaciones aisladas o integradas.

B) Estudio de detalle, figura que se ha elegido en estas Normas como preferente para el desarrollo futuro de todos los Sectores de suelo urbano no consolidado establecidos.

En cualquier caso, se ha pretendido dar esta clasificación a todos aquellos terrenos que, por ejecución de las normas vigentes, se han visto dotados de ciertos servicios urbanos implantados por los colindantes a menos de 50 metros, y están dotados de accesos actualmente existentes abiertos al uso público y transitable por vehículos automóviles, (art. 23 y 26 del R.U.)

#### 4.3. SUELO RÚSTICO

---

Es aquél que teniendo valores merecedores de especial protección que justifiquen precauciones en relación con su posible destino de uso o utilización, se preserva del consumo urbanístico. Corresponde al denominado Suelo No Urbanizable (SNU) de la terminología de las Normas Subsidiarias vigentes.

La ordenación territorial practicada en España, dentro del marco legislativo de la Ley de Suelo de 1975 y posteriormente la de 1992, contempla el territorio desde la propia urbe. Los principios que las articulan, hacen referencia siempre a la distribución y expansión de las ciudades, a la localización de las industrias, a las redes de transporte e infraestructuras hidráulicas, energéticas y de comunicaciones, a la regulación en suma de todos aquellos usos de suelo y actividades que nacen de la propia necesidad del urbanismo.

Posteriormente, se han incorporado a la ordenación del territorio usos de suelo que derivan de la protección de los recursos naturales, introduciéndose figuras legales de protección de la naturaleza, reserva de zonas agrícolas, etc., si bien este tipo de suelo no es desarrollado al mismo nivel de detalle.

Pero el ámbito territorial que nos ocupa en este estudio, es un ámbito eminentemente rural. La propia complejidad geográfica y estratégica, que configura a la zona próxima a Burgos, hace que requiera de algo más que de una simple transposición de ideas de lo urbano a lo rural.

Sus problemas específicos sólo pueden afrontarse desde su propia perspectiva interna. Algunos se resuelven a través del marco legal que establece la Ley de Suelo, especialmente los que derivan, directa o indirectamente, de la expansión urbana.

Pero todos aquellos que tienen su origen en la crisis del agro, difícilmente podrán resolverse desde el enfoque exclusivamente urbano que desarrollan las figuras del planeamiento.



El cambio de uso de suelo o simplemente, el abandono de su uso tradicional, la despoblación, la evolución de sus tradiciones y culturas, son muchas de las peculiaridades que caracterizan a este medio. Tras ello, surgen nuevas actividades y usos de suelo que se van implantando de manera anárquica y espontánea: urbanizaciones de segunda residencia, actividades deportivas, zonas de esparcimiento y recreo, industrias desvinculadas a la gente de ese medio, infraestructuras hidráulicas, vías de comunicación, etc.

Todo ello deriva a una situación de conflictos, entre intereses de propietarios, agricultores, ganaderos, forestales, promotores, organizaciones o asociaciones privadas, instituciones y a la propia colectividad social. Tales conflictos pueden ser resueltos mediante una política previsor de ordenación territorial. Ésta, se requiere como mecanismo regulador del sistema capaz de anticiparse al cambio, de esbozar la problemática de una manera global y no sectorial y de elemento coordinador entre las acciones de las distintas administraciones estableciendo políticas, agrícolas, ganaderas, forestales, régimen y tenencia de la propiedad, hidráulicas, urbanas, recreativas, turísticas, deportivas, de caza y pesca, industriales, de comunicación, energéticas y de conservación de la naturaleza, dentro de un planeamiento global orientado al desarrollo de la zona que nos atañe, ubicada en su contexto comarcal, regional y nacional.

De acuerdo con la legislación vigente, su tratamiento territorial exige, de un lado, la clasificación y calificación del territorio dentro de las figuras de planeamiento contempladas en la Ley de Urbanismo y, de otro, una regulación del uso y régimen del suelo y aprovechamientos que recogen el resto textos legales dirigidos, principalmente, a regular sectorialmente los otros usos y elementos propios de este suelo: Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Ley de Montes, Ley de Espacios Naturales y Flora y Fauna Silvestre, Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley de Aguas, Ley de Vías Pecuarias y Ley de Caza, entre otras.

Así pues la planificación territorial, del área concreta que nos ocupa, precisa, además del cuerpo legal que ofrece la Ley de Urbanismo, de multitud de disposiciones complementarias.

Se establecen las diversas categorías de Suelo Rústico según el uso característico que tenga el suelo y el tipo de protección que se le asigna. Estos, a su vez, vendrán definidos por los rasgos del medio físico, que actúan como elementos clave respecto a los condicionantes y aptitudes al uso que presenta.

De esta forma se ha optado por dotar al suelo rústico de San Adrián de las siguientes categorías:

a) Suelo Rústico Común, es el que debe mantener su carácter rural y su equilibrio ecológico y limitarse en él la edificación y los usos para no alterar su naturaleza y destino, excluyéndole de todo desarrollo urbanístico, pero sin que tenga valores intrínsecos que obliguen a dotarle de protecciones concretas, como los demás. Tal y como puede verse en los Planos de Ordenación está formado por la gran parte del suelo rústico.

b) Suelo Rústico Protegido por su interés cultural: Se incluyen en esta categoría los bienes de interés arqueológico ubicados actualmente en suelo rústico, y sus zonas de influencia. Estos bienes, o más propiamente este bien está debidamente descrito en el Catálogo integrante de estas Normas y, en el suelo rústico está constituido solo por la Ermita de San Pedro y los 25 metros de alrededor que constituyen la franja de protección.

c) Suelo Rústico con Protección natural: Acorde con el art. 37 del R.U. se han incluido en esta categoría los terrenos que, como ya dijimos anteriormente, y según la legislación sectorial en la materia, se hacen merecedores de la lógica y "natural" protección.



#### 4.4. SUELO URBANIZABLE

---

Tienen condición de suelo urbanizable aquellos terrenos que se consideran aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o que se encontraban en curso de ello. En general lo forman los terrenos que no ha podido considerarse ni suelo rústico, ni urbano.

Dentro de esta categoría se ha optado por delimitar todos los sectores. Para ello se han tenido en cuenta no solo los hitos geográficos más significativos, que actúan de linderos naturales, sino también la delimitación física de las fincas, con el fin de facilitar la futura gestión.



## CAPITULO5. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

### 5.1. INTRODUCCIÓN

Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, con independencia de su pertenencia a las clases de suelo definidas (urbano o rústico) vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos y ordenanzas correspondientes. En esta calificación se ha distinguido por un lado aquellas parcelas correspondientes a sistemas generales para permitir su tratamiento diferenciado de aquellas otras destinadas a los restantes usos pormenorizados susceptibles de incorporarse a la trama urbana. En esta última se ha procedido a realizar una zonificación atendiendo a caracteres objetivos que facilite la adopción y aplicación de criterios urbanísticos acordes con los objetivos de la Revisión propuesta.

### 5.2. LOS SISTEMAS GENERALES

Están constituidos por aquellas áreas que sustentan servicios de interés general para la comunidad, y que están sometidos por tanto a estrictas limitaciones en lo que se refiere a los usos pormenorizados susceptibles de ser ubicados en ellos y en especial, en lo referido a cambios de uso. Son los siguientes y aparecen recogidos en los planos de la Revisión:

Vías públicas: sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamientos de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Equipamientos especiales aquellos que aunque corresponde a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas urbanas.

Equipamientos sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales, de relación (las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc), hoteleros (los edificios o instalaciones de servicio al público con destino de alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico), y otros que sean necesarios.

Espacios libres públicos sistema de espacios destinados, a parques jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

Servicios urbanos sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios.



### 5.3. LAS ZONAS URBANAS

---

Para facilitar el proceso de calificación del suelo, y por ende el de asignación de usos e intensidades pormenorizados, se ha procedido a la división de la trama urbana consolidada en cuatro grandes zonas claramente diferenciadas caracterizadas por poseer elementos tipológicos comunes que se considera oportuno mantener como propios de la morfología urbana del municipio. La delimitación de estas zonas se representa en los planos de la Revisión:

- Ordenanza 1: Casco Antiguo
- Ordenanza 2: Ampliación de Casco
- Ordenanza 3: Dotacional y Servicios
- Ordenanza 4: Espacios Libres y Zonas Verdes

Para la caracterización de cada una de estas zonas se han identificado en cada zona las características que definen y condicionan la asignación de usos e intensidades, en base a las cuales se han adoptado los criterios de ordenación.

### 5.4. GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

---

Las actuaciones, conforme a lo recogido en el texto de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento, se realizarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo si los terrenos afectados fuesen de un único propietario cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la actuación, en cuyo caso se optará por el sistema de concierto.

Si no se realizase por los propietarios el sistema de actuación señalado, cuando alguna de las propiedades lo demostrase ante el Ayuntamiento, este podrá proceder a cambiar el sistema de actuación por el de cooperación, concurrencia o expropiación.



## CAPITULO 6. LA ESTRUCTURA DEL MEDIO URBANO

Se recogen a continuación las características objetivas correspondientes a la estructura del medio urbano del municipio cuya preservación y potenciación han orientado los criterios de ordenación propuestos en la presente Revisión.

Estructura física o morfológica: El municipio de San Adrián de Juarros posee unas características urbanísticas peculiares que se concretan en la existencia de un patrimonio que es preciso conservar:

Tipología de la edificación.

La estructura alveolar de viviendas unifamiliares que, formando un único volumen, o en cortas series de viviendas adosadas, con una fachada a la calle y otra a una huerta trasera, aportan aspecto rústico.

La red viaria formada por los intervalos entre alvéolos cercados y a favor de la menor pendiente, que se estrecha y se ensancha de una forma orgánica, allí donde confluyen varios alvéolos o manzanas.

Estructura funcional y dinámica: Funcionalmente, el territorio del término municipal de San Adrián de Juarrosa se articula entorno a los dos núcleos existentes, si bien desde el punto de vista de servicios administrativos, Brieva depende de San Adrián. Dentro de los propios núcleos, el núcleo central se organiza entorno a la respectiva iglesia con su plaza y espacios libres. Las actividades residenciales se distribuyen por todo el suelo urbano y las actividades agropecuarias en las zonas periféricas del mismo.