



## DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
MODÚBAR DE LA EMPAREDADA - Burgos**

**APROBACIÓN PROVISIONAL**

Julio 2012



---

---

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	2
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....	3
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y FINES .....	3
CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN .....	4
CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	5
CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN.....	6
TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL .....	7
CAPÍTULO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.....	7
<u>Sección 1ª. Suelo urbano. Descripción, justificación y actuaciones previstas .....</u>	<u>7</u>
<u>Sección 2ª. Suelo rústico. Descripción, justificación y protecciones adoptadas.....</u>	<u>9</u>
CAPÍTULO 2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE .....	10
CAPÍTULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS.....	11
CAPÍTULO 4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL .....	12
<u>Sección 1ª. Catálogo de bienes y elementos protegidos .....</u>	<u>12</u>
CAPÍTULO 5. CUADRO DE SUPERFICIES .....	13
TÍTULO IV. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....	14
CAPÍTULO 1. AVANCE.....	14
ANEJO 1. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO .....	15

## TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Modúbar de la Emparedada cuenta con una población de 472 habitantes (a 1 de enero de 2009), que se ha mantenido con un ligero ascenso durante los últimos años. En verano y en los periodos vacacionales esa población aumenta considerablemente, hecho bastante frecuente en los pequeños núcleos castellanos y leoneses. Éste puede ser uno de los factores que haya hecho que exista cierta renovación del parque de viviendas y que se hayan construido varios edificios residenciales en los últimos años, todos ellos de tipología unifamiliar.

Entre 2001 y 2009, el municipio ha tenido un aumento poblacional de más del 80% y, solamente en el período 2008-2009, el aumento ha sido del 20%, que se traduce en 80 habitantes más empadronados, por lo que es indispensable la redacción de unas Normas Urbanísticas Municipales como primera herramienta para habilitar un mínimo de suelo disponible que permita un crecimiento ordenado del municipio.

El municipio de Modúbar de la Emparedada posee dos núcleos, Modúbar y Cojóbar. Se encuentra situado en el suroeste del Alfoz de Burgos, formando parte por tanto de la zona de influencia de la capital de la provincia.

Las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal delimitaban un Suelo Urbano muy ceñido a la realidad existente, sobre todo en la zona de Cojóbar, dotando al núcleo de pocas áreas de crecimiento.

Las nuevas Normas Urbanísticas Municipales, que pasan a sustituir a las anteriores Normas Subsidiarias, surgen pues de la necesidad de habilitar suelo para el desarrollo urbano actual del municipio de Modúbar de la Emparedada y encuadrar el futuro, de manera que éste se haga de una forma ordenada, evitando y corrigiendo desajustes en las tramas urbanas, favoreciendo la rehabilitación del patrimonio inmobiliario existente, permitiendo la construcción de nuevas viviendas y edificios con usos vinculados a la actividad turística en función de la demanda que se ha detectado últimamente, canalizando ordenadamente los desarrollos urbanísticos inducidos por la atracción turística del municipio e interviniendo sobre algunas amenazas detectadas para ese crecimiento; y todo ello dentro de una concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

- a) La implantación de los criterios establecidos en la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y sus modificaciones, desarrollados por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
- b) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- c) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural, del patrimonio natural y edificado y del paisaje, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.
- d) Las características propias de Modúbar de la Emparedada, la necesaria preservación del patrimonio natural, ecológico, cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales.
- e) La redacción de las presentes Normas se desarrollará bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL, y los artículos correspondientes del RUCyL que los desarrollan.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por la Junta de Castilla y León, y por tanto, a la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.

Las características de Modúbar de la Emparedada hacen imprescindible contar con un instrumento de ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable y el Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

Como antecedente de planeamiento, precede a este documento de Aprobación Inicial, unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en el año 1996, que son tomadas en consideración como punto de partida para el establecimiento de la nueva clasificación de suelo y las ordenanzas que la desarrollan.

Ha precedido a la aprobación de estas Normas un Avance de Planeamiento, con el fin de someter al debate de la Corporación y del público las alternativas de ordenación del término municipal y de su núcleo de población, disponiendo para el mismo una exposición pública.

Otros instrumentos de información y participación públicas han sido la difusión permanente de todos los documentos de las Normas Urbanísticas Municipales a través de la página web [www.modubardelaemparedada.es](http://www.modubardelaemparedada.es). De esta manera, las Normas Urbanísticas Municipales de Modúbar de la Emparedada se adaptan plenamente a los requisitos sobre información urbanística y participación social de la última modificación de la LUCyL.

## TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de la trama urbana y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, al tiempo que se protegen los terrenos rústicos valiosos desde el punto de vista cultural y natural, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la comarca.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales:

- a) Planificar el crecimiento del núcleo urbano del municipio de Modúbar de la Emparedada, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano, compatibilizando dicho crecimiento con la ordenación de la Protección Natural y la preservación del mismo.
- b) Ordenar y controlar las edificaciones dispersas (en especial naves de uso agropecuario) en el entorno del núcleo.
- c) Regularizar la implantación de actividades de ocio y servicios vinculadas al turismo.
- d) Preservar el patrimonio arquitectónico y construido, potenciando y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono, llegando a la adaptación de las edificaciones existentes que actualmente desentonan del conjunto por el tipo de materiales con que se hicieron.

- e) Conservar y proteger el patrimonio natural y los recursos naturales, la vegetación, la flora y fauna, los márgenes y riberas de ríos y arroyos, y el paisaje del municipio con las protecciones correspondientes mediante las siguientes directrices principales:
- Impidiendo la proliferación de construcciones en Suelo Rústico.
  - Protegiendo las vegas del río de los Ausines y sus afluentes, por su valor productivo, ecológico, paisajístico y recreativo, y también para prevenir riesgos naturales como la inundabilidad.
  - Poniendo a salvo las masas forestales y formaciones arbustivas protectoras de las vertientes de situaciones que pudieran comprometer su mantenimiento (infraestructuras, minería, depósito de residuos), y también para prevenir riesgos naturales como los deslizamientos.
  - Compatibilizando la explotación agropecuaria extensiva con la preservación de los hábitats naturales y especies de interés comunitario identificadas en el exterior de la Protección Natural, en particular aquellas de carácter prioritario.
  - Cuidando las vistas del entorno del núcleo de población, regulando la implantación de infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones
- f) Conservar y proteger los recursos histórico-artísticos, arqueológicos y etnográficos existentes en el municipio. El patrimonio cultural en un sentido amplio debe ser preservado y mejorado.
- g) Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el Ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.
- h) Crear unas Ordenanzas que:
- Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la tradicional.
  - Fijen con claridad alineaciones y rasantes.

## CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y en su desarrollo reglamentario, las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el territorio en las siguientes clases:

• **Suelo Urbano:** aquel que, integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por contar 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 e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

• **Suelo Urbanizable:** aquel que, siendo colindante al Suelo Urbano del núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por considerar justificada su transformación en Suelo Urbano a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

• **Suelo Rústico:** los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales:



- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre los terrenos que disponen de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y los que se encuentran consolidados por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales y culturales del término municipal, se detalla en los Planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales.

### CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa y el Diagnóstico Territorial permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, y por otra, sobre el territorio urbanizado del núcleo de población.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados principalmente a la necesidad de la preservación y protección de sus valores, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio rural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

- Respecto al Suelo Urbano.

Como lugares donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos se plantean los siguientes criterios generales:

- a) Consolidar el casco tradicional, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos, mejorando (dónde pueda ser viable) las condiciones de movilidad del viario.
- b) Conservar en lo posible el aspecto volumétrico, la imagen urbana y la tipología edificatoria de la zona.
- c) Dotar al núcleo de Modúbar y de Cojóbar de una o varias áreas de crecimiento urbano en las que dar cabida a las demandas de suelo detectadas por la propia Corporación Municipal y por el proceso constructivo de los últimos años, ordenando su crecimiento y el nuevo viario, y compatibilizando estos crecimientos con el carácter actual del núcleo.

- d) Elaborar una Normativa Urbanística que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular, así como los usos.
- e) Favorecer la obtención de suelo dotacional para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento público de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

• Respecto al Suelo Urbanizable.

Como terrenos en los que prima regularizar las intervenciones y los usos existentes en el mismo, los criterios son:

- a) Regularizar las situaciones existentes y que posibiliten crecimientos futuros, reservando dicho suelo para tal fin.
- b) Ejecutar las infraestructuras necesarias, completando las ya existentes, para que los terrenos que les conforman alcancen la condición de Suelo Urbano, previa redacción y aprobación del planeamiento de desarrollo adecuado.
- c) Elaborar unos Planes Parciales que regulen las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.
- d) Favorecer la obtención de suelo dotacional para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento público de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, ha de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos dotacionales antes citados. Este aspecto obliga en la elaboración de las Normas Urbanísticas Municipales a ser cautos en la delimitación de sectores u otras figuras de desarrollo, de forma que no se vea imposibilitada la actividad edificatoria por una gestión del suelo inviable de partida.

En este sentido, estas Normas Urbanísticas Municipales, en aplicación de la LUCyL y del proceso de redacción, definen claramente la delimitación de sectores en Suelo Urbanizable, sectores en Suelo Urbano No Consolidado y ámbitos de Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado, que permitan favorecer esta gestión, fundamentalmente a través de la propuesta de actuaciones de ámbito reducido, que afecten al mínimo de propietarios posibles, o de un único propietario en los casos que así pueda ser.

#### CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que las Normas propondrán pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el Suelo Urbano No Consolidado, en su caso, las actuaciones integradas.

El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar. Por ello se han propuesto dentro del terreno clasificado como Suelo Urbano Consolidado, varias Unidades de Normalización y Urbanización, que se desarrollarán mediante actuaciones aisladas.

Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios. Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más

requisito que la obtención de licencia, es posible la delimitación de Ámbitos de Estudio de Detalle para completar o mejorar la ordenación detallada propuesta por las Normas en esos ámbitos, necesario en zonas en las que la estructura de la propiedad, en un monte de comunes, y sus reparcelaciones no están fielmente reflejadas en las bases e informaciones cartográficas y documentales.

Asimismo se podrá habilitar la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En cuanto a las **actuaciones integradas**, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado, en su caso.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se podrán dividir en ámbitos de gestión denominados *Unidades de Actuación* (U.A.), aunque lógicamente Sector y Unidad de Actuación pueden ser coincidentes. En el suelo que en las Normas se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo posterior.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

En el Suelo Rústico, las formas de gestión de los usos permitidos y autorizables son las previstas en la LUCyL y normativa de desarrollo, en particular la licencia urbanística y la autorización de uso excepcional en suelo rústico.

### TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### CAPITULO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

##### Sección 1ª. Suelo urbano. Descripción, justificación y actuaciones previstas

Modúbar de la Emparedada cuenta con cierta mixtura de usos en sus tramas urbanas, y presenta un caserío con cierto abandono en algunas zonas y con algunas construcciones en ruinas.

Los núcleos presentan tamaños pequeños, con una configuración y estructura por lo general jerárquica, ya sea en base a un elemento significativo o a un eje principal. Aunque esas estructuras impregnan a los conjuntos urbanos de un cierto aspecto de uniformidad en la totalidad de la trama, en el caso de Modúbar de la Emparedada esa uniformidad se ha ido perdiendo por la incorporación de tipologías edificatorias y materiales ajenos a la zona. El crecimiento de los núcleos se ha ido produciendo de una forma natural y con crecimientos apoyados en los caminos preexistentes.

##### a) Escenarios de clasificación del suelo

La propuesta de clasificación en la fase de Avance partía del estudio de varios escenarios de crecimiento, para plantear qué suelos podrían entrar a formar parte de los procesos urbanizadores y de qué forma podrían integrarse en los mismos. Los distintos escenarios analizados partían de la disyuntiva entre seguir planteando crecimientos muy limitados o plantear un mayor crecimiento, delimitando todos aquellos suelos que pudieran participar de los procesos de urbanización.

Para la propuesta de los diferentes escenarios se tuvo en cuenta la situación de Modúbar de la Emparedada: dentro de su término municipal nos encontramos con dos núcleos, el de Modúbar y el de Cojóbar, además de unas viviendas diseminadas situadas al suroeste del municipio.



### b) Propuesta de clasificación

Como consecuencia de la delimitación del Suelo Urbano de las anteriores Normas Subsidiarias, del diagnóstico de los escenarios planteados y del estudio de las opciones con la Corporación Municipal, se llega al establecimiento de la propuesta de clasificación del Suelo Urbano para el municipio de Modúbar de la Emparedada.

Se amplía en consecuencia el Suelo Urbano y Urbanizable, en los terrenos comprendidos en los márgenes de la carretera BU-V-8013 en su trayecto de Modúbar a Cojóbar y al norte de ambos núcleos.

Se amplía el Suelo Urbano no Consolidado en el núcleo de Cojóbar, hacia el Sur en la antigua estación de ferrocarril, y en la zona de diseminados. En Modúbar se amplía al Norte del núcleo, junto a la carretera BU-V-8013.

En el resto de las zonas se realizan los ajustes debidos al parcelario, a la fisonomía del núcleo y a la simplificación de la gestión, dando lugar a la clasificación grafiada en los Planos de Ordenación.

Las superficies resultantes se expresan en la siguiente tabla:

Clase de suelo	Superficie (m <sup>2</sup> )	% Superficie <sup>1</sup>
SU-C Suelo Urbano Consolidado	602.517,40	5,14
SU-NC Suelo Urbano No Consolidado	15.914,89	0,14
SUR Suelo Urbanizable	81.117,35	0,69
<b>TOTAL SUELO NUEVO CRECIMIENTO</b>	<b>97.032,24</b>	<b>0,83</b>

<sup>1</sup> Los porcentajes están calculados respecto del total de superficie del municipio.

De estas cifras y de la comprobación de que más del 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el Plan General se sitúan en suelo urbano, dando cumplimiento, por consiguiente, al artículo 81 del RUCyL.

### c) De los usos y la edificación en el Suelo Urbano

Siendo como era el objetivo principal del Avance la orientación de los crecimientos de Modúbar de la Emparedada, y por tanto establecer una clasificación urbanística de todos los terrenos del término municipal, se incidió más en la misma, dando varias opciones para la delimitación de las distintas clases de suelo.

Una vez establecida la delimitación de las clases de suelo se procede a la definición y regulación de usos, así como al establecimiento de tipologías edificatorias y su regulación a través de las correspondientes ordenanzas.

Desde el punto de vista tipológico, se establece la inclusión de toda la superficie de los suelos urbanos dentro de dos ordenanzas, derivadas del análisis efectuado.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas y del análisis de las ordenanzas en vigor.

La primera Ordenanza, de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1), reconoce la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas de los cascos urbanos. La Ordenanza, de Edificación en Áreas de Ampliación, denominada R2 se establece en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado.

En la primera Ordenanza las determinaciones pretenden compatibilizar las nuevas construcciones con las tipologías tradicionales, ya sea en ubicación en parcela, en ocupación, condiciones estéticas o en el régimen de usos (muchas veces mixtos).

Igualmente se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los balcones y aleros. Y se prohíben aquellos elementos que no son tradicionales en estos núcleos, como puedan ser los miradores, los voladizos continuos, los sótanos, etc.

Las restantes ordenanzas se refieren a la Edificación Industrial y Agropecuaria (I), las Bodegas (B) de uso ocio-recreativo, el Equipamiento (EQ), los Espacios Libres Públicos (EL) y el Viario Público (VI). Se mantiene la ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria al ser un uso posible en el casco urbano de Modúbar de la Emparedada (con las limitaciones y determinaciones establecidas en la Normativa para tal uso), de forma que regula la edificación de dicho uso en el Suelo Rústico (cuando esté permitido por las Normas) y, en el caso de ser autorizado por el Ayuntamiento, en el Suelo Urbano.

#### **d) Alineaciones en el Suelo Urbano Consolidado**

Debido a la morfología de las manzanas, adaptadas a la topografía existente, las edificaciones más antiguas se caracterizan por tener poco fondo y en la mayoría de los casos con frente a las dos calles. Este tipo de construcción se ha ido produciendo de una forma natural y en muchos casos sin seguir alineaciones claras, por lo menos en las calles menos principales.

La existencia de varios solares y ruinas dentro del casco y la edad de algunas edificaciones permiten plantear en las Normas el señalamiento de cambios de alineación, con el fin de regularizar el trazado de los viales, por lo menos en aquellos lugares en los que éstos presentan puntos estrechos de paso o trazados irregulares, sin una línea definida.

### **Sección 2ª. Suelo rústico. Descripción, justificación y protecciones adoptadas**

El artículo 30 del RUCyL establece los criterios de clasificación del Suelo Rústico, señalando qué terrenos deben clasificarse como tales, con el complemento de las prescripciones por categorías de los artículos 31 a 38.

Estos criterios podrían sintetizarse de la siguiente manera:

a) *Protección singular*. Terrenos contemplados en la legislación sectorial de:

- Medio ambiente: espacios naturales (REN, montes de utilidad pública y protectores, zonas húmedas catalogadas, Red Natura 2000) y vías pecuarias.
  - Aguas: dominio público hidráulico y zona de servidumbre de cauces.
  - Montes: montes de utilidad pública y protectores.
  - Patrimonio cultural: bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos.
  - Energía: servidumbre de paso de líneas eléctricas, gasoductos y oleoductos.
  - Transportes: zonas de afección de carreteras y zonas de protección de ferrocarriles.
  - Telecomunicaciones: estaciones base de radiocomunicación.
- b) *Valor intrínseco y recuperación de valores*. Terrenos con:
- Valores naturales: ambientales, ecológicos, geológicos y litológicos.
  - Valores culturales: paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos y deportivos.

- Valores productivos: agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

c) *Prevención de riesgos*. Terrenos sujetos a:

- Riesgos naturales: inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud e incendio.
- Riesgos tecnológicos: contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) *Calidad de la urbanización*. Terrenos que comporten:

- Riesgos naturales: deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
- Riesgos tecnológicos: ruinas industriales, extracciones mineras, producción de energía, depósito de residuos.
- Alteración del sistema de asentamientos mediante la formación de núcleos nuevos.
- Compromiso para el desarrollo urbano futuro o para la transición campo-ciudad.

Asimismo deben clasificarse como Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable.

Atendiendo a estos criterios de clasificación y a las categorías de Suelo Rústico previstas en la LUCyL y el RUCyL, y con la información urbanística recabada, expuesta en la Memoria Informativa, se realiza la clasificación del Suelo Rústico contenida en el Plano de Ordenación PO-1. Plano de clasificación del suelo, recogiendo las siguientes categorías entre las previstas en la normativa:

- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA). Se clasifica bajo esta categoría la vega de los ríos Viejo, al Norte del núcleo de Modúbar, y río de los Ausines, al suroeste de Cojóbar. Se ha considerado por lo tanto el interés del mantenimiento de estas zonas agropecuarias, por su valor productivo y también paisajístico.

- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI). Se recoge bajo esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal.

- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC). Incluye el ámbito de los 8 yacimientos arqueológicos inventariados fuera del casco urbano en el término municipal de Modúbar de la Emparedada, así como sus entornos de protección, reflejados en planos y cuya localización y características se detallan en el Estudio Arqueológico que se incluye en las Normas Urbanísticas Municipales.

- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN). Se han clasificado bajo esta categoría todas las vertientes del término municipal, por su valor ecológico y paisajístico, así como el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales. También se incluyen los Montes de Utilidad Pública y los restantes terrenos forestales.

- Suelo Rústico Común (SR-C). Constituido por los terrenos no incluidos en las restantes categorías.

- Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SR-AI). Situado al noroeste y al sureste del núcleo de Cojóbar.

El régimen de usos de cada categoría responde en esencia al previsto en el RUCyL, con algunas especificidades que se detallarán en la normativa.

## CAPÍTULO 2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen un sector de Suelo Urbano No Consolidado y tres sectores de Suelo Urbanizable, uno de ellos como Planeamiento Asumido.

El Plano de Ordenación PO-2 Plano de Ordenación, Gestión y Catálogo contiene las delimitaciones de los sectores, que a su vez tienen su ficha en el documento de Normativa, con las condiciones establecidas en cada caso.

Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado básicamente recogen las ampliaciones colindantes con el Suelo Urbano Consolidado, completando tramas y apoyándose en viarios o infraestructuras ya existentes.

### CAPITULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS

#### a) Vías públicas

Las Normas establecen condiciones de urbanización, tanto para el viario existente como para el de nueva creación. También se señalan algunas pequeñas modificaciones en el viario existente para dotar de mayor accesibilidad a alguna zona urbana.

#### b) Servicios urbanos

Las redes de infraestructuras existentes se consideran adecuadas y suficientes para las necesidades actuales del núcleo, habiendo sido objeto de ampliaciones cuando éstas han sido necesarias.

La propuesta no supone un incremento sobre la demanda actual que obligue a completar de forma extraordinaria ninguna de las redes urbanas básicas, pudiendo las existentes cubrir las demandas que se requieran en las parcelas vacantes dentro del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

El Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable tendrá que estudiar las demandas que pueda originar su ejecución y establecer las determinaciones necesarias para satisfacer las mismas.

#### c) Espacios libres públicos

Las Normas respetan los espacios libres públicos existentes.

Además, los instrumentos de planeamiento que desarrollen los sectores de Suelo Urbano No Consolidado recogerán las cesiones para espacios libres públicos previstas en la LUCyL y el RUCyL.

La calidad ambiental del entorno y la existencia de senderos ha de ser acicate para la recuperación y mantenimiento de los recorridos dentro del municipio.

#### d) Equipamientos

Modúbar de la Emparedada cuenta con un nivel de equipamientos de servicios normal a su entidad poblacional.

Según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales (EIEL) de 2008, Modúbar de la Emparedada cuenta con los siguientes equipamientos públicos:

- Ayuntamiento de 280 m<sup>2</sup> construidos
- Cantina-vivienda de 320 m<sup>2</sup> construidos
- Centro recreativo de 65 m<sup>2</sup> construidos
- Centro Cultural de 90 m<sup>2</sup> construidos
- Campo de fútbol de 5218 m<sup>2</sup>
- Polideportivo de 820 m<sup>2</sup>
- Cementerios de 120 y 150 m<sup>2</sup>

Parece recomendable mantener el nivel de equipamientos existente, e incluso aumentarle, en especial el de recreo y ocio en los nuevos suelos a desarrollar.

La incorporación de nuevos suelos en el crecimiento urbano del núcleo permitirá la ocasión de mejorar y aumentar los equipamientos existentes, tanto a nivel asistencial como social. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable recogerán las cesiones para equipamientos previstas en la LUCyL y el RUCyL.

Sería una buena oportunidad para Modúbar de la Emparedada poder contar con suelo disponible para poder atender la demanda de aparcamiento, servicios, información, etc. que origina la afluencia en los fines de semana y la época estival, que junto con la mejora y mantenimiento de los senderos puede ser un potencial de atracción y de desarrollo de la actividad del municipio.

Los cementerios tienen un estado malo según la EIEL de 2008, pero su grado de saturación no plantea la necesidad urgente de otro.

#### CAPÍTULO 4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

##### Sección 1ª. Catálogo de bienes y elementos protegidos

Otro aspecto a tener en cuenta son las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico del municipio de Modúbar de la Emparedada, para ello se establecen las protecciones en un Catálogo de Elementos Protegidos, al que se incorporan los yacimientos arqueológicos y otros elementos de valor etnográfico.

El Catálogo incorpora una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés, no sólo monumental, sino paisajístico, histórico o etnográfico; e incluye las fichas de los elementos protegidos, la consideración específica de las determinaciones aplicables a los Bienes de Interés Cultural (BIC) y el régimen de autorizaciones y licencias.

Las protecciones que se citan en este párrafo quedan definidas en unas Ordenanzas y Normas Regulatorias para los mismos, estableciendo diferentes niveles de protección.

Finalmente, las Normas incorporan el preceptivo Estudio Arqueológico, que incluye el Catálogo y las normas de protección específicas para los yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal.

## CAPÍTULO 5. CUADRO DE SUPERFICIES

La traducción superficial de la ordenación propuesta se refleja en la siguiente tabla:

Clase de Suelo	Superficie (m2)	% S Municipal
<b>URBANO</b>	<b>618.432,29</b>	<b>5,27%</b>
Consolidado	602.517,40	5,14%
No Consolidado	15.914,89	0,14%
<b>URBANIZABLE</b>	<b>81.117,35</b>	<b>0,69%</b>
<b>RÚSTICO</b>	<b>11.027.040,67</b>	<b>94,03%</b>
Común	6.957.547,16	59,33%
De Asentamiento Irregular	134.763,82	1,15%
De Entorno Urbano	-	-
Protección Especial	-	-
Protección Agropecuaria	515.239,40	4,39%
Protección de Infraestructuras	71.024,05	0,61%
Protección Cultural	151.261,06	1,29%
Protección Natural	3.197.205,18	27,26%
<b>TOTAL</b>	<b>11.726.590,31</b>	<b>100,00%</b>

En conjunto, el Suelo Urbano y Urbanizable representan un 11,24 % de la superficie municipal, clasificándose como Suelo Rústico con Protección más de tres décimas partes del término.

Dentro del Suelo Urbano y Urbanizable, el sector de Suelo Urbano No Consolidado y los tres sectores de Suelo Urbanizable previstos, de carácter residencial todos ellos, totalizan una edificabilidad máxima de 48.516,18 m<sup>2</sup>, con capacidad para 194 nuevas viviendas, lo que supone un incremento del doble sobre las 194 viviendas censadas (582 habitantes censados en el 2011).

Nº	Superficie (M2)	Índice edificabilidad	Edificabilidad máxima	Nº máximo de viviendas
SU-NC S01	15.915,00	0,50	7.957,50	32
<b>TOTAL</b>	<b>15.915,00</b>	<b>0,50</b>	<b>7.957,50</b>	<b>32</b>

Nº	Superficie (M2)	Índice edificabilidad	Edificabilidad máxima	Nº máximo de viviendas
SUR SR01	11.053,61	0,50	5.526,81	22
SUR SR02	19.416,46	0,50	9.708,23	39
PAS SR03	50.647,28	0,50	25.323,64	101
<b>TOTAL</b>	<b>81.117,35</b>		<b>40.558,68</b>	<b>162</b>

En Suelo Urbano Consolidado se definen 13 Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización:

Nº	Superficie (M2)
AANU-01	2.833,49
AANU-02	8.719,58
AANU-03	16.815,89
AANU-04	5.274,28
AANU-05	1.678,17
AANU-06	5.274,38
AANU-07	6.877,77
AANU-08	5.156,03
AANU-09	12.145,66
AANU-10	12.179,64
AANU-11	6.076,85
AANU-12	12.028,68
AANU-13	6.683,30

## TÍTULO IV. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### CAPÍTULO 1. AVANCE

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Modúbar de la Emparedada han contado con un período de exposición pública en su fase de Avance, durante la que se no se presentó ninguna sugerencia y de un período de información pública en su fase de Aprobación Inicial, durante la que se presentaron 15 alegaciones y se recibió contestación de los informes previos solicitados.

La documentación íntegra de las Normas se ha mantenido expuesta al público en la página web [www.modubardelaemparedada.es](http://www.modubardelaemparedada.es)



## ANEJO 1. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. MODÚBAR DE LA EMPAREDADA - Burgos

FICHAS SÍNTESIS DATOS DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MAMOLAR		
TIPO DE PLANEAMIENTO:	NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:	
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	MODÚBAR DE LA EMPAREDADA	PROVINCIA:	BURGOS CODIGO INE: 09221
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:			

OTROS DATOS DE INTERÉS

POBLACIÓN (Habitantes):	582 Hab
SUPERFICIE MUNICIPAL:	11.726.590 m <sup>2</sup>

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFÍA	FECHA DE CARTOGRAFÍA
C.I.T. ESCALAS 1:1000 Y 1:5000	

REDACTORES

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASES DE SUELO

SUELO URBANO:	618.432 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE:	81.117 m <sup>2</sup>
SUELO RÚSTICO:	11.027.041 m <sup>2</sup>
TOTAL CLASES:	11.726.590 m <sup>2</sup>

CATEGORÍAS DEL SUELO

URBANO	URBANIZABLE	RÚSTICO
SU-C 602.517 m <sup>2</sup>	SUR 81.117 m <sup>2</sup>	SR-AI 134.764 m <sup>2</sup>
SU-NC 15.915 m <sup>2</sup>		SR-C 6.957.547 m <sup>2</sup>
		SR-EU 0 m <sup>2</sup>
		SR-PA 515.239 m <sup>2</sup>
		SR-PC 151.261 m <sup>2</sup>
		SR-PE 0 m <sup>2</sup>
		SR-PI 71.024 m <sup>2</sup>
		SR-PN 3.197.205 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL 618.432 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL 81.117 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL 11.027.041 m<sup>2</sup></b>

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

SECTORES EN SUR

SUR SR-01	11.054 m <sup>2</sup>
SUR SR-02	19.416 m <sup>2</sup>
PAS SR-03	50.647 m <sup>2</sup>

TOTAL SECTORES EN SUR:

81.117 m<sup>2</sup>

SECTORES EN SU-NC

SU-NC SO-1	15.915 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

TOTAL SECTORES EN SU-NC (m<sup>2</sup>):

15.915 m<sup>2</sup>

DOTACIONES URBANÍSTICAS

DOTACIONES URBANÍSTICAS

EQUIPAMIENTOS:	0 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	
SERVICIOS URBANOS:	
INFRA. TERRITORIALES:	
TOTAL:	0 m <sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS:	3.636 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	5.873 m <sup>2</sup>
SERVICIOS URBANOS:	379 m <sup>2</sup>
INFRA. TERRITORIALES:	
TOTAL:	9.888 m <sup>2</sup>

SISTEMAS LOCALES

EQUIPAMIENTOS:	0 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	
SERVICIOS URBANOS:	
INFRA. TERRITORIALES:	
TOTAL:	0 m <sup>2</sup>

TOTALES

EQUIPAMIENTOS:	3.636 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:	5.873 m <sup>2</sup>
SERVICIOS URBANOS:	379 m <sup>2</sup>
INFRA. TERRITORIALES:	0 m <sup>2</sup>
TOTAL:	9.888 m <sup>2</sup>