

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **NUEVA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN**

### **AAUN-10 EN LAS NUM EN EL CAMINO DE LA FUENTE DE MODÚBAR DE LA EMPAREDADA (BURGOS)**

ENERO DEL AÑO 2015

#### **DOCUMENTACIÓN ESCRITA**

DN – MI    MEMORIA INFORMATIVA  
DN – MV    MEMORIA VINCULANTE

#### **PROMOTOR**

D. JOSÉ LUIS GARCÍA HOTIGÜELA

LEONARDO IGNACIO GONZÁLEZ FERRERAS

(ARQUITECTO, COLEG. Nº1060 por el COACYLE)

## Índice

### ANTECEDENTES

#### DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo.
2. Información del estado actual

#### DN – MV MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción
2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.
3. Determinaciones de las NUM vigentes y la modificación propuesta.
4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NUM) y sobre la Ordenación General vigente.
5. Resumen ejecutivo.

### SOPORTE JURÍDICO

Modificación RUCyL Texto comparado  
17/08/2009  
Tramitación y aprobación

## ANTECEDENTES

La presente modificación puntual para la nueva delimitación de una Unidad de Normalización AAUN10 que recoge las NUM de Modúbar de la Emparedada en el camino de la Fuente de Modúbar de la Emparedada, se redacta por encargo de D. José Luis García Hortigüela vecino de Modúbar de la Emparedada.

El arquitecto redactor de este documento es Leonardo Ignacio González Ferreras, colegiado en el COACYLE con el nº1060 y domicilio profesional en la Calle Valladolid nº11 2ºc de Burgos.

## DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

### 1. Marco normativo.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL

La normativa urbanística de carácter general que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo.
- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de Modificación del D. 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN)

#### NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL

La normativa urbanística de carácter local que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Normas Urbanísticas Municipales de Modúbar de la Emparedada, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 30 de diciembre de 2013 y publicadas con fecha 5 de marzo de 2014.

## 2. Información del estado actual

En la actualidad los terrenos objeto de la presente modificación puntual poseen las características propias del suelo urbano, si bien no son áreas centrales del núcleo urbano se localizan a unos 50m de la plaza del Ayuntamiento.

Son dos parcelas que tienen frente a calle pavimentada integrada en la malla urbana con servicios urbanos de saneamiento, abastecimiento de agua, así como de energía eléctrica y alumbrado público. Debiendo haber sido consideradas como suelo urbano consolidado en el momento de redacción de las NUM, no precisando ser incluidas en ningún tipo de actuación aislada.

En todo caso, éstas parcelas podrían precisar el establecimiento de una nueva alineación, así como costear de forma particular las obras de urbanización del frente de las parcelas.

Se aporta una imagen representativa del estado actual de los citados terrenos.



## 1. Introducción

El presente documento constituye la modificación puntual para la nueva delimitación de una Actuación Aislada de Unidad de Normalización y Urbanización (AAUN-10) que recogen las NUM de Modúbar de la Emparedada situado en el camino de la Fuente de Modúbar de la Emparedada.

Siendo en este caso, la propuesta, la de excluir del ámbito de gestión dos de las parcelas actualmente delimitadas y que se sitúan en colindancia con el suelo urbano consolidado que no precisa gestión urbanística conjunta.

Las referencias catastrales de las parcelas son 5789403VM4758N0001PO, y 5789404VM4758N0001LO.

El presente documento se compone además de la presente Memoria, de plano I.0 de situación y emplazamiento, plano I.1 de información de ordenación y gestión (vigente) y plano O.1 de proyecto de ordenación y gestión modificada (propuesto).

## 2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.

La redacción de esta modificación se hace como consecuencia, de la necesidad de iniciar el desarrollo del planeamiento municipal, en el sentido de que existe una iniciativa de construcción de una vivienda unifamiliar sobre las dos parcelas objeto del presente documento que se ve frenada por el hecho de pertenecer a la Unidad de Normalización y Urbanización, lo que complica su gestión haciendo que la iniciativa se disipe.

Resulta conveniente que se ejecute esta iniciativa, con los requerimientos que sean menester para su consideración como solar, de forma que se pueda progresar en el desarrollo futuro de la Unidad.

**Hay que hacer constar, a los efectos del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que los terrenos objeto del presente documento no son áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.**

### Interés público.

Se justifica el interés público en el hecho de posibilitar una actuación inmediata de edificación sobre ambas parcelas, lo que llevaría consigo contribuir a la fijación de la población del núcleo.

Del mismo modo, que resultaría favorable para el futuro desarrollo de la Actuación Aislada ya que un menor número de propietarios es siempre favorecedor de acuerdos más rápidos. Considerando, además, que los propietarios restantes se encuentran en unas condiciones muy semejantes, lo que no ocurre si consideramos la situación favorable de las dos parcelas que se pretenden excluir del ámbito.

De no excluirse estas parcelas, se precisaría de una compleja gestión para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios dentro del ámbito delimitado actualmente en las NUM de Modúbar de la Emparedada.

Así pues, el beneficio público es que se pueden ejecutar de modo inmediato la consolidación de la calle que une el sector con el centro del núcleo, en lo que se refiere al frente de las dos parcelas con la sola condición de vincular edificación a urbanización del frente de parcela.

### 3. Determinaciones de las NUM vigentes y modificación propuesta.

En el documento de NUM vigente se recoge la AAUN-10 con su ficha correspondiente de Ámbito de Gestión en Suelo Urbano.

Normas Urbanísticas Municipales vigentes

#### NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. MODÚBAR DE LA EMPAREDADA - Burgos

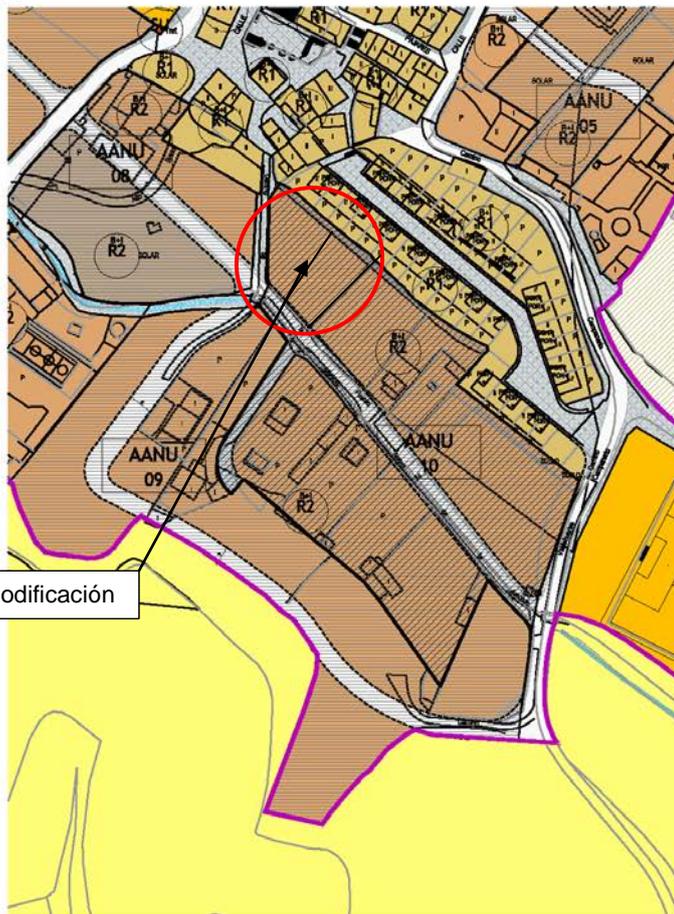
#### FICHA DE ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN  
AANU-10

CLASE DE SUELO  
URBANO

ORDENACIÓN DETALLADA  
SI

EMPLAZAMIENTO



Parcelas objeto de la modificación

#### ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO

Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización

Nº

AANU-10

Superficie (m<sup>2</sup>)

12.179,64

Modificación de Normas Urbanísticas Municipales propuesta

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. MODÚBAR DE LA EMPAREDADA - Burgos

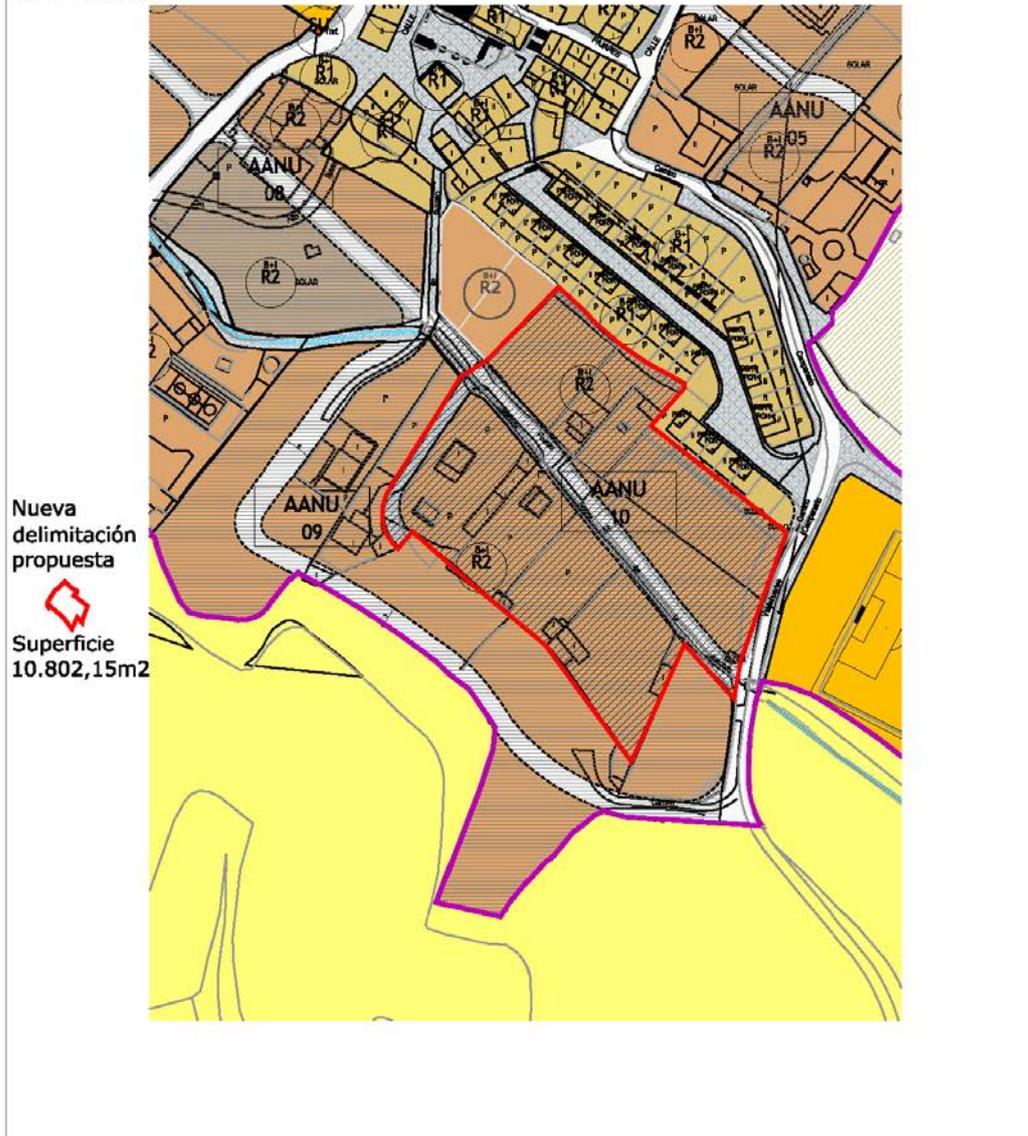
FICHA DE ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN  
AANU-10

CLASE DE SUELO  
URBANO

ORDENACIÓN DETALLADA  
SI

EMPLAZAMIENTO



ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO

Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización  
Nº  
AANU-10

Superficie (m<sup>2</sup>)  
10.802,15

## **ORDENANZA DE APLICACIÓN**

**Se mantiene la ordenanza de aplicación establecida en las NUM.  
(Se adjunta la misma)**

*Artículo 91. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación. (R2)*

*Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas donde predominan las edificaciones de nueva creación.*

### *1. Tipología edificatoria*

*La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la vivienda unifamiliar, que podrá ser aislada, pareada o adosada, con las compatibilidades correspondientes. Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en éste artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.*

### *2. Condiciones de edificación*

*Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente en el caso de ser superior.*

*Parcela mínima: Dependiendo de la tipología de la vivienda, tendremos 150 m<sup>2</sup> para adosadas, 200 m<sup>2</sup> para pareadas y 250 m<sup>2</sup> para viviendas aisladas.*

*Frente mínimo de fachada: En viviendas adosadas, pareadas y aisladas, el frente mínimo será 6, 9 y 11 m. respectivamente.*

*Ocupación de la parcela: La ocupación no será superior al 60% en cualquier caso o la existente siempre que se conserve la ocupación original. En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela.*

*Fondo máximo edificable: No se establece.*

*Altura máxima: 7,00 metros hasta la cornisa en las parcelas señaladas en los Planos de Ordenación con altura B+I, que deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.*

*No quedan fuera de ordenación las existentes que superen esa altura. A los solos efectos de Expedientes de Legalización, se podrá llegar a permitir alturas puntuales de 7,50 m. siempre que no perjudique con esto a los colindantes.*

*En número de plantas, será de Baja + 1, permitiéndose sótano o semisótano.*

### **PARCELA A DOS CALLES CON DESNIVEL (Ver croquis de las NUM)**

*Cuerpos volados a fachada: Se permiten solo en forma de miradores y balcones aislados que no cubran más del 50% de fachada.*

*Aleros y cornisas: Como máximo serán 1/10 del ancho de la calle, no superando nunca los 90 centímetros de anchura.*

*Retranqueo a fachada: El retranqueo a fachada en viviendas aisladas o pareadas será de 5m, mientras que en viviendas adosadas será de 5 m.*

*Retranqueos laterales: El retranqueo a linderos laterales en viviendas aisladas o pareadas (en el lateral no medianero) será de 3m, mientras que en viviendas adosadas no existirá.*

*Retranqueo de fondo: Mayor de 3 metros en todos los casos.*

*Cubierta: Pendiente máxima del 35 por ciento. Se permite el uso residencial bajocubierta. No quedan fuera de ordenación las existentes que superen esa pendiente. A los solos efectos de Expedientes de Legalización, se podrá llegar a permitir pendientes puntuales del 65% siempre que no se perjudique con esto a los propietarios colindantes.*

*Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.*

*Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneos a lo largo de cada fachada; en las fachadas a calle la altura máxima es de 2 m., con un antepecho o cerramiento de fábrica no superior a 1 metro, en el resto la altura máxima será también de 2 m. y podrán ser ciegos en toda su altura.*

*Siempre y cuando se trate de construcciones que mantengan el volumen de la edificación existente, no será necesario establecer retranqueos a los linderos laterales ni trasero.*

*Para las edificaciones de nueva planta no se permitirá adosar más de 3 viviendas consecutivas.*

### *3. Condiciones de uso*

*El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.*

*Usos compatibles:*

*El uso equipamiento se permite en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento.*

La modificación propuesta no supone, en modo alguno, aumento del aprovechamiento lucrativo previsto en las NUM vigentes.

Ambas parcelas poseen los servicios de forma completa por lo que su consideración debe ser la de suelo urbano consolidado, y así poder materializar el aprovechamiento urbanístico sobre las propias parcelas, sin ser necesario su inclusión en un ámbito mayor de gestión. Pudiendo resultar, en todo caso, pertinente ajustar el vallado existente a una nueva alineación, así como ejecutar de forma particular las obras de urbanización del frente de ambas parcelas.

La exclusión de estas parcelas, favorece la equidistribución en el conjunto de la Unidad ya que estas parcelas tienen unas condiciones muy favorables respecto del resto de las que se incluyen en la Unidad. Por lo que la delimitación resultante propuesta resulta ser más homogénea respecto de las condiciones de partida de las fincas integrantes para garantizar una adecuada equidistribución.

## **4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NUM) y sobre la Ordenación General vigente.**

La presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Modúbar de la Emparedada no suponen alteración alguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por las mismas, sino un ajuste de la ordenación prevista en una zona con una superficie muy poco significativa en relación con la superficie ya ordenada por la vigentes NUM de Modúbar de la Emparedada.

Además la nueva ordenación propuesta no supone incremento de edificabilidad alguno, si acaso lo contrario al reducir la edificación de ambas parcelas a una sola vivienda a futuro. Del mismo modo que tampoco prevé incremento en el nº de viviendas en el término municipal.

Por todo lo anteriormente expuesto, la modificación propuesta no influye en modo alguno sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

## **5. Resumen ejecutivo**

El ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, se circunscribe al propio ámbito de gestión de Actuación Aislada de Unidad de Normalización y Urbanización AAUN-10 propuesto por las NUM vigentes.

Procede la suspensión del otorgamiento de licencias, en el conjunto de las parcelas incluidas dentro del ámbito AAUN-10, afectado por la presente Modificación Puntual, hasta su aprobación definitiva.

No existe actualmente en curso trámite alguno sobre las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual.

## **SOPORTE JURÍDICO**

El municipio de Modúbar de la Emparedada cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 30 de diciembre de 2013 y publicadas con fecha 5 de marzo de 2014.

### **Modificación RUCyL Texto comparado 17/08/2009**

#### **Artículo 169**

##### **Modificaciones**

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

#### **Artículo 172**

##### **Modificaciones de espacios libres y equipamientos**

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

En este sentido, cabe hacer la consideración de que no se ven afectados suelos de equipamientos.

En cuanto al tramo de vial que se incluía dentro de la delimitación colindante al sur con las parcelas que se excluyen del ámbito y por coherencia en la nueva delimitación de la actuación aislada de Unidad de Normalización y Urbanización (AAUN-10), pasa a ser un tramo de calle dentro de la red del viario urbano del núcleo de Modúbar de la Emparedada integrado en la malla urbana, que se puede ver reforzado por la actuación de edificación futura sobre las dos parcelas objeto del presente documento.

Por todo lo cual, se entiende se da cumplimiento a este artículo.

### **Tramitación y aprobación**

La tramitación y aprobación de la Modificación de las NUM de Modúbar de la Emparedada que se desarrolla se registrará por las determinaciones señaladas en el artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Así como en el artículo 169 del Capítulo V. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, *Sección 5ª.- Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico*, de la Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **Conclusión:**

El presente documento consta además de plano de situación y emplazamiento y de planos de información (documentación gráfica vigente) y de proyecto (documentación gráfica modificada), quedando definida la modificación puntual de las NUM de Modúbar de la Emparedada que se propone para la nueva delimitación de la Unidad de Normalización AAUN-10 en el camino de la Fuente de Modúbar de la Emparedada.

En Burgos a enero de 2015

Vº Bº El promotor:

El arquitecto:

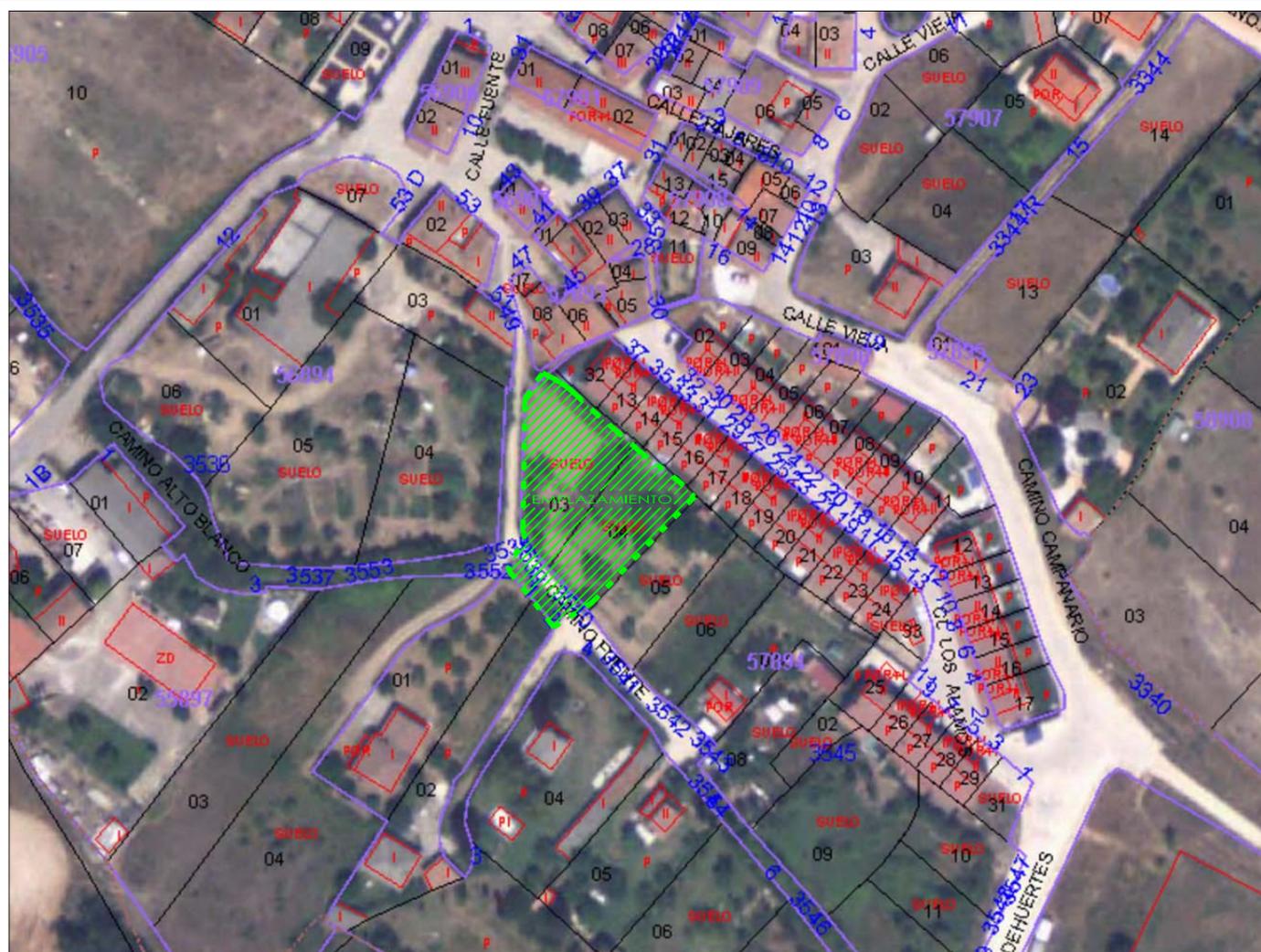
Fdo.: D. José Luis García Hortigüela

Fdo.: Leonardo Ignacio Glez. Ferreras

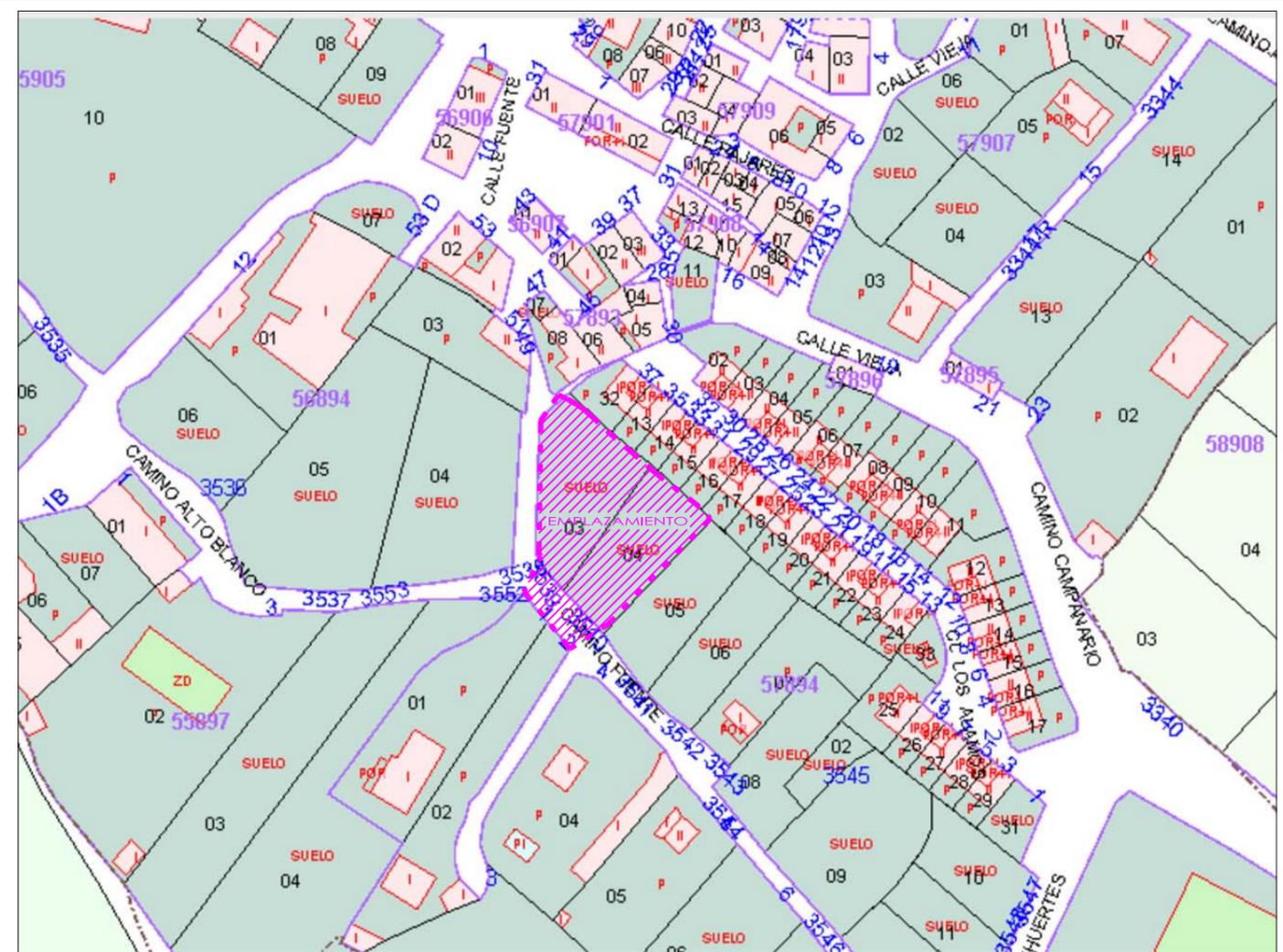
## ANEJO FOTOGRÁFICO.







Emplazamiento ortofoto catastral e 1/1.500



Emplazamiento catastral e 1/1.500



Emplazamiento ortofoto 2.009 e 1/1.000

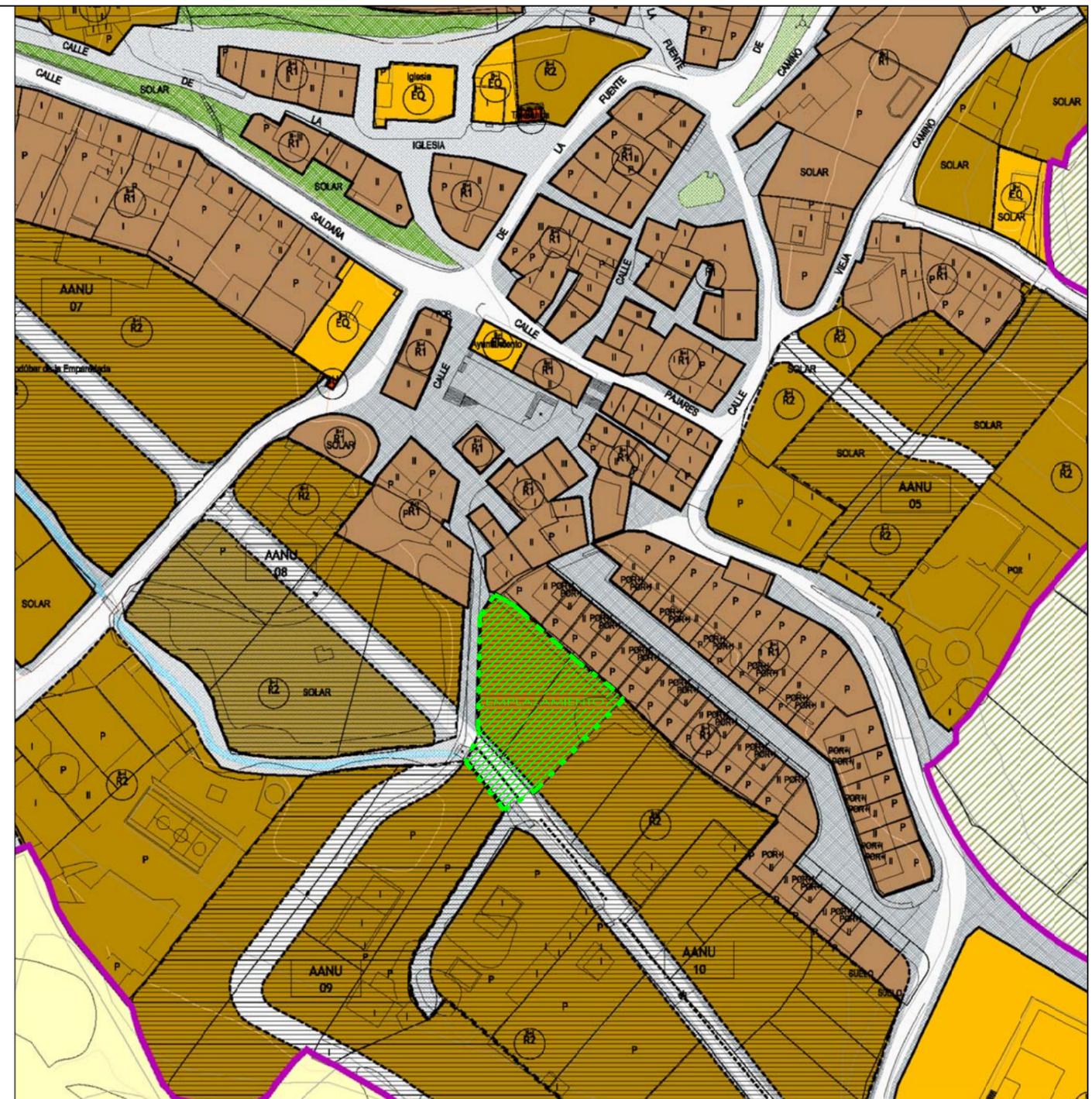
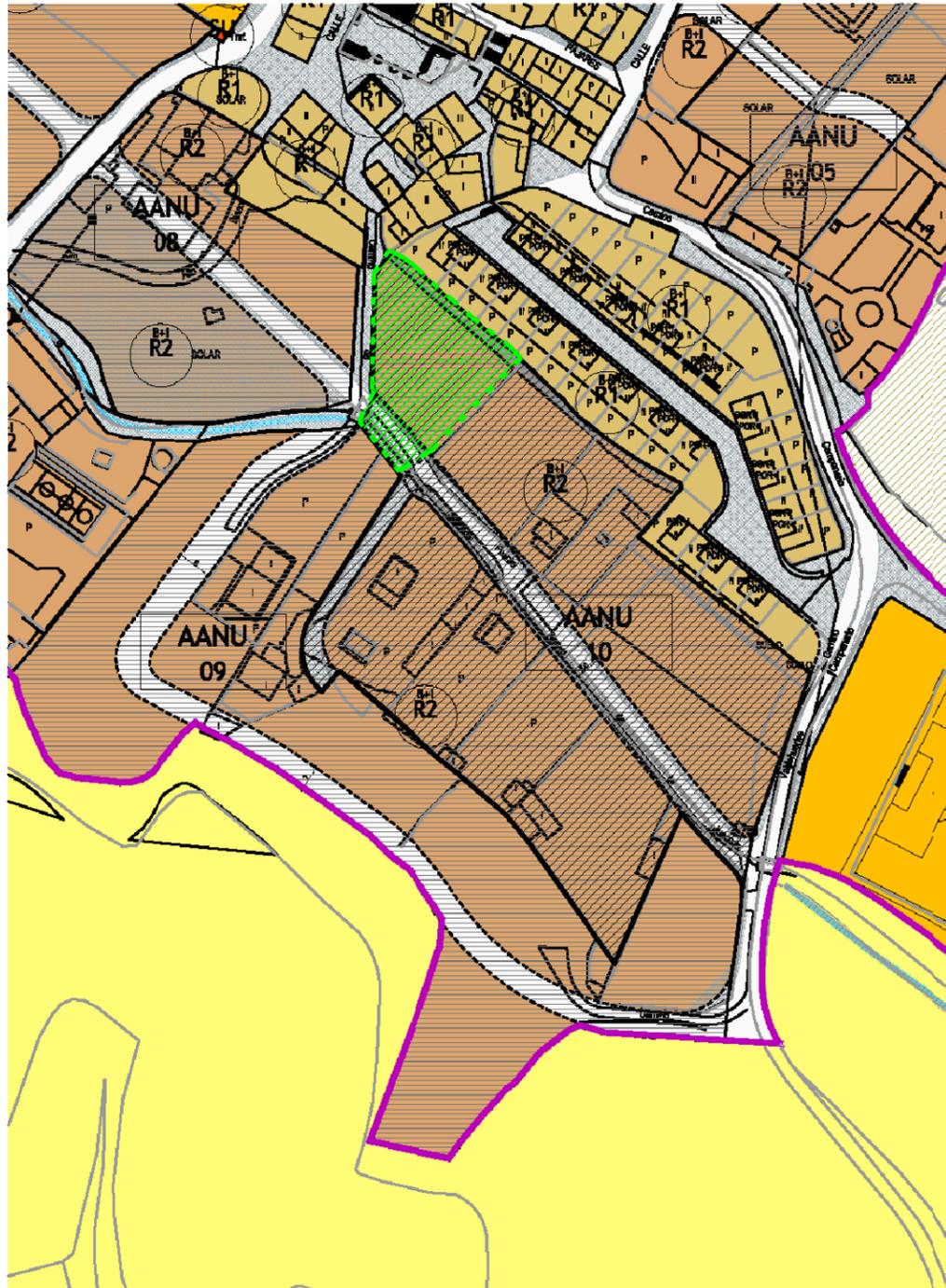
ESCALA Varias	NORTE 	PLANO <b>10</b>	<b>Situación y Emplazamiento</b>
estudio de arquitectura		PROYECTO	<b>Modificación puntual.</b> Nueva Delimitación de AAUN10 <b>Normas Urbanísticas</b> MODUBAR DE LA EMPAREDADA, BURGOS
leonardo c/va 11 adolid 09002burgos		NUM	Modúbar de la Emparedada
947 26 6182 615 97 2287			

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. MODÚBAR DE LA EMPAREDADA - Burgos

## FICHA DE ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO	ORDENACIÓN DETALLADA
AANU-10	URBANO	SI

### EMPLAZAMIENTO



Emplazamiento Normas Urbanísticas PO-2.4.a e 1/1.500

ESCALA Varias	NORTE 	PLANO <b>1</b>	<b>Ordenación y Gestión Vigente</b>
estudio de arquitectura	leonardo c/va 11 adolid 09002burgos	PROYECTO	<b>Modificación puntual.</b> Nueva Delimitación de AAUN10 <b>Normas Urbanísticas</b> MODUBAR DE LA EMPAREDADA, BURGOS
947 26 6182 615 97 2287			<b>NUM</b> Modubar de la Emparedada

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. MODÚBAR DE LA EMPAREDADA - Burgos

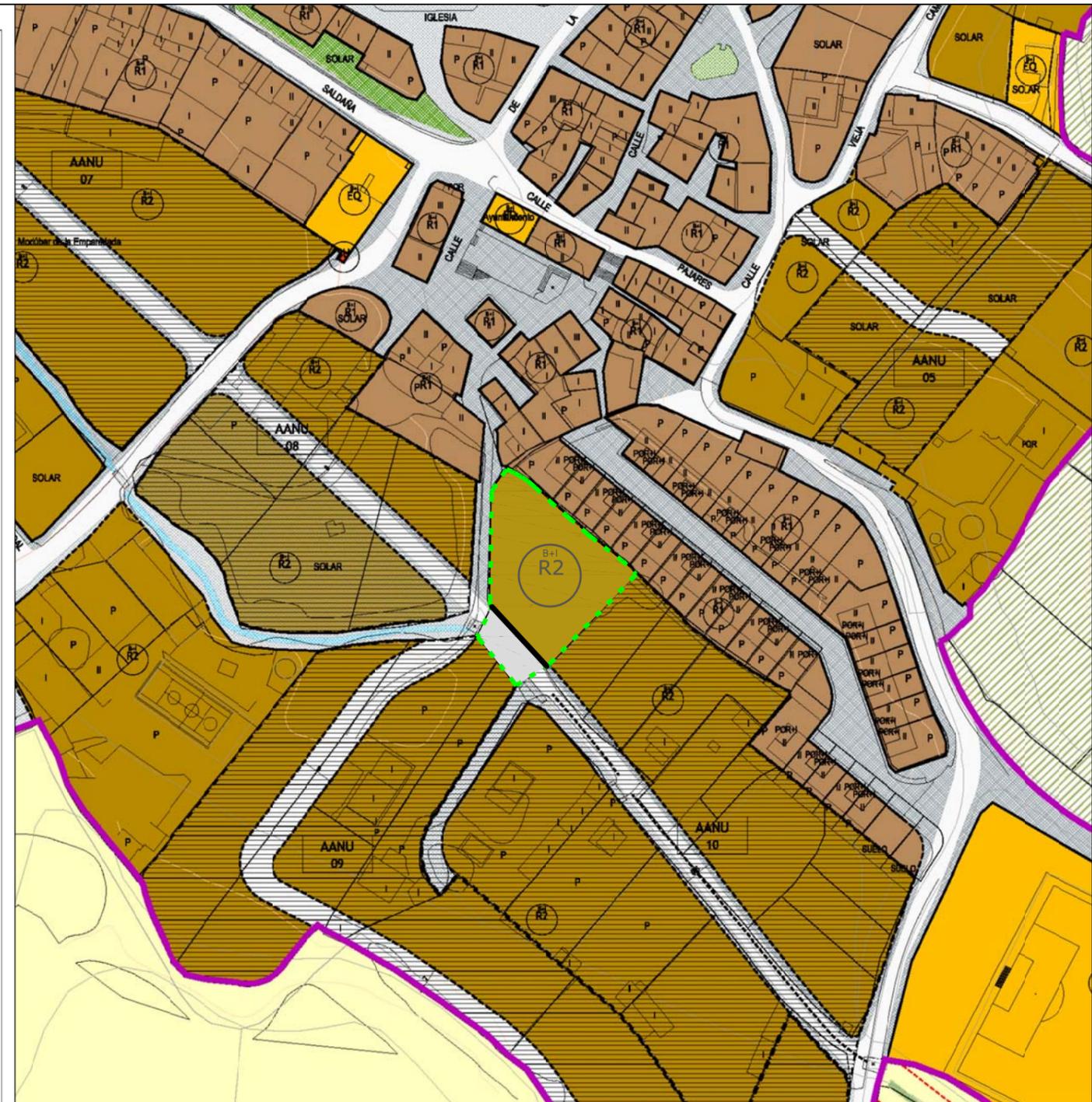
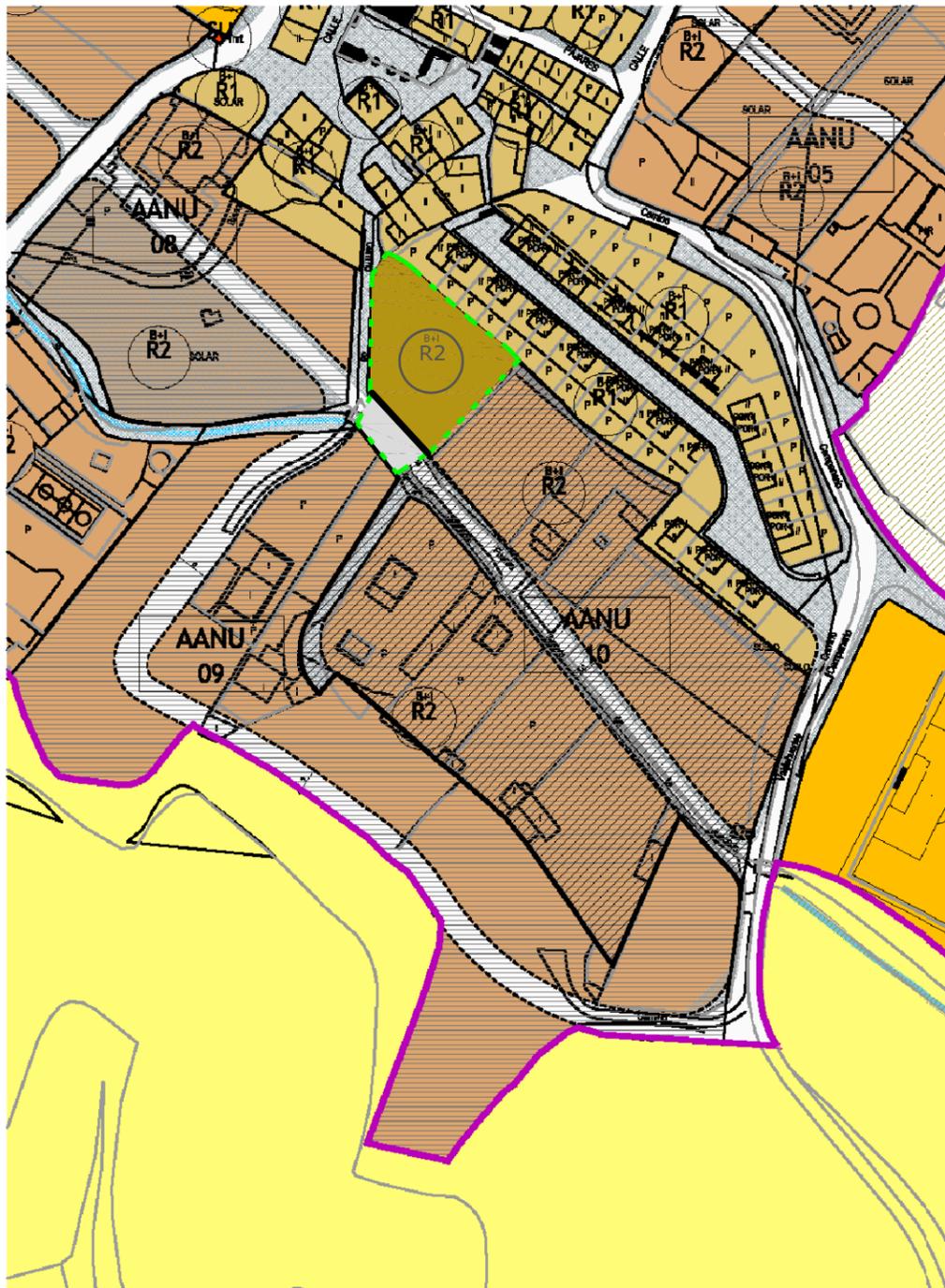
## FICHA DE ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN  
AANU-10

CLASE DE SUELO  
URBANO

ORDENACIÓN DETALLADA  
SI

EMPLAZAMIENTO



Emplazamiento Normas Urbanísticas PO-2.4.a e 1/1.500

Ordenanza de la Edificación: **R2** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR NO ALINEADA

ESCALA  
Varias

NORTE



PLANO



Ordenación y Gestión  
Modificada

estudio de  
arquitectura

leonardo  
c/va 11 adolid  
09002burgos

PROYECTO **Modificación puntual.**  
Nueva Delimitación de AANU10  
**Normas Urbanísticas**  
MODUBAR DE LA EMPAREDADA, BURGOS

947 26 6182  
615 97 2287

NUM Modubar de la Emparedada