



MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE NEILA (BURGOS).

1.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN.

1.1.- Carácter del Plan.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Neila (Burgos) son un instrumento de planeamiento urbanístico general, y se desarrollan bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los artículos correspondientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), que los desarrollan y sus modificaciones posteriores.

Asimismo, estas NUM responden a lo establecido en el artículo 8.1 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, y en el artículo 28 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural "Lagunas Glaciares de Neila", aprobado por Decreto 111/2007, de 15 de noviembre, que obligan a adaptar el planeamiento urbanístico al PORN citado.

Constituyen una revisión de las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas en el año 2001, que son tomadas en consideración como punto de partida para el establecimiento de la nueva clasificación de suelo y las ordenanzas que la desarrollan.

Al margen de la adaptación al PORN del Parque Natural "Lagunas Glaciares de Neila", estas NUM surgen de la necesidad de habilitar suelo para el desarrollo urbano del municipio de Neila 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 la actividad edificatoria inducida por la atracción turística del municipio e interviniendo sobre algunas amenazas detectadas para ese crecimiento.

1.2.- Principios rectores y objetivos.

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:

- a) Planificar el crecimiento del núcleo urbano del municipio de Neila, 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 y para la mejor preservación del Espacio Natural Protegido.
- 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, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos y arroyos, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes mediante las siguientes directrices principales:
 - Asumiendo y respetando las determinaciones que establece el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Lagunas Glaciares de Neila.
 - Impidiendo la proliferación de construcciones en suelo rústico.
 - Protegiendo las vegas del río Neila 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 las Zonas de Uso Limitado y de Uso Compatible del Parque Natural, en particular aquéllas de carácter prioritario.
 - Cuidando las vistas del entorno del núcleo de población y de las lagunas glaciares, 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.

1.3.- Propuesta de ordenación del Normas Urbanísticas Municipales de Neila.

Las consideraciones generales que se han estimado en la clasificación de suelo urbano para Neila, son:

- Garantizar la preservación del Espacio Natural de Lagunas Glaciares de Neila y la adecuación al vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
- La preservación del proceso urbanizador de las zonas inundables de los ríos del Arcillar y Neila y los arroyos del Prado del Valle y de las Fuentecillas (para lo que se ha realizado un Estudio Hidrológico-Hidráulico).
- La evolución demográfica del municipio, así como el suelo vacante en el núcleo urbano y las expectativas de crecimiento.
- Optimizar al máximo las redes de infraestructuras existentes, de forma que la ampliación de las mismas sea la mínima posible.
- Tratar de incluir en el perímetro al número máximo de edificaciones sin perjuicio de excluir del mismo a aquellas que resulten aisladas o aquellas otras compatibles con su existencia en suelo rústico.
- Fomentar la compacidad y continuidad de los crecimientos, no permitiendo o controlando al máximo los crecimientos dispersos o sin continuidad con el núcleo.
- Clasificar como suelo urbano consolidado y no consolidado los suelos así clasificados en las Normas en vigor.
- La recalificación como residencial de la parcela de suelo urbano reservada actualmente para equipamiento deportivo, delimitando en la misma una Unidad de Normalización.
- Ampliar el suelo urbano consolidado al oeste del actual equipamiento deportivo, para su permuta de uso con éste, delimitando en el mismo otra Unidad de Normalización.
- La clasificación como suelo urbano del puente que por el oeste une los barrios de Santa María y La Penilla.



- Establecer las condiciones adecuadas que favorezcan la rehabilitación de las viviendas y edificaciones tradicionales para favorecer su recuperación y evitar su deterioro.

Respecto a la clasificación del suelo rústico, de acuerdo a los criterios previstos en la LUCyL y el RUCyL, se recogen las siguientes categorías:

- Suelo rústico con protección agropecuaria. Se clasifica bajo esta categoría la vega del río del Arcillar, en su confluencia con el río Neila y el arroyo del Prado del Valle, al Norte del núcleo, incluyendo los prados cercados que ascienden por la ladera del Monte de Utilidad Pública, así como las explotaciones ganaderas ubicadas al Este del Barrio de San Miguel. Esta área concentra las huertas y los prados del entorno del núcleo. Se ha considerado por lo tanto el interés del mantenimiento de esta actividad agropecuaria, por su valor productivo y también paisajístico.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras. Se recogen bajo esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal, BU-822 y las carreteras locales de Huerta de Arriba y de las Lagunas, así como las servidumbres de paso de las líneas eléctricas aéreas de media tensión en el entorno del casco urbano y la parcela donde se ubica la estación base de radiocomunicación ubicada en el término.
- Suelo rústico con protección cultural. Incluye el ámbito de los cinco yacimientos arqueológicos inventariados fuera del casco urbano en el término municipal de Neila, 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. 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 el Monte de Utilidad Pública y los restantes terrenos forestales, y el ámbito en el municipio del Parque Natural de las Lagunas Glaciares de Neila, en la superficie ordenada como Zona de Reserva y Zona de Uso Limitado conforme al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural.

Las Normas Urbanísticas definen 3 subcategorías de suelo rústico con protección natural, para adaptar el régimen de usos previsto en el PORN: Grado 1 (Zona de Reserva y Zona de Uso Limitado de Interés Especial), Grado 2 (Zona de Uso Limitado) y Grado 3 (dominio público hidráulico y zona de servidumbre de los cauces naturales que discurren por la Zona de Uso Compatible).

- Suelo rústico con protección especial. Se limita a la escombrera municipal, localizada al Este del núcleo, dado que los terrenos amenazados por riesgos naturales como inundación, deslizamiento, desprendimiento, erosión o hundimiento ya han sido incluidos bajo otras categorías de protección.



- Suelo rústico común. Constituido por los terrenos no incluidos en las restantes categorías, en particular los pastizales del entorno del núcleo, ordenados como Zona de Uso Compatible por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de las Lagunas Glaciares de Neila.

El régimen de usos de cada categoría responde en esencia al previsto en el RUCyL, con algunas especificidades que se detallarán en la normativa. Reciben un tratamiento especial las Zonas de Reserva y Uso Limitado del PORN del Parque Natural, la zona inundable de los ríos del Arcillar y Neila y arroyos afluentes a su paso por el núcleo, los cauces superficiales y sus riberas, los acuíferos superficiales y puntos de agua asociados y las vistas del entorno del núcleo urbano.

En conjunto, el suelo urbano y urbanizable representan tan sólo el 0,24% de la superficie municipal, clasificándose como suelo rústico con protección nueve décimas partes del término (en concreto el 90,47%).

Con respecto a las anteriores Normas Urbanísticas Municipales de Neila, que clasificaban una superficie de suelo urbano de aproximadamente 120.000 metros cuadrados, las nuevas Normas Urbanísticas Municipales conllevan un incremento de suelo urbano y urbanizable en 29.000 metros cuadrados, lo que supone un 24,17% sobre la superficie de suelo urbano vigente con anterioridad.

Dentro del suelo urbano, la única Unidad de Normalización en suelo urbano consolidado, los dos sectores de suelo urbano no consolidado y el único sector de suelo urbanizable previstos, todos de carácter residencial, totalizan una edificabilidad máxima de 24.005 m², con capacidad para 150 nuevas viviendas.

2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

2.1.- Descripción.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental ha sido redactado sobre el Documento para la Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales, en julio de 2008.

El objetivo fundamental del Informe es prever los posibles efectos significativos derivados de la ejecución de los desarrollos urbanos previstos y la posterior ocupación de las áreas de expansión de la actividad urbana, así como proponer las medidas necesarias para minimizar (evitar, reducir, compensar...) dichos efectos.

Para ello, en primer lugar describe las características del medio para, después, identificar y valorar cualitativamente en términos de impacto los riesgos y los posibles efectos medioambientales que, previsiblemente, habrá de causar la aplicación efectiva de la ordenación general propuesta, tras lo cual se plantean diversas propuestas y medidas, sobre todo preventivas.

Su alcance ha sido determinado por el órgano ambiental, tras identificar y consultar a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, a través del correspondiente



Documento de Referencia aprobado por Orden MAM/823/2008, de 2 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente (BOCyL de 28 de mayo de 2008), y trasladado al Ayuntamiento de Neila.

La metodología empleada para su elaboración sigue básicamente la prevista en el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, complementada por lo dispuesto en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 2 del Documento de Referencia.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental incorpora una exposición del marco legal, con especial atención a la aplicación urbanística de la normativa de impacto ambiental y a las determinaciones ambientales de la normativa urbanística estatal y autonómica.

Tras la descripción del Plan y de sus objetivos principales, se aborda la descripción de dos alternativas principales, además de la Alternativa cero.

Los parámetros fundamentales en que se ha movido la selección de las alternativas principales de las Normas Urbanísticas Municipales han sido: adaptación a los condicionantes físicos e históricos del núcleo, crecimiento contenido y compacto y habilitación de suelo para el sector turístico y la segunda residencia, además de los criterios generales sobre conservación del patrimonio cultural y natural expuestos en la descripción del Plan, en particular en relación al Parque Natural.

La Alternativa cero, que corresponde al mantenimiento de las Normas Urbanísticas Municipales de 2001, es incompatible con el PORN del Parque Natural de Lagunas Glaciares de Neila, fundamentalmente por no contemplar el régimen mínimo de usos establecido en este Plan, y resulta claramente inconveniente al no permitir canalizar adecuadamente la previsión ordenada de suelo para los usos vinculados al ocio, al turismo rural y, en su caso, para la construcción de segunda residencia, por las dificultades existentes para el desarrollo de los dos sectores de suelo urbano no consolidado delimitados en estas Normas Urbanísticas.

La diferencia principal entre las Alternativas uno y dos es el tratamiento del Suelo Urbano y Urbanizable. Respecto al suelo rústico, ambas contemplan reclasificar como suelo rústico con protección natural las parcelas de suelo rústico común incluidas en la Zona de Uso Limitado del PORN del Parque Natural, pasando en cambio a suelo rústico común las parcelas incluidas en la Zona de Uso Compatible del PORN, clasificadas como suelo rústico con protección natural por las Normas Urbanísticas anteriores. El régimen de usos en las distintas categorías se adapta al establecido en el PORN del Espacio Natural.

En esencia, la Alternativa uno plantea un escenario de crecimiento más contenido, basado en el mantenimiento del suelo urbano no consolidado así clasificado en las Normas anteriores y en la ampliación del suelo urbano consolidado al Este de la parcela de suelo urbano reservada actualmente para equipamiento deportivo, para permitir la



recalificación de ésta como residencial. La Alternativa dos es una variación que incorpora un sector de suelo urbanizable, a costa de suelo rústico común, y también la ordenación detallada de uno de los dos sectores de suelo urbano no consolidado, para facilitar y agilizar su gestión posterior a la aprobación de las Normas Urbanísticas. Resulta la adoptada como más favorable socioeconómicamente, dentro de la coherencia territorial general.

Finalmente, el Informe de Sostenibilidad Ambiental aborda la descripción de los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, de las medidas de atenuación de los efectos ambientales derivados de los procesos de urbanización del territorio y de las medidas de control de los efectos sobre el medio ambiente de la aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales.

2.2.- Principales propuestas a incluir en las NUM.

La incorporación de criterios ambientales a la ordenación general desde el inicio de los trabajos de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales, determinando el modelo territorial adoptado por las mismas, explica que las propuestas formuladas por el Informe de Sostenibilidad Ambiental sean limitadas y tengan un alcance restringido a algunas indicaciones generales para la ejecución de las nuevas obras de urbanización.

Las Normas Urbanísticas Municipales contemplan en su Título IV. Condiciones generales de urbanización, distintas cuestiones que conllevan una mejora ambiental del municipio: anchura y diseño de nuevos viales, tratamiento de pavimento y mobiliario urbano en el entorno de edificios y elementos catalogados, incorporación de arbolado, implantación preferente de vegetación autóctona, y diseño de los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juegos de niños.

Siendo conscientes de que la escala del núcleo y de las actuaciones previstas por el Plan pueden convertir en excesivas las condiciones de urbanización ambientalmente más exigentes, a título únicamente propositivo el Informe de Sostenibilidad Ambiental enuncia recomendaciones adicionales en materia de urbanización: posible jerarquización del viario, ampliación de anchura mínima de aceras, tratamiento como viales de coexistencia de las nuevas vías secundarias, itinerarios de preferencia peatonal, índices de permeabilidad para espacios libres, diseño de espacios libres con criterios de xerojardinería, incorporación de elementos vegetales existentes, abastecimiento y saneamiento separativo, y regulación de luminarias del alumbrado público.

Por otro lado, según lo expuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los principales efectos significativos desfavorables derivados de la aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales de Neila derivan de la decisión de habilitar tres hectáreas de terrenos en mayoritariamente agropecuarios como suelo residencial. Desde el punto de vista ambiental es esencial controlar el proceso de desarrollo del sector urbanizable, cuyo Plan Parcial está sometido a evaluación de impacto ambiental (Instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de proyectos de urbanización en zonas seminaturales o naturales).

