

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACION DEL P.G.O.U.

1.- INTRODUCCIÓN.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, Burgos, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos con fecha 17 de mayo de 1.999. Corresponde con un documento urbanístico no adaptado a la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por cuanto la aprobación inicial del documento se realizó con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, y que en aplicación de su Disposición Transitoria Sexta, se continuó su tramitación de acuerdo con la legislación anterior.

En este caso, el régimen de vigencia del Plan General es el previsto en las disposiciones transitorias de la Ley 5/1.999. Así, la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley establece la adaptación a la misma del vigente Plan General cuando se proceda a su revisión, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley; pudiendo también adaptarse mediante una modificación del Plan General.

Asimismo, en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Sexta de la citada Ley se establece: *“a partir de la entrada en vigor de esta ley, no podrán aprobarse inicialmente planes generales de ordenación urbana, estudios de detalle, planes parciales, planes especiales, proyectos de reparcelación o proyectos de urbanización que no se ajusten a lo previsto en esta ley para dichos instrumentos. asimismo, no podrán aprobarse inicialmente, en ningún caso, nuevos proyectos de delimitación de suelo urbano, programas de actuación urbanística, normas subsidiarias, normas complementarias o proyectos de compensación.”*

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en este nuevo marco legislativo urbanístico de carácter autonómico, se convocaron los trabajos técnicos para la “Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León”.

El vigente Plan General de 1.999, conforme al marco legislativo anterior con el que fue redactado (Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 9/1997, de 13 de octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo, en cuanto reguladora de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración; así como la legislación de carácter estatal, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones) contiene los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, la clasificación del suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable, establece el programa para su desarrollo y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

Estos contenidos básicos de la ordenación urbanística, tanto el modelo territorial establecido como las determinaciones propias del Plan General, deben mantenerse con carácter general en el proceso de adaptación del mismo a la normativa urbanística actual, de acuerdo con el objeto establecido en el Pliego de contratación para la Adaptación del vigente Plan General a la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; y por cuanto, dado el breve plazo de tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, no se han alterado sustancialmente los criterios y objetivos considerados en su redacción. No se trata, por tanto, y de acuerdo con el artículo 57 de la citada Ley, de proceder a la Revisión del Plan General, situación que supondría una total reconsideración de la ordenación general establecida, sino de procurar la ADAPTACIÓN del vigente Plan General al nuevo marco urbanístico mediante la tramitación de la **modificación** del mismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante Ley 5/1.999) y en su Disposición Transitoria Primera.

De acuerdo con los motivos expuestos en la Ley 5/1.999, ésta pretende reducir la complejidad normativa; adaptar la normativa urbanística a las características y problemas particulares de Castilla y León, con especial relevancia al tratamiento del suelo rústico; incorporar a la actividad urbanística principios sociales actuales, como la transparencia administrativa, el fomento de la cohesión social y la protección del

medio ambiente y del patrimonio, considerando el equilibrio entre urbanismo, desarrollo sostenible y cohesión social; y recuperar la finalidad central de la actividad urbanística, proporcionando instrumentos y técnicas para el desarrollo del modelo urbanístico establecido por el planeamiento municipal.

2.- CRITERIOS PREVIOS PARA LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Los trabajos para la Adaptación de Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro a la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León se enmarcan dentro del contenido establecido por ésta para la Adaptación a la Ley en su Disposición Transitoria Primera. En este sentido, el presente documento mantiene la estructura general y orgánica del territorio establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1.999, procediendo a reajustar sus determinaciones para el cumplimiento de lo establecido en la Ley Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL)¹.

En este documento de Adaptación se mantienen los objetivos y propuestas generales establecidos en el Plan General de 1.999; de manera general, la clasificación y calificación del suelo establecidas adaptadas a los criterios de la Ley 5/1.999, manteniéndose el modelo urbanístico definido e incorporando nuevas propuestas urbanísticas mediante la definición de nuevos sectores y ámbitos de suelo urbanizable, tanto residencial como industrial; los sistemas generales establecidos, incorporando nuevas definiciones que completan las propuestas del plan anterior; adapta su normativa al marco normativo vigente; y amplía el contenido del Catálogo de elementos protegidos.

¹ Decreto 22/2004, de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

2.1. La estructura general y el modelo de ordenación urbanística.

La estructura general y orgánica del territorio establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.999 y, por tanto, el modelo de ordenación urbanística definido, se mantiene por cuanto su grado de aceptación por los ciudadanos y distintas organizaciones sociales de Miranda de Ebro ha sido amplio, habiéndose realizado la aprobación de dicho Plan General con el acuerdo de los distintos grupos políticos municipales.

La ordenación urbanística establecida, con las modificaciones necesarias para la adaptación al contenido de la Ley 5/1.999 y del RUCyL, se mantiene sin necesidad de plantear la revisión de la misma, incorporando aquellas actuaciones urbanísticas que se consideran necesarias para ajustar el contenido del Plan General a la normativa urbanística vigente y a considerar situaciones actuales de la realidad social y económica mirandesa que deben incorporarse en el planeamiento municipal, como pueda ser, entre otras, la creación de nuevo suelo productivo.

2.2.El régimen del suelo.

Los artículos 7 y 21 de la Ley hacen referencias a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y su posible relación con supuestos indemnizatorios en relación con revisiones o modificaciones del planeamiento. Por defecto, la Ley establece un plazo de ocho años para el Suelo Urbano y Urbanizable desde la aprobación definitiva del Plan General.

Se estima conveniente ajustar esos plazos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas en el Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, al objeto de procurar la celeridad de esos desarrollos, y permitiendo que una vez cumplidos esos plazos, el Ayuntamiento pueda modificar, en su caso, el planeamiento aprobado evitando posibles indemnizaciones por alteraciones del mismo o por reducciones de aprovechamientos urbanísticos.

2.3. Clasificación del suelo.

La Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León mantiene la clasificación del suelo en las tres categorías básicas de la legislación anterior, con la consideración del antiguo suelo no urbanizable como suelo rústico según la definición establecida en la legislación estatal aplicable (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones).

a) **Suelo Urbano,**

En sus dos categorías de **Consolidado y No Consolidado**, en función de la necesidad de actuaciones precisas en terrenos urbanos de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, o que se prevea una ordenación diferente.

- En el Suelo Urbano Consolidado, cuya categorización está reglada, correspondiendo con el suelo transformado (solares) y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar la condición de solar mediante actuaciones aisladas.

Asimismo, en esta categoría de suelo son aplicación los criterios de sostenibilidad y protección del medio ambiente establecidos en el artículo 36 de la Ley:

- Reajuste del aprovechamiento y de los parámetros urbanísticos (alturas, volúmenes o fondos de edificación) para no superar los niveles característicos del entorno; y
- Limitación de la densidad a 100 viviendas o 15.000 m² construidos del uso predominante por hectárea.

De acuerdo con estos criterios impuestos, se propone una reducción generalizada de una altura en la ordenación vigente en el denso tejido edificado del ensanche tradicional de Miranda de Ebro.

- En el Suelo Urbano No Consolidado, que corresponde con aquellos terrenos urbanos que no se consideran solar o que no puedan alcanzar tal condición con una mera actuación aislada, o incluso aunque pudiera alcanzarla, se encuentren comprendidos en un ámbito o sector que exige cesiones para dotaciones públicas. Se podrá proponer la ordenación pormenorizada o remitirla a un posterior desarrollo, debiendo delimitarse sectores, en los que el planeamiento general no podrá establecer determinaciones que superen las 70 viviendas o 10.000 metros cuadrados por hectárea.

En este sentido, algunas de las Unidades de Ejecución delimitadas en el vigente Plan General son innecesarias, pues los objetivos fijados para las mismas, de acuerdo con la Ley 5/1.999, se garantizan sin necesidad de su delimitación, dado que la cesión y regularización de viales queda garantizada en el suelo urbano consolidado. Este mecanismo de cesión obligatoria no existía en el marco legislativo precedente, situación que obligó a la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en el Plan General, para su cesión y urbanización como parte de los deberes urbanísticos de los propietarios afectados.

En esta categoría de suelo, los Sectores podrán ser discontinuos, lo que podrá permitir, si se quisiera mantener las condiciones de edificación actuales (alturas, número de plantas altas y fondos de edificación), la asignación de terrenos dotacionales en otras zonas o la consideración de coeficientes de ponderación, de manera que no se superen los parámetros permitidos. Un criterio interpretativo a tener en cuenta para el desarrollo de estos ámbitos, es el contenido en un Informe de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de fecha mayo de 2.000, que considera que si el planeamiento general contiene las determinaciones de detalle, y no fuera exigible planeamiento de desarrollo, se aplicará el planeamiento general aunque no se respete las nuevas limitaciones; pero si se remitiera la ordenación a un planeamiento de desarrollo,

deberán ajustarse totalmente a la nueva Ley. El actual Plan General incorpora la ordenación detallada en la gran mayoría de las Unidades de Actuación delimitadas.

b) **Suelo Urbanizable**

La consideración del Suelo Urbanizable en el nuevo marco legislativo supone un cambio sustancial en el carácter del mismo, por cuanto adquiere un carácter residual, siendo aquél que no se clasifica como urbano o rústico.

La Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León distingue dos categorías en el Suelo Urbanizable, **Delimitado y No Delimitado**, en razón a considerar su transformación en suelo urbano adecuado a las previsiones del planeamiento urbanístico y su agrupación en ámbitos o sectores, o que correspondan con los demás terrenos que se clasifiquen en esta clase de suelo.

De acuerdo con el contenido de la Ley, el Plan General podrá contener la ordenación detallada en ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, que haga innecesaria la elaboración de Planes Parciales; mientras que para el Suelo Urbanizable No Delimitado deberán establecerse las condiciones para la aprobación de éstos.

En todo caso y en cualquier circunstancia, el planeamiento adaptado debe mantener los criterios de ordenación del planeamiento vigente, y de acuerdo con el artículo 34.2 de la Ley 5/1.999, orientar el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados y el desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos. Situación distinta es la correspondiente a los Suelos Urbanizables con destino a huertos familiares, en los que se

pretende la creación de áreas localizadas para este uso singular o cuando se ha pretendido el desmantelamiento de actividades molestas.

c) **Suelo Rústico**

De acuerdo con la legislación urbanística, se define de forma positiva, siendo aquellos terrenos que deben ser preservados de su urbanización, pudiendo distinguirse las siguientes categorías:

Suelo Rústico de Entorno Urbano: Terrenos contiguos a los núcleos de población, que se protegen para no comprometer su desarrollo futuro. Como ejemplo a evitar son las construcciones ilegales próximas a futuros desarrollos urbanísticos, que van a estar condicionados seriamente por esta circunstancia. Por lo tanto, no deben considerarse actuaciones urbanísticas en estas zonas de protección de entorno urbano por cuanto pueden comprometer la estrategia del Plan General.

Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional: En el término municipal mirandés no existen terrenos en los que se considere necesaria su protección para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio, sin que puedan considerarse en esta categoría las localizaciones de las construcciones ilegales o similares.

Suelo Rústico con Protección Agropecuaria: Constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas. Aunque en el municipio no existe actividades ganaderas importantes, si aparecen algunas zonas tradicionales de huertas y vega, así como extensas áreas de suelos sometidos a concentración parcelaria aprobada que deberán protegerse.

Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa o protección, conforme a la normativa sectorial específica y al planeamiento urbanístico. En este sentido, es conveniente reflejar en la documentación gráfica del Plan General las zonas de dominio público,

servidumbre y afección de las carreteras, ferrocarril, vías pecuarias, etc.

Suelo Rústico con Protección Cultural: Constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural, zonas de interés arqueológico, y aquellos otros bienes que sean catalogados específicamente por el Plan General, o próximos a los mismos. En este aspecto, se considera necesario ampliar los elementos que integran el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, mediante la incorporación de un número importante de inmuebles situados en el núcleo urbano de Miranda de Ebro, con independencia de los ya incluidos en el vigente Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico de Miranda de Ebro, a efectos de evitar la desaparición de muestras representativas de arquitectura.

Suelo Rústico con Protección Natural: Constituido por los cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas, y sus zonas de protección en todo caso, así como las zonas con riqueza acuífera, y en particular el entorno de la futura captación de "La Calera". Igualmente se incluirán en esta categoría de suelo aquellos terrenos que el Plan General estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, incluyendo los espacios naturales abiertos ("Montes Obarenes"), o pintorescos, o a fin de proteger el suelo, la fauna o flora.

Suelo Rústico con Protección Especial: Constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

Suelo Rústico Común: Es el suelo residual, aquel que no se incluye en alguna de las categorías anteriores y el Plan General, no obstante, los considera inadecuados para su urbanización conforme a los criterios de la Ley 5/1.999, que no son otros que los establecidos en el ya citado artículo 34.2, en el que se señala que "*el planeamiento orientará el crecimiento de los núcleos de población a completar las tramas urbanas*

existentes y a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas (que suelen coincidir con las zonas de borde de la ciudad) favoreciendo igualmente la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos”.

2.4. Sistemas generales.

En el presente documento de Adaptación del Plan General, los sistemas generales se clasifican según la clase de suelo en que se localizan (urbano, urbanizable o rústico), no siendo objeto de una clasificación distinta y específica de suelo.

De acuerdo con la normativa urbanística vigente, se establecen los siguientes sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población:

- De Vías Públicas.
- De Servicios Urbanos.
- Espacios Libres Públicos.
- De Equipamientos.

2.5. La gestión urbanística.

En el nuevo marco legislativo se introducen aspectos sustanciales en lo relativo a la gestión urbanística. Se considera el concepto de aprovechamiento medio, coeficiente que se establece para el Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Delimitado cuando tengan ordenación detallada, debiendo establecerse coeficientes de ponderación entre el uso predominante y demás autorizados. No se delimitan Áreas de Reparto sino que se considera la densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tales efectos los terrenos reservados para sistemas generales.

El desarrollo del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable se realiza mediante Actuaciones Integradas, cuya gestión podrá ser pública o privada, y se desarrollará sobre áreas interiores o coincidentes con el sector establecido, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación. Las unidades de actuación podrán ser discontinuas, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

En el Suelo Urbano Consolidado, en su caso, la gestión urbanística podrá efectuarse mediante Actuaciones Aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

Asimismo, la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, junto los ya existentes de Compensación, Cooperación y Expropiación, incorpora dos nuevos sistemas de actuación: de Concierto y de Concurrencia. También, recoge como forma complementaria de gestión urbanística, los Convenios Urbanísticos.

3.- TRAMITACIÓN.

En sesión plenaria del Ayuntamiento de Miranda de Ebro celebrada el día 16 de diciembre de 2.003, se acordó aprobar inicialmente el proyecto de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, y la apertura del trámite de exposición pública durante un plazo de dos meses, según anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León del 5 de enero de 2.004, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos del 9 de enero de 2.004.

Previamente a dicho acuerdo, el Ayuntamiento solicitó los informes exigidos por las legislación estatal y autonómica en materia de planeamiento urbanístico: Demarcación de Carreteras del estado en Castilla y León Oriental, Confederación Hidrográfica del Ebro, Delegación de Patrimonio y Urbanismo de RENFE, Servicios Territoriales de Fomento, Cultura y Medio Ambiente, y Diputación Provincial de Burgos.

Durante el plazo de información pública se presentaron 292 alegaciones y otras 14 fuera de plazo; asimismo, se recibieron tres (3) informes sectoriales correspondientes a las administraciones y organismos públicos de Confederación Hidrográfica del Ebro, Servicio Territorial de Patrimonio Cultural y Servicio Territorial de Medio Ambiente. Como resultado de las alegaciones presentadas y de criterios municipales, se realizaron diversos cambios en las soluciones y determinaciones del Plan General aprobado inicialmente, sin que supusieran modificaciones sustanciales en el modelo y estructura general de ordenación municipal establecida.

En sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada en fecha 31 de agosto de 2.004 se acordó aprobar provisionalmente el documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León; acordándose su remisión a la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva por Orden del Consejero de Fomento, con trámite diferenciado para su aprobación por Decreto de la Junta de Castilla y León de las modificaciones que comportan un diferente uso urbanístico de los espacios libres previstos en el Plan General de 1.999, en concreto:

- Sistemas generales: SG-EL8 “Parque de Bayas” y SG-EL3 “Paseo Aquende”.
- Sistemas locales: Plaza de la Estación de RENFE, en Sector S-CS.1, en Sector SUE-D I.2, en ED-7, en SUE-D R.5, en cruce de Ctra. Del Polígono Industrial de Bayas y Ctra. De Logroño, y en Entidades locales menores de Ayuelas de Arriba y de Ircio.

En Orden de 2 de diciembre de 2.004 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León se acuerda la suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos) para que se subsanen las deficiencias señaladas en los Fundamentos de Derecho I y IV de dicha Orden. Una vez realizadas las subsanaciones indicadas, se formaliza el presente documento de la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro para proceder a su aprobación definitiva.

En fecha 18 de octubre de 2.005, se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla y León nº 201, la Resolución de la Consejería de Fomento de aprobación definitiva de forma parcial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos) para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de

abril, de Urbanismo de Castilla y León, con la excepción de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en Entidades Locales Menores, cuya densidad mínima sea inferior a 40 Vivs./Ha., cuya aprobación queda suspendida. Asimismo, están pendientes de aprobación definitivas las modificaciones introducidas que afectan a zonas verdes, que siguen la tramitación cualificada prevista en el artículo 58.3.c) de la Ley 5/1999.

En el expediente del documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León se incorpora anejo de las modificaciones realizadas respecto al anterior Plan General de 1.999.