

PRESENTACION.

El objeto de este documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro es proceder a la adaptación del vigente Plan General de 1.999 al marco urbanístico vigente mediante la Modificación del mismo.

Contiene el objeto establecido para los Planes Generales de Ordenación Urbana que se establece en el artículo 40 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, del establecimiento de la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se ha considerado oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

La aprobación inicial del documento de Adaptación del Plan General se realizó en sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada en fecha 16 de diciembre de 2.003, acordándose un período de dos meses de información pública, según anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León del 5 de enero de 2.004, y el día 9 de enero de 2.004 en el B.O.P. de Burgos. Durante este período, y antes de su finalización, se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según Decreto 22/2004, de 29 de enero, y publicado en el BOCyL, de 2 de febrero de 2.004.

El documento de Plan General aprobado inicialmente en el año 2.003 se redactó considerando distintos borradores y propuestas del Reglamento de Urbanismo, para el desarrollo reglamentario de la Ley 5/1999. Así, incorporó determinaciones y contenidos que con posterioridad a su fecha de aprobación inicial, son de aplicación por la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Contenía la clasificación del suelo del término municipal en sus distintas categorías; establecía las determinaciones de ordenación general y detallada; observaba los criterios y normas de sostenibilidad y protección del medio ambiente; establecía el régimen del suelo de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/1999, incorporando, salvo alguna excepción por parámetros urbanísticos no contenidos en la propia Ley ni en las propuestas del Reglamento, las determinaciones que posteriormente a su aprobación inicial son de aplicación con la entrada en vigor del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en particular, la regulación del suelo rústico.

La excepcionalidad correspondía básicamente con el establecimiento de una densidad mínima de 40 viviendas por hectárea en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado con uso predominantemente residencial, que se establece en el artículo 86.3.a)1º del Reglamento de Urbanismo, así como la inclusión de sistemas generales en dichos sectores que se establece en el artículo 88 del mismo. Desde la redacción inicial de este planeamiento general, se consideró que el cumplimiento de esa densidad mínima de viviendas podía suponer una importante alteración de la estructura edificatoria de los núcleos de población de carácter rural (Entidades Menores), dando lugar a la aparición de tipologías edificatorias ajenas al tejido edificado tradicionalmente, así como en áreas residenciales de baja densidad². Con objeto de precisar los criterios de aplicación de estos parámetros urbanísticos se realizaron diversas consultas con el órgano competente de la Junta de Castilla y León, manteniéndose los criterios considerados inicialmente en el documento elaborado para su aprobación provisional.

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en su Disposición Transitoria Séptima:

“Lo dispuesto en este Reglamento no se aplica a los procedimientos urbanísticos iniciados a su entrada en vigor, como máximo hasta pasado seis meses

² Como referencia, se indica que la densidad del polígono de El Crucero es de 33 viviendas /Ha.

desde dicha entrada en vigor. A tal efecto se consideran iniciados los procedimientos urbanísticos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación inicial, o de no ser exigible dicho trámite, cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles ninguno de dichos trámites, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación exigible completa”.

Una vez realizada la aprobación provisional de este Plan General conforme a lo anteriormente expuesto, a pesar que no es exigible la completa adaptación al Reglamento por aprobarse inicialmente el documento del Plan General con anterioridad a su entrada en vigor, se estimó conveniente por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro la adaptación íntegra de su contenido al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por cuanto subsistiría la obligación de su adaptación en los plazos indicados en la Disposición Transitoria Primera del mismo; suprimiéndose las excepcionalidades consideradas, manteniendo las densidades de vivienda en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado con uso predominantemente residencial situados en las Entidades locales Menores, al estar tramitándose una corrección en este sentido al contenido del artículo 86.3.a) del citado Reglamento.

Dentro del proceso de adaptación del Plan General de 1.999 a la Ley 5/1999 se han incorporado, en diversas etapas, modificaciones respecto a la ordenación establecida entre las que figuran nuevas clasificaciones de sectores de suelo urbanizable de usos residenciales e industriales, y que derivan por una parte, de la situación creada por la tramitación del planeamiento parcial de la mayor parte de los sectores residenciales intensivos³ del núcleo urbano de Miranda de Ebro, a excepción del sector SUE-R.2 “Ampliación Nuclenor”, y de la necesidad de creación de nuevo suelo productivo que en razón a la nueva categorización legalmente establecida del suelo urbanizable, delimitado y no delimitado, se definen dos nuevos sectores industriales en esta última categoría del suelo urbanizable. La identificación precisa y justificación de las citadas modificaciones se realiza en documento anejo a este Plan General.

El presente documento mantiene la estructura documental del vigente Plan General, estructurando su contenido en los siguientes apartados: **Memoria Justificativa**, con el análisis del desarrollo del planeamiento y la descripción de la

³ Con densidad superior a 50 Viviendas/Ha.

ordenación; los **Planos de Información, de Diagnóstico y de Ordenación**; la **Normativa**; el **Estudio Económico**; y el **Catálogo de Bienes Protegidos**.

- En la Memoria Justificativa, se recoge las características generales del término municipal, la situación y evolución del planeamiento vigente, y se establecen los objetivos y propuestas generales del planeamiento.

La Descripción de la Ordenación considera la estructura general del término municipal, con la definición del modelo de desarrollo urbanístico establecido, tanto del núcleo urbano de Miranda de Ebro como de los núcleos rurales o Entidades Menores. Se define la clasificación y calificación del suelo, en las tres clases de suelo que establece la Ley, de suelo urbano (consolidado y no consolidado), suelo urbanizable (delimitado y no delimitado) y suelo rústico en sus diversas categorías; se delimitan las unidades urbanas y las áreas de ordenanza homogénea en el suelo urbano; se definen los ámbitos o sectores, y sus determinaciones de ordenación general y, en su caso, detallada de suelo urbano no consolidado y los sectores de planeamiento en suelo urbanizable delimitado, así como las zonas de suelo urbanizable no delimitado; los elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales y su adscripción; los espacios protegidos y las medidas de protección en el suelo rústico; así como otras necesarias determinaciones para el desarrollo y ejecución del presente Plan General. Entre estas determinaciones, destacan:

- En Suelo Urbano, la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado, indicando la calificación pormenorizada del suelo y el régimen de usos, la regulación detallada de sus parámetros urbanísticos, la previsión de los sistemas locales, el señalamiento de los plazos establecidos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Asimismo, establece, en su caso, la ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado y las unidades de actuación en los mismos. Incorpora también, los ámbitos remitidos, en su caso, a planeamiento diferido.
- En Suelo Urbanizable, diferenciando las dos categorías del mismo establecidas en la Ley, delimitado y no delimitado; estableciendo, en su caso, la ordenación detallada en aquél y las condiciones

desarrollo de sectores en éste; los usos establecidos; la adscripción de Sistemas Generales a los distintos sectores, determinaciones en cuanto usos e intensidades para las zonas de Planes Parciales, plazos para la aprobación de éstos, densidades de edificación y, en su caso, cálculo de aprovechamientos medios de cada sector delimitado con ordenación detallada.

- En Suelo Rústico, establece las distintas categorías que define la Ley, a excepción del suelo rústico de asentamiento tradicional que no se considera de aplicación en el caso específico del término municipal de Miranda de Ebro. Incorpora las medidas de protección correspondientes a cada una de esas categorías, y el régimen de usos de aplicación.
- La **Normativa** desarrolla los elementos principales que componen el contenido normativo del Plan General, aplicable a las actividades urbanísticas y de edificación en el Municipio.
- El **Estudio Económico** realiza la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios incluidos en el suelo urbanizable, a las actuaciones que se hayan previsto para el suelo urbano y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público (indicando los organismos o entidades públicas a los que se asignan el importe de la inversión) y privado.
- El **Catálogo de Bienes Protegidos** recoge los elementos edificados y bienes a proteger, estableciendo las medidas para su conservación y los tipos de actuaciones permitidas en ellos de acuerdo con lo regulado en la Normativa.

Madrid, noviembre de 2.005.

Por el equipo redactor, UTE EPYPSA-URBAM,


Fdo.: Javier Bugallo Thielen