



## MEMORIA

Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro Sector SUE-I.7 "El Bullón"

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Los terrenos objeto del presente documento conforman en la actualidad el área de Suelo Urbanizable No Delimitado “El Bullón”, del Plan General de Miranda de Ebro.

El municipio de Miranda de Ebro se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de 17 de mayo de 1999 de la Comisión de Urbanismo de Burgos, y posteriormente modificado para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicha Modificación del P.G.O.U. se aprueba definitivamente de forma parcial en fecha 26 de septiembre de 2005; tras la primera aprobación de forma parcial, se produce una segunda aprobación parcial con fecha 13 de noviembre de 2006 y, finalmente, se produce la tercera y última aprobación con fecha 2 de marzo de 2009, que supone la aprobación definitiva de la totalidad de la Modificación del P.G.O.U. para su adaptación a la Ley 5/1999.

En dicho documento inicial de planeamiento general se establecía una extensa área de suelo, situada al Norte del núcleo urbano de Miranda de Ebro, clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado y con uso predominante industrial.

Para acometer el desarrollo de este ámbito con el impulso que requiere una acción efectiva, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro recaba, al amparo del artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la colaboración de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, en su voluntad de dotar al municipio de suelo debidamente urbanizado, apto para uso industrial, con características funcionales y de oferta atractivas, que sirva eficazmente como base polarizadora de actividades productivas y proyectos de implantación empresarial y abra nuevas posibilidades al progreso socioeconómico de la población dentro de un proceso de

desarrollo urbano racional, disciplinado y libre de prácticas e influjos especulativos.

Consecuentemente, se suscribe con fecha 6 de febrero de 2002 un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y SEPES para el desarrollo de la actuación industrial “El Bullón”, dando respuesta a la demanda de suelo destinado a uso industrial en el municipio. Dicho Convenio se adjunta a este documento como Anexo.

Sobre esta área se lleva a cabo una Modificación Puntual del P.G.O.U. como consecuencia de la decisión adoptada, con posterioridad a la adaptación del propio planeamiento general municipal a la Ley, por el Ministerio de Fomento respecto al proyecto de la variante de la carretera N-1, que supone la supresión de este nuevo viario supramunicipal previsto en el Plan General, afectando, por tanto, a uno de sus elementos estructurantes de la ordenación general del territorio municipal. Asimismo, en dicha Modificación Puntual, y como consecuencia del Convenio antes mencionado se procede al reajuste parcial de ese ámbito de planeamiento para su adecuación a la nueva situación generada con la supresión de dicho viario supramunicipal.

La citada Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro relativa al área de suelo urbanizable no delimitado SUE-ND.1 “El Bullón” se aprueba definitivamente con fecha 22 de diciembre de 2008.

## 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO

El desarrollo de la actuación industrial “El Bullón” conforme al marco legislativo actual, requiere acometer una modificación del planeamiento general en el área de suelo urbanizable no delimitado afectada, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Por tanto, y conforme a la Disposición citada, la presente Modificación Puntual tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable en el área de “El Bullón”.

### 1.3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El alcance de la Modificación Puntual que nos ocupa se limita al establecimiento de las determinaciones de ordenación general propias del suelo urbanizable, en el ámbito a desarrollar, conforme a la legislación vigente en Castilla y León en materia de urbanismo y suelo (artículo 80 del RUCyL), que se desarrollan en el epígrafe *2.3.DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN* del documento.

La presente Modificación se compone de Memoria, Normativa Urbanística y Plano.

### 1.4. MARCO LEGAL

El marco legal autonómico está constituido por la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La referencia normativa es el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, modificado para su adaptación a la Ley 5/1999, en los términos referidos en el epígrafe *1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS* del presente documento.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

### 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La formulación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se justifica en la necesidad de dar cumplimiento a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, para posibilitar el desarrollo de la actuación industrial “El Bullón”. Según dicha Disposición: *“En los municipios que al entrar en vigor esta Ley ya hubieran adaptado su planeamiento general a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en suelo urbanizable no delimitado se aplicará el régimen de suelo urbanizable, si bien previa o simultáneamente al Plan Parcial deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que establezca las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable”.*

### 2.2. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual establece las siguientes determinaciones de ordenación general, conforme a lo exigido por la legislación vigente:

1. Delimitación del Sector de suelo urbanizable SUE-I.7 “El Bullón”, con una superficie total (Sistemas Generales incluidos) de 127,63 Ha.
2. Usos. Se establecen los siguientes usos:
  - Predominante: Industrial
  - Prohibidos: se prohíbe expresamente el uso residencial, excepto del personal de vigilancia.
3. Plazo para establecer la ordenación detallada del Sector: conforme al artículo 24 de la Normativa del P.G.O.U.

4. Densidad máxima de edificación: 0,50 m<sup>2</sup> construibles de uso industrial por cada m<sup>2</sup> de suelo (sin incluir Sistemas Generales).
5. Índice de variedad de uso: será igual o superior al 20% de la edificabilidad del Sector.
6. Sistemas Generales incluidos en el Sector:
  - Sistema General Viario SG-V.12 “Ronda Norte”, de 30m de anchura, con una superficie de 84.151 m<sup>2</sup>.
  - Sistemas Generales de Espacios Libres SG-EL.16 y SG-EL.17, con superficies de 115.230 m<sup>2</sup> y 29.221 m<sup>2</sup>, respectivamente.
  - Sistema General de Espacios Protegidos-Vías Pecuarias, con una superficie de 5.608 m<sup>2</sup>.

Asimismo, la presente modificación, establece otras determinaciones de ordenación general, extraídas de la Ficha del área SUE-ND.1 “El Bullón” del planeamiento vigente, que son:

7. Criterios de desarrollo del plan Parcial:
  - Serán de aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
  - El plan parcial deberá incorporar las medidas correctoras oportunas para la protección ambiental del entorno, así como las obras necesarias de infraestructuras y servicios para asegurar su adecuada funcionalidad y condiciones de servicio, garantizando las conexiones con las redes generales del municipio en las condiciones que determinen los servicios técnicos municipales, y en particular, la definición del ciclo completo del agua, tanto en el abastecimiento como en el saneamiento y la depuración de la misma, que deberá realizarse mediante

conexión y, en su caso, refuerzo de la EDAR existente, o estableciendo el sistema de depuración necesario. El desarrollo del sector deberá incorporar en sus costes de urbanización tanto las obras necesarias de ejecución dentro de su ámbito del sistema general SG-V.12 “Ronda Norte”, como de la obtención de suelo y ejecución de las dos glorietsas completas previstas en sus conexiones con la carretera A-4341 (a Villabezana) y la carretera C-122 (a Bilbao) y acceso a la autopista A-1, así como la mejora y ampliación del tramo de la carretera a Villabezana en su conexión desde este ámbito con el sector APD-I/T “Las Californias”. El trazado grafiado en el planeamiento general de los viarios de conexión del sector SUE-I.7 “El Bullón” con la autopista A-1 y con el sector APD-I/T “Las Californias” tiene carácter indicativo y no vinculante para el planeamiento de desarrollo, que podrá reajustar su trazado definitivo según las características de la ordenación propuesta.

- La ejecución del sistema general viario SG-V.12 “Ronda Norte” podrá realizarse en distintas fases de acuerdo con lo que establezca el correspondiente Plan Parcial, pudiendo éste incorporar ajustes del trazado previsto de ese sistema general SG-V.12 “Ronda Norte”, que tendrá una anchura de 30 metros, en conformidad con la ordenación detallada que establezca.

8. Trámite ambiental: el Plan Parcial que desarrolle el sector SUE-I.7 “El Bullón” deberá, en cumplimiento del artículo 157 del RUCyL, someterse al trámite de Declaración de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.

Por último, se establece la siguiente determinación vinculante relativa al trazado del Sistema General de Espacios Protegidos-Vías Pecuarias que atraviesa el Sector:

9. El planeamiento de desarrollo podrá desviar el trazado del Sistema General de Espacios Protegidos-Vías Pecuarias del P.G.O.U., a su paso por el Sector, para su mejor adecuación a la ordenación del ámbito, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:
  - El nuevo trazado que, en su caso, se establezca, deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad del trazado, debiendo resolver la misma en su cruce con la infraestructura SG-V.12.
  - El nuevo trazado tendrá en toda su longitud una anchura mínima de 7 m (la correspondiente a la vía pecuaria clasificada “Colada al Molino de Ribabellosa”).

## 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

### 2.3.1. Delimitación del Sector de suelo urbanizable SUE-I.7 “El Bullón”.

La presente modificación establece la delimitación, en el área SUE-ND.1 “El Bullón” del planeamiento vigente, de un único Sector de suelo urbanizable industrial, denominado SUE-I.7, cuyos límites físicos son coincidentes con los del área mencionada.

Dicho Sector tiene una superficie total de 127,63 Ha, por lo que cumple la *Determinación de ordenación general 1.7.-a) Delimitación de sectores*, establecida en la ficha vigente del SUE-ND.1 “El Bullón”,



que dice lo siguiente: *Los sectores que a estos efectos se delimiten de acuerdo con lo establecido en el artículo 89 del RUCyL deberán abarcar un área continua de superficie mínima de 30 Ha., considerando en este cómputo la asignación de los correspondientes sistemas generales.*

### **2.3.2. Usos del Sector.**

Usos. Se establecen lo siguientes usos:

- Predominante: Industrial
- Prohibidos: se prohíbe expresamente el uso residencial, excepto del personal de vigilancia.

Los usos establecidos en el presente documento son los ya fijados en la *Determinación 1.5.- Usos de la Ficha del área SUE-ND.1 “El Bullón” del P.G.O.U. vigente.*

### **2.3.3. Plazo para establecer la ordenación detallada del Sector.**

De nuevo, el presente documento, traslada lo ya contemplado en la Ficha del área SUE-ND.1 “El Bullón” del P.G.O.U. vigente, en la *Determinación 1.6.- Criterios de plazos para establecer la ordenación detallada*, que, a su vez, remite al artículo 24 de la Normativa del P.G.O.U.

### **2.3.4. Densidad máxima de edificación.**

La Densidad máxima de edificación fijada, de 0,50 m<sup>2</sup> construibles de uso industrial por cada m<sup>2</sup> de suelo (sin incluir Sistemas Generales), se extrae de la *Determinación 1.7.-b) Parámetros urbanísticos* de la Ficha del área SUE-ND.1 “El Bullón” del P.G.O.U. vigente.

### 2.3.5. Índice de variedad de uso.

El Índice de variedad de uso fijado, del 20% (mínimo) se extrae de la *Determinación 1.7.-b) Parámetros urbanísticos* de la Ficha del área SUE-ND.1 “El Bullón” del P.G.O.U. vigente.

No obstante, es preciso señalar que el Índice de variedad de uso aquí fijado se refiere a la edificabilidad del sector, conforme a la legislación vigente y no al aprovechamiento (como lo hacía en la Ficha del SUE-ND.1, que se modifica). El cambio introducido en dicha determinación se debe a la adaptación de este documento a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, en la cual las exigencias numéricas de planeamiento que anteriormente se calculaban con respecto a la *superficie construible en el uso dominante* –aprovechamiento- ahora hacen referencia a la *superficie construible* sin más –edificabilidad-.

### 2.3.6. Sistemas Generales incluidos en el Sector.

La presente modificación define los siguientes Sistemas Generales incluidos en el Sector, conforme a lo establecido en el artículo 88 del RUCyL:

- Sistema General Viario SG-V.12 “Ronda Norte”, de 30m de anchura, con una superficie de 84.151 m<sup>2</sup>.
- Sistemas Generales de Espacios Libres SG-EL.16 y SG-EL.17, con superficies de 115.230 m<sup>2</sup> y 29.221 m<sup>2</sup>, respectivamente.
- Sistema General de Espacios Protegidos-Vías Pecuarias, con una superficie de 5.608 m<sup>2</sup>.

La superficie total de los Sistemas Generales incluidos es de 234.210 m<sup>2</sup>, lo que supone un porcentaje del 22,47% sobre la superficie del Sector sin sistemas generales. De esta manera, se cumple con lo establecido en la *Determinación 1.7.-c)1.* de la Ficha del área SUE-

ND.1 “El Bullón” del P.G.O.U. vigente, que dice lo siguiente: *Los sectores que se delimiten deben incluir o tener adscrito una superficie destinada a sistemas generales del sector no inferior al 10% de la superficie del sector sin sistemas generales.*

La delimitación de los sistemas generales definidos responde a lo siguiente:

- Sistema General Viario SG-V.12 “Ronda Norte”: dicho SG se define cumpliendo con la *Determinación 1.7.-c)2.* de la Ficha del área SUE-ND.1 “El Bullón” del P.G.O.U. vigente, que dice lo siguiente: *Los sectores que se delimiten establecerán los sistemas generales que les correspondan dentro del propio sector, entre los que se incluirá el Sistema General Viario SG-V.12 “Ronda Norte” dentro del ámbito definido del SUE-ND.1 “El Bullón” en una anchura de 30 metros.*
- Sistemas Generales de Espacios Libres SG-EL.16 y SG-EL.17: se definen como consecuencia de la especial configuración topográfica de los terrenos, con una meseta central de altimetría pronunciada que divide el ámbito en dos zonas, por lo que se considera oportuno reservar un área central de espacios libres públicos que, por su entidad, tienen carácter de sistema general.
- Sistema General de Espacios Protegidos-Vías Pecuarias: el ámbito desarrollado se encuentra atravesado por la Colada al molino de Rivabellosa. De conformidad con lo expuesto en el artículo 83.1.f del RUCyL dicha vía pecuaria se identifica como Sistema General de Espacios Protegidos- Vías Pecuarias.

### 2.3.7. Criterios de desarrollo del Plan Parcial

Además de lo ya contemplado anteriormente, se mantienen en esta modificación puntual de P.G.O.U. los criterios de desarrollo de Plan Parcial ya definidos en la Ficha del área SUE-ND.1 “El Bullón” del planeamiento vigente, en concreto las *determinaciones 1.7.- c) 3/4/5 y d)*.

### 2.3.8. Trazado del Sistema General Vía Pecuaria

La presente modificación incorpora una última determinación por la que se permite, al planeamiento de desarrollo, el desvío del trazado de la vía pecuaria contemplada en el planeamiento vigente, a su paso por el Sector, condicionado al cumplimiento de las determinaciones descritas en la Ficha de la modificación.

Dicha determinación se establece al amparo del *artículo 46.4* de la LUCyL, según el cual: *Los Planes Parciales deberán definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo (...). Asimismo, incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno y para la protección del medio ambiente.*

Así, el cambio de trazado de la Vía Pecuaria se justificaría en la necesidad de integrar adecuadamente este Sistema General en la ordenación que plantee el Plan Parcial de desarrollo, estimándose oportuno posibilitar el cambio de trazado para su mejor adaptación al diseño y funcionalidad del ámbito, asegurando, con carácter previo, *el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad del itinerario y la continuidad del trazado, junto con la del tránsito ganadero*, conforme al artículo 665 del P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

## 2.4. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

El presente documento modifica el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro en el área de suelo urbanizable no delimitado SUE-ND.1 “El Bullón”.

Como ya se ha expuesto anteriormente, la Modificación Puntual que nos ocupa tiene un alcance limitado, pues su objeto no es otro que el de establecer las determinaciones de ordenación general propias del suelo urbanizable, conforme a la legislación vigente en Castilla y León en materia de urbanismo y suelo, para posibilitar el desarrollo del ámbito.

Por tanto, de acuerdo con la descripción y justificación de la presente Modificación Puntual respecto de las determinaciones establecidas en el vigente P.G.O.U. de Miranda de Ebro y visto el alcance de la misma, se puede concluir que no representa una modificación del modelo territorial ni de la ordenación general vigentes.

## 2.5. CONCLUSIÓN

El presente documento, compuesto de Memoria y Normativa Urbanística, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, conforme a lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

URBANIZACIÓN III  
UNIDAD DE PLANEAMIENTO



Cristina Mantero Martínez  
Arquitecta