



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO

MODIFICACIÓN Nº 4

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MIRANDA DE EBRO



**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 153.4
(CLASIFICACIÓN DE USOS) Y 184.2 (CONCEPTO Y
CLASES DE USO DE SERVICIOS DEL AUTOMOVIL Y
TRANSPORTE) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA**

Septiembre de 2007



**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 153.4
(CLASIFICACIÓN DE USOS) Y 184.2 (CONCEPTO Y
CLASES DE USO DE SERVICIOS DEL AUTOMOVIL Y
TRANSPORTE) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA**

MEMORIA VINCULANTE

1º. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos) fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de 17 de mayo de 1999, aprobándose posteriormente su Texto Refundido por el Pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro en su sesión de 7 de octubre, siendo publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 245, de 22 de diciembre de 1999, y en el Boletín Oficial de la Provincia los días 14, 17, y 18 de enero de 2000.

Tras la promulgación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento promovió la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana al articulado de la citada Ley, acordándose mediante Orden de la Consejería de Fomento de fecha 26 de Septiembre de 2005, la aprobación de la misma para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con dos excepciones:

- La relativa a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado situados en las Entidades Locales Menores, cuya densidad mínima sea inferior a 40 vivs./Ha. - cuya aprobación definitiva quedaba suspendida -.
- Así como las relativas a las modificaciones que afectan a Zonas Verdes, que deberían seguir la tramitación cualificada prevista en el art. 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En virtud de Orden FOM/1918/2006, de 13 de noviembre, de la Consejería de la Consejería de Fomento se resuelve aprobar definitivamente de forma parcial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, solventando la primera de las excepciones que se indica en el párrafo



anterior con respecto a la densidad de viviendas en las Entidades Locales Menores.

En cuanto a las modificaciones que afectan a zonas verdes, a la fecha en la que se redacta el presente documento de Modificación del PGOU, seguirá la tramitación cualificada aludida anteriormente, prevista en el antedicho art. 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En la actualidad, las modificaciones que afectan a Zonas Verdes, siguen el procedimiento de tramitación cualificada previsto en el art. 58.3.c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estando esta entidad a la espera de la aprobación definitiva por el organo competente de la Junta de Castilla y León.

Por lo que a la presente modificación se refiere, se ha de centrar la cuestión indicando que la normativa recogida en el Libro Segundo del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, dedica su capítulo 7 al "Uso de Servicios del Automóvil y Transporte", estableciéndose en el art. 184 las siguientes clases o tipos:

- A) Garaje-Aparcamiento, en general.
- B) Garaje familiar.
- C) Edificios de garaje-aparcamiento.
- D) Aparcamiento público subterráneo.
- E) Estaciones de Servicio.
- F) Terminales de transporte por carretera.

2º. OBJETIVO.

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, promovida de oficio, pretende el cambio de denominación de la clase "D)" del Uso "Servicios del Automovil y Transporte", pasando del concepto actual "*Aparcamiento público subterráneo*" al siguiente que a continuación se indica: "*Garaje-Aparcamiento subterráneo bajo superficie pública*", lo que, tal y como se motivará, tendrá importantes consecuencias en relación al régimen jurídico del bien cuyo uso se regula.



3º. BASES LEGALES.

La posibilidad de modificar el planeamiento conocida como *ius variandi*, está abundantemente reconocida por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, siendo una facultad discrecional que ha de ejercerse por la Administración urbanística con el fin de satisfacer los intereses generales y con el respeto de los principios que reconoce el artículo 103 de la Constitución. En concreto, la Sentencia del TS de 27 de abril de 1999 literalmente dice que *"el ius variandi de la Administración en la nueva planificación no tiene su límite en el respeto de los derechos adquiridos en el ordenamiento anterior, constituyendo la revisión de los Planes, prevista en el art. 47 de la citada LS, no sólo una potestad, sino una verdadera obligación administrativa, cuando las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras de la mejor satisfacción de los intereses generales en la ordenación del territorio"*.

La modificación planteada no puede considerarse que restringe los derechos de terceros. Tan sólo se pretende, con la misma, liberar del carácter "público" al aparcamiento subterráneo realizado bajo superficie pública, lo que tiene importantes consecuencias respecto al régimen de gestión y administración del bien.

En cuanto al tipo de modificación planteada, se ha de señalar que el art. 9 del PGOU establece que tienen el carácter de "determinaciones de ordenación detallada" las siguientes que se establecen en el Plan General:

- Para la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, el art. 9.1 a) la calificación urbanística y regulación detallada: uso pormenorizado del suelo.
- Para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, en los que esté establecida la ordenación detallada, el art. 9.2 a) la calificación urbanística y regulación detallada: uso pormenorizado del suelo.

El art. 170 del RUCyL establece que en los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualquiera de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

El procedimiento de aprobación de la modificación que se propone es el siguiente, que a continuación se indica:

- Una vez elaborado el documento y dispuesto para su aprobación inicial, Ayuntamiento debe solicitar los informes previos a que se refiere el art. 153 del RUCyL y los arts. 2, 3 y 4 de la Orden FOM/404/2005, previamente a la aprobación inicial deberán solicitarse los preceptivos informes a los



organismos que se señalan a continuación, adjuntando dos copias del la presente propuesta.

- Al Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- A la Diputación Provincial.

b).- Una vez solicitados los citados informes:

1).- Aprobación inicial de la modificación puntual por el Pleno del Ayuntamiento, en el sentido de modificar la denominación de la clase "D" del Uso relativo a "Servicios del Automóvil y Transporte", pasando de su actual denominación como "Aparcamiento público Subterráneo" a "Garaje-Aparcamiento Subterráneo bajo superficie pública". La aprobación inicial producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias, o autorizaciones de actos, en el presente caso, relativas a los supuestos recogidos en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del artículo 288, en aquellos espacio bajo superficie pública en los que esté permido dicho uso.

2).- Remisión de un ejemplar de la modificación al Registro de la propiedad, para su publicidad y demás efectos que procedan.

3).- Someter el expediente a información pública, por plazo de un mes, mediante la publicación de los correspondientes anuncios en los Boletines Oficiales de la Provincia y de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión en la Provincia, que deberán indicar los extremos a que se refiere el art. 432 RUCyL.

4) Aprobación definitiva de la modificación del PGOU de Miranda de Ebro por el Pleno del Ayuntamiento.



4º. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente propuesta de modificación del PGOU de Miranda de Ebro consiste, única y exclusivamente, en el cambio de denominación de la clase "D" del Uso "Servicios del Automóvil y Transporte", pasando del concepto actual "Aparcamiento público subterráneo" al siguiente que a continuación se indica: "Garaje-Aparcamiento subterráneo bajo superficie pública", lo que, tal y como se motivará, tendrá importantes consecuencias en relación al régimen jurídico de los bienes de la entidad., y ello con la pretensión de satisfacer las siguientes finalidades:

1ª.- No prefijar la naturaleza jurídica del bien.

El art. 184 del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro cuando establece las clases de usos que se incluyen bajo el concepto "Uso de Servicios del Automóvil y Transporte, fija como clase o tipo "D" la de "Aparcamiento público subterráneo", determinando la naturaleza jurídica de un bien municipal.

La determinación de la naturaleza jurídica del bien, es una facultad recogida en la normativa reguladora del régimen local que se realiza a través de la figura denominada "afectación" que, por definición, es el acto mediante el cual un bien de un Ente Público se destina a un uso o servicio público, de forma que realiza su entrada en el régimen del dominio público.

De entre los distintos tipos de afectación (legal o natural; expresa; implícita o presunta), en el presente caso, la naturaleza del bien queda prefijada a través de la aprobación del propio PGOU, esto es a través de la "afectación presunta", que es aquella que se produce sin la realización de procedimiento o trámite formal alguno, específico para ello (por contraposición a las que se producen por mandato legal o por la propia naturaleza del bien; a través de un acto administrativo expreso, adoptado con las formalidades legales exigidas por los arts. 81 de la LRRL y el art. 8º del RBEL; o a través de actos distintos, como lo podría ser la expropiación forzosa). El RBEL recoge en su art. 8º.4 las denominadas afectaciones fácticas o automáticas (presuntas) en los siguientes supuestos:

- Aprobación definitiva de planes de ordenación urbana y de proyectos de obras y servicios.
- Adscripción de bienes patrimoniales por más de 25 años a un uso o servicio público o comunal.
- Cuando la entidad adquiera por usucapión, con arreglo al Código Civil, el dominio de una cosa que viniera estando destinada al uso o servicio público o comunal.

Pues bien la presente modificación del PGOU de Miranda de Ebro, pretende no prefijar la naturaleza, ni el futuro destino de un bien municipal, indicando que se habla de futuro destino porque al día de la fecha el Ayuntamiento no posee ningún aparcamiento, ni garaje que pueda incluirse en el tipo de uso: Aparcamiento público subterráneo.



Se pretende, lisa y llanamente, que los futuros garajes o aparcamientos que se construyesen bajo superficie pública puedan tener naturaleza no pública, eso sí, previa segregación y delimitación de la superficie de terreno que mantendría su naturaleza de bien de dominio público afectada a un uso público, y aquella que se destinase a aparcamiento subterráneo bajo terrenos con uso público en superficie.

Esta posibilidad aparece ya prevista en el art. 17.4 de la reciente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

2ª.- Agilidad en la gestión de los bienes municipales.

La gestión de los bienes municipales exige, conforme se establece en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el cumplimiento de una serie de principios que han de aplicarse a los bienes municipales, tales como:

- Eficiencia y economía en su gestión.
- Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.
- Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.
- Etc.

Pues bien, la calificación del bien cuyo uso se regula – bien de dominio público afecto a un uso público – impide por un lado, y para esta entidad, su construcción, puesto que esta implicaría, por sus costes, la utilización de unos recursos que hipotecarían la realización de otros proyectos, y desde luego, una hipotética venta de las plazas del aparcamiento que se construyese, dada la naturaleza del bien y las características del mismo (conforme a los arts. 80 de la LRBRL y el 5º del RBEL: inalienables; imprescritibles e inembargables).

En este sentido se ha de indicar que el Ayuntamiento, en dos ocasiones, ha intentado la construcción de un “aparcamiento público subterráneo, en concreto en la Plaza Prim, en régimen de concesión, siendo imposible la construcción del mismo por falta de interés privado en su construcción.

Todo ello lleva al actual equipo de gobierno a proponer, con la finalidad de desarrollar el uso establecido, la adscripción, aportación o la formula que se idee, de los terrenos resultantes de una hipotética segregación de terrenos bajo superficie respecto de terrenos en superficie destinados a uso público, a una de las entidades dependientes de este Ayuntamiento, la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda (Viranda), para que pueda ser financiado, gestionado, administrado y explotado, conforme a los intereses municipales, y en definitiva , a dar efectividad a un uso establecido por el Planeamiento General, difícilmente cumplible, pretendiendo mediante esta formula dar cumplimiento a los principios de eficacia, eficiencia, economía y rentabilidad que han de regir en la gestión de los bienes municipales, utizando las formulas de gestión que permite el RUCyL (art. 375) y sin perjuicio de que el destino de que el producto de los mismos tenga como finalidad las establecidas en el art. 374 del RUCyL.



TEXTO APROBADO INICIALMENTE
El Secretario General Pleno 20-09-07



TEXTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
El Secretario General Pleno 05-12-07

Por todo ello se hace necesario que el uso, objeto de modificación, no se encuentre calificado como "público", proponiendo la modificación de la denominación del uso pormenorizado del actual "Aparcamiento público subterráneo" a la de "Garaje-Aparcamiento subterráneo bajo superficie pública".



5º. IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES EN EL PLAN GENERAL DE MIRANDA DE EBRO, COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.

5.1. Modificación nº 1.

Se modifica la redacción del artículo **153.4 del PGOU**, en concreto, en el **“cuadro de usos”** que se graña en el artículo, el **“Uso pormenorizado”**, incluido dentro del **“Uso característico”** que aparece en la letra D relativo a **“Servicios del automovil”**, pasando de su denominación actual como: **“Aparcamiento Público Subterráneo”**, a denominarse del siguiente modo: **“Garaje-Aparcamieno subterráneo bajo superficie pública”**.

5.2. Modificación nº 2.

Se modifica la redacción del artículo **184.2 D) del PGOU**, que en su redacción actual dice:

“D) Aparcamiento público subterráneo.

Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.”.

A la siguiente que se propone:

“D) Garaje-Aparcamiento subterráneo bajo superficie pública:Se refiere al garaje-aparcamiento subterráneo compatible con usos públicos en superficie.



6º. ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La modificación que se propone no tiene incidencia en la regulación de los diferentes tipos usos establecidos en la clasificación que de los mismos establece el art. 153 del PGOU.: "Usos globales", "Usos característicos" y "Usos pormenorizados".

Se mantiene el tipo y la esencia del uso, cuyo cambio de denominación es objeto de la modificación que se pretende – aparcamiento o garaje –, en su definición, como local destinado a guardar automóviles; y no se varía la ubicación de los mismos – en subterráneo, bajo terrenos destinados a usos públicos en superficie –.

No tiene, por tanto, efectos sobre la tipología de los usos según sus diferentes características diferenciadoras, ni sobre la regularización particularizada de los mismos en función del destino urbanístico de los terrenos, sino tan sólo sobre la denominación del uso pormenorizado, y sobre la calificación de la naturaleza jurídica del bien resultante de dicho uso

En consecuencia, la modificación que se propone no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumento de Ordenación del territorio vigentes, y tampoco produce alteración alguna en los objetivos de la ordenación urbanística de la ciudad.

En Miranda de Ebro, a 11 de Septiembre de 2007.

EL ALCALDE-PRESIDENTE.-



Fdo. Fernando Campo Crespo.