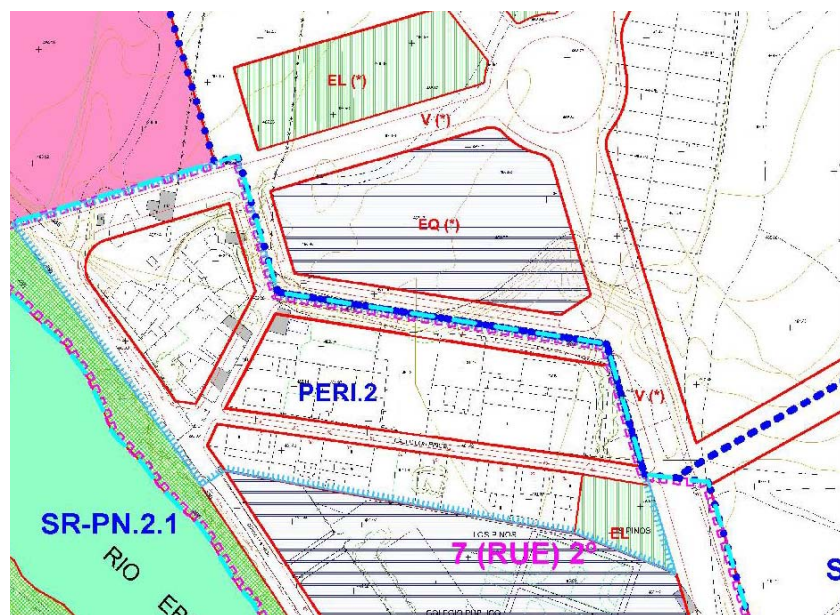


Modificación de la Ordenación Detallada del PGOU de Miranda de Ebro PERI 2 (Plan Especial de Reforma Interior “Los Pinos”)



Julio 2.011

PROMOTOR:

D^a Azucena Campo Arroyo y Hermanos

ARQUITECTO:

D. Jose Antonio de Juana Alustiza

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1. SITUACIÓN ACTUAL Y PRECEDENTES	2
1.1.1 OBJETO	2
1.1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	2
1.1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	2
1.1.4 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN AFECTADA	5
1.1.5 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA s/ PGOU	6
1.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA	9
2. MEMORIA VINCULANTE	10
2.1. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	10
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN	10
2.3. JUSTIFICACION DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN.....	18
2.4. DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.....	19
2.5. INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL	22
2.6. RESUMEN EJECUTIVO.....	22
2.7. CONCLUSIÓN.....	23

ANEXO

Certificación Registral con la relación de propietarios de la finca.

PLANOS

- 1 Corresponde y modifica al plano 09 Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano 1/1.000
- 2 Corresponde y modifica al plano N6 Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano 1/5.000

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. SITUACIÓN ACTUAL Y PRECEDENTES

1.1.1 OBJETO

Es objeto de esta Modificación la supresión de un viario de nueva apertura referido en el PGOU vigente, con su consecuente modificación de alineaciones. Los presentes documentos contienen la descripción precisa de la justificación y efectos que sobre el planeamiento vigente supone la Modificación solicitada para su aprobación y en su caso incorporación como Planeamiento Modificado.

A estos efectos se encarga al que suscribe D. Jose Antonio de Juana Alustiza, arquitecto colegiado por el COACyLE nº 267, la elaboración de esta documentación por D^a Azucena Campo Arroyo con DNI 13.295.761J y domicilio en la calle del Cid nº 19 4^o Izda de Miranda de Ebro y Hermanos, como propietarios de la parcela afectada por el trazado viario referido.

1.1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

LUCYL: Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril (BOE 15/05/1999). Texto vigente con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

RUCYL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de Julio de 2009.

PGOU: Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, a la Ley 5/1999, 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de 10 marzo de 2006).

1.1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

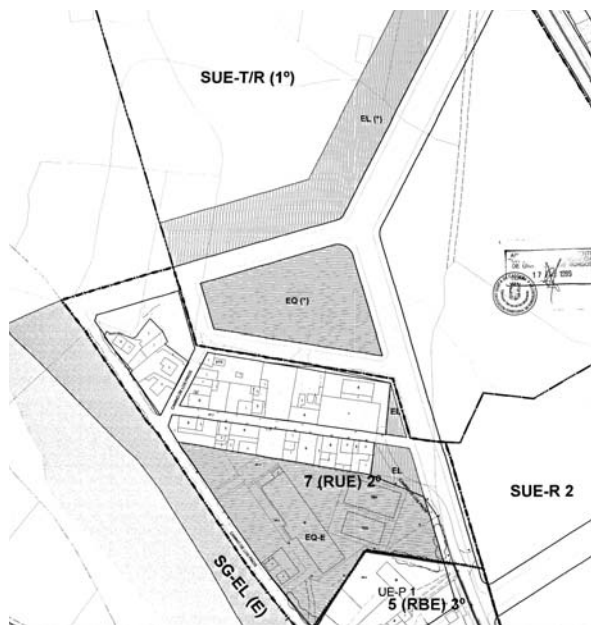
La localización urbanística del recinto sobre el que se solicita la modificación se sitúa en el Ámbito referido por el PGOU como Suelo Urbano Delimitado en el Plan de Especial de Reforma Interior de los Pinos PERI 2.

El municipio de Miranda dispone de PGOU aprobado definitivamente por acuerdo de 17 de mayo de 1999 de la Comisión de Urbanismo de Burgos. Posteriormente se modificó para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León aprobándose definitiva y parcialmente por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Se excluye de la aprobación definitiva los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en Entidades Locales Menores cuya densidad mínima sea inferior a 40 viv./ha. y las modificaciones que afectan a zonas verdes. (BOCYL 18 de octubre de 2005). Con posterioridad y también parcialmente por Orden

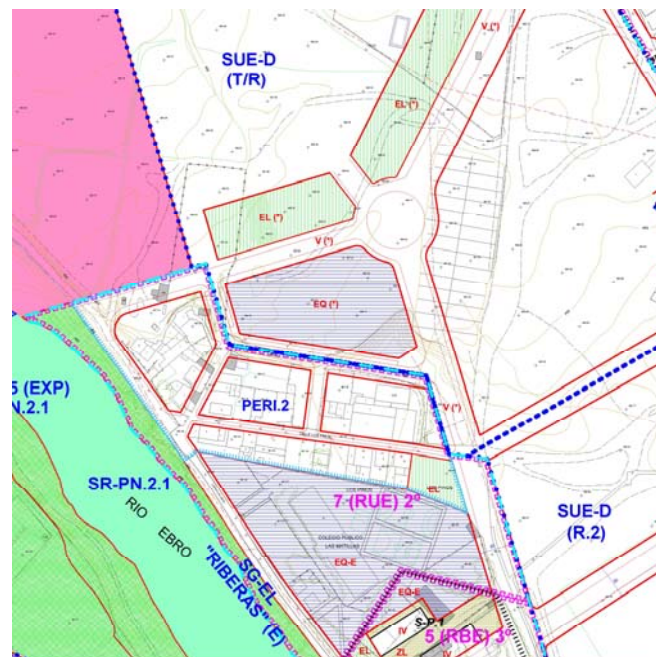
FOM/1918/2006, de 13 de noviembre se aprueba definitivamente lo relativo a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en las entidades menores del término municipal. (BOCYL 4 de diciembre de 2006). Finalmente y por Orden FOM/905/2009, de 2 de Marzo, se aprueba definitivamente las modificaciones que afectan a espacios libres públicos y zonas verdes del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para su adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCYL 29 de Abril de 2009)

En el PGOU inicial de 1999 la ordenación del ámbito aquí definido, estaba incorporado en el Suelo Urbano Consolidado con definición de los límites o alineaciones de edificación, los viarios que articulan la continuidad de la trama urbana y dos parcelas diferenciadas de espacios libres.

La primera Modificación de 2005 delimita este ámbito del Suelo Urbano Consolidado como Plan Especial de Reforma Interior, mantiene el mismo criterio de la continuidad de la trama urbana, las alineaciones de edificación corrigiendo los chaflanes, recoge en una única parcela el Espacio Libre, modifica el eje de la calle compartida con el SUE-D(T/R) en el límite del PERI 2, y abre un nuevo viario en dirección Sur a Norte desde la Calle de Los Pinos atravesando la única parcela sin edificar de este margen de la calle dividiendo la manzana que contemplaba el planeamiento anterior linealmente adecuada a la tipología edificatoria.



Plano 07. Ordenación y gestión del núcleo urbano PGOU 1999



Plano 09. Ordenación y gestión del núcleo urbano PGOU en vigor

El Plan Especial de Reforma Interior PERI 2 Los Pinos tiene una extensión de 15.000 m² situado al noreste del Municipio con una definición precisa de alineaciones y viarios sensiblemente adaptados a las edificaciones y parcelaciones reales, linda al norte con terrenos clasificados como Suelo Rústico por el presente Plan General, al oeste con la margen izquierda del Ebro, al sur con Equipamiento público escolar, y al este a terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado.

Esta ordenación prolonga los viarios existentes del Camino de Los Pinos por la ribera del río y el posterior por el barrio de Nuclenor, para su conexión con los del colindante Suelo Urbanizable Delimitado SUE-D(T/R) y con el resto de trama urbana viaria. Mantiene la dimensión y trazado existente de la calle de Los Pinos abriendo transversalmente (de Norte a Sur) dos calles de comunicación entre ésta y su paralela por el Equipamiento en el citado SUE-D(T/R), de ellas la más accidental ya figuraba en planeamiento del PGOU 1999, habiéndose añadido la calle central de nueva apertura en el planeamiento vigente.

La trama define las áreas residenciales en tres manzanas cerradas delimitadas por sus viarios y una ocupación lineal continua a la calle de Los Pinos trasdosada al Equipamiento Escolar de Las Matillas.

La continuidad entre el PERI 2 y el SUE-D(T/R) está comprometida a resolver el gran desnivel entre ambos ámbitos, condicionado su financiación, costes, plazos de ejecución y la dependencia cronológica de su ejecución.



Niveles de referencia entre el PERI 2 y el SUE-D (T/R)

1.1.4 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN AFECTADA

La parcela a la que afecta la apertura del viario y que desde la Modificación del Planeamiento del 2005 se mantiene vigente, tiene una forma rectangular y una extensión de 665 m² con una edificación auxiliar para guarda de aperos de 16 m². Catastralmente se le define de uso industrial.

Con frente de acceso por la calle de Los Pinos lateralmente lo hace colindando con las parcelas adyacentes y al fondo, vallado, con el talud natural que limita con el SUE-D (T/R).



Plano de la referencia catastral 3767102WN0236N0001ZF

Extensión: 665 m²

El trazado viario que la atraviesa de Norte a Sur conforme al planeamiento vigente ocupa la mitad de su extensión (52%) y la segrega como parcela de una extensión ≈ 320 m² con un frente de fachada a tres orientaciones inadecuados para el escaso fondo edificable resultante.



Plano de referencia catastral segregada

Extensión: 319,60 m²

1.1.5 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA s/ PGOU

Las condiciones urbanísticas del PERI 2 contenidas en el PGOU afectas a esta parcela son

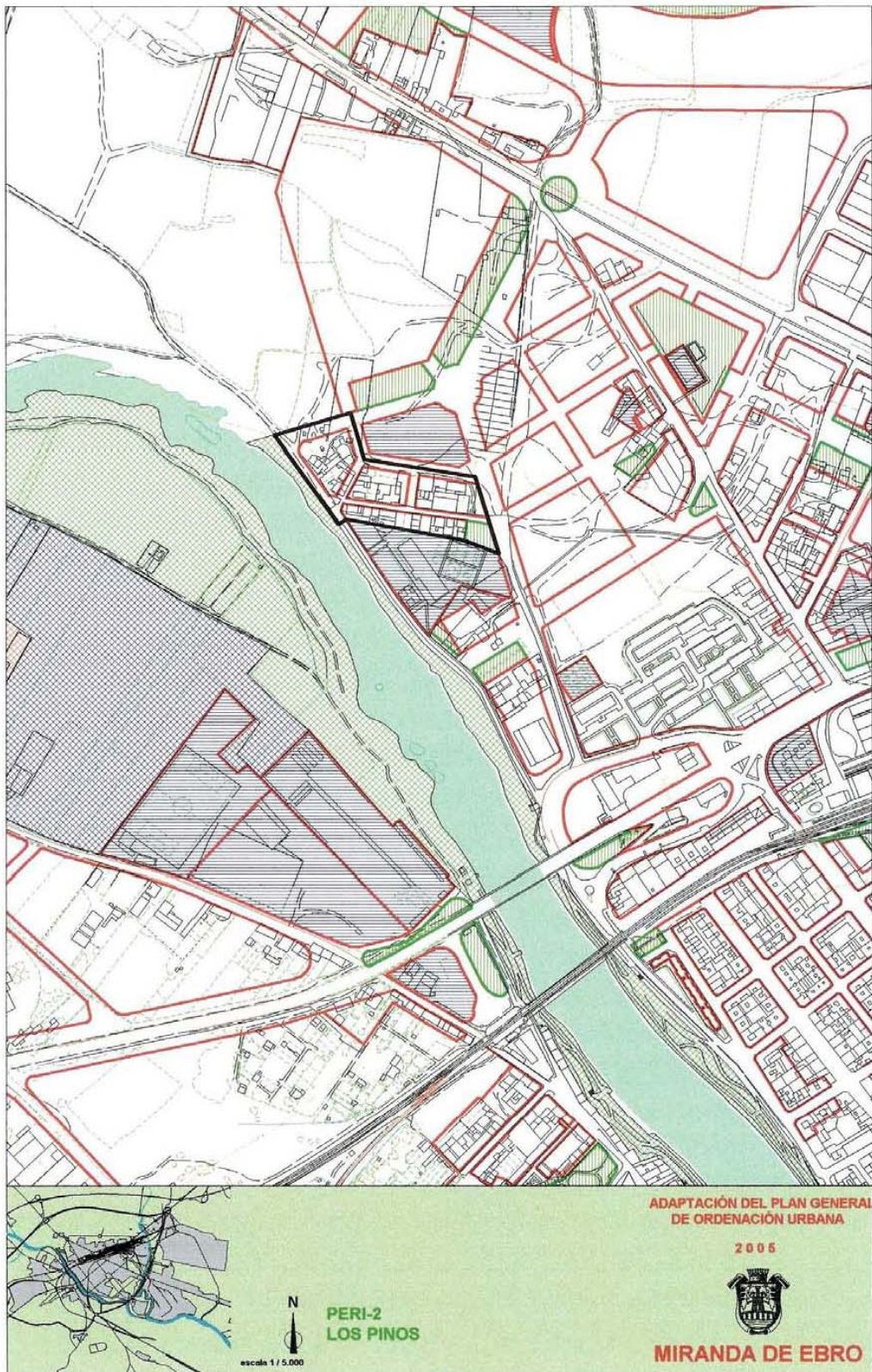
MEMORIA: FICHAS

253

PERI 2. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS PINOS")

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento** Plan Especial
- 1.2.- **Denominación** PERI-2
- 1.3.- **Clase de suelo** SUC (suelo urbano consolidado).
- 1.4.- **Situación** Los Pinos
- Ámbito situado en la margen izquierda del río Ebro, en el extremo noroeste del núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre el río y la carretera de Bilbao, en el paraje de Los Pinos.
- Linda al norte, con terrenos rústicos clasificados como Suelo Rústico por el presente Plan General; al oeste, con la margen derecha del Ebro; al sur, con equipamiento público escolar; y al este, con terrenos clasificados como Suelo Urbanizable delimitado, SUE-D (T/R).
- Corresponde con un tejido edificado de casa bajas agrupadas y en hilera, desestructurado, sin integración en la trama urbana y carencia de dotaciones públicas.
- El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior tiene una superficie aproximada de 15.000 m².
- 1.5.- **Regulación de Usos:**
- Uso característico Residencial unifamiliar.
- Usos compatibles según Ordenanza de aplicación.
- Usos prohibidos Todos los demás.
- 1.6.- **Ordenanza de aplicación** 7 (RUE) 2º del Plan General
- 1.7.- **Altura máxima** II plantas + BC (Baja + 1 + BC)
- 1.8.- **Objetivos y criterios de ordenación:**
- Reordenación de alineaciones, con mantenimiento de las consolidadas, y regularización de viario con apertura de nueva calle al objeto de mejorar las conexiones viarias de esta zona, procurando la integración con las actuaciones urbanísticas previstas en su entorno; la mejora de la calidad urbana de este espacio; así como el incremento de las dotaciones urbanísticas en esta zona.
 - El aprovechamiento urbanístico del Plan Especial será el resultante de la aplicación de las condiciones de edificabilidad de la Ordenanza aplicable 7 (RUE) 2º del Plan General a las alineaciones oficiales definidas en el Plan General.



UTE EPYPSA-URBAM

ADAPTACIÓN P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO (Texto Refundido-2005)

La Ordenanza de aplicación conforme a las condiciones urbanísticas es la Ordenanza 7 (RUE) Grado 2º

Barriadas:

Artículo 518. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial
2. Usos compatibles
 - Residencial, tipo A .
 - Oficinas, tipo B.
 - Comercial, tipos A y B, categoría 1ª.
 - Hostelería, tipo A .
 - Industrial, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.
 - Servicios del automóvil, tipos A y B.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
 - Servicios Urbanos.
 - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás. Se prohíben expresamente los usos pecuarios.

Artículo 519. Condiciones de edificabilidad

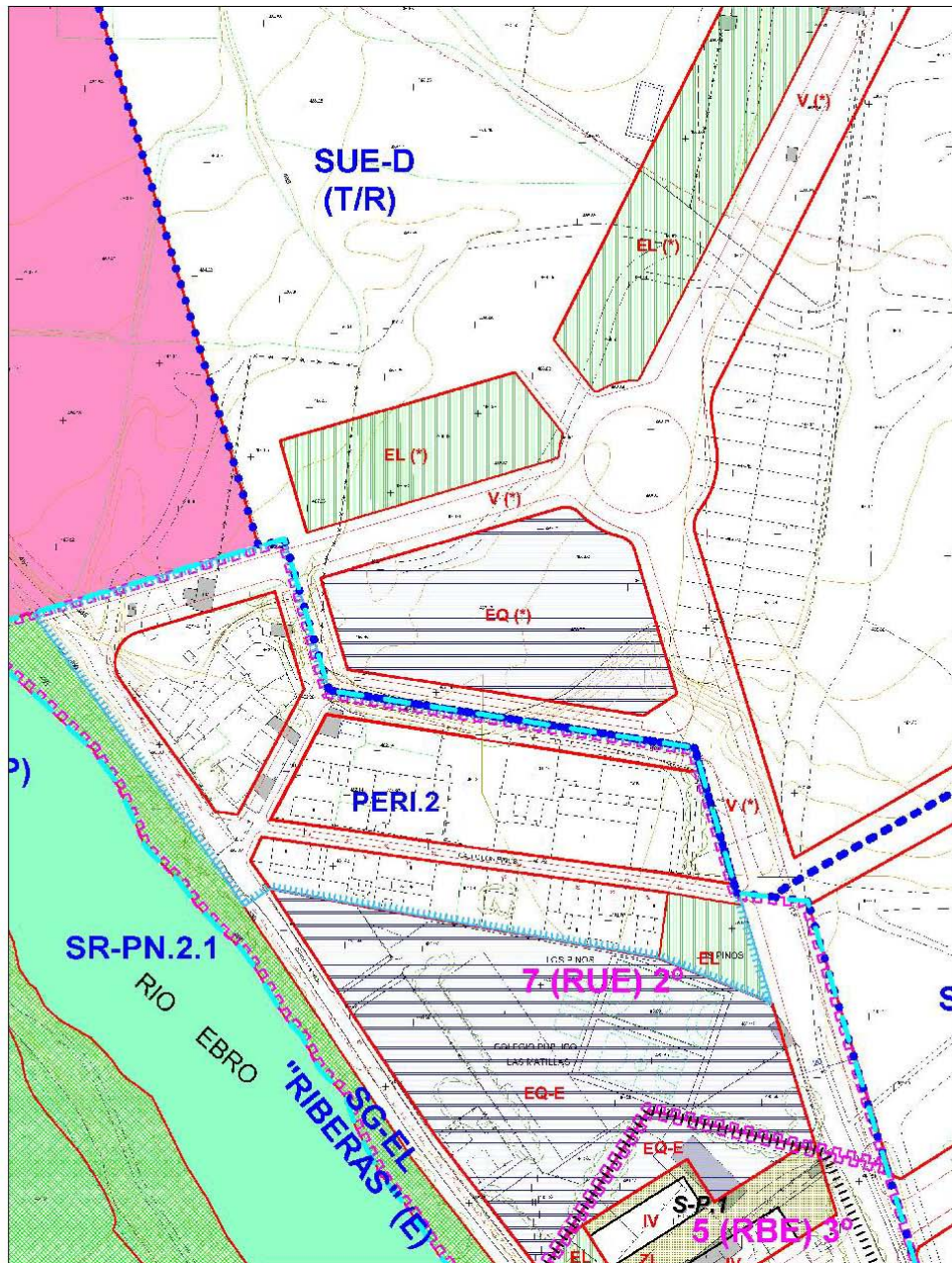
1. Tipología de la edificación: Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada.
2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores y, en su caso, Unidades de Actuación incluidas en este Plan General, teniendo el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.
3. Coeficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.
Será 1,5 m²/m² sobre parcela bruta, excepto en aquellas parcelas catastrales existentes a la aprobación de este Plan General, de superficie inferior a la mínima en las que, si el resto de las condiciones de volumen lo permiten, se podrá alcanzar una superficie construida máxima de 150 m².
4. Condiciones de volumen
 - a) Altura máxima: II+ BC (Baja+1+Bajo Cubierta) y 7,80 m. de altura de alero.
 - b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite una superficie útil máxima del 50 % de la correspondiente a la planta inferior.
 - c) Bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante, con una ocupación máxima del 50 % de la parcela, excepto en aquellas inferiores a la mínima en las que se podrá alcanzar la superficie ocupada en planta baja.
 - d) Fondo máximo de edificación: No se establece, excepto para las edificaciones adosadas o entremedianeras que será de 12 m. desde la alineación de la edificación.
 - e) Ocupación máxima en planta: 50 % de la parcela, excepto para las ya existentes situadas entremedianeras que no reúnan la condición de parcela mínima, en las que la ocupación podrá alcanzar el 75% siempre que se cumplan el resto de las condiciones establecidas en este Plan General.
 - f) Retranqueos mínimos:
 - A la alineación oficial, 3 metros; excepto en las zonas consolidadas por la edificación existente, en las que se podrán mantener las alineaciones consolidadas respetando las alineaciones oficiales definidas en este Plan General.
 - A linderos laterales, en su caso, y trasero, 3 m., excepto para edificación entremedianeras, pareada o adosada en zonas consolidadas por edificación existente, en las que se podrá adosar la edificación a la medianera edificada.
5. Condiciones de parcela:
 - a) Parcela mínima: Será de 200 m² para las parcelas de nueva creación, o la catastral existente a la aprobación del Plan General.
 - b) Frente mínimo: Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.
6. Edificios catalogados
Se regirán por las Normas de Protección del presente Plan General."

Artículo 520. Condiciones estéticas y de composición

1. Fachadas y cubiertas: Composición libre. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 35º, rematadas en teja. Excepcionalmente, se podrá autorizar el uso de cubiertas planas cuando, a juicio de los servicios técnicos municipales, se procure una volumetría e imagen formal adecuadas con el entorno.
2. Vuelos y salientes en fachada: se permiten cuerpos volados de fábrica. Se permiten terrazas entrantes y balcones abiertos en fachada con un vuelo máximo de 60 cm. Las cornisas o aleros no podrán volar más de 60 cm, estando en todo caso a una altura mínima, al igual que los balcones, de 3,6 m sobre la rasante de la calle. Las jambas, molduras, pilastras, cierres y elementos similares podrán sobresalir, en planta baja, como máximo 10 cm. de la alineación oficial.
3. Cerramientos de parcela: Si la edificación estuviera retranqueada respecto de la alineación oficial, ésta se deberá limitar mediante cerramiento permanente de fábrica con una altura máxima de 0,80 m., pudiendo complementarse hasta un máximo de 2,00 m. con setos vegetales, cierres metálicos o similares. Si se incorporase a la vía pública para aparcamientos, aceras o jardines, la delimitación se realizará con hitos permanentes o bordillos bajos.
4. Patios interiores o de parcela: En el caso de ampliaciones y sustituciones de la edificación existente se permite conservar la dimensión actual de los patios interiores siempre que ello no suponga incremento de la edificabilidad.
5. Otras condiciones estéticas: Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

1.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA

La propuesta de esta Modificación consiste en corregir las alineaciones del Planeamiento vigente entre la calle Los Pinos del PERI 2 y el SUE-D (T/R) para configurar una única manzana lineal tal como volumetricamente existe y estaba referida en el planeamiento anterior PGOU 1999 anulando la calle transversal que la divide, recuperando la trama urbana preexistente y facilitando la integración y continuidad del trazado viario previsto ya existente.



Modificación propuesta

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La formulación de la presente Modificación Puntual del PGOU se entiende conveniente por restituir a la parcela afectada las condiciones urbanísticas que disponía en el planeamiento inicial (PGOU 1999), y tal como adelante se justifica, evitar que la ejecución del viario central ente la calle Los Pinos y el SUE-D (T/R) plantee más perjuicios que beneficios en coherencia con el criterio del planeamiento general vigente.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Justificación urbanística

La Modificación del PGOU de 1999 realizado en el 2005, sancionada con posterioridad en las revisiones de 2006 y 2009 definieron como ámbito delimitado por el PERI 2 "Los Pinos" esta extensión del suelo calificado como Urbano Consolidado.

Esta delimitación mantenía los criterios del planeamiento originario conservando los trazados de los viarios y su continuidad con el resto de la trama urbana e incorporando, sin una justificación explícita de su conveniencia, el viario transversal de nueva apertura que de norte a sur divide la manzana central lineal, funcionalmente acorde con la tipología edificatoria asignada, en dos que por su forma y dimensión son propias de la tipología de manzana cerrada.

No habiendo justificado en las citadas, Modificación y Revisiones, la conveniencia de la delimitación del PERI 2 para el ámbito referido, hay que recurrir al RUCyL para entender el criterio de esta delimitación, resaltando los aspectos que pudieran haber motivado esta elección.

Artículo 143

Objeto

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.

c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Obviamente estas referencias, que afectaban a estas intervenciones, no se han referido en el planeamiento.

Artículo 144

Coherencia con el planeamiento general

1. Pueden aprobarse Planes Especiales incluso en municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor. No obstante, ningún Plan Especial puede sustituir a dichos instrumentos de planeamiento general en su función de establecer la ordenación general.

2. Los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Planes Especiales deben también:

- a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
4. Cuando un Plan Especial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano o en suelo urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Referencia a la justificación que fue obviada en las Modificaciones del PGOU.

Artículo 146

Planes Especiales de Reforma Interior

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para la transformación de los núcleos urbanos y la reconversión del espacio a efectos de sustituir o rehabilitar las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres o antiestéticas y crear o ampliar las dotaciones urbanísticas públicas necesarias, conservando al mismo tiempo los elementos de interés arquitectónico o urbanístico.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación de los edificios, la obtención de suelo destinado a la ubicación de dotaciones urbanísticas, la recuperación de los espacios públicos degradados, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.
3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en el mismo.
4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en suelo urbano consolidado o en suelo urbano no consolidado, e incluso abarcar terrenos incluidos en ambas categorías de suelo, sin perjuicio de que los mismos mantengan su respectivo régimen jurídico.
5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además:
 - a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
 - b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

La apertura del nuevo viario reflejada en la revisión del planeamiento como la modificación más sustancial que contiene la delimitación del PERI 2, no ha considerado lo referido en este artículo.

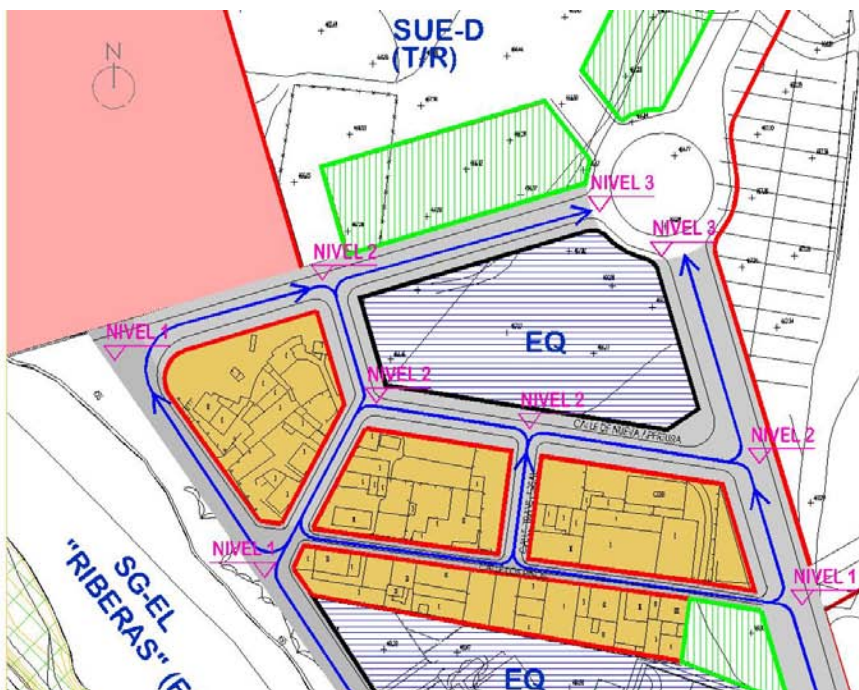
No siendo objeto del presente documento alegar, en forma y plazos ahora indebidos, a la modificación y revisiones últimas del PGOU, sí sirve para referir la falta de referencias que no han justificado en el planeamiento vigente la necesidad del trazado viario que se pretende suprimir.

Justificación funcional

La apertura del viario que en dirección Norte Sur divide en dos la manzana inicialmente que refería el planeamiento del 1999 y abre una circulación de tráfico innecesaria.

- La C/ de los Pinos actual, aunque estrecha sirve con eficacia a la demanda requerida para la densidad edificable establecida y su conexión por los extremos Este / Oeste al resto de la trama urbana está correctamente integrada y sancionada por la práctica. En cualquier caso la ampliación de su anchura no es factible.
- La calle paralela superior de nueva apertura frente al Equipamiento EQ, lo será asimismo de servicio para las edificaciones con alineación posterior a esta manzana lineal.
- La longitud de la manzana lineal resultante sin la ejecución del viario, es conforme con la tipología y densidad edificatoria asignada de viviendas unifamiliares, adosadas o en hilera, como queda así sancionado y es de referencia en otros ámbitos de Planeamiento que recogen esta tipología edificatoria. Este mismo PERI 2 conserva este criterio de manzana lineal residencial con la misma longitud para el otro margen de la calle Los Pinos trasdosado al equipamiento escolar.
- La futura definición de rasantes de la calle de circunvalación al EQ en el SUE-D (T/R) dado el gran desnivel con la calle Los Pinos, estará tanto más comprometida para su resolución cuanto más enlaces hayan de resolver con los viarios del PERI 2.
- La afluencia del flujo circulatorio del viario superior a la calle Los Pinos es más perjudicial que el beneficio que obtiene de recoger el flujo procedente de esta calle hacia la del Equipamiento. Por su dimensión y anchura, la calle de Los Pinos no va a poder absorber mayor densidad de tráfico que la de su propio uso.

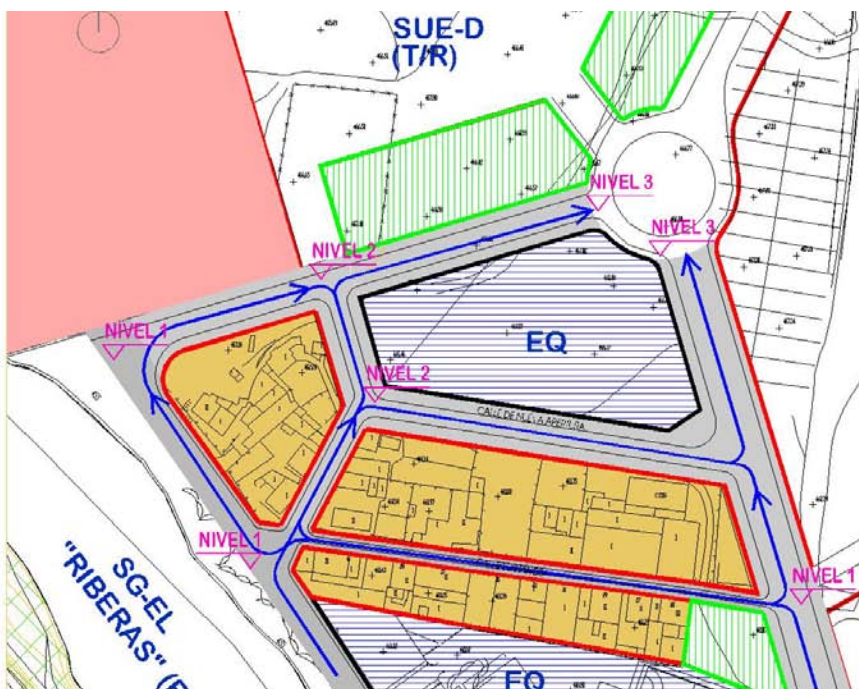
Refiriendo gráficamente la justificación funcional descrita:



La referencia de niveles lo es sobre el estado actual
Las → indican el sentido ascendente para salvar los desniveles

Con la apertura del nuevo viario central:

- Aumentará el flujo circulatorio de la calle Los Pinos insuficientemente dimensionada para ello.
- Obligará a fijar el nivel de acceso Nivel 2 condicionando aún más el trazado de la calle de Nueva Apertura del frente sur del EQ.



La referencia de niveles lo es sobre el estado actual
Las → indican el sentido ascendente para salvar los desniveles

Sin apertura del viario central:

- La calle de nueva apertura al sur del EQ queda liberada para atender a los niveles extremos que se precisan en el adaptación de rasantes entre los ámbitos del PERI 2 y el SUE-D (T/R) y a los viarios de integración de la trama general.

Justificación formal y volumétrica

La apertura del viario sensiblemente centrado en la manzana lineal originaria lo hace sobre una parcela libre y la segrega en una parcela prácticamente inedificable forzándole, de no resolver la disposición actual, a disponer de la colindante para poder construir.

Conforme al Planeamiento le es de aplicación la Ordenanza 7(RUE)2º del PGOU, referida en el punto 1.1.5.

La parcela segregada dispondrá de las siguientes condiciones de edificabilidad (Art. 519 del PGOU):

Superficie de la parcela residencial resultante	320,0 m ²
Superficie de la parcela regularizada.....	327,2 m ²
Edificabilidad s/ parcela bruta originaria: 1,5 m ² /m ² x 665 m ²	997,5 m ² e
Altura máxima:	Baja+1+Bajo cubierta y 7,8 m de altura de alero
Ocupación máxima en planta sobre parcela: 50% s/ 327,2 m ²	163,6 m ²
Retranqueos a alineación oficial	3 m
a linderos laterales y trasero	3 m
salvo que se pueda adosar a las edificaciones colindantes existentes	

Área de movimiento de ocupación delimitada por retranqueos de alineación en la parcela

resultante es..... 82,2 m²

Y la máxima extensión realmente edificable en planta deducido del plano de alineaciones 55,25 m²

Es decir, resulta una parcela prácticamente inedificable, limitada a una ocupación obligada que no puede absorber la edificabilidad asignada, teniendo que ceder para el viario Norte-Sur 346,4 m², el 52 % de la parcela originaria.

Situación de la parcela sobre el Planeamiento vigente y parcela resultante



Parcela bruta original:	665 m ²
Parcela de cesión:	345 m ²
Parcela segregada resultante edificable:	320 m ²
Aumento agregación para regularización	7,2 m ²
Parcela edificable	327,2 m ²

Aprovechamiento residual de la parcela resultante



Parcela segregada resultante regularizada:	327,2 m ²
Edificabilidad s/ parcela bruta: ..	997,5 m ² e
Ocupación s/ parcela resultante .	163,6 m ²
Ocupación residual en planta:	82,2 m ²
Ocupación realmente edificable en planta con retranqueos de alineación:	55,25 m ²

Como terreno ubicado en Suelo Urbano Consolidado y para poder ejercer su derecho a edificar y su deber de urbanizar s/ el Art. 40 y 41 del RUCyL, le compete a la propiedad completar la urbanización de la parcela a fin de recuperar su condición de solar. Costear los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos en los viarios de nueva apertura y ejecutar en su caso las obras correspondientes para entregar al Ayuntamiento los terrenos de la parcela que completan y regularizan las vías abiertas por el señalamiento de la ordenación. Es decir para acceder a este derecho en esta parcela prácticamente in edificable, hay que costear unos gastos de urbanización que, por la inadecuada relación entre los límites de edificación y la pérdida de edificabilidad resultante, tiene una repercusión tres veces superior a los previsto en el resto del ámbito.

Obviamente esta situación remite a la propiedad a prescindir del derecho que les asiste, y ante el inadecuado reparto de cargas que se les asigna.

Por el contrario validar las alineaciones del planeamiento de 1999 supone, con la misma norma edificatoria 7 RUE 2º.

Extensión de la parcela	665 m ²
Cesiones de regularización: (29,7- 7,2) m ²	22,5 m ²
Parcela resultante (solar)	642,5 m ²
Superficie edificable: 1,5 m ² /m ² s/ superficie bruta de parcela: 1,5 m ² /m ² x 665 m ²	997,5 m ² e
Superficie de ocupación máxima s/ parcela neta: 50% s/ 642,5 m ²	321,25 m ²
Retranqueos a alineación oficial	3 m
salvo en las zonas consolidadas por la edificación existente	
a linderos laterales y trasero	3 m

Área de movimiento resultante:

Dos zonas con superficies diferenciadas en alineación a la calle Los Pinos y a la de Nueva Apertura que dispondrán unos frentes de fachada de unos 10 m y 16 m respectivamente y que sin sobrepasar el fondo máximo admitido de 12 m ocupan 189,1 m²+122.3 m²= 311,4 m² que no exceden de los 321,75 m², es decir la parcela así dimensionada es totalmente coherente y conforme con las previsiones normativas del planeamiento.

Situación de la parcela sobre la Modificación propuesta



Parcela inicial	665 m ²
Cesión calle nueva apertura	29,7 m ²
Aumento calle Los Pinos	7,2 m ²
Solar resultante	642,5 m ²

Justificación económico – administrativa

Desistiendo justificadamente por la propiedad del derecho a edificar en las condiciones previstas por el planeamiento vigente y trascurrido el plazo reglamentario (Art. 24 del PGOU) para ejercer los deberes urbanísticos, corresponde al Ayuntamiento proceder a su expropiación.

La expropiación para la apertura del viario y en este supuesto, es aparentemente la menos gravosa de toda la calle al no disponer de edificaciones ni retribuciones por usos que la encarezcan. No obstante y tal y como se ha referido, la valoración de expropiación ha de incluir, además del justiprecio del terreno expropiado, la monetarización o en su caso la transferencia urbanística del valor diferencial entre el aprovechamiento construible sobre la parcela resultante y el asignado por el PGOU sobre la parcela bruta que le corresponde (**Art. 40, apartado b) 1º del RUCyL**).

Conforme lo hasta aquí descrito esta diferencia sería:

La edificabilidad posible en la parcela resultante es B+I, 55,25 m ² x 2	110,5 m ²
La edificabilidad que le corresponde a la parcela bruta es.....	997,5 m ²
	Diferencia 887,0 m ²

Continuando el procedimiento el Ayuntamiento habrá de costear al trazado viario para en su caso repercutirlo a unos colindantes sin ningún interés en asumir esta altísima repercusión: la parcela segregada por resultar prácticamente inedificable, y a la parcela de enfrente al que abre la nueva alineación al estar ya edificada en medianera no le interesa aprovechar la nueva alineación como fachada ya que supondría modificar su ocupación y la distribución del edificio consolidado.

Esta justificación que deriva de los razonamientos personalizados en sus propietarios manifiesto no obstante la necesaria intervención del interés público por solventarlos.

2.3. JUSTIFICACION DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

Las justificaciones parcialmente referidas concluyen en justificar el interés público de esta Modificación.

- La apertura del viario transversal norte-sur va a provocar un aumento del flujo circulatorio en el viario de la calle Los Pinos, que por anchura es incapaz de absorber. Actualmente no dispone de aceras y el tráfico motorizado se confunde con el peatonal. Es previsible entender que el futuro de este viario sea peatonal con acceso rodado accidental para servicio de mantenimiento, y en cualquier caso de dirección única. Una vez colmatada la edificación de la calle, no puede ser de interés público cualquier propuesta que aumente la densidad del tráfico y congestione su flujo circulatorio.
- La apertura del viario norte-sur, aún minorando en el proceso urbanizador del SUE-D (T/R) la diferencia de niveles entre sus extremos no podrá trazarse sin asumir una pendiente inadecuada (con los niveles actuales sería de un 15%), y aún así su encuentro con el viario del SUE-D (T/R) condicionará su trazado y pendientes en perjuicio de la ejecución del Equipamiento de dotación pública previsto, es decir, anular este viario permite planificar el SUE-D (T/R) con mayor y mejor disposición sin limitarlo con la rasante de su enlace en beneficio de la ejecución del Equipamiento Colectivo.
- La tipología edificatoria marcada para este ámbito en el planeamiento como "viviendas unifamiliares adosada o hileras" se adapta con mayor y mejor disposición al bloque lineal continuo recuperado de la trama originaria. Su partición conforme a la ordenación vigente nos remite a la tipología de manzana cerrada, por lo que en este supuesto la acción edificatoria contraría las previsiones tipológicas y aprovechamiento del planeamiento.
- Obviamente, además de la privada, la repercusión económica de la ejecución del viario es de interés público, tanto como su gestión administrativa, que por lo expuesto va a derivar en un problema inducido, fácilmente resoluble excluyendo su innecesaria ejecución.

2.4. DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.

La presente documentación supone la alteración de los siguientes documentos del PGOU vigente:

- La ficha del PERI 2. Determinaciones de Ordenación General y plano.

- De la documentación gráfica:

El plano 09- Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano. E 1/1.000

El plano N6- Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano. E 1/5.000

PERI 2. (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS PINOS")

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- 1.1.- **Instrumento de desarrollo de planeamiento**Plan Especial
 1.2.- **Denominación**.....PERI-2
 1.3.- **Clase de suelo** SUC (suelo urbano consolidado).
 1.4.- **Situación**Los Pinos

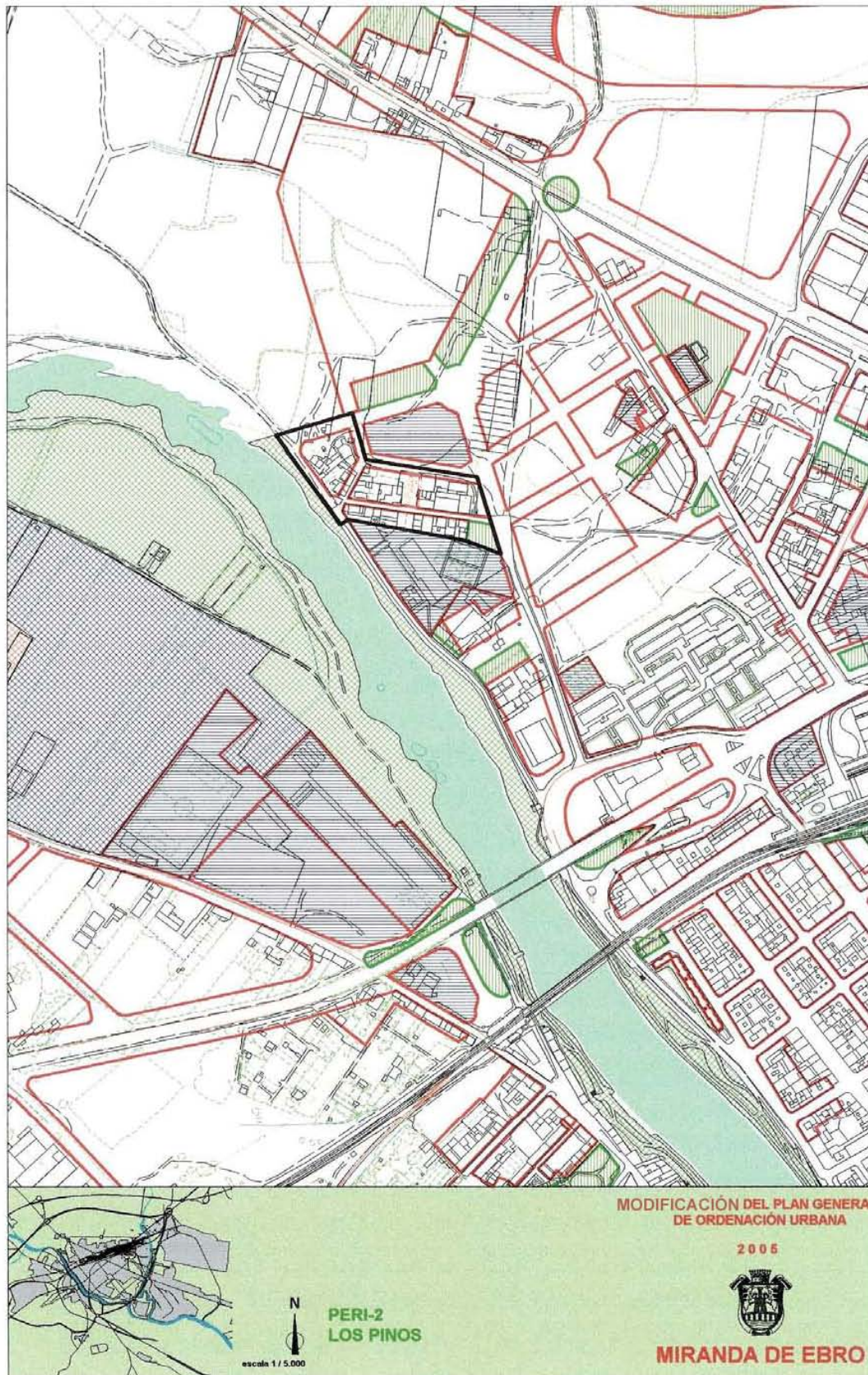
Ámbito situado en la margen izquierda del río Ebro, en el extremo noroeste del núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre el río y la carretera de Bilbao, en el paraje de Los Pinos.

Linda al norte, con terrenos rústicos clasificados como Suelo Rústico por el presente Plan General; al oeste, con la margen derecha del Ebro; al sur, con equipamiento público escolar; y al este, con terrenos clasificados como Suelo Urbanizable delimitado, SUE-D (T/R).

Corresponde con un tejido edificado de casa bajas agrupadas y en hilera, desestructurado, sin integración en la trama urbana y carencia de dotaciones públicas.

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior tiene una superficie aproximada de 15.000 m².

- 1.5.- **Regulación de Usos:**
 Uso característico..... Residencial unifamiliar.
 Usos compatiblessegún Ordenanza de aplicación.
 Usos prohibidos.....Todos los demás.
- 1.6.- **Ordenanza de aplicación**..... 7 (RUE) 2º del Plan General
 1.7.- **Altura máxima**.....Il plantas + BC (Baja + 1 + BC)
 1.8.- **Objetivos y criterios de ordenación:**
- Reordenación de alineaciones, con mantenimiento de las consolidadas, y regularización de viario, procurando la integración con las actuaciones urbanísticas previstas en su entorno; la mejora de la calidad urbana de este espacio; así como el incremento de las dotaciones urbanísticas en esta zona.
 - El aprovechamiento urbanístico del Plan Especial será el resultante de la aplicación de las condiciones de edificabilidad de la Ordenanza aplicable 7 (RUE) 2º del Plan General a las alineaciones oficiales definidas en el Plan General.



2.5. INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL

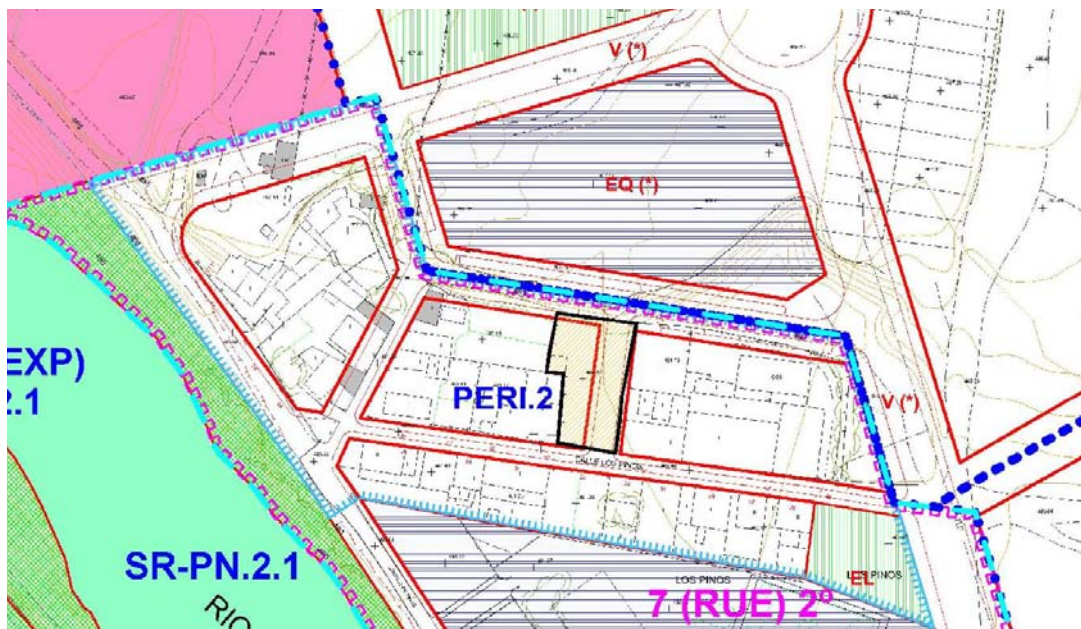
Esta modificación afecta puntualmente a la Ordenación Detallada que como Suelo Urbano Consolidado está definida en el PERI 2 "Los Pinos". Como tal su ámbito de influencia incide en la supresión del viario de nueva apertura previsto en el PGOU conformando una única manzana afín con la delimitación realmente existente y recogida en el anterior PGOU de 1999.

La supresión del viario no altera ni el flujo ni la continuidad de los viarios previstos que enlazan en prolongación con el resto de la trama urbana. En este sentido la incidencia de la supresión del viario lo es con un carácter positivo puesto que su anulación va a equilibrar el flujo circulatorio en la colmatada calle de Los Pinos adecuadamente, con atención y servicio a la tipología asignada y edificación en baja densidad.

Aumenta la edificabilidad de la parcela como consecuencia de la ampliación de su superficie y por ello el volumen y la superficie edificable pero no altera las cesiones para Equipamiento o Zonas Libres asignadas (conforme al Art. 173 del RUCyL), por lo que conforme a lo expuesto la Modificación Puntual no representa ni afecta modificación del Modelo Territorial ni de la Ordenación General vigente.

2.6. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito en el que la nueva ordenación altera a la vigente es el delimitado al norte con el SUE-D (T/R), al sur con la calle Los Pinos, al este y al oeste con parcelas colindantes con una extensión de 665 m², y que adjunto se refiere gráficamente.



En este ámbito de Planeamiento y conforme al Art. 156 del RUCyL, se suspenderán las licencias en la parcela descrita como área afectada por la modificación del régimen urbanístico vigente, y se notificará a su propietario el acuerdo de aprobación inicial, siendo el plazo de supresión prevista de 2 años desde el día siguiente de la publicación oficial del acuerdo.

2.7. CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria Informativa, Memoria Vinculante y planos se presenta refundido conforme al inicialmente tramitado y corregido atendiendo al requerimiento de subsanación de deficiencias conteniendo los elementos necesarios para que pueda ser tramitada como Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro conforme a lo establecido en el Art. 169.4 del RUCyL y por él remitido al Art.170 de Modificación de Ordenación Detallada, que como modificación del instrumento de planeamiento urbanístico así referido en los Arts. 25 y 26 del PGOU que no afectan a la Ordenación General, corresponde al Ayuntamiento su aprobación definitiva.

Lo que firmo en Miranda de Ebro a 4 de julio de 2011.

D. Jose Antonio de Juana Alustiza



CERTIFICACIÓN



ALEJANDRO FORERO SAN MARTÍN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE MIRANDA DE EBRO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICA: Que, en cumplimiento de lo ordenado en la instancia que precede, para que sea expedida certificación de la FINCA DE MIRANDA DE EBRO N°: 25468, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de este Registro a mi cargo de los que **RESULTA:**

I.- Que la finca objeto de la presente, según consta en sus inscripciones 1ª y 3ª, tiene la siguiente descripción: URBANA.- Terreno de naturaleza urbana al sitio de Las Matillas, hoy Camino de Los Pinos número 53. Tiene una superficie de 624,45 m2. Linda: Norte, Aurelio Ruiz de Arbulo; Sur, camino de Los Pinos; Este, Pedro Cantero y Martín Gutierrez; y Oeste, Florencio Portal Martínez y otros, Francisco Ayala y Félix Ayala. Referencia Catastral.- 3767102WN0236N0001ZF.

II.- Que el **PLENO DOMINIO** de dicha finca aparece inscrito a favor de **doña MARIA AZUCENA, doña MARIA TERESA, doña MARIA BLANCA, doña MARIA PALOMA y don ALFREDO ALBERTO CAMPO ARROYO, por quintas e iguales partes indivisas** por títulos de Herencia, en virtud de escritura autorizada el 29 de julio de 1988 por el notario de Miranda de Ebro don Luis Garay Cuadros, y en virtud de escritura autorizada el 19 de abril de 2002 por el notario de Miranda de Ebro don José María Moreno Martínez, según las inscripciones 2ª y 3ª practicadas en el tomo 1.104, libro 243, folio 68, con fechas 12/06/1989 y 06/07/2002.

III.- Que dicha finca, aparece **libre de cargas.**

IV.- Que en los últimos 5 años no ha habido variación o modificación alguna en el historial de la finca objeto de la presente.

V.- Que no hay documentos pendientes de despacho.

VI.- Que se ha cancelado por caducidad una nota marginal de afección fiscal.

Y, para que conste, expido la presente, que firmo, en Miranda de Ebro, a catorce de junio de dos mil once.



ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la F.R. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.