

## **CAPÍTULO 0.- ANTECEDENTES.**

- Plan Parcial aprobado el día 10 de noviembre de 2000.
- Reparcelación aprobada e inscrita el día 19 de noviembre de 2002.
- Proyecto de Urbanización aprobado en fecha 25 de febrero de 2003. Adjudicado a la empresa Ferroviaria Agroman S.A. En estos momentos la urbanización está prácticamente terminada.
- Sentencia del T.S.J. de Burgos (18-11-2005) por lo que se anula el Plan Parcial.
- Aprobación del P.G.O.U./2005 en el que se contiene el antiguo P.P. con el nombre de APD.R-1. Por lo tanto está vigente por la Aprobación Definitiva del P.G.O.U./2005.
- Para cumplimentar la Sentencia se tiene que modificar unos cuantos parámetros de la Ordenación Detallada del P.G.O.U., concretamente en la delimitación APD-R.1.

### **- Situación actual.**

- El antiguo SUE-R.1 y hoy incluido en el P.G.O.U./2005 como APD-R.1 está totalmente gestionado.
- La urbanización, en la práctica está acabada. Sólo quedan algunas partidas de jardinería, terminar la rotonda en la BU-740 y algún remate de pequeño calado.
- La Sentencia del Tribunal Superior de Burgos declaró nulo el Plan Parcial. La Sentencia motiva esta nulidad en que el Plan Parcial no era competente para cuantificar y/o proponer ratios obligatorios de viviendas V.P.O.

(Extracto del Informe de 21 de febrero de 2006 firmado por D. J. Javier Merino Alonso de Ozalla ,Oficial Mayor del Ayuntamiento de Miranda de Ebro)

La sentencia del TSJ de Castilla y León (Burgos) de 17-11-2005, que anulaba el Plan Parcial del Sector SUE-R.1 "Ronda del Ferrocarril" señala en su Fundamento Jurídico <sup>5º</sup> lo siguiente: *"También debemos de indicar que no se nos escapa el hecho, antes mencionado, de que el P.G.O.U. de Miranda se encuentra en proceso de adaptación a la Ley de Urbanismo y que se ha incluido en el mismo como Áreas de Planeamiento en Desarrollo, precisamente el que nos ocupa indicando con relación a la Normativa de aplicación que en aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado "Plan Parcial del Sector SUE-R.1 Ronda del Ferrocarril, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento del Plan General. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento de la Memoria de este Plan General : APD(R.1) RONDA DEL FERROCARRIL"*

La Sentencia sigue señalando que *"ante esa adaptación e incorporación de ese planeamiento de desarrollo, como vemos en unas determinaciones que ya corrigen los defectos que se denunciaban en el presente recurso (...), es por lo que si llegado a este punto no entráramos a examinar los motivos específicamente referidos al Proyecto de Reparcelación, los mismos quedarían imprejuzgados"*. Por ello, la sentencia entra en el fondo del proyecto de reparcelación y resuelve los diversos alegatos sobre el mismo, viniendo a reconocer que la nueva ordenación contenida en el instrumento de planeamiento general de Miranda de Ebro sí se adecua a la legislación vigente.

- El Ayuntamiento de Miranda ha Adoptando su Plan Municipal de Urbanismo a los nuevos marcos jurídicos y tiene su nuevo P.G.O.U. 2005 vigente. Este P.G.O.U. tiene competencias para proponer y/o determinar ratios sobre viviendas V.P.O. al asumir y recoger las determinaciones del antiguo SUE-R.1. Esta asunción por el P.G.O.U./2005 hizo plenamente vigente las determinaciones sobre V.P.O. por lo que solucionó la exigencia de la Sentencia consecuentemente.

(Extracto del Informe 21 de febrero de 2006 firmado por D. J. Javier Merino Alonso de Oza-lla ,Oficial Mayor del Ayuntamiento de Miranda de Ebro)

*Veamos ahora lo que señala sobre el particular el documento de modificación del PGOU para su adaptación a la LUCyI: Por un lado, en la Memoria se incluye una ficha de este sector, dentro del epígrafe 1.2 (APD-) ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, en el que se señala : En cumplimiento de lo establecido en el artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, este Plan General mantiene en vigor los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados previamente, que considera como “planeamiento asumido”, señalando las determinaciones de ordenación general para cada uno de esos sectores de planeamiento en desarrollo. También se establecen otras determinaciones vinculantes que prevalecerán sobre las contenidas en las propias Fichas del P.G.O.U. 1.999 o en planeamiento de desarrollo aprobado, que tendrán la consideración de determinaciones de ordenación detallada en los contenidos que fueren legalmente de aplicación. El Plan General incorpora en su documentación gráfica la ordenación detallada propia de cada instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado.*

*La ficha concreta del sector APD-R.1 contiene determinaciones de ordenación general y determinaciones de ordenación detallada, entre las que se encuentra la Calificación urbanística, que señala: “Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General”.*

*Por su parte, el Título III del Libro VI de la Normativa, bajo el epígrafe “Normas particulares del suelo urbanizable”, en su art. 565, apartados 5 y 6 señala:*

*“5.- Asimismo, en aplicación del artículo 113 del RUCyL, el Plan General incorpora en este normativa los distintos sectores de suelo urbanizable delimitado en desarrollo del anterior Plan General, consideradas como Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD), y organizadas como Ordenanzas de Uso del Suelo, correspondiendo con las siguientes: - APD-R.1 (PLAN PARCIAL SUE-R.1: “RONDA DEL FERROCARRIL”.*

*“6.- Para el resto del suelo urbanizable, delimitado y no delimitado, el Plan General establece las determinaciones de ordenación general aplicables a cada sector o área, expresadas en las Fichas correspondientes contenidas en la Memoria”.*

*A continuación, el Capítulo 3<sup>o</sup> del mismo título, denominado “Ordenanzas de Uso del Suelo en suelo urbanizable delimitado con Ordenación Detallada”, señala en su art. 574: “1. A los efectos de este Plan General, el Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada del término municipal de Miranda de Ebro se divide en las zonas siguientes de aplicación de las Ordenanzas de Uso del Suelo, definidas en ámbitos homogéneos correspondientes a cada uno de los sectores así delimitados. 2. Estas Normas establece las Ordenanzas de Uso del Suelo correspondientes a los dos sectores con ordenación detallada definidos en este Plan*

*General; así como recogen las Ordenanzas de Uso del Suelo correspondientes a los ámbitos en desarrollo (APD) de sectores del Plan General anterior.*

*Dentro de dicho capítulo que, como vemos, recoge las Ordenanzas de Uso del Suelo del suelo urbanizable delimitado, se incluye, justo detrás de las Ordenanzas del Sector SUE-R.9 “Miranda Sur” que constituye la Sección Primera, la Sección Segunda: APD (R.1) “TONDA DEL FERROCARRIL”, que señala:*

*“Artículo 579. Ámbito y características.*

*1. En aquellas determinaciones urbanísticas que no contradigan lo establecido en este Plan General, serán de aplicación en este ámbito la normativa particular de su planeamiento de desarrollo aprobado “Plan Parcial del Sector SUE-R1 “Ronda del Ferrocarril”, debiendo considerarse las remisiones realizadas al articulado del Plan General al correspondiente del presente documento de Plan General.*

*2. Asimismo, serán de aplicación las determinaciones de ordenación general y detallada que se contienen en la Ficha correspondiente de las “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento” de la Memoria de este Plan General: APD (R.1) “RONDA DEL FERROCARRIL”, entre las que figuran las siguientes determinaciones de ordenación general:*

*DENOMINACIÓN APD(R.1).*

*“RONDA DEL FERROCARRIL”.*

*USO PREDOMINANTE: Residencial Multifamiliar Libre.*

*DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 0,847 m<sup>2</sup> edificable/m<sup>2</sup>.*

*DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA: 70 viv/Ha. y 40 viv/Ha.*

*Nº MÁXIMO Y MÍNIMO DE VIVIENDAS: 1.121 y 641.*

*ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA: 17,80% para vivienda protegida.*

*SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS o ADSCRITOS AL SECTOR: 59.524 m<sup>2</sup>”.*

- Otros aspectos de la Sentencia que hay que cumplimentar son: el reconocimiento de un aumento de 562 m<sup>2</sup> de suelo de Sistemas Generales en la aportación del afectado “Yárritu S.L.” y los aspectos derivados por la adjudicación a “Yárritu S.L.” de viviendas de VPO junto a su valor unitario, o coeficiente de ponderación, respecto a otros usos y la adjudicación del solar nº 5 a RENFE. Estos son los cambios que se deben hacer en el P.G.O.U. vigente respecto al área APD-R.1 en cumplimiento de la ya citada Sentencia.

### **Criterios deducibles de la situación descrita:**

Una síntesis del estado actual se puede situar en el siguiente escenario:

- a) Los problemas derivados de las determinaciones sobre VPO y que motivaron la anulación del P.P. por la Sentencia del T.S.J. de Burgos (18-11-2005) están solventados por la inclusión del antiguo SUE-R.1 en el nuevo y vigente P.G.O.U.. En la actualidad está recogido como APD (R.1)

*DENOMINACIÓN APD(R.1).*

*“RONDA DEL FERROCARRIL”.*

*USO PREDOMINANTE: Residencial Multifamiliar Libre.*

*DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 0,847 m<sup>2</sup> edificable/m<sup>2</sup>.*

*DENSIDADES MÁXIMA Y MÍNIMA: 70 viv/Ha. y 40 viv/Ha.*

*Nº MÁXIMO Y MÍNIMO DE VIVIENDAS: 1.121 y 641.*

*ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA: 17,80% para vivienda protegida.*

*SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS o ADSCRITOS AL SECTOR: 59.524 m<sup>2</sup>”.*

b) La Sentencia del T.S.J. de Burgos (18-11-2005) exige, además:

- Aumentar en 562,60 m<sup>2</sup> lo aportado por Yárritu S.L.
- Modificar la adjudicación hecha a Yárritu S.L. por la Reparcelación.
- Adjudicar a RENFE el solar nº 5.
- Confeccionar, rehacer y tramitar, la Reparcelación del antiguo SUE-R.1, ahora denominado APD(R.1).
- Determinar y justificar el “Fuera de Ordenación” para el edificio que se demolió.

c) Para cumplimentar los puntos anteriores exigidos por la Sentencia (18-11-2005) hay que introducir modificaciones de ordenación detallada en el P.G.O.U. Concretamente implica que la ficha de APD (R.1) se modifique en los siguientes parámetros:

- Aumentar la superficie afectada en 562,60 m<sup>2</sup>
- Aumentar consecuentemente los aprovechamientos derivados de estos 562,60 m<sup>2</sup> más de suelo.
- No modificar el Aprovechamiento Medio .
- No aumentar la edificabilidad.
- Modificar los coeficientes de ponderación justificándolos con la realidad actual.
- Crear condiciones oportunas para adjudicar en la Reparcelación a Yárritu, su aprovechamiento, y concretamente no en el solar 5, que debe ser adjudicado a RENFE.

Además y por otro orden de cosas, se modifica el APD (R-1) en los siguientes extremos:

- El Ayuntamiento ha reconocido como propietario de 135 m<sup>2</sup> a RENFE, que se deben extraer inicialmente de los atribuidos al Ayuntamiento.
- También se corrige una situación atípica de un suelo afectado incluido en el P.P. de aproximadamente 30 m<sup>2</sup> de suelo.
- Obviamente, se deberá aumentar la dimensión de los suelos afectados, en dicha dimensión y se deberán prever sus aprovechamientos correspondientes. Este apartado, tiene su implicación en la cuantía de los suelos aportados y consecuentemente, sólo en la reparcelación.

### **Conclusión de los Antecedentes.**

De los puntos anteriores se deduce que se debe tramitar una modificación de ordenación detallada del PGOU, respecto a los determinado en el P.G.O.U./2005 para el APD (R.1) y, así, cumplimentar la sentencia del TSJ de Burgos del 18-11-2005.

Así mismo esta Modificación debe cumplimentar la LUCyL y el RUCyL, fundamentalmente en lo relativo a las competencias de una Modificación de Ordenación Detallada y a cumplimentar el “índice de integración social de acuerdo al art. 38/s/b de la LUCyL en la redacción dada a la misma por la L. 13/2005 de 27 de diciembre.

El alcance de esta Modificación del PGOU para cumplimentar la sentencia en todo su contenido, en aras de la economía procesal se debe efectuar, de la manera más breve, sucinta y ajustada posible para:

- No afectar al resto de suelos y solares resultantes de la ordenación del antiguo P.P. Hay que hacer notar que el conjunto de los suelos inicialmente afectados son 219.863 m<sup>2</sup>. el P.P. contiene 23 solares y resultan implicados 31 propietarios y 32 adjudicaciones registrales diferentes.
- La redacción documental, y su tramitación administrativa debe tardar el mínimo tiempo posible para dar cobertura a las incertidumbres administrativas planteadas tras la citada Sentencia. Por ello, la figura elegida es la de “**Modificación de la Ordenación Detallada del P.G.O.U.**”.

## **CAPÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL APD-R.1.**

### **(INFORMACIÓN GENERAL CONTENIDA EN EL DOCUMENTO DEL ANTIGUO P.P. SUE-R.1 Y EN EL P.G.O.U./2005 EN LAS REFERENCIAS AL APD-R1)**

#### **A.- CARÁCTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES GENERALES.**

##### Situación.

El Municipio de Miranda de Ebro pertenece a la provincia de Burgos dentro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Cuenta con una población que se aproxima a los 40.000 habitantes. Ocupa una extensión de 101 kilómetros cuadrados. Situado al nordeste provincial, el término municipal limita con Álava (al norte y este) y La Rioja (al sur). Su núcleo urbano - con una altitud de 471 metros sobre el nivel del mar -, conforme a los datos del Instituto Geográfico Nacional, está ubicado a 42° 40' 54" de latitud norte y a 2° 57' 04" de longitud Este.

##### Topografía.

Toda la comarca aparece rodeada por una serie de cadenas montañosas que confieren al valle un aspecto de gran circo. La más significativa es el cordel creácico de los Oberanes (700 - 900 metros), que se levanta al suroeste de Miranda.

En la zona objeto de estudio la topografía del terreno es prácticamente plana. Los desniveles entre los vértices del triángulo que forma el barrio no superan los tres metros y las pendientes no alcanzan el uno por ciento.

##### Suelo.

Miranda se encuentra en la depresión recorrida por el río Ebro, que se extiende de norte a sur entre los Montes de Vitoria y la alineación de los Montes Oberanes. Depresión ocupada por margas y areniscas, en tanto que sobre las márgenes del Ebro se extienden horizontales los depósitos cuaternarios, distinguiéndose una terraza constituida por cantos rodados y sedimentos arcillosos.

##### Clima.

El clima de Miranda es de transición entre el clima cantábrico, húmedo y templado, y el de la meseta, seco y de grandes contrastes termométricos. Las temperaturas medias anuales oscilan entre los 10°C y los 14°C, situándose las máximas medias entre 18°C y 22°C, las mismas medias entre 3°C y 6°C, con un período medio de sequía de dos a tres meses.

Los vientos dominantes provienen del noroeste, siguiendo la trayectoria del Ebro, y del norte. Por su intensidad no constituye un condicionante urbanístico.

Los suelos delimitados por el P.P. SUE/R1 "Ronda del Ferrocarril" son un conjunto de terrenos de naturaleza agrícola, en su mayor parte, al Sur de la zona industrial de "Bayas", lindantes con la carretera de Logroño y rematando las calles Arrenal, República Argentina, y Avda. de Europa con la prolongación de Ronda del Ferrocarril, hasta el río Bayas.

Respecto a los condicionantes físicos y topográficos: son unos suelos prácticamente llanos. Es solo en el encuentro con la prolongación de la Avda. República Argentina, donde se produce un pequeño desnivel de terreno.

Por el carácter y tipo de la altimetría de la zona, no será preciso hacer movimientos de tierras importantes, en todo caso se precisará aportar tierras para la realización de los viales. Se puede concluir que son suelos muy adecuados para los usos previstos por el Plan General de Miranda de Ebro.

Respecto a los usos y edificaciones existentes: Los terrenos a urbanizar de "Ronda del Ferrocarril" carecen casi por completo de edificación; se exceptúan algunos edificios de ca-



rácter agrícola, y dos grupos de viviendas en la parte norte en edificios de 3 plantas (RENFE), y de 5 plantas (parc. 22) en la parte central del Sector, así como una zona que ocupa por una estación de contenedores con edificios de uso industrial y oficinas y otros de carácter provisional (RENFE).

Se puede concluir que los usos del territorio objeto de este P.P. son casi con exclusividad agrícolas.

Respecto a los estudios de características naturales, geológicas, geotécnicas del territorio. Hay que hacer notar que son suelos de características similares a los que históricamente se han ido utilizando en la urbanización e implantación de los usos y edificaciones de Miranda de Ebro; por lo tanto son perfectamente aptos para cualquier tipo de desarrollo urbano. No obstante, para los trabajos preparatorios y previos del Proyecto de Urbanización se realizarán los correspondientes análisis geológicos y geotécnicos que ofrecerán datos técnicos y corroborarán lo que se cita en esta Memoria respecto a su aptitud para la urbanización y su posterior conversión en Suelos Urbanos Residenciales.

Respecto a la propiedad del suelo: En la documentación gráfica correspondiente se plantea la información catastral existente en Miranda, así como el levantamiento topográfico realizado a través de fotogrametría aérea y su correspondiente restitución con apoyo en campo de topografía tradicional en la que se observan los parcelarios aparentes. Tiene una dimensión de 160.097 m<sup>2</sup>. que afectan a 21 propietarios según los datos de Catastro. En capítulo aparte de esta Memoria se aportarán los datos de los propietarios afectados según dicha documentación catastral, así como, los datos de los suelos que componen los Sistemas Generales Adscritos SG-EL 1 (Parque Forestal Ronda) de 52.730 m<sup>2</sup> y SG-EL-2 (Parque "La Picota 1", parcial) en la cantidad de 6.794 m<sup>2</sup>. Son un conjunto de propiedades, de tamaño medio, cuyas características generalizables se puede establecer en que son parcelas cuyo tamaño oscila entre los 2.000 m<sup>2</sup> y los 4.000 m<sup>2</sup>, llegando a superficies mayores en la parcela de RENFE. La información catastral aportada en los correspondientes planos de Información de este Plan Parcial también alcanza lógicamente, a los Sistemas Generales SG-EL 1 (52.730 m) y SG-EL.2 (6.794 m), y también se relacionan los propietarios afectados según los datos operantes en Catastro.

#### Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.

La ordenación urbanística viene orientada desde el Plan General, como determinación expresa del mismo, exige una condición de ordenación absolutamente lógica dados los condicionamientos físicos del territorio y su relación con el entorno.

#### Del Plan General extraemos lo siguiente:

##### *8.2- Criterios:*

*Se consideran vinculantes las siguientes determinaciones reflejadas en los planos de ordenación y gestión del suelo, a escala 1:1.000,*

*a) El trazado de los viales estructurantes del sector:*

*- la prolongación de la Ronda del Ferrocarril y su tratamiento como vía de borde y paseo arbolado.*

*- la continuación de la Avda. República Argentina y de la estructura viaria reticular.*

*b) La franja de espacios libres y zonas verdes situada en la margen noreste de la prevista Ronda del Ferrocarril, con una anchura mínima de 30 metros.*

*c) La ocultación y eliminación de las traseras edificadas en el barrio de La Charca, mediante la continuidad de los volúmenes edificatorios.*

La ordenación que propone el Plan Parcial, se asienta en las directrices señaladas en el P.G.O.U. de Miranda, y que relaciona los suelos que se ordenan con la ciudad consolidada. La malla en la que se desarrollan los nuevos suelos se apoya en el viario existente, en dirección sudoeste – noreste las calles Arenal, Avda. República Argentina, Avda. Europa; calles que se prolongan hasta la continuación de Ronda Del Ferrocarril, y en dirección noroes-

te – sudeste en conexión con las calles del Clavel, de Fernan González, Almirante Benitez y la Carretera de Logroño. El sector tiene como límite la vía de ferrocarril a la que llega mediante la formación de grandes áreas libres y zonas verdes, proporcionando un aumento de calidad ambiental de la ciudad en sus límites residenciales y su relación con usos industriales.

Podemos entender la ordenación desde dos puntos de vista, el primero que consiste en completar la trama y cualificar lo existente en la parte norte del sector, ordenación condicionada por lo ya existente, y una segunda parte la central del sector, que desarrolla una retícula y que somete a un orden reconocible este nuevo “trozo de ciudad”. La malla que se desarrolla en la parte central del sector, recoge con su irregularidad las conexiones con lo preexistente y su correcta relación.

En cuanto a la ordenación de esta parte central, se ha trabajado en distintos tipos de manzanas, desde las que el propio PGOU de forma orientativa establece en los planos de ordenación, pasando por otros esquemas con diferentes tipos de manzanas, abiertas, semi-abiertas, cerradas con accesos a interior de manzana por zonas porticadas, etc. esquemas que se han trabajado con los servicios técnicos municipales llegando a la propuesta planteada por considerarla la más adecuada.

Desde el principio se ha venido trabajando con la hipótesis de proponer usos residenciales en plantas bajas, en las manzanas abiertas, con el fin de evitar en lo posible la imagen anodina que nos ofrece en los Ensanches recientes la aparición de plantas bajas sin usos públicos, plantas bajas cerradas con escasa calidad en su imagen y usos precarios.

Podemos concluir que la ordenación y urbanización de este sector, junto con la realización del sistema general SG-EI 1 “Parque Forestal Ronda”, completa la Ciudad de Miranda en esta parte.



## **CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.**

En la Ficha APD-R.1 del Texto Refundido del P.G.O.U. aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y en el antiguo SUE-R.1 "Ronda del Ferrocarril" se contenían los siguientes parámetros:

*APD-R 1. (ANTIGUO PLAN PARCIAL SUE-R.1: RONDA DEL FERROCARRIL)*

### **A.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

#### **1.- Delimitación y situación:**

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General. Corresponde con el antiguo Sector de Suelo Urbanizable SUE-R.1 delimitado en el Plan General de 1.999.

Amplia extensión de terrenos localizados al este del actual núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre la ciudad consolidada y las instalaciones ferroviarias existentes, incorporando en el ámbito del Plan Parcial parte de éstas (Estación de Contenedores).

Este sector constituye una de las áreas principales donde se han propuesto los nuevos desarrollos urbanísticos programados a corto y medio plazo de la villa, que supondrán la colmatación y remate del tejido urbano situado dentro del cinturón creado por la Ronda del Ferrocarril y su prolongación hasta la carretera de Logroño.

El ámbito de este sector de Suelo Urbanizable se configura en relación a la continuidad prevista de la Ronda del Ferrocarril, estando delimitado por el Sistema General Ferroviario, al norte; por la prevista zona de protección ambiental (Parque Forestal) entre la ciudad y las instalaciones industriales químicas, al este; por el río Bayas y el tramo urbano de la carretera de Logroño, al sur; y las traseras de las edificaciones existentes en el barrio de La Charca, al oeste.

#### **2.- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en el Sector:**

Sistemas Generales: 59.524 m<sup>2</sup> (52.730 m<sup>2</sup> en SG-EL.1 "Parque Forestal Ronda" y 6.794 m<sup>2</sup> en SG-EL2 "Parque La Picota"). A esta cifra en cumplimiento de la Sentencia del TSJ de Burgos (18-11-2005) hay que añadirle 562,60 m<sup>2</sup> de suelo.

#### **3.- Regulación de Usos:**

Uso predominante .....Residencial multifamiliar libre.

Usos compatibles:

Dotacional; Residencial protegida, tipo B; Oficinas; Comercial; Hostelería; Industrial, tipos B y C; y Servicios del Automóvil, tipos A y D.

Usos prohibidos.....Todos los demás.

#### **4.- Plazos para establecer la ordenación detallada:**

No se establece, al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente en fecha 27/12/2000.

**5.- Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados (excluyendo sistemas generales):**

0,847 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.

**6.- Densidad máxima / mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**

70 /40 viv/Ha.

**Número máximo/mínimo de viviendas:**

1.121 / 641

**7.- Índice de variedad de uso / Índice de integración social :**

17,80 % para el uso Residencial multifamiliar protegida, de acuerdo con la ordenación establecida en este Área de Planeamiento de Desarrollo del anterior PGOU de 1.999 aprobada con anterioridad al RUCyL. (Este índice hay que modificarlos en aplicación de la LU-CyL)

**8.- Índice de variedad tipológica:**

No se establece, por corresponder con un Área de Planeamiento de Desarrollo del anterior PGOU de 1.999 aprobada con anterioridad al RUCyL.

**9.- Determinaciones específicas:**

Una vez que se haya finalizado la ejecución de la urbanización del sector y las parcelas afectadas por los Estudios de Detalle ED-1 y ED-2 hayan adquirido la condición de solar en suelo urbano consolidado, deberá dicho planeamiento de desarrollo de acuerdo con las determinaciones establecidas en las Fichas correspondientes que se incluyen en esta Memoria del Plan General.

**10- Objetivos de Ordenación:**

- Ordenación de los citados terrenos para su desarrollo con uso residencial intensivo para la ampliación y remate de la estructura urbana actual.
- Consecución del cierre este de la Ronda del Ferrocarril, mediante su prolongación hasta la carretera de Logroño; así como la continuidad de la trama viaria del ensanche.
- Desviación del tránsito de vehículos con mercancías peligrosas del núcleo consolidado (carretera de Logroño) y mejora de las comunicaciones viarias con las estaciones de transporte de viajeros.
- Aumento de la calidad urbana ambiental con la creación de una franja de espacios libres y zonas verdes frente a las instalaciones industriales, limitando el desarrollo urbanístico de la ciudad hasta la Ronda del Ferrocarril.
- Revitalización del barrio de La Charca, procurando dinamizar las actuaciones previstas en el mismo.
- Incremento de las dotaciones urbanísticas en una zona altamente deficitaria de las mismas.

## **B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

### **1- Calificación urbanística:**

Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.

### **2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:**

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

**3- Tipología edificatoria:** Edificación en manzana abierta y cerrada, y en bloque exento.

### **4- Determinaciones numéricas:**

a) Superficie total del sector (sin sistemas generales) .....	160.339 m <sup>2</sup>
b) Sistemas Locales:	
- Espacios Libres Públicos.....	27.754 m <sup>2</sup> de suelo.
- Equipamientos .....	33.164 m <sup>2</sup> de suelo.
- Plazas de aparcamiento 2.725 (de las que 1.367 están en viario público).	
c) Parámetros:	
- Superficie construida lucrativa máxima total.....	135.872 m <sup>2</sup> C
- Coeficientes de ponderación:	
Residencial Multifamiliar libre .....	1,00 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>
Residencial Multifamiliar Protegida .....	0,90 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>
Equipamientos Públicos .....	0,00 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>
Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas .....	0,00 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>
Otros Públicos .....	0,00 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>
Servicios, Terciarios, Culturales y Equipamiento, privados en edificio exclusivo .....	1,50 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>
suelo privados edificado o no, de estos usos .....	0.30 m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>
d) Aprovechamiento Medio.....	0,606 m <sup>2</sup> c.u.p./m <sup>2</sup>

### **5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:**

Este sector de suelo urbanizable tiene asignado, entre los sistemas generales adscritos, el ámbito SG-EL 1 (Parque Forestal).

Esta superficie destinada al parque forestal tiene por finalidad el establecimiento de una barrera de protección medioambiental, mediante la plantación de arbolado de alto porte en toda su superficie, introduciendo una eficaz medida correctora adicional frente a hipotéticos riesgos de las actividades industriales colindantes.

Será de aplicación el convenio formalizado con la empresa ELF-ATOCHEM ESPAÑA para la creación, el uso y mantenimiento de este Sistema General.

### **6- Usos fuera de ordenación:**

En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.

### CAPÍTULO III.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PORMENORIZADAS Y DETALLADAS QUE SE DEBEN PROPONER.

Propuestos en la Modificación	Existente en el P.G.O.U. 2005
Superficie afectada en el antiguo Sector SUE-R.1 ..... 148.031,00 m <sup>2</sup> de suelo Superficie afectada por los Sistemas Generales: Superficie afectada en el antiguo Sector SUE-R.1 ..... 148.031,00 m <sup>2</sup> de suelo Superficie afectada por los Sistemas Generales: S.G.EL.-1 (Parque Forestal de Ronda) ..... 52.730,00 m <sup>2</sup> de suelo S.G.EL.-2 (Parque Forestal La Picota)..... 6.794,00 m <sup>2</sup> de suelo loSup. suelo afección de RENFE:..... 135,00 m <sup>2</sup> Sup. SS.GG. (Sentencia) ..... 562,60 m <sup>2</sup> Sup. nueva parcela ..... 30,00 m <sup>2</sup> <b>Total .....208.282,60 m<sup>2</sup></b>	Superficie del Sector ..... 160.339 m <sup>2</sup> de suelo  Superficie SS.G.R. .... 59.524 m <sup>2</sup> de suelo  <b>Total ..... 219.863 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento Medio: ..... 0,606 m <sup>2</sup> Cuc/m <sup>2</sup>	0,606 m <sup>2</sup> Cuc/m <sup>2</sup>
Coeficientes de ponderación Residencial multifamiliar libre ..... 1,00 Residencial multifamiliar protegida ..... 0,50 Usos Terciarios ..... 1,50 Usos Terciarios (suelo) ..... 0,0	1,0 m <sup>2</sup> Cuc/m <sup>2</sup> 0,9 m <sup>2</sup> Cuc/m <sup>2</sup> 1,5 m <sup>2</sup> Cuc/m <sup>2</sup> 0,3 m <sup>2</sup> Cuc/m <sup>2</sup>
Superficie total construida Vivienda multifamiliar libre .....103.445,51 m <sup>2</sup> const Vivienda multifamiliar protegida ..... 25.865,57 m <sup>2</sup> const Terciario ..... 6.560,66 m <sup>2</sup> const <b>Total .....135.871,64 m<sup>2</sup> const</b>	109.524 m <sup>2</sup> const. 26.348 m <sup>2</sup> const. 0 m <sup>2</sup> const. <b>Total ..... 135.872 m<sup>2</sup> const.</b>

Esta relación comparada ofrece el siguiente campo numérico para la Modificación:

- Suelo de parcelas aportadas..... 208.282,60 m<sup>2</sup> de suelo.
- Aprovechamiento Medio ..... 0,606 m<sup>2</sup> Cuc/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad total ..... 135.871,64 m<sup>2</sup> const.
  - Vivienda libre ..... 103.445,41 m<sup>2</sup> const ..... 1,0 m<sup>2</sup> Cuc/m<sup>2</sup>
  - Vivienda protegida..... 25.865,57 m<sup>2</sup> const. .... 0,5 m<sup>2</sup> Cuc/m<sup>2</sup>
  - Terciario ..... 6.560,66 m<sup>2</sup> const. .... 1,5 m<sup>2</sup> Cuc/m<sup>2</sup>
  - Total ..... 135.871,64 m<sup>2</sup> const**
- Aprovechamiento Lucrativo Total ..... 126.219,26 m<sup>2</sup> Cuc.
  - Vivienda libre ..... 103.445,41 m<sup>2</sup> Cuc.
  - Vivienda protegida..... 12.932,85 m<sup>2</sup> Cuc.
  - Terciario ..... 9.841,00 m<sup>2</sup> Cuc
  - Total ..... 126.219,26 m<sup>2</sup> Cuc**
- Coeficiente de Ponderación:
  - Residencial Multifamiliar libre ..... 1,0 m<sup>2</sup> Cuc/m<sup>2</sup>.
  - Residencial Multifamiliar protegida ..... 0,5 m<sup>2</sup> Cuc/m<sup>2</sup>.
  - Terciario ..... 1,5 m<sup>2</sup> Cuc/m<sup>2</sup>.

## **CONCLUSIÓN.**

De los aspectos citados, explicados y relatados en la presente Memoria se puede concluir que se deben cambiar del vigente P.G.O.U./2005 los siguientes aspectos:

1) Los coeficientes de ponderación:

- VPO: 0,50.
- Terciario: 1,50 por la edificación, y eliminar el 0,30 del suelo.

2) La calificación urbanística de los terrenos:

- Alturas y alineaciones en varias de las parcelas.
- Usos en parcelas A (Terciario y residencial) y B (Terciario).
- Propuesta de un nuevo solar, el número 22, reduciendo el antiguo solar terciario A.

3) Ordenanza - Normativa Urbanística:

- En las parcelas con uso de VPO, permitir el uso residencial en planta baja.
- Adecuar la definición de usos predominante, compatibles y prohibidos al PGOU/2005, en lugar de la de 1999.

4) Índice de integración social: establecerlo en el 20% de la edificabilidad residencial del sector, de acuerdo con el art. 38.2.b) de la LUCyL, en la redacción dada a la misma por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre.

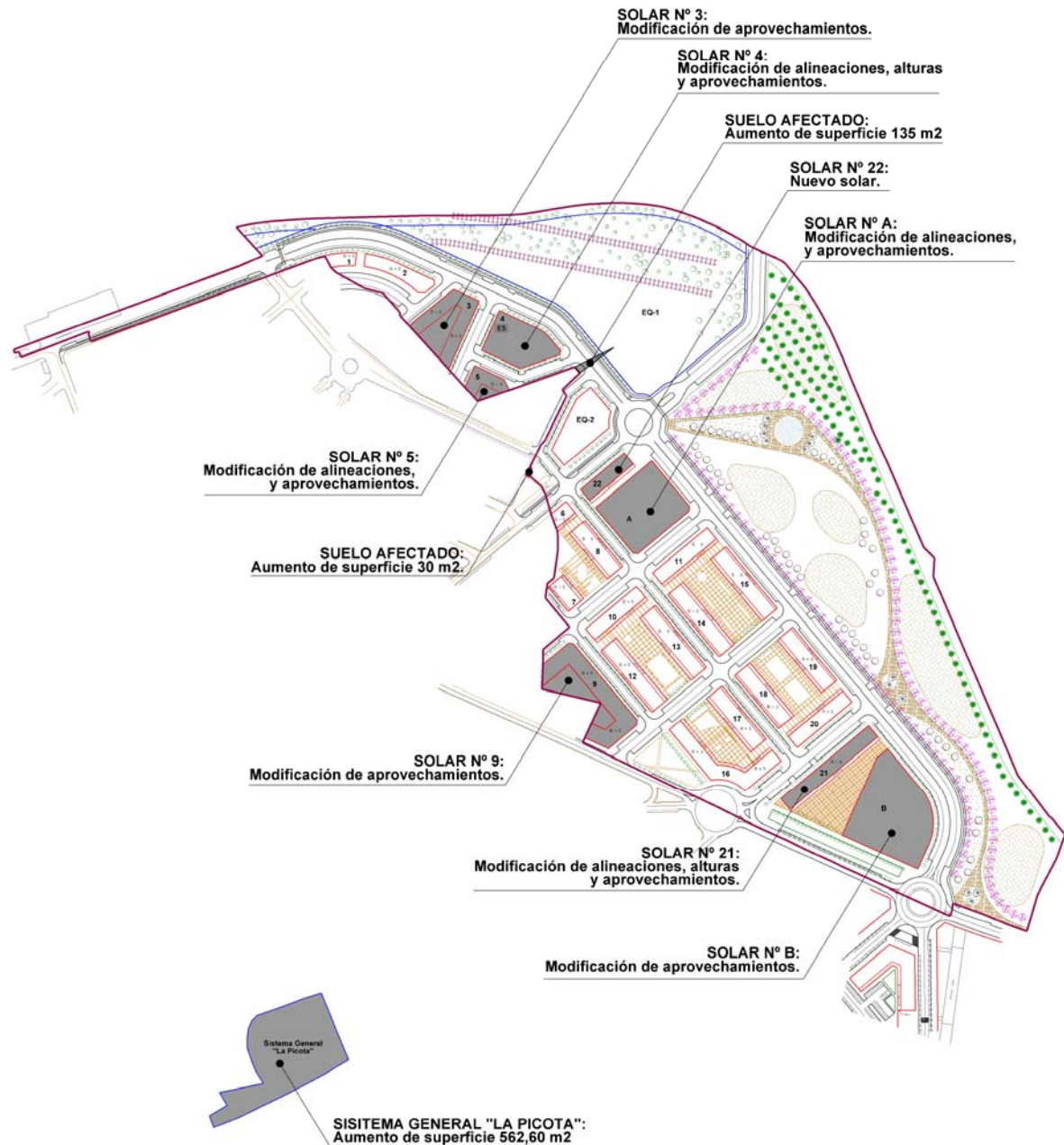
5) Calificación como fuera de ordenación del edificio que se demolió: justificar claramente los motivos.

6) Otros aspectos respecto a diversas modificaciones en las aportaciones de suelo. Son muy pequeñas y se explican y justifican en la Memoria.

Todos estos aspectos se justificarán en la Memoria Vinculante.

## GRÁFICO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

En este gráfico se sitúan los aspectos que tienen una variación o cambio respecto al ámbito del antiguo SUE R-1 "Ronda del Ferrocarril".



Barañain, abril de 2006.

Fdo.: Carmelo Loperena Eslava.  
Arquitecto