

ÍNDICE

CAPÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	1
CAPÍTULO II.- ASPECTOS A MODIFICAR EN EL P.G.O.U.....	1
CAPÍTULO III.- EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.....	2

CAPÍTULO I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

En la Memoria Informativa se ha explicado razonablemente los efectos de la Sentencia del T.S.J. de Burgos (17-11-2005) en el vigente P.G.O.U. 2005.

En esquema, la Sentencia exige:

- 1) La introducción de 562,60 m² de suelo nuevos en el Sector.
- 2) La adjudicación en la Reparcelación del Solar 5 a RENFE.
- 3) La no adjudicación a Yárritu del Solar 5 y con usos "residenciales protegidos".
- 4) La modificación de los coeficientes de ponderación.
- 5) La justificación de los motivos de la demolición del edificio sito en el Plan Parcial.

Además el Ayuntamiento ha reconocido a RENFE la propiedad de 150 m² de suelo inicialmente imputados al mismo Ayuntamiento.

Todos estos extremos hacen necesario, conveniente y oportuno modificar las determinaciones de ordenación detallada del P.G.O.U. 2005 en lo propuesto para el APD (R.1) de dicho P.G.O.U. 2005.

CAPÍTULO II.- ASPECTOS A MODIFICAR EN EL P.G.O.U..

El P.G.O.U. 2005 asumió las determinaciones del antiguo SUR-R.1 y las introdujo en su expediente bajo la denominación APD (R.1).

De las determinaciones de ordenación detallada existentes en el APD (R.1) para cumplir la Sentencia del T.S.J. de Burgos (17-11-2005), se deben modificar los siguientes extremos:

1) Modificación de los coeficientes de ponderación:

- VPO: 0,50.
- Terciario: 1,50 por la edificación, y eliminar el 0,30 del suelo. En los dos casos justificarlo.

2) Modificación de la calificación urbanística de los terrenos:

- Alturas y alineaciones en varias de las parcelas para solucionar y ajustar las distintas modificaciones de parcelas aportadas para adjudicar a Yárritu con vivienda libre.
- 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) Aumento de la aportación de Yárritu en el Sistema General "La Picota" de 562,60 m² en cumplimiento de la Sentencia 17-11-2005 del T.S.J. de Burgos.
- 7) Aumentos de superficie de 135 m² y 30 m² en dos parcelas que se explican más adelante.

CAPÍTULO III.- EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

3.1. Explicación y justificación de los nuevos coeficientes de ponderación. Los coeficientes del antiguo P.P. del SUE-R-1 "Ronda del Ferrocarril" eran los mismos, no podía ser de otra manera, que los que el P.G.O.U. de Miranda de Ebro propuso.

Eran los siguientes:

- Residencial multifamiliar libre 1,0 m² Cuc/m².
- Residencial multifamiliar protegida 0,9 m² Cuc/m².
- Usos Terciarios 1,5 m² Cuc/m²
- Usos Terciarios (suelo) 0,3 m² Cuc/m²

Estos coeficientes de ponderación se cambian por los que a continuación se expresan:

- Residencial multifamiliar libre 1,0 m² Cuc/m².
- Residencial multifamiliar protegida 0,5m² Cuc/m².
- Usos Terciarios 1,5 m² Cuc/m²

Estos coeficientes propuestos se justifican:

Se utiliza la fórmula $V_v = 1,40 (V_R + V_c) F_I$, publicada en el Real Decreto 25 de junio de 1997 (Normas Técnicas de Valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana).

En esta fórmula V_v . Es el valor de venta, por cada metro cuadrado del uso analizado, V_c es costo de construcción por cada metro cuadrado del uso analizado y V_r es el valor residual de cada uno de los usos analizados.

- Según consulta con agentes inmobiliarios de Miranda de Ebro los precios de venta de vivienda libre en el mes de marzo de 2006 oscilan entre los 1.800 €/m² hasta los 2.100 €/m², siendo una cifra razonable 1.890 €/m² de superficie útil.
- El precio de venta de un metro cuadrado útil de vivienda protegida en régimen general es de: 1.112,30 €/m².
- El precio de venta de un metro cuadrado útil de una construcción terciaria es relativamente indeterminada por la falta de datos para Miranda de Ebro pero puede estimarse correctamente en: 1.995 €/m²
- El coste de construcción para viviendas libres se puede determinar en 960 €/m², según fuentes del Sector de la Construcción de Miranda de Ebro.

- El coste de construcción para viviendas de protección se puede determinar en 650 €/m², según fuentes del Sector de la Construcción de Miranda de Ebro.
- El coste de construcción para construcción terciaria y su acondicionamiento de parcela se puede determinar en 840 €/m², según fuentes del Sector de la Construcción de Miranda de Ebro.
- De la fórmula citada anteriormente, el valor residual del suelo urbanizado es: $VR = Vv / 1,40 - Vc$

Uso Vivienda libre.

$$VR = \frac{1.890 \text{ € m}^2}{1,40} - 960 \text{ €/m}^2 = 390 \text{ €/m}^2$$

Usos Vivienda V.P.O.

$$VR = \frac{1.112,30 \text{ € m}^2}{1,40} - 650 \text{ €/m}^2 = 144,5 \text{ €/m}^2$$

Usos terciarios.

$$VR = \frac{1.995 \text{ € m}^2}{1,40} - 840 \text{ €/m}^2 = 585 \text{ €/m}^2$$

Los resultados anteriores, es decir, los valores residuales calculados de 390 €/m², 144,5 €/m² y 585 €/m² hay que reducirlos al valor 1, aplicando este valor, al uso mayoritario que en este caso es el de vivienda multifamiliar libre. Esta operación se resuelve de la siguiente manera:

$$\frac{390 \text{ €/m}^2}{390 \text{ €/m}^2} = 1 \text{ m}^2 \text{ Cuc/m}^2 \text{ para la vivienda multifamiliar libre.}$$

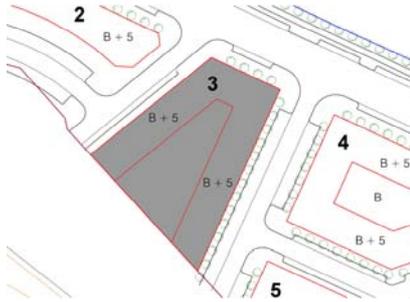
$$\frac{144,5 \text{ €/m}^2}{390 \text{ €/m}^2} = 0,37 \text{ m}^2 \text{ Cuc/m}^2 \text{ para la vivienda protegida se convierte en } 0,5 \text{ Cuc/m}^2 \text{ por ser el coeficiente al mínimo legal.}$$

$$\frac{585 \text{ €/m}^2}{390 \text{ €/m}^2} = 1,5 \text{ m}^2 \text{ Cuc/m}^2 \text{ para los usos terciarios.}$$

3.2. Modificación de aprovechamientos, usos, alturas, alineaciones, etc en distintos solares.

En los Solares 3, 4, 5, 9, 21-A, 21-B, A y B y 22, se plantean alguna modificación relativa a aprovechamientos, alturas, alineaciones y/o usos. A continuación se describen cada uno de ellos comparando su nueva propuesta con lo establecido en el antiguo P.P.

Solar 3 en el APD (R.1).



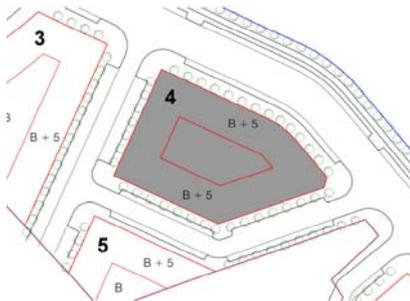
Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	2.243		Suelo	-		
Baja 1	1.471	1.471	Local VPO	0,9	1.324	
Planta 5	1.471	7.356	Vivi. VPO	0,9	6.620	7.944

Solar 3 en la presente Modificación.



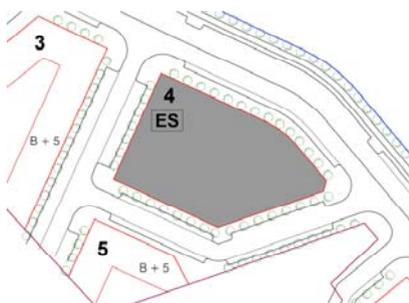
Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	2.243,22		Suelo	-		
Planta 6	1.471,2	8.827,2	VPO	0,5	4.413,6	4.413,6

Solar 4 en el APD (R.1).



Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	2.135		Suelo	0,00	0	
Baja 1	1.683	1.683	Local	1,00	1.683	
Planta 5	1.683	8.414	Vivi. Libre	1,00	8.414	10.097

Solar 4 en la presente Modificación.



Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	2.135,21		Suelo	0,00	0	
A definir volumétricamente. Altura PB+10						
		13.921,06	Vivi. Libre	1,00	13.921,06	13.921,06

Es un solar con una planta complicada y no es razonable proponerle una ordenación fija. Por lo tanto para este solar se plantea que se redacte un estudio de reordenación de volúmenes, la máxima altura permitida será la de PB+10.

Solar 5 en el APD (R.1).



Nº Planta	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	793		Suelo	0,00	0	
Baja 1	604	604	local VPO	0,90	544	
Planta 5	604	302,1	VPO	0,90	2.719	3.263

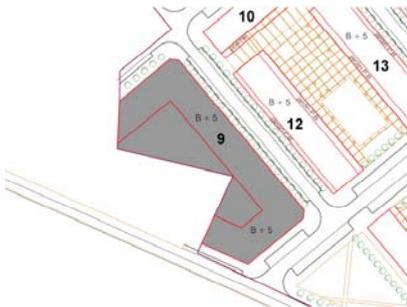
Solar 5 en la presente Modificación.



Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	742		Suelo	0,00	0	
Planta 6	554	3.143,03	VPO	0,50	1.571,51	1.571,51

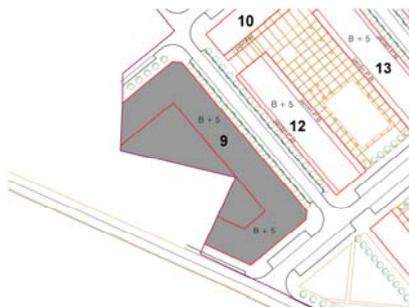
Se permite ocupar la P .B. con edificación reor denando, en este caso los volúmenes

Solar 9 en el APD (R.1).



Nº Planta	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	3.389		Suelo	0,00	0	
Baja 1	2.316	2.316	local VPO	0,90	2.084	
Planta 5	2.316	11.580	VPO	0,90	10.422	12.506

Solar 9 en la presente Modificación.



Nº Planta	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	3.389		Suelo	0,00	0	
Planta 6	2.316	13.895,6	VPO	0,50	6.947,8	6.947,8

Solar 21 en el APD (R.1).



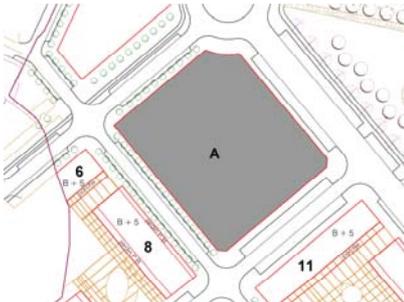
Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	1.657		Suelo	0,00	0	
Baja 1	1.348	1.348	Local	1,00	1.348	
Planta 5	1.348	6.742	Vivi. Libre	1,00	6.742	8.090

Solar 21 en la presente Modificación.



Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	1.657		Suelo	0,00	0	
Planta 1	1.343,714	1.343,71	Local	1,00	1.343,71	
Planta 6	1.343,714	8.062,29	Vivi. libre	1,00	8.062,29	9.406

Solar A en el APD (R.1).



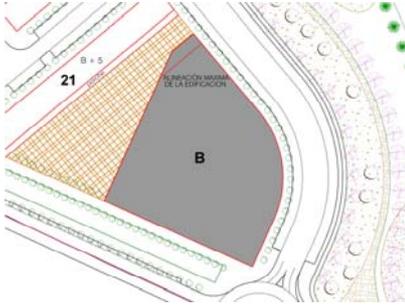
Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	5.065		Suelo	0,00	0	
				1,00	0	
	6.911	6.911	Vivi. libre	1,00	6.911	6.911

Solar A en la presente Modificación.



Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	3.721,58		Suelo	0,00	0	
		2.350	Terciario	1,5	3.525	3.525

Solar B en el APD (R.1).



Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	5.257		Suelo	0,00	0	
				1,00	0	
	8.320	8.320	Vivi. libre	1,00	8.320	8.320

Solar B en la presente Modificación.



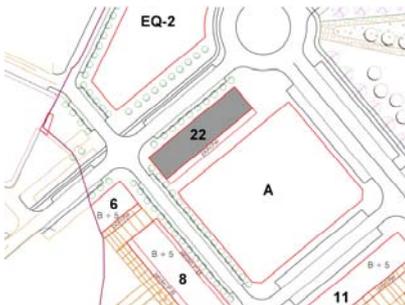
Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef. m ² Cuc	Aprov. m ² Cuc	Total m ² Cuc
	5.257		Suelo	0,00	0	
		4.210,66	Vivi. libre	1,50	6.316	6.316

* Corregido por Acuerdo Plenario de fecha 26 de octubre de 2006.

Solar 2.2.

Es un nuevo solar que se ha propuesto en la presente modificación para poder adjudicar a Yárritu en la Reparcelación sus 4.012,29 m² Cuc en vivienda libre, y no mover todo el contexto de adjudicaciones del resto de 21 solares, contexto que generaría una profunda y grave ingerencia en patrimonios, ya existentes, registrados, con cargas de urbanización prácticamente abonadas, con transacción efectuadas, etc. El Solar 22 tiene las siguientes características.

Solar 22.



Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Const.	Uso	Coef.	Aprov.	Total
	823,080		Suelo	0,00	0	
Planta 1	668,71	668,71	Local	1,00	668,71	
Planta 5	668,7175	3.343,575	Vivi. libre	1,00	3.343,575	4.012,29

3.3. Explicación de la Modificación en las Ordenanzas.

Las modificaciones a proponer en la Normativa escrita son dos:

- En primer lugar la relativa a permitir en las Plantas Bajas de los solares destinados a vivienda de protección la construcción del uso residencial.
- En segundo lugar la nueva definición de usos predominantes compatibles y prohibidos, se hace para adecuar estos conceptos a los del vigente P.G.O.U. 2005 en lugar de al P.G.O.U. 99. Estas liger as modificaciones constan en la Normativa Urbanística - Ordenanzas que acompañan a esta Modificación.

3.4. Cambio en los Índices de Integración Social.

En esta modificación se establece el Índice de Integración Social en el 20%, de acuerdo con el Art. 38.2b de la LUCyL en la redacción por la Ley 13/2005 de 27 de diciembre.

En consecuencia de los 129.306,76 m²C para uso residencial en el APD (R.1), 25.861,35 m² construidos lo serán para viviendas protegidas con alguno de los distintos régimen de protección existente y 103.445,41 m² construidos lo serán de viviendas libres.

En el antiguo P.P. SUE-R.1 las cifras anteriores estaban en 19,67% y 8 0,33% respectivamente a viviendas protegidas y libres.

3.5. Cambio en la superficie afectada.

Superficie en el APD-R.1

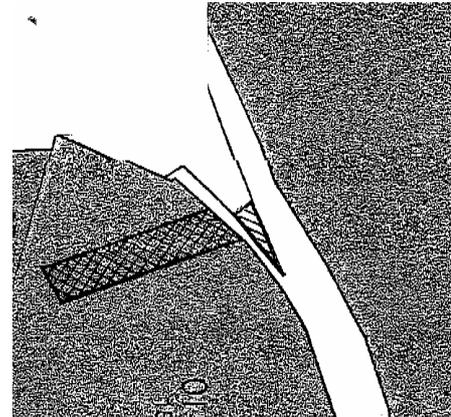
Superficie afectada en el antiguo Sector SUE-R.1	148.031 m ² de suelo.
Superficie Sistemas Generales:	
S.G.EL.-1 (Parque Forestal de Ronda)	52.730 m ² de suelo
S.G.EL.-2 (Parque Forestal La Picota)	6.794 m ² de suelo
Total	207.555 m² de suelo

Superficie en la presente Modificación

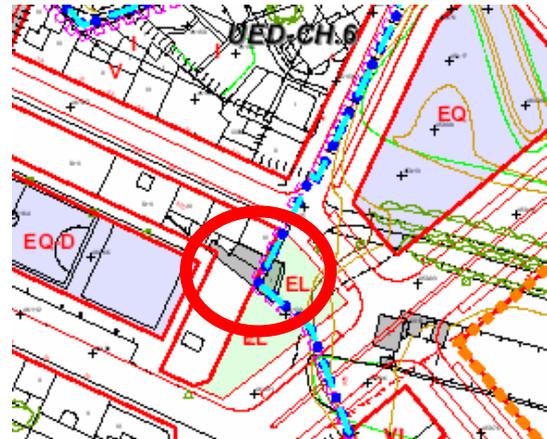


La superficie afectada en la Modificación es 208.282,60 m² de suelo. Está conformada por: suelos afectados en el antiguo SUE-R.1 que eran 207.555 m², los 562,60 m² de suelo que la sentencia del T. S.J. de Burgos de 17-11-2005 afirma que deben añadirse a los 6.794 m² que determinaba como Sistema General "La Picota" el P.G.O.U. 99.

Aumento de 135 m² que, inicialmente atribuidos al Ayuntamiento de Miranda de Ebro por excesos, deben ser adjudicados a RENFE ya que existe documentación pertinente de apropiación a usos de RENFE mediante compra - expropiación y por otro lado, el Ayuntamiento no tiene sobre estos suelos Inscripción Registral que ampare su propiedad.



Aumento de 30 m² de un suelo no incluido anteriormente y que está realmente afectado por el límite del APD-R.1.



En conclusión son: 207.555 m² + 562,60 m² + 135 m² + 30 m² = 208.282,60 m².

3.6. Declaración de fuera de ordenación.



El P.P. SUE-R.1 respecto al edificio en cuestión, al igual que el P.G.O.U. /99 lo incluía dentro de las alineaciones que se proponían en el nuevo orden urbano. Inicialmente, la alineación frontal, coincide en gran medida, con el edificio existente. Por ello, desde el planteamiento inicial del P.P. cabía aceptar el edificio existente como coherente, acorde, ensamblado, en definitiva no pugnaba con la ordenación del P.P. Todo esto tiene una consideración de "planta, de coordenadas XY. El proyecto de urbanización en su propuesta de rasantes, es decir, en la aclaración pertinente sobre la coordenada "Z", propuso unas alturas de la urbanización, que implicaban dejar el edificio, aproximadamente, 1 m por debajo de la rasante de acceso público. Es decir, contextualizando el tema en términos coloquiales, el edificio, queda "enterrado" 1 m por debajo de los accesos públicos. Además de este aspecto se fueron añadiendo otros nuevos como, la cruja del edificio y el hecho de que el solar previsto para posibilitar la permanencia de este edificio tuviera una considerable diferencia de aprovechamiento respecto a lo consolidado, su aspecto, conservación exterior e interior, tipología, etc. Este conjunto de aspectos negativos sugeridos conforme se detallaban más las condiciones hizo que se debiera considerar como "fuera de ordenación", el edificio que inicialmente el P.G.O.U. y posteriormente el P.P. pretendieron e intentaron que se pudiera mantener.

Tal y como se ve en el dibujo y fotos aportadas, la situación de consolidación, no ofrecía ninguna ventaja ni al P.P., ni al entorno, ni a la propiedad. Por el contrario su declaración de Fuera de Ordenación y derribo tal y como se procedió, no ha supuesto más que ventajas, y certidumbres. Por tanto es una acción absolutamente normal en estas situaciones. Claramente la conservación del edificio pugnaba en todos los órdenes, excepto en el de la alineación frontal, aspecto totalmente insuficiente para garantizar una sintonía y armonía con los edificios, calles, accesos, rasantes, tipologías, urbanización, etc previsto.

3.7. Superficie total construida.

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 ² de suelo Superficie afectada por los Sistemas Generales: S.G.EL.-1 (Parque Forestal de Ronda) 52.730,00 m ² de suelo S.G.EL.-2 (Parque Forestal La Picota)..... 6.794,00 m ² de suelo Sup. suelo afección de RENFE:..... 135,00 m ² Sup. SS.GG. (Sentencia) 562,60 m ² Sup. nueva parcela 30,00 m ² Total208.282,60 m²	Superficie del Sector 160.339 m ² de suelo Superficie SS.G.R. 59.524 m ² de suelo Total 219.863 m²
Aprovechamiento Medio: 0,606 m ² Cuc/m ²	0,606 m ² Cuc/m ²
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 ² Cuc/m ² 0,9 m ² Cuc/m ² 1,5 m ² Cuc/m ² 0,3 m ² Cuc/m ²
Superficie total construida Vivienda multifamiliar libre 103.445,51 m ² const Vivienda multifamiliar protegida 25.865,57 m ² const Terciario 6.560,66 m ² const Total 135.871,64 m² const	109.524 m ² const. 26.348 m ² const. 0 m ² const. Total 135.872 m² const.

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

- Suelo de parcelas aportadas.....	208.282,60 m ² de suelo.
- Aprovechamiento Medio	0,606 m ² Cuc/m ² .
- Edificabilidad total	135.871,64 m ² const.
Vivienda libre	103.445,41 m ² const 1,0 m ² Cuc/m ²
Vivienda protegida.....	25.865,57 m ² const. 0,5 m ² Cuc/m ²
Terciario	6.560,66 m ² const. 1,5 m ² Cuc/m ²
Total	135.871,64 m² const
- Aprovechamiento Lucrativo Total	126.219,26 m ² Cuc.
Vivienda libre	103.445,41 m ² Cuc.
Vivienda protegida.....	12.932,85 m ² Cuc.
Terciario	9.841,00 m ² Cuc
Total	126.219,26 m² Cuc
- Coeficiente de Ponderación:	
Residencial Multifamiliar libre	1,0 m ² Cuc/m ² .
Residencial Multifamiliar protegida	0,5 m ² Cuc/m ² .
Terciario	1,5 m ² Cuc/m ² .

3.8. Determinaciones pormenorizadas.

- Índice de integración social	20%
- Zonas verdes	13.969 m ² .
- Espacios libres	13.702 m ² .
- Viario público	61.582 m ² .
- Equipamientos públicos EQ-1	31.241 m ² de suelo (polivalente).
- Equipamientos públicos EQ-2	1.923 m ² de suelo (polivalente).
- Suelo público SS.GG - SG-EL.1	52.730 m ² (Parque Forestal Ronda).
- Suelo público SS.GG.- SG.EL.2	7.356,60 m ² (Parque La Picota).
- Aprovechamiento Medio	0,606 m ² Cuc/m ² .
- Aprovechamiento Lucrativo total	126.219,26 m ² Cuc

3.9. Explicación numérica detallada de las determinaciones pormenorizadas.

- <u>Equipamientos:</u>	33.164 m ² de suelo.
EQ-1	31.241 m ² .
EQ-2	1.923 m ² .
- <u>Zonas Verdes y Sistemas Generales:</u>	
ZV.1.a	10.827,00 m ² de suelo.
ZV.1.b (Sistemas Generales Ronda) ..	52.730,00 m ² de suelo.
ZV.2	1.374,00 m ² de suelo.
ZV.3	1.184,00 m ² de suelo.
ZV.4	352,00 m ² de suelo.
ZV.5	232,00 m ² de suelo.
ZV.6	7.356,60 m ² de suelo.
Total	74.055,60 m² de suelo.

- Zonas peatonales y Espacios libres

PL-1	2.154,00 m ² de suelo.
PL-2	2.496,00 m ² de suelo.
PL-3	2.840,00 m ² de suelo.
PL-4	1.924,00 m ² de suelo.
PL-5	2.514,00 m ² de suelo.
PL-6	<u>2.243,00 m² de suelo.</u>
Total	14.171,00 m² de suelo.

- Áreas peatonales

P-1	349,00 m ² de suelo.
P-2	<u>691,00 m² de suelo.</u>
Total	1.040,00 m² de suelo.

- Viario público

VP-1	5.111,00 m ² de suelo.
VP-2	31.013,00 m ² de suelo.
VP-3	2.216,00 m ² de suelo.
VP-4	3.388,00 m ² de suelo.
VP-5	3.880,00 m ² de suelo.
VP-6	4.040,00 m ² de suelo.
VP-7	4.154,00 m ² de suelo.
VP-8	1.726,00 m ² de suelo.
VP-9	1.159,00 m ² de suelo.
VP-10	678,00 m ² de suelo.
VP-11	1.436,00 m ² de suelo.
VP-12	1.327,00 m ² de suelo.
VP-13	<u>1.454,00 m² de suelo.</u>
Total	61.582,00 m² de suelo.

3.10. Determinaciones detalladas por Unidades Básicas.

La Modificación del APD (R.1) determina lo siguiente para cada uno de los solares que propone el P.P.

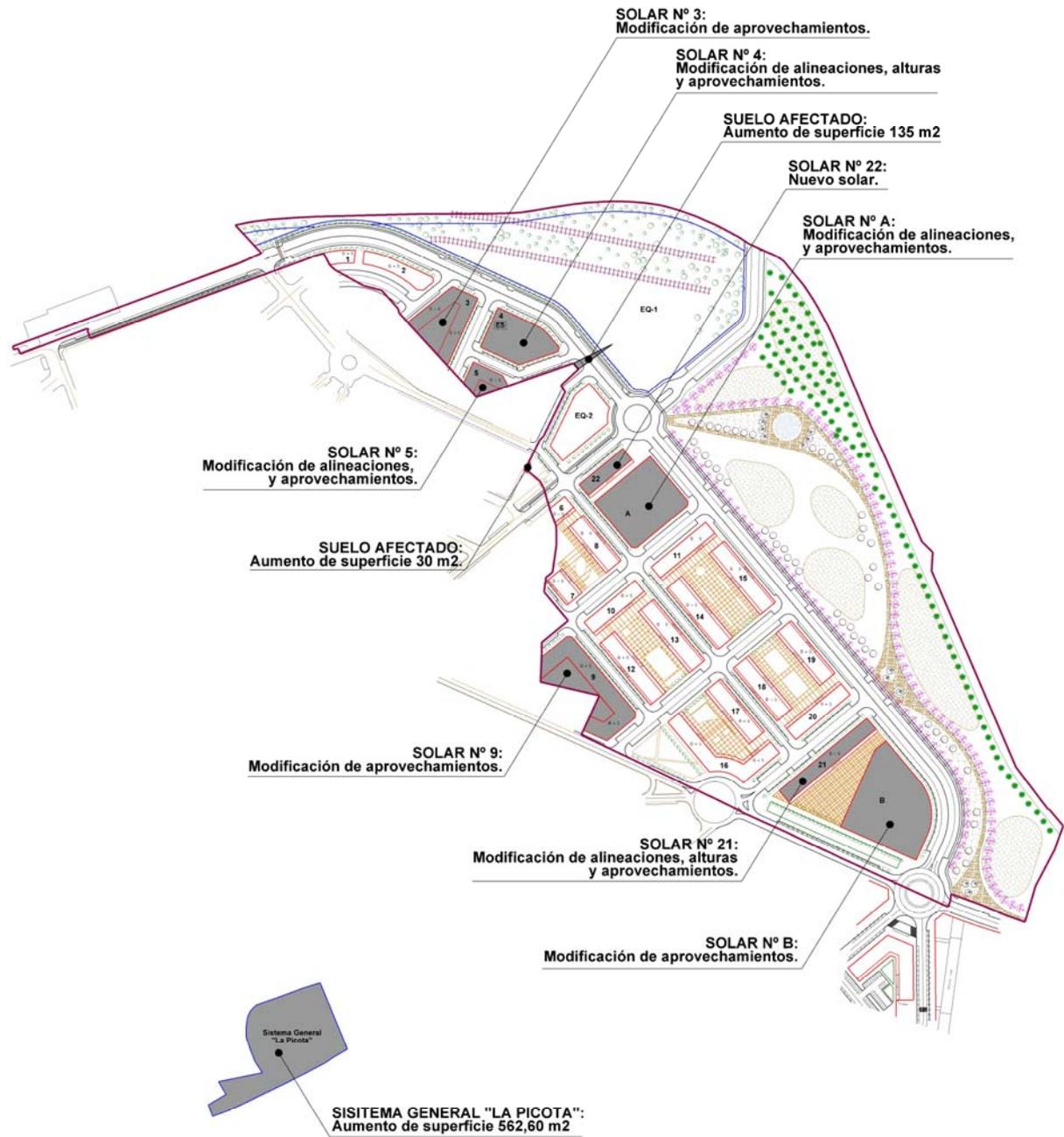
A. DETERMINACIONES GENERALES							IDENTIFICACION
1. Superficie parcelas aportadas (Sector + SSGG).....	208.282,60 m ²						APD (R.1) RONDA DEL FERROCARRIL
2. Uso característico (3).....	residencia colectivo						
3. Aprovechamiento Tipo (2).....	0,6060 m ² Cuc						
B. DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO							
APR. APROPIABLE (1)x(3)x0,90.....	12.621,93 m ² Cuc						
APR. LUCRATIVO TOTAL	126.219,26 m ² Cuc						
DETERMINACIONES DETALLADAS POR UNIDAD BÁSICA							
Identificación	Nº Plantas	Sup.Planta	Sup. Construida (m ²)	Uso	Coef. Uso m ² Cuc	Apr. Lucrativo m ² Cuc	TOTAL m ² Cuc
1		296		SUELO	0,00	0	1.775,00
	1	296	296	LOCAL	1,00	296	
	5	296	1.480	VIV.LIBRE	1,00	1.480	
2		824		SUELO	0,00	0	4.944,00
	1	824	824	LOCAL	1,00	824	
	5	824	4.120	VIV.LIBRE	1,00	4.120	
3		2.243,22		SUELO	0,00	0	4.413,60
	6	1.471,20	8.827,20	VPO	0,50	4.413,60	
4		2.135,21		SUELO	0,00	0	13.921,06
	A definir volumétricamente. Altura máxima PB+10						
			13.921,06	VIV.LIBRE	1,00	13.921,06	
5		742		SUELO	0,00	0	1.571,51
	6	554	3.143,03	VPO	0,50	1.571,51	
6		326		SUELO	0,00	0	1.547,00
	1	258	258	LOCAL	1,00	258	
	5	258	1.289	VIV.LIBRE	1,00	1.289	
7		511		SUELO	0,00	0	2.216,00
	1	369	369	VIV.LIBRE	1,00	369	
	5	369	1.847	VIV.LIBRE	1,00	1.847	
8		966		SUELO	0,00	0	4.188,00
	1	698	698	VIV.LIBRE	1,00	698	
	5	698	3.490	VIV.LIBRE	1,00	3.490	
9		3.389		SUELO	0,00	0	6.947,80
	6	2.316	13.895,60	VPO	0,50	6.947,80	
10		957		SUELO	0,00	0	4.667,00
	1	778	778	LOCAL	1,00	778	
	5	778	3.889	VIV.LIBRE	1,00	3.889	
11		1.026		SUELO	0,00	0	5.000,00
	1	833	833	LOCAL	1,00	833	
	5	833	4.167	VIV.LIBRE	1,00	4.167	
12		1.305		SUELO	0,00	0	5.655,00
	1	943	943	VIV.LIBRE	1,00	943	
	5	943	4.713	VIV.LIBRE	1,00	4.713	
13		1.305		SUELO	0,00	0	5.655,00
	1	943	943	VIV.LIBRE	1,00	943	
	5	943	4.713	VIV.LIBRE	1,00	4.713	
14		1.305		SUELO	0,00	0	5.655,00
	1	943	943	VIV.LIBRE	1,00	943	
	5	943	4.713	VIV.LIBRE	1,00	4.713	

15		1.305		SUELO	0,00	0	5.655,00	
	1	943	943	VIV.LIBRE	1,00	943		
	5	943	4.713	VIV.LIBRE	1,00	4.713		
16		1.918		SUELO	0,00	0	9.569,00	
	1	1.595	1.595	LOCAL	1,00	1.595		
	5	1.595	7.974	VIV.LIBRE	1,00	7.974		
17		1.122		SUELO	0,00	0	4.860,00	
	1	810	810	VIV.LIBRE	1,00	810		
	5	810	4.050	VIV.LIBRE	1,00	4.050		
18		1.122		SUELO	0,00	0	4.860,00	
	1	810	810	VIV.LIBRE	1,00	810		
	5	810	4.050	VIV.LIBRE	1,00	4.050		
19		1.122		SUELO	0,00	0	4.860,00	
	1	810	810	VIV.LIBRE	1,00	810		
	5	810	4.050	VIV.LIBRE	1,00	4.050		
20		1.026		SUELO	0,00	0	5.000,00	
	1	833	833	LOCAL	1,00	833		
	5	833	4.167	VIV.LIBRE	1,00	4.167		
21		1.657		SUELO	0,00	0	9.406	
	1	1.343,714	1.343,71	LOCAL	1,00	1.343,71		
	6	1.343,714	8.062,29	VIV.LIBRE	1,00	8.062,29		
22		823,080		SUELO	0,00		4.012,29	
	1	668,71	668,71	LOCAL	1,00	668,71		
	5	668,715	3.343,575	VIV. LIBRE	1,00	3.343,575		
A		3.721,58		SUELO	0,00	0	3.525,00	
			2.350		1,50	3.525		
B		5.257		SUELO	0,00	0	6.316,00	
			4.210,66		1,50	6.316		
SUPERFICIE CONSTRUIDA		135.871,64						
							APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	126.219,26

Conclusión de la Modificación Vinculante.

- La consecución de los parámetros exigidos por la Sentencia del TSJ de Burgos de 17-11-2005 ha obligado a hacer las modificaciones descritas.
- En general como se puede ver a lo largo del expediente, prácticamente todas las modificaciones en los solares se hacen en términos de "ajuste". La única propuesta "ex novo", es la del Solar nº 22. Su finalidad es que la reparcelación de vivienda libre a los aprovechamientos de los suelos que han motivado la Sentencia del TSJ de Burgos (17-11-2005). El resto de modificaciones surgen al cambiar los coeficientes de uso, fundamentalmente el de VPO, para poder adecuar los solares receptores de VPO al aprovechamiento exigido por la aplicación del índice de integración social establecida en el 20% por la LUCyL.

A continuación se aporta un plano - esquema con un señalamiento de las modificaciones simplificado.



Barañain. abril de 2006.

Fdo.: Carmelo Loperena Eslava.
Arquitecto.