



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE BURGOS

<b>SUSCRIPCIÓN</b> Anual ..... 56,567259 euros Semestral ..... 32,502735 euros Trimestral ..... 19,532893 euros Ayuntamientos ... 40,940945 euros (I. V. A. incluido)	<b>SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS</b>  <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i>  ADMINISTRACIÓN: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 0,661113 euros    —:    De años anteriores: 1,322227 euros	<b>INSERCIÓNES</b> 1,141923 euros por línea (DIN A-4) 0,751265 euros por línea (cuartilla) 18,03 euros mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100%
<b>FRANQUEO CONCERTADO</b> Núm. 09/2		Depósito Legal: BU - 1 - 1958
<b>Año 2003</b>	<b>Martes 5 de agosto</b>	<b>Número 146</b>

### INDICE

#### PROVIDENCIAS JUDICIALES

##### — JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.

- De Burgos núm. 3. 36/2003. Pág. 2.
- De Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja núm. 1. 293/2001. Págs. 2 y 3.
- De Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja núm. 2. 87/2002. Pág. 3.

#### ANUNCIOS OFICIALES

##### — CONFEDERACIONES HIDROGRAFICAS.

- Del Duero. Secretaría General. Págs. 3 y 4.

##### — AYUNTAMIENTOS.

- Burgos. Secretaría General. Pág. 4.
- Miranda de Ebro. *Aprobación definitiva del Plan Parcial Residencial del Sector SUE-R4 «Ampliación PR-1» del Plan General de Ordenación Urbana.* Págs. 4 y ss.
- Quintanilla del Agua y Tordueles. Pág. 19.

#### ANUNCIOS URGENTES

##### — AYUNTAMIENTOS.

- Cayuela. *Aprobación definitiva del estudio de detalle del Sector S-1 (Arroyo Aguachales) en Villamiel de Muñó.* Págs. 19 y ss.
- Quintanapalla. *Notificación de la adecuación del coto de caza BU-10.410.* Págs. 23 y 24.
- Valdorros. Pág. 24.

# PROVIDENCIAS JUDICIALES

## BURGOS

### Juzgado de Primera Instancia número tres

A312G.

N.I.G.: 09059 1 0300044/2003.

Procedimiento: Ordinario 36/2003.

Sobre: Otras materias.

De: Doña Manuela Vilariño González y doña M.<sup>a</sup> del Carmen Figueiras Vilariño.

Procurador: Don Jesús Miguel Prieto Casado.

Contra: Cooperativa de Funcionarios de Burgos.

Doña Pilar Lafuente de Benito, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número tres de Burgos.

Hace saber: Que en dicho Tribunal se tramita el procedimiento de ordinario 36/2003, a instancias de doña Manuela Vilariño González y doña M.<sup>a</sup> del Carmen Figueiras Vilariño contra Cooperativa de Funcionarios de Burgos, se ha dictado sentencia del tenor literal siguiente:

Sentencia número 413/03. – En la ciudad de Burgos, a 11 de junio de 2003.

Vistos por el Ilustrísimo señor don Francisco Javier Ruiz Ferreiro, Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número tres de Burgos y su partido, los presentes autos de juicio ordinario número 36/03, seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como demandantes doña Manuela Vilariño González y doña M.<sup>a</sup> Carmen Figueiras Vilariño, representadas por el Procurador señor Prieto Casado y asistidas del Letrado señor Martín Palacín, y de otra, como demandada, la Cooperativa de Funcionarios de Burgos, declarada en rebeldía, sobre reclamación de cantidad.

Fallo: Que estimando como estimo la demanda interpuesta por el Procurador señor Prieto Casado, en representación de doña Manuela Vilariño González y doña M.<sup>a</sup> Carmen Figueiras Vilariño, contra la Cooperativa de Funcionarios de Burgos, declarada en rebeldía, debo condenar y condeno a la demandada a pagar a la actora la cantidad de diez mil ciento sesenta y tres con once (10.163,11) euros, a la que se aplicará el interés legal del dinero desde la interposición de la demanda, incrementado en dos puntos desde la fecha de esta resolución, todo ello, con expresa imposición de costas a la demandada.

Unase la presente al Libro de Registro de sentencias y autos definitivos civiles de este Juzgado, y expídase testimonio que se unirá a los autos a que se contrae.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Modo de impugnación: Mediante recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Burgos (artículo 455 LEC).

El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de cinco días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LEC).

Publicación: Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilustrísimo Magistrado Juez que la dictó, estando celebrando Audiencia Pública en el mismo día de su fecha, de lo que yo el Secretario doy fe.

Dado en Burgos, a 18 de junio de 2003.

Y para que sirva de notificación a Cooperativa de Funcionarios de Burgos, demandada en el presente recurso, en paradero desconocido, expido y firmo el presente en Burgos, a 18 de junio de 2003. – La Secretario, Pilar Lafuente de Benito.

200306392/6398. – 50,16

## VILLARCAYO DE MERINDAD DE CASTILLA LA VIEJA

### Juzgado de Primera Instancia número uno

76000.

N.I.G.: 09903 1 0101756/2001.

Procedimiento: Juicio verbal 293/2001.

Sobre: Otros verbal.

De: Doña Begoña Sainz-Maza Ruiz-Canales.

Procuradora: Doña Margarita Robles Santos.

Contra: Herederos desconocidos e inciertos de don Daniel González Ruiz y Ministerio Fiscal.

#### *Cédula de notificación*

En el procedimiento verbal 293/2001 seguido a instancia de doña Begoña Sainz-Maza Ruiz-Canales contra los herederos desconocidos e inciertos de don Daniel González Ruiz, siendo parte el Ministerio Fiscal, se ha dictado sentencia cuyo encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

Sentencia número 70/2003. – En Villarcayo, a 19 de junio de 2003.

Doña M.<sup>a</sup> Dolores Palmero Suárez, Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de los de esta localidad, ha visto y examinado los precedentes autos de juicio ordinario, seguidos bajo el número 293/2001 ante este Juzgado, a instancias de la Procuradora de los Tribunales, doña Margarita Robles Santos, en nombre y representación procesal de doña Begoña Sainz-Maza Ruiz-Canales, asistida del Letrado don Juan M.<sup>a</sup> Arrimadas Saavedra, contra los herederos desconocidos e inciertos de don Daniel González Ruiz, declarados en rebeldía procesal, siendo parte el Ministerio Fiscal, sobre acción de reclamación de filiación no matrimonial.

Fallo: Que estimando como estimo la demanda interpuesta por la Procuradora doña Margarita Robles Santos en nombre y representación de doña Begoña Sainz-Maza Ruiz-Canales contra los herederos desconocidos e inciertos de don Daniel González Ruiz, con intervención del Ministerio Fiscal, declaro la filiación no matrimonial de doña Begoña Sainz-Maza Ruiz-Canales como hija de don Daniel González Ruiz, nacida el día 13 de marzo de 1959 e inscrita en el Registro Civil de Espinosa de los Monteros (Burgos), sección 1.<sup>a</sup>, tomo 42, folio 69, página 137, con los apellidos de su madre, que de ahora en adelante figurará inscrita como doña Begoña, hija no matrimonial de don Daniel González Ruiz y de doña Amantina Sainz-Maza Ruiz-Canales, a quien se impondrán los apellidos del padre, juntamente con los de la madre, condenando a los herederos desconocidos e inciertos de don Daniel González Ruiz a estar y pasar por la anterior declaración, sin hacer expresa imposición de costas.

Librese exhorto al encargado del Registro Civil de Espinosa de los Monteros (Burgos), al que se acompañará testimonio de esta resolución, a fin de que se practique la rectificación de la filiación.

Al notificar esta sentencia a las partes hágaseles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Burgos conforme al artículo 455 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que ha de prepararse por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de cinco días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitándose a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna conforme al artículo 457.2 de la citada Ley Procesal Civil.

Así por esta sentencia de la que se unirá testimonio a los autos dejando el original en el libro de sentencias de este Juzgado, y que por rebeldía de los demandados herederos desconocidos e inciertos de don Daniel González Ruiz, les será notificada personalmente en la forma prevista en el artículo 161 de la LEC y en

el «Boletín Oficial» de esta provincia en que se hallen en paradero desconocido, se pronuncia, manda y firma.

Y para que sirva de notificación en legal forma a los herederos desconocidos e inciertos de don Daniel González Ruiz, se extiende la presente en Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja, a 7 de julio de 2003. — El Secretario (ilegible).

2003006243/6348. — 79,80

### Juzgado de Primera Instancia número dos

4741K.

N.I.G.: 09903 1 0200413/2002.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 87/2002.

Sobre: Otras materias.

De: Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona.

Procuradora: Doña Margarita Robles Santos.

Contra: Don Joaquín Iglesias Martínez y doña M.<sup>a</sup> Yolanda San Román Santamaría.

Doña Yolanda Colina Contreras, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número dos de Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja.

Hago saber: Que en el proceso de ejecución seguido en dicho Juzgado con el número 87/2002, a instancia de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona y contra don Joaquín Iglesias Martínez y doña María Yolanda San Román Santamaría, sobre ejecución hipotecaria, se ha acordado sacar a pública subasta, por un plazo de veinte días, los bienes que, con su precio de tasación se enumeran a continuación:

Bienes que se sacan a subasta y su valoración. —

Finca número 1: Vivienda portal número uno, puerta letra A en la planta tercera del portal número uno, que forma parte integrante del edificio señalado con los números uno y dos de la calle Villacobos en el término municipal de Medina de Pomar.

Distribuida en hall, pasillo distribuidor, salón comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y terraza. Tiene una superficie útil de noventa y tres metros cuadrados, y construida de ciento diecinueve metros y setenta decímetros cuadrados. Linda: Frente, caja escalera, rellano de las mismas, caja de ascensor y vivienda letra B de su planta y portal; derecha, entrando y en su proyección vertical, edificio de garajes construidos por el señor Basurto; izquierda y en su proyección vertical, calle Villacobos y fondo edificio de viviendas construido por el señor Basurto.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villarcayo, tomo 2.033, libro 109 de Medina, folio 107 y finca número 15.995.

Finca número 2: Sesenta y nueve. Garaje señalado en la planta con el número 23, en la planta sótano segundo, integrado en un edificio destinado a garajes entre la calle Juan de Ortega y Villacobos, en Medina de Pomar. Tiene una superficie útil aproximada de trece metros y treinta decímetros cuadrados. Linda: Sur y este con pasillo; norte, garaje 24 y oeste, garaje 11.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villarcayo, tomo 1.961, libro 99, folio 121, finca número 14.193.

Dichas fincas se encuentran valoradas a efectos de subasta en la cantidad de 93.532,51 euros la primera y 9.390,81 euros la segunda.

La subasta tendrá lugar en la sede de este Juzgado, Plaza Héroes del Alcázar, número 1. Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja, el día 26 de septiembre de 2003, a las 10,30 horas.

Condiciones de la subasta. —

1. — Los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.<sup>º</sup> — Identificarse de forma suficiente.

2.<sup>º</sup> — Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.<sup>º</sup> — Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el

Banesto, cuenta número 1059 0000 06 0087 02 o de que han prestado aval bancario por el 30% del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con las cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

2. — El ejecutante únicamente podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren sin necesidad de consignar cantidad alguna (artículo 647 de la L.E.C.).

3. — Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.

4. — Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones expresadas anteriormente, los cuales se conservarán cerrados por el Secretario Judicial y serán abiertos al comienzo del acto.

5. — Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70% del avalúo, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si fuere inferior, se estará a lo previsto en el artículo 670 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

6. — Que la certificación registral está de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado.

7. — Que se entenderá que por el mero hecho de participar en la subasta todo licitador acepta como bastante los títulos existentes, o en su caso, la inexistencia de éstos.

8. — Que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose por el mero hecho de participar en la subasta que los postores aceptan esta situación y admiten y aceptan quedar subrogados en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicase a su favor.

9. — No consta en el proceso si el inmueble que se subasta se encuentra o no ocupado por personas distintas del ejecutado.

10. — Si por fuerza mayor, causas ajenas al Juzgado o por error se hubiere señalado un domingo o día festivo y no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará al día siguiente hábil, a la misma hora, exceptuando los sábados.

En Villarcayo de Merindad de Castilla la Vieja, a 4 de julio de 2003. — La Secretario Judicial, Yolanda Colina Contreras.

200306242/6349. — 117,42

## ANUNCIOS OFICIALES

### CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

#### Secretaría General

Don Angel Quintanilla Fernández, con domicilio en calle Calera, 10-2.<sup>º</sup> A, 09002 - Burgos, solicita autorización para realizar obras de vallado en zona de policía del arroyo Las Liebres, en el término municipal de Sotragero (Burgos).

Información pública. —

La descripción de la obra es:

Vallado perimetral de la parcela 315 del polígono 1.

El vallado se realizará con malla metálica y postes metálicos de 2 m. de altura y una separación entre ellos de 3 m. y anclados en zapata de hormigón, en el término municipal de Sotragero (Burgos), en zona de policía del arroyo Las Liebres.

En dicha zona se permitirá un paso entre el vallado y el cauce de 5 metros de anchura.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

lico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, a fin de que, en el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, puedan presentar reclamaciones los que se consideren perjudicados, en la Alcaldía de Sotragero (Burgos) o ante esta Secretaría de la Confederación Hidrográfica del Duero, calle Muro, 5 - Valladolid, donde se hallan de manifiesto los expedientes de referencia (OZ 11415/03 BU).

Valladolid, a 18 de junio de 2003. — El Secretario General, Eduardo Mora Cazorla.

200305711/6358. — 21,66

## AYUNTAMIENTO DE BURGOS

### Secretaría General

La Alcaldía-Presidencia de este Excelentísimo Ayuntamiento de Burgos, por medio de Decreto dictado con fecha 22 de julio de 2003, ha resuelto que por ausencia del titular de esta Alcaldía durante el periodo comprendido entre los días 4 al 17 de agosto de 2003, ambos inclusive, le sustituirá en la totalidad de las funciones de Alcalde el primer Teniente de Alcalde don Francisco Javier Lacalle Lacalle, y durante los días del 18 al 24 de agosto de 2003, ambos inclusive, la segunda Teniente de Alcalde doña María Begoña Contreras Olmedo, quienes las asumirán por expresa delegación de esta Alcaldía, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del citado Reglamento.

Burgos, a 22 de julio de 2003. — El Alcalde, Juan Carlos Aparicio Pérez.

200306509/6497. — 18,03

### Ayuntamiento de Miranda de Ebro

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 4 de julio de 2002, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial SUE-R4 «Ampliación del Pr-1», según documento presentado por el redactor como «Documento para aprobación definitiva, modificado marzo 2002».

Se significa que el documento está integrado por:

- Documento A: Memoria.
- Documento B: Anexos a la memoria.
- Documento C: Ordenanzas reguladoras.
- Documento D: Plan de etapas.
- Documento E: Estudio económico financiero.
- Índice de planos: I.1 a I.11 planos de información, P.1 a P.14 planos de proyecto.

Se adjunta como anexo para su publicación la memoria vinculante y las ordenanzas del Plan Parcial aprobado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer alternativamente los siguientes recursos:

a) Recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación (artículos 8 y 46.1 de la Ley 29/98, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contenciosa, B.O.E. número 167, de 14 de julio).

b) Recurso de reposición potestativo ante este Excelentísimo Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación (artículos 116 y 117 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, según redacción

dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, B.O.E. número 12 de 14 de enero).

Caso de interponer este recurso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del mismo, lo que ocurrirá si transcurrido un mes desde la interposición no recibe notificación de la resolución del mismo.

En este último caso, dispondrá a su vez de un plazo de seis meses a contar desde el día inmediato posterior para la interposición del recurso contencioso-administrativo contra el citado acto presunto, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos.

c) Cualquier otro que considere conveniente.

Miranda de Ebro, a 24 de junio de 2003. — El Alcalde, Fernando Campo Crespo.

200305828/6279. — 1.795,50

\* \* \*

### PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR SUE-R4 «AMPLIACION PR-1» DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MIRANDA DE EBRO

#### DOCUMENTO A. — MEMORIA

##### A) MEMORIA

#### 1. — ANTECEDENTES.

- 1.1. — *Autores del encargo.*
- 1.2. — *Equipo redactor.*
- 1.3. — *Objeto del trabajo.*
- 1.4. — *Situación.*
- 1.5. — *Normativa básica.*
- 1.6. — *Tramitación.*

#### 2. — INFORMACION URBANISTICA.

- 2.1. — *Características naturales del territorio.*
  - 2.1.1. — Situación del Sector en las riberas del Ebro.
  - 2.1.2. — Topografía.
  - 2.1.3. — Geología y geotecnia. Paisaje.
  - 2.1.4. — Clima.
- 2.2. — *Usos.*
  - 2.2.1. — Usos y edificaciones existentes.
  - 2.2.2. — Infraestructuras existentes.
- 2.3. — *Estructura de la propiedad del suelo.*
- 2.4. — *Condiciones del Plan General. Capacidad del Sector.*
  - 2.4.1. — Legislación aplicable y normativa del Plan General.
  - 2.4.2. — Desarrollo de la capacidad máxima del Sector. Consecuencias numéricas del aumento de superficie del Sector en relación con las previsiones del P.G.O.U.
  - 2.4.3. — Cálculo de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos. Justificación del cumplimiento de los parámetros de aplicación. Cuadros resumen de edificabilidades, aprovechamientos, cesiones y dotaciones.
  - 2.4.4. — Resumen de reservas de suelo.

#### 3. — MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

- 3.1. — *Justificación de su conveniencia y oportunidad.*
- 3.2. — *Delimitación del Sector y sistema de actuación.*
- 3.3. — *Objetivos y criterios de la ordenación del Sector.*
- 3.4. — *Justificación de la solución adoptada.*
- 3.5. — *Descripción de la solución adoptada.*
  - 3.5.1. — Estructura urbana. Organización general.

- 3.5.2. – La edificación residencial.
- 3.5.3. – Los usos terciarios en plantas bajas.
- 3.5.4. – Sistema de espacios libres de uso público.
- 3.5.5. – Sistema de equipamientos.
- 3.5.6. – Red viaria y peatonal. Aparcamientos.
- 3.5.7. – Jardinería y mobiliario urbano.
- 3.5.8. – Esquema de las redes y servicios.

3.6. – *Cuadro general de superficies.*

#### 4. – CONSIDERACIONES FINALES.

##### B) ANEXOS A LA MEMORIA

- 1. – Relación propietarios/superficie/dirección.
- 2. – Ficha P.G.
- 3. – Artículo 46 del R.P.U.
- 4. – Anexo fotográfico.

##### C) ORDENANZAS REGULADORAS

###### D) PLAN DE ETAPAS

- 1. – Formalización de cesiones.
- 2. – Documentación y tramitación.
- 3. – Fases de urbanización.
- 4. – Etapas de la edificación.

##### E) ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 1. – Relación de gastos de urbanización a considerar.
- 2. – Evaluación económica.
- 3. – Indices económicos.

Índice de planos.

\* \* \*

#### 1. – ANTECEDENTES.

##### 1.1. – *Autores del encargo.*

El presente Plan Parcial residencial del Sector SUE-R4 «Ampliación Pr-1» del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se redacta por encargo de Urbelar Gestión, S.L., titular de derechos en el Sector, en su calidad de propietaria de los terrenos de sistemas generales adscritos al mismo SG - EL 4 (Parque «La Picota 2», de 46,857 m.<sup>2</sup> de superficie, del que se acompaña documentación gráfica), mediando el propósito de promover la constitución de la correspondiente Junta de Compensación. Dicha sociedad está representada por don Angel Medina Urbaneja, con D.N.I. número 13.064.126-B, con domicilio en Avenida Reyes Católicos, número 9 de la ciudad de Burgos, estableciéndose a efectos de notificaciones la dirección del Arquitecto redactor que se expone en el siguiente párrafo.

##### 1.2. – *Equipo redactor.*

El presente Plan Parcial ha sido redactado por el equipo encabezado por el Arquitecto Superior don José Luis Antón-Pacheco Maqueda, colegiado número 102 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León este, con dirección en Miranda de Ebro, calle Ciudad de Haro, número 6-7.º B y código postal 09200.

##### 1.3. – *Objeto del trabajo.*

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, de iniciativa privada, es la ordenación y desarrollo del área de Suelo Urbanizable denominado Sector SUE-R4 «Ampliación Pr-1» del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, conforme a lo establecido por la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y el mencionado Plan General.

##### 1.4. – *Situación.*

El Sector SUE-R4 se sitúa al sur-suroeste de las áreas centrales de la ciudad moderna del ensanche Allende, en la zona com-

prendida entre el ya ejecutado Plan Parcial Pr-1, del anterior Plan General y el polígono de Anduva, ambos construidos y habitados en su mayoría en el momento actual. El Sector se apoya básicamente en la existente trama viaria perimetral procedente de las prolongaciones de las calles del anterior Sector Pr-1 «Ensanche Allende», que a su vez constituyen la extensión natural de la retícula conformadora de la ciudad moderna, a partir de la calle de la Estación como eje fundamental del ensanche, y las calles perpendiculares a la misma que se prolongan hacia el sur. La superficie bruta o total del Sector es según medición real efectuada sobre levantamiento taquimétrico levantado al efecto de 79.098 m.<sup>2</sup> (7,910 Has.), por 77.440 m.<sup>2</sup> (7,744 Has.) estimados en la ficha urbanística del P.G.O.U. En el apartado 2.4.2. siguiente se detallan las consecuencias numéricas del aumento de superficie.

##### 1.5. – *Normativa básica.*

###### a) Normativa urbanística de carácter estatal.

– Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

– Legislación sectorial aplicable.

###### b) Normativa urbanística de carácter autonómico.

– Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.  
– Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

###### c) Normativa urbanística de carácter local.

– Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, con fecha 17 de mayo de 1999, y específicamente su texto refundido final, aprobado por el Pleno Municipal el 7 de octubre del mismo año, y que fue publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia con fechas 14, 17 y 18 de enero del año 2000.

##### 1.6. – *Tramitación.*

Presentado el primer documento técnico de este Plan Parcial ante el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, se produjeron diferentes informes de la entonces Jefa del Servicio Técnico de Urbanismo, con fechas 16 y 29 de noviembre de 2001, así como del Arquitecto Jefe de Proyectos y del Oficial Mayor, ambos de fecha 17 de noviembre del mismo año.

Habiendo examinado el contenido del Plan Parcial y las modificaciones introducidas la Comisión Informativa de Urbanismo, en reunión de 29 de noviembre, dictaminó favorablemente el expediente, para su pase a Comisión de Gobierno.

Como consecuencia de todo ello, se recogieron las citadas modificaciones en un documento refundido, presentado oficialmente el 1 de diciembre de 2000.

Seguidamente, en sesión del mismo día de 1 de diciembre, la Comisión de Gobierno, a la vista de los informes emitidos y del correspondiente dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial así como el inicio de su tramitación, mediante la publicación de la apertura del pedido de información pública en el «Boletín Oficial» de la provincia y el «Boletín Oficial de Castilla y León», tablón de edictos y prensa local.

Igualmente, se acordó, de conformidad con el artículo 52.4 de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, la remisión del acuerdo junto con el resto del expediente a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad.

Transcurrido el mencionado periodo de información al público, no habiéndose presentado alegaciones y resultando favorables los informes solicitados, de acuerdo con las previsiones del mencionado artículo 52.4, el expediente queda completo y preparado para su aprobación definitiva, de conformidad con el artículo 55.2. a)

de la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de alguna pequeña modificación no sustancial.

No obstante, y después de varios meses, por parte de los Servicios Técnicos se emite nuevo informe en el que señalan nuevas modificaciones, no sustanciales, al Plan Parcial, según escrito de traslado del Alcalde, de fecha 26 de octubre de 2001, correspondiente en los siguientes aspectos puestos de manifiesto en el mencionado informe técnico.

«En el Plan Parcial se proponen espacios de dominio privado y uso público y viceversa.

Estas servidumbres, en la práctica, acaban generando confusiones que desembocan en conflictos entre los particulares y la Administración. Para evitarlo debe diferenciarse claramente usos y dominios, procurando no mezclar ambas titularidades.

En concreto deberá fijarse en el Plan Parcial la ubicación de las rampas de acceso a los garajes en terrenos particulares.

Asimismo, deberá eliminarse la franja de garajes subterráneos existente bajo la acera de viales públicos.

En la actual calle Anduva existen infraestructuras urbanas subterráneas que no pueden quedar bajo parcelas residenciales o dotacionales. Esta calle debe quedar como vial o espacio libre. Se sugiere la ubicación de un carril bici para aprovechar el trazado urbanizado actual.

Las plazas de aparcamiento deberán calcularse en función del uso predominante.

Las redes de telecomunicaciones deberán integrar las canalizaciones de todos los operadores. En el proyecto de urbanización se ubicarán todas las canalizaciones propuestas por los operadores más tres tubos de reserva.

Los transformadores de energía eléctrica se ubicarán subterráneos y en terrenos privados.

Las parcelas reservadas a equipamiento público carecerán de espacios residuales.

En consecuencia no procede la aprobación definitiva del citado Plan Parcial en tanto no se presente un nuevo documento rectificado.

Asimismo se le participa que, de conformidad con el informe emitido por la Junta de Castilla y León, las previsiones de espacios libres públicos, equipamientos y aparcamientos se calcularán sobre el aprovechamiento lucrativo homogeneizado al uso predominante, por lo que habrá que incluir los aprovechamientos comerciales en el cómputo, resultando reservas para aparcamientos de 628 plazas de uso público».

La documentación requerida, se presenta en el Ayuntamiento el día 11 de enero de 2002 mediante documento reformado de acuerdo con las modificaciones antes citadas, no obstante, el día 22 de marzo de 2002, se recibe nuevo informe de los SS.TT. Municipales, señalando nuevas modificaciones que se reproducen a continuación:

– No se detallan las consecuencias numéricas del aumento de superficie del Sector.

– Existen errores en los cálculos de aprovechamiento lucrativo y en consecuencia en la superficie de cesión obligatoria. Se deberá justificar que la actuación cumple con los parámetros del artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, con los artículos vigentes del Reglamento de Planeamiento y con los de la ficha urbanística del P.G.O.U. que no entren en contradicción con la normativa de rango superior. Se aportarán cuadros resumen pormenorizados de edificabilidades, aprovechamientos y cesiones.

– No se indica en ningún plano cuáles son las alturas de la edificación.

– No se indica la ubicación ni el porcentaje de vivienda protegida. Deberá ser al menos de un 10% sobre el total. Se apli-

cará un coeficiente de homogeneización fijado en el Plan General de Ordenación Urbana.

– El número de plazas de aparcamiento de uso público deberá ser al menos de 652 plazas y no de 646 como figura en el plano. Se contemplará en las ordenanzas, que el resto de plazas hasta llegar a 2 por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, se ubicarán en las edificaciones.

– Si como se deduce de las cifras del Plan Parcial han variado las superficies del Sector, los viales de los espacios libres públicos, deberían haber variado también las del presupuesto de las obras de urbanización. Se corregirá el estudio económico financiero.

– La incorporación del estudio topográfico ha permitido conocer la realidad física del Sector y de los aledaños. Sería conveniente añadir la trama urbana circundante para observar cómo se engarza el Plan Parcial en el resto de la ciudad y asimismo comprender que los restos de espacios libres y equipamientos que aparecen en el P.P. sirven para completar los ya existentes.

– Se decía en el escrito de Alcaldía, referido en un párrafo anterior, que en la calle de Anduva existían infraestructuras que no podían quedar bajo parcelas residenciales o dotacionales. De los 6 metros de anchura de la calzada existente se han ocupado 4 metros con un carril-bici, los otros 2 restantes siguen quedando bajo parcelas. Deberán sustituirse las parcelas por una banda de acera. Esta banda poseerá la anchura suficiente para poder acceder a las parcelas residenciales y dotacionales así como para albergar la red de alumbrado público y farolas que figuran en el plano P.10.

Así pues, en base a todo lo anterior se modifica el proyecto anterior, completando el presente documento para aprobación definitiva.

## 2. – INFORMACION URBANISTICA.

### 2.1. – Características naturales del territorio.

#### 2.1.1. – Situación del Sector en las riberas del Ebro.

Sin perjuicio de lo que a continuación se expone, nos remitimos también a los planos de información y al anexo fotográfico.

Los terrenos comprendidos en el Sector forman parte de la llanada o fondo del valle, ocupando terrenos al norte de la denominada «Península de Anduva», bordeada por el meandro sur del río Ebro, con un notable valor agrícola que ha determinado su explotación y uso tradicional, por lo que, en su mayoría, han venido desarrollándose cultivos cerealistas y profusión de huertos y frutales.

El Sector se encuentra atravesado por algunos caminos al servicio, básicamente, de las explotaciones agrícolas y numerosas huertas, destacando en sentido norte-sur, con un trazado sinuoso, el camino de Bayas a Anduva, que viene desde la calle Francia hasta enlazar con la calle actual «Camino de Anduva», y que hoy por hoy es una de las principales vías rodadas de comunicación en el sur de la ciudad.

#### 2.1.2. – Topografía.

La topografía del Sector no presenta ningún accidente o solución de continuidad reseñable, conformando de hecho una llanura prácticamente horizontal con una ligera inclinación descendente, que no alcanza el 5 por 1.000 de pendiente, hacia el borde sur, en cuyo entorno se alcanzan las cotas inferiores del polígono, que apenas superan los 459 metros de altitud. Los terrenos más altos, relativamente, ocupan las zonas más al norte, en los encuentros con la delimitación del antiguo Plan Parcial Pr-1 y, concretamente, el Parque Antonio de Cabezón y el final de las calles Juan Ramón Jiménez y Ciudad de Vierzón, siendo la cota más alta del Sector la 459,60 metros, que coincide prácticamente con el extremo sur de la mencionada calle Juan Ramón Jiménez.

El resto de los terrenos hasta el borde sur, se extienden horizontalmente, como ya se ha dicho, entre las cotas de altitud más alta y más baja anteriormente mencionadas, siendo la cota

media de 459 metros aproximadamente. Como referencia se hace constar que la cota del río Ebro se sitúa en torno a los 451 metros.

Los usos actuales de estos terrenos, como ya se ha explicado, son básicamente agrícolas con mayoría de huertos y algunas superficies de cultivo de cereales, existiendo algunas edificaciones (34 en total, incluyendo pequeñas casetas de aperos o para animales domésticos, etc. Ver plano I.3.A) de las cuales se destinan a vivienda 7, que se apoyan básicamente en el Camino de Anduva, y algunas en espacios interiores dentro de los recintos de huertas. El resto son de carácter agrícola, almacenes, casetas de huerta, etc., debiéndose señalar que la mayor parte de dichas edificaciones o instalaciones son de escaso valor, apareciendo algunas en situación de abandono y/o ruina.

### 2.1.3. – Geología y geotecnia. Paisaje.

Los terrenos del Sector forman parte de la amplia terraza aluvial de la llanada o fondo de valle del río Ebro, de formación cuaternaria apoyada en techos terciarios y constituidas por bancos detríticos abundantes en areniscas, margas, arcillas y cantos rodados. La distribución de los yesos en estas formaciones es escasa e irregular. La profundidad de los firmes es variable, aunque pudiera aceptarse una media de 10 metros, apareciendo aguas freáticas con cierta frecuencia entre los 2 o 3 metros por debajo de la rasante natural. No obstante lo anterior, no se requerirán cimentaciones especiales para la edificación, como regla general, pudiéndose resolver satisfactoriamente con las técnicas convencionales de zapatas y vasos impermeabilizados bajo rasante, o muros pantalla, en su caso.

Paisajísticamente, destaca la horizontalidad, enmarcada al norte por el borde urbano de la ciudad, y al sur, por extensiones horizontales de cultivos cerealistas, con la visión al fondo de las instalaciones deportivas de la península de Anduva, entre otras edificaciones, y el río Ebro rematando el horizonte. Los colores son los propios de la meseta, determinados por dichos cultivos cerealistas, extensiones de huertos y frutales, y su variedad estacional (pardos, ocres, verdes, amarillos, etc.). Los mejores terrenos agrícolas, dentro de una discreta valoración, se sitúan más alejados al sur del Sector, en las zonas más próximas al río Ebro.

### 2.1.4. – Clima.

Las condiciones climáticas se corresponden con las de la ciudad de Miranda de Ebro y se extraen de los datos termopluviométricos de las estaciones meteorológicas locales.

El clima es continental, de inviernos largos y fríos y un periodo estival caluroso.

#### Temperatura. –

- Temperatura media anual: 13° C.
- Temperatura máxima absoluta del año: 37° C.
- Temperatura mínima absoluta del año: -10° C.
- Amplitud térmica anual: 47° C.
- Temperatura media en los meses invernales: 8° C.
- Temperatura media en los meses estivales: 20° C.
- Oscilación máxima dentro de cada mes: 5° C.

#### Zona climática (para aislamiento térmico). –

Zona E, en invierno temperaturas mínimas entre 5° C y -8° C y en verano, temperaturas máximas entre 31° C y 34° C.

La calefacción es necesaria de octubre a mayo.

#### Precipitaciones. –

– Precipitación media anual: 468 mm.  
– Precipitación máxima en 24 horas: 120 mm. La repartición mensual sitúa el periodo lluvioso en el intervalo octubre-marzo, en donde se dan valores de 70-90 mm./mes, descendiendo en el resto de forma poco acusada. Las heladas tienen un periodo de vigencia, siendo normal su aparición entre noviembre-abril. La nieve no es abundante por estar el territorio protegido de los temporales del norte.

#### Humedad. –

– Humedad media anual: 67%.

#### Vientos dominantes. –

- Recorrido medio diario: 406 Km.
- Dirección dominante: NE-SO.
- Viento reinante del SO: Algo fresco en verano.
- Viento-reinante del NE: Frío en invierno.

#### Soleamiento. –

– Horas de sol media anual: 1.940 h.

### 2.2. – Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

#### 2.2.1. – Usos y edificaciones existentes.

El estado actual de los terrenos incluidos en la delimitación del «Sector SUE-R4» queda reflejado en los planos I.3., I.4. e I.5. de cartografía e información y anexo fotográfico.

En cuanto a los usos de la superficie del Sector ya se ha señalado anteriormente que mayoritariamente consisten en huertos, cultivos cerealistas, terrenos baldíos y caminos de carácter rural (antiguo camino transversal de Bayas a Anduva). Destacan las pequeñas edificaciones situadas en parcelas destinadas a huertos, la mayoría de uso ligado a las actividades hortícolas, como almacenes, cobertizos, etc., existiendo también algunas edificaciones de viviendas, que en algún caso tienen carácter estacional o de temporada. En total se contabilizan 34 construcciones (ver plano I.3.A), de las cuales al menos 7 alojan viviendas. En términos estimativos, el volumen construido alcanza la cifra de 14.255,8 metros cúbicos, aproximadamente y el de vallados (24 en total) a 1.373,00 metros lineales, según la relación adjunta (la numeración se refiere a la representación del mencionado plano I.3.A).

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente, todas estas edificaciones así como los cultivos, huertos y arbolado, quedan fuera de ordenación, debiendo desaparecer para dar paso a la ordenación urbanística proyectada. Asimismo, en el subsiguiente proyecto de actuación y/o reparcelación, se establecerá pormenorizadamente las características y valoraciones de las mencionadas edificaciones, vallados, instalaciones, cultivos y arbolado a los efectos indemnizatorios, todo ello sin perjuicio de las estimaciones aproximadas contenidas en el presente Plan Parcial.

### CUANTIFICACION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Edificación	Longitud	Anchura	Altura	Volumen	Total Acumu.
1	10,00	4,25	1,00	46,75	46,75
2	12,00	8,80	7,50	871,20	917,95
3	14,50	5,40	3,10	267,00	1.184,95
4	12,50	4,50	3,00	185,63	1.370,58
5	8,00	6,40	2,00	112,64	1.483,22
	2,50	2,50	1,10	7,56	1.490,78
6	11,00	8,50	6,60	678,81	2.169,59
7	19,50	3,00	3,00	193,05	2.362,64
	7,00	3,80	2,80	81,93	2.444,57
8	10,00	8,00	3,00	264,00	2.708,57
9	7,50	4,50	3,50	129,94	2.838,51
10	11,00	9,00	6,30	686,07	3.524,58
11	14,80	5,20	2,70	228,57	3.753,15
12	7,20	5,80	2,10	96,47	3.849,61
13	6,40	6,00	2,00	84,48	3.934,09
14	12,50	4,50	3,00	185,63	4.119,72
15	2,60	2,60	2,00	14,87	4.134,59
16	7,20	9,70	6,20	476,31	4.610,90
	3,80	9,60	5,50	220,70	4.831,60
17	6,00	4,50	2,30	68,31	4.899,91
18	15,60	8,00	3,50	480,48	5.380,39
19	10,00	9,00	7,10	702,90	6.083,29
	6,80	6,40	4,00	191,49	6.274,78

Edificación	Longitud	Anchura	Altura	Volumen	Total Acumu.	
20	10,00	4,00	2,40	105,60	6.380,38	
	8,00	5,20	2,50	114,40	6.494,78	
	4,80	2,40	2,00	25,34	6.520,12	
21	27,00	10,00	4,00	1.188,00	7.708,12	
	27,00	5,20	0,50	77,22	7.785,34	
	17,00	5,50	3,10	318,84	8.104,18	
22	6,50	3,20	3,10	70,93	8.175,11	
	10,00	4,00	2,50	110,00	8.285,11	
	23	11,00	9,00	6,50	707,85	8.992,96
24	23,00	10,40	6,50	1.710,28	10.703,24	
	9,50	4,50	4,00	188,10	10.891,34	
	25,50	4,00	3,30	370,26	11.261,60	
25	10,00	10,00	6,80	748,00	12.009,60	
	26	16,80	4,70	6,50	564,56	12.574,16
	13,00	5,00	3,00	214,50	12.788,66	
27	4,30	3,80	2,00	35,95	12.824,61	
	28	8,00	5,80	3,20	163,33	12.987,94
	7,10	5,90	2,10	96,77	13.084,70	
29	9,00	5,00	2,50	123,75	13.208,45	
	7,20	4,10	1,50	48,71	13.257,16	
	30	9,60	7,00	4,10	303,07	13.560,23
31	12,00	5,00	3,00	198,00	13.758,23	
	32	7,20	5,20	2,40	98,84	13.857,08
	3,10	3,10	2,00	21,14	13.878,22	
33	20,00	8,50	1,80	336,60	14.214,82	
	4,00	4,00	1,70	29,92	14.244,74	
	34	2,80	2,00	1,80	11,09	14.255,83

#### CUANTIFICACION DE LOS VALLADOS EXISTENTES

Cierre	Long. 1	Long. 2	Long. 3	Long. 4	Suma	Total Acumu.
1	14,00	13,00			27,00	27,00
2	32,00	8,00	21,00		61,00	88,00
3	18,00	21,00	21,00		60,00	148,00
4	44,00	27,00			71,00	219,00
5	42,00	28,00	10,00		80,00	299,00
6	21,00	5,00	18,00	8,00	52,00	351,00
7	14,00	4,00	9,00		27,00	378,00
8	24,00	22,00			46,00	424,00
9	14,00				14,00	438,00
10	15,00	28,00	15,00	28,00	86,00	524,00
11	13,00	3,00	22,00	7,00	45,00	569,00
12	156,00				156,00	725,00
13	62,00				62,00	787,00
14	41,00				41,00	828,00
15	29,00	12,00	29,00	12,00	82,00	910,00
16	21,00	3,00			24,00	934,00
17	12,00	25,00	12,00	25,00	74,00	1.008,00
18	43,00	5,00	26,00	12,00	86,00	1.094,00
19	11,00	29,00	11,00	5,00	56,00	1.150,00
20	6,00	12,00	13,00		31,00	1.181,00
21	37,00				37,00	1.218,00
22	51,00	3,00			54,00	1.272,00
23	55,00	24,00			79,00	1.351,00
24	7,00	7,00	8,00		22,00	1.373,00

#### 2.2.2. – Infraestructuras existentes.

##### 2.2.2.1. – Red de abastecimiento de agua potable:

Existe este servicio en el perímetro del Sector y en el Camino de Anduva, con las características que se reflejan en el plano I.6 de la parte gráfica de estos documentos.

##### 2.2.2.2. – Red de saneamiento:

La actual implantación de este servicio es básica para el desarrollo urbanístico del Sector objeto de este Plan. Hay que destacar el importante colector que discurre por la Avenida de Europa hasta el río Ebro con secciones comprendidas entre los 400 y los

1.200 mm., que a su vez conectan con el colector general de la ciudad que conducirá las aguas a la depuradora prevista en su punto de vertido y que permitirá implantar este servicio en el Sector con total garantía. Es del tipo unitario y su trazado y características están reflejadas en el plano I.7.

##### 2.2.2.3. – Red de energía eléctrica:

Su trazado se refleja en el plano I.8. de la parte gráfica del Plan Parcial. Una vez más el Camino de Anduva es soporte de este servicio, al igual que del resto, lo que ha aconsejado su mantenimiento, con carácter de carril de bicicletas y de acuerdo con lo sugerido en el informe técnico aludido en el apartado 1.6 anterior.

##### 2.2.2.4. – Red de gas natural:

Existe este servicio en las calles perimetrales al Sector, lo que permitirá su implantación sin problemas. En el plano I.9 se refleja el estado actual de este servicio.

##### 2.2.2.5. – Redes de telefonía y telecomunicaciones:

En el plano I.10 de la parte informativa gráfica, se representan las características de estos servicios, lo que permitirá su implantación en el Sector sin dificultades.

#### 2.3. – Estructura de la propiedad del suelo.

La estructura de la propiedad está compuesta por cuarenta y tres fincas privadas, integradas todas ellas en el polígono catastral número 20, además del tramo del Camino de Bayas a Anduva, que pertenece al Ayuntamiento, exponiéndose en el plano de información I.4. - cartografía: parcelario, donde aparece también el correspondiente listado de fincas, propietarios y superficies afectadas.

Dichas cuarenta y tres fincas de hecho afectan a treinta y ocho propietarios, ya que algunos ostentan la propiedad de varias parcelas, todo ello de acuerdo con la información catastral existente.

De acuerdo con los datos anteriores resulta una estructura muy fragmentada, a base de numerosas parcelas de pequeña dimensión, resultando las lindantes con el borde del Sector «cortadas» por su línea de delimitación y en consecuencia con una afectación parcial, que comportará su segregación en la posterior reparcelación.

La finca de mayor superficie alcanza 8.617,87 m.<sup>2</sup> y la inferior 25,20 m.<sup>2</sup>, resultando la cifra media por parcela de 1.797,68 m.<sup>2</sup>, si bien la alta dispersión de la distribución de superficies hace poco significativo este dato.

En general, las parcelas adoptan formas rectangulares en sentido perpendicular al Camino de Anduva, y por el contrario, las existentes al este del camino transversal de Bayas a Anduva, son más estrechas y alargadas extendiéndose en dirección este-oeste, resultando evidente que dicha estructura original de la propiedad, fragmentada al cabo del tiempo por particiones procedentes de herencias, en modo alguno se corresponden con la trama urbana octogonal del ensanche, cuya proyectada y deseada prolongación obligará a una completa reparcelación por resultar incompatibles ambas estructuras.

La organización de la parcelación actual se complementa con algunos callejones privados y, de manera esencial, con el tramo del camino histórico que enlazaba Bayas con el río Ebro y península de Anduva.

Los datos particularizados y detallados, indicando los propietarios y la superficie de las cuarenta y cuatro fincas afectadas (incluido el camino municipal), se exponen a continuación, bien entendido que la determinación exacta y definitiva de dichas superficies se establecerá en la subsiguiente reparcelación, que tendrá también en cuenta la superficie cierta de los caminos u otras propiedades municipales que, en su caso, acredite el Ayuntamiento.

##### Relación de propietarios afectados y superficies. –

Finca 74:	Dña Rosario Oxinalde Aldama	708,17 m. <sup>2</sup>
	Don Rafael Oxinalde Aldama	
	Don Ricardo Oxinalde Aldama	

Finca 75:	Doña Rosario Oxinalde Aldama Don Rafael Oxinalde Aldama Don Ricardo Oxinalde Aldama	3.294,56 m. <sup>2</sup>
Finca 76:	Don Pedro Luis Araguez González	1.774,71 m. <sup>2</sup>
Finca 77:	Doña Rosario Oxinalde Aldama Don Rafael Oxinalde Aldama Don Ricardo Oxinalde Aldama	2.067,45 m. <sup>2</sup>
Finca 78:	Doña Rosario Oxinalde Aldama Don Rafael Oxinalde Aldama Don Ricardo Oxinalde Aldama	3.519,08 m. <sup>2</sup>
Finca 79:	Doña Natividad López Silanes	1.213,12 m. <sup>2</sup>
Finca 80:	Don Abundio Ortiz Arnaiz	1.447,10 m. <sup>2</sup>
Finca 81:	Don Nicolás Pinedo Cereceda	2.542,77 m. <sup>2</sup>
Finca 82:	Don Eugenio Angulo Carrera	954,66 m. <sup>2</sup>
Finca 83:	Hermanos Fernández Alonso	1.068,40 m. <sup>2</sup>
Finca 84:	Don Juan San Román Blanco	956,76 m. <sup>2</sup>
Finca 85:	Doña Rosario Oxinalde Aldama Don Rafael Oxinalde Aldama Don Ricardo Oxinalde Aldama	994,47 m. <sup>2</sup>
Finca 86:	Don Millán Larreina Martínez	382,10 m. <sup>2</sup>
Finca 104:	Don Francisco Angulo Carrera	784,54 m. <sup>2</sup>
Finca 105:	Doña Paulina Angulo Carrera	870,19 m. <sup>2</sup>
Finca 125:	Doña Sofía Andrés González	536,09 m. <sup>2</sup>
Finca 153:	Don Florián Pérez Arilucea	811,30 m. <sup>2</sup>
Finca 157:	Don Pascual Gárate Almaraz	2.791,01 m. <sup>2</sup>
Finca 159:	Don Manuel Fernández Martínez	1.012,15 m. <sup>2</sup>
Finca 160:	Don Segundo González González	789,87 m. <sup>2</sup>
Finca 161:	Don Domingo Calvo Navarro	403,17 m. <sup>2</sup>
Finca 162:	Don Silvano Calvo Maestro	1.233,51 m. <sup>2</sup>
Finca 163:	Don Jesús Vesga Saiz	521,85 m. <sup>2</sup>
Finca 164:	Don Adolfo Gárate Almaraz	8.617,87 m. <sup>2</sup>
Finca 165:	Don Silvano Calvo Maestro	1.004,05 m. <sup>2</sup>
Finca 166:	Doña M. <sup>ª</sup> Pilar Gárate Alonso	4.887,90 m. <sup>2</sup>
Finca 167:	Don Domingo Gárate Almaraz	6.729,84 m. <sup>2</sup>
Finca 168:	Don Esteban López Herce	352,96 m. <sup>2</sup>
Finca 169:	Don Julián Salazar Hierro	476,64 m. <sup>2</sup>
Finca 170:	Doña Teresa Pinedo Arroyo	230,20 m. <sup>2</sup>
Finca 171:	Don Isidro Aberasturi Maestu	492,19 m. <sup>2</sup>
Finca 172:	Doña Rosa Molinuevo Molinuevo	3.708,18 m. <sup>2</sup>
Finca 173:	Doña Berta Elizondo Cubilla Doña Pilar Montejo Angulo	3.058,64 m. <sup>2</sup>
Finca 203:	Doña Iluminada Montejo Perea	1.993,87 m. <sup>2</sup>
Finca 204:	Don Angel Montejo Perea	1.431,45 m. <sup>2</sup>
Finca 205:	Doña Concepción Montejo Ruiz Dulanto	2.577,29 m. <sup>2</sup>
Finca 206:	Don Arcadio Montejo Perea	2.397,42 m. <sup>2</sup>
Finca 207:	Don Saturnino Montejo Perea	2.643,90 m. <sup>2</sup>
Finca 208:	Doña Petra Frías	1.166,03 m. <sup>2</sup>
Finca 209:	Don Secundino Benavides Rubio	1.041,00 m. <sup>2</sup>
Finca 210:	Don Julio Saiz Buruaga Sancho	452,94 m. <sup>2</sup>
Finca 211:	Don Pedro Moriana Díez	25,20 m. <sup>2</sup>
Finca 212:	Don Alvaro Tobalina Guinea	1.120,44 m. <sup>2</sup>
Caminos:	Ayuntamiento de Miranda de Ebro	4.012,71 m. <sup>2</sup>

## 2.4. – Condiciones del Plan General. Capacidad del Sector.

### 2.4.1. – Legislación aplicable y normativa del Plan General.

Debemos estar a la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León (L.U.C. y L.), 5/1999, de 8 de abril, así como al reciente Decreto que establece la relación de artículos de los diferentes Reglamentos estatales que resultan de aplicación, en base a su compatibilidad con la Ley Autonómica 223/1999, de 5 de agosto. En este decreto resulta relevante la duda que podría plantearse sobre la segregación o globalización de las reservas de dotaciones, a

lo que nos referiremos más adelante, ya que han quedado derogadas las determinaciones sobre estándares según usos del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con la L.U.C. y L., sus determinaciones son de aplicación para todos los documentos de planeamiento que reciben aprobación inicial con posterioridad a su entrada en vigor, caso en el que nos encontramos.

Igualmente será de aplicación el contenido normativo del Plan General, y específicamente las determinaciones correspondientes al Sector SUE-R4 «Ampliación Pr-1», a las que seguidamente hacemos referencia.

El Sector comprende terrenos localizados en un entorno urbanizado al sur del actual núcleo urbano del ensanche Allende de Miranda de Ebro, contiguos a la reciente actuación urbanística Pr-1 y al denominado polígono de Anduva, al oeste.

El Sector ha sido señalado como actuación prioritaria en el Plan General, refiriéndolo (sorprendentemente) al segundo cuatrienio respecto a los desarrollos residenciales intensivos, cuando de hecho la vigente legislación estatal ha eliminado la programación cuatrienal para el suelo urbanizable.

Se destaca el objetivo urbanístico de remate de la estructura urbana ya consolidada y la continuidad de la trama viaria estructurante de la zona sur de la ciudad con la calle Rioja, del polígono Anduva, que se enlazará con la prolongación de la Avenida de Europa, tendiendo a cerrar un anillo englobando el sur de la ciudad hasta su entronque con la carretera de Logroño.

El Plan General propone para la ejecución del Sector el Sistema de Compensación, si bien a tenor de lo dispuesto en la vigente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, esta determinación tendrá carácter indicativo, puesto que la fijación del Sistema se establecerá en su momento por el correspondiente proyecto de actuación, citándose en el Plan General como planeamiento de desarrollo el presente Plan Parcial y subsiguiente proyecto de urbanización (es de observar que esta figura no aparece en la Ley como «planeamiento», lo que tampoco supone ningún problema puesto que deberá entenderse como otra figura de segundo grado para la ejecución del Plan Parcial), indicándose como instrumento de gestión el «proyecto de compensación o el correspondiente según el sistema de actuación», que deberemos entender como el ya citado proyecto de actuación, de acuerdo con la nueva Ley, que podrá contener en sí mismo el de reparcelación y urbanización, o en caso contrario tramitarse éstos separadamente.

Estamos ante un suelo urbanizable «delimitado», cuya «ordenación detallada» se establece mediante este Plan Parcial que contendrá las determinaciones establecidas en el artículo 42, por remisión del artículo 46. Se refiere a la calificación pormenorizada y regulación detallada de usos; previsión de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos; edificaciones fuera de ordenación, establecimiento con carácter potestativo de plazos para la urbanización y edificación, si bien será de 8 años en el caso de no especificar esta cuestión, etc.

La Ley establece la obligación de costear las conexiones del Sector, o sus ampliaciones o refuerzos, con los sistemas generales existentes en su entorno (artículo 20.2). Sin embargo, no establece la obligación de costear los sistemas generales que pudieran estar contenidos en el Sector, circunstancia que no se produce en este Plan Parcial.

Se señala para el Sector el uso global residencial y las tipologías de edificación en manzana abierta y en bloque exento, estableciéndose que las ordenanzas del Plan Parcial se desarrollarán a partir de las siguientes del Plan General:

– Ordenanza 3 (REM): Residencial ensanche moderno, grados 2.º y 3.º. Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en manzana abierta, con altura máxima de seis plantas (baja + 5).

– Ordenanza 5 (RBE): Grado 1.º. Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en bloque exento, con altura máxima de seis plantas (baja + 5).

– Ordenanza 10 (EQ): Equipamientos.

– Ordenanza 11 (EL): Espacios libres y zonas verdes.

De acuerdo con la Ley, se determina la reserva mínima para el sistema local de espacios libres públicos de 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> construibles, y de otros 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> construibles (del uso predominante), para el sistema de equipamientos, cuestiones que difieren de los estándares que hasta ahora veníamos utilizando de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento. Es de destacar también la mayor exigencia de plazas de aparcamiento obligando a dos por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos, debiendo una de ellas ser de uso público (es importante observar que no se refiere a dominio público, sino únicamente a uso público).

Igualmente el Plan General señala en cuanto a la ordenación del Sector, su desarrollo con uso residencial intensivo con la finalidad de lograr una actuación de remate del tejido urbano consolidado, como ya se ha expuesto anteriormente.

Se pretende asimismo la continuidad de la trama del ensanche completando la estructura viaria reticular y logrando el cierre sur de un primer anillo urbano viario: Carretera de Logroño, Avenida de Europa y calle Rioja, hasta su enlace con la Avenida de la República Argentina.

Se pretende también la configuración de un eje de actividad urbana con usos dotacionales y terciarios apoyados con la creación de un «pasillo verde» en sentido norte-sur, formado por una secuencia de espacios libres y zonas verdes urbanas, desde el Parque central Antonio de Cabezón hasta enlazar al sur con el futuro Parque de las Riberas del Ebro.

A tal efecto, se consideran vinculantes las siguientes determinaciones reflejadas en los planos de gestión y ordenación del suelo, a escala 1/1.000:

– El trazado de la retícula viaria con la prolongación de la Avenida de Europa hasta el polígono de Anduva.

– La disposición de un corredor central de espacios libres y zonas verdes públicas en prolongación hacia el sur del Parque de Antonio de Cabezón, con una dimensión mínima de 30 metros.

– La centralización de los usos terciarios en las manzanas centrales sobre las que se diseña el citado corredor.

– La situación de la edificación en bloque exento en su caso, exclusivamente en la manzana irregular que se define colindante con el polígono de Anduva.

– La situación de los equipamientos dotacionales asegurando que las manzanas externas al Sector se regularicen y completen con este uso.

2.4.2. – Desarrollo de la capacidad máxima del Sector. Consecuencias numéricas del aumento de superficie del Sector en relación con las previsiones del P.G.O.U.

Del análisis de la ficha específica para este Sector contenida entre las determinaciones del P.G.O.U. se deduce lo siguiente:

– La densidad de 70 viv./Ha. está adaptada a las determinaciones de la L.U.C. y L.

– La edificabilidad máxima se obtiene estimando un estándar de 120 m.<sup>2</sup>c/viv.

– Las cesiones y dotaciones se corresponden con las establecidas en los módulos de reserva de dotaciones del anexo del Reglamento de Planeamiento para una unidad integrada (más de 500 viv. y hasta 1.000 viv.).

– Los coeficientes de ponderación son: 1 para vivienda libre y 0,9 para la vivienda protegida, exigiéndose para esta última un mínimo del 10% del número de viviendas resultantes del P.P.

– El aprovechamiento tipo para el área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento homogeneizado máximo del Sec-

tor (m.<sup>2</sup>C.u.c.) entre la suma de las superficies de este último y la del Sistema General adscrito (en nuestro caso el SG-EL 4, Parque «La Picota», con una superficie de 46.857 m.<sup>2</sup>).

Según esto y manteniendo invariable el aprovechamiento tipo del área de reparto en 0,518 m.<sup>2</sup>C.u.c./m.<sup>2</sup>, así como los criterios para la cuantificación de cesiones y dotaciones, resulta lo siguiente:

Superficie total del Sector: 79.098 m.<sup>2</sup>.

Cesiones mínimas para dotaciones públicas. –

– Espacios libres públicos: 11.634 m.<sup>2</sup> de suelo. (21 m.<sup>2</sup>/viv.).

– Equipamientos:

(Escolar y deportivo): 9.972 m.<sup>2</sup> de suelo. (18 m.<sup>2</sup>/viv.)

(Otros equipamientos): 3.324 m.<sup>2</sup> construidos. (6 m.<sup>2</sup>/viv.).

Plazas de aparcamiento: 1 por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos.

– Parámetros:

Densidad bruta máxima: 70 viv./Ha.

Número máximo de viviendas: 554 viv.

Superficie construida lucrativa máxima total: 65.904 m.<sup>2</sup>c.

Edificabilidad lucrativa máxima total: 0,8332 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

Area de reparto: AR-2.

Aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,518 m.<sup>2</sup>C.u.c./m.<sup>2</sup>.

Sistemas generales adscritos: SG-EL 4 (Parque «La Picota 2») 46.857 m.<sup>2</sup>. Superficie total: 46.857 m.<sup>2</sup>.

El Plan General señala que, al menos, el 10% del número de viviendas resultantes del Plan Parcial se destinarán a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades. Consecuentemente y de forma obligatoria se destinará el 10% del número de viviendas resultantes del Plan Parcial (55) a dicha categoría de viviendas. Su ubicación exacta se diferirá al proyecto de actuación, que con mayor cantidad de información de detalle podrá valorar más adecuadamente este extremo.

Las edificaciones que se sitúen en las manzanas centrales donde se prevé el corredor verde, sólo podrán destinarse en plantas bajas a usos terciarios o de equipamientos.

Las superficies de cesión obligatoria podrán disminuirse de acuerdo con el número de viviendas desarrolladas por el Plan Parcial, sin que la superficie de espacios libres de uso público pueda ser, en ningún caso, inferior al 10% de la superficie total ordenada (naturalmente prevalecerán los estándares establecidos por la nueva Ley de Urbanismo). En nuestro caso se da la circunstancia contraria al pasar el número máximo de vivienda estimado de 542 a 554 como consecuencia del aumento de superficie del Sector por lo que se aumentan proporcionalmente las superficies de cesión obligatoria.

En la documentación gráfica del Plan General correspondiente a este Sector se indica la localización expresa de aquellos ámbitos destinados a espacios libres y equipamientos que se consideren vinculantes.

2.4.3. – Cálculo de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos. Justificación del cumplimiento de los parámetros de aplicación. Cuadros resumen de edificabilidades, aprovechamientos, cesiones y dotaciones.

Espacios libres de uso y dominio público: De acuerdo con la L.U.C. y L. se requerirían al menos 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos del uso predominante, lo que equivale a 65.245 x 20/100 = 13.049 m.<sup>2</sup>. Esta cifra resulta superior al 10% del Sector que exigía la legislación anterior. Por otra parte, si a título de criterio, tuviéramos en cuenta el anexo del Reglamento de Planeamiento, derogado en buena parte, se requerirían 21 m.<sup>2</sup> por vivienda, alcanzando la cifra máxima de 11.634 m.<sup>2</sup> (554 x 21), (criterio por otra parte coincidente con las reservas establecidas en la ficha del P.G.O.U., es decir, inferior a la obtenida aplicando el artículo 42 de la L.U.C. y L., por lo que adoptaremos la mayor de ellas), ocurriendo que, como veremos más adelante, no ten-

drá mayor trascendencia en cuanto a la capacidad de la ordenación y calificación pormenorizada.

Sistemas locales de equipamientos: Como hemos visto anteriormente la cifra legal sería también de 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos del uso predominante, que alcanzarían igualmente 13.049 m.<sup>2</sup>. No obstante y siguiendo el criterio anteriormente expuesto, merecerá la pena establecer los cálculos de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento (coincidente con la ficha del P.G.O.U.):

– Uso docente: 12 metros cuadrados por vivienda, es decir, 554 x 12 = 6.648 m.<sup>2</sup>.

– Parque deportivo: 6 metros cuadrados por vivienda, es decir, 554 x 6 = 3.324 m.<sup>2</sup>.

– Social-cultural: 4 m.<sup>2</sup> c por vivienda, es decir, 554 x 4 = 2.216 m.<sup>2</sup> c (contando con edificación en baja más dos plantas, sería prudente estimar una parcela de 2.000 m.<sup>2</sup> que permita retranqueos, equivalente a 3,61 m.<sup>2</sup> de terreno por vivienda).

– Uso comercial (lucrativo): 2 m.<sup>2</sup> c por vivienda, es decir, 554 x 2 = 1.108 m.<sup>2</sup> c (por exigencia del Plan General se localizarán en plantas bajas por lo que no consumirán parcela propia).

Según lo relacionado anteriormente podemos establecer los siguientes cuadros de resumen:

APROVECHAMIENTOS																		
AREA DE REPARTO	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )				DENSIDAD MAX.	Nº MAX.	SUP. CONST. (m <sup>2</sup> C)	EDIFICABILIDAD MAX. (m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN POR USOS		APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS (A)						SG s asignados	
	AMBITO AR	SG's	SECTORES	USOS (lucrativos)					RESID. MULTIFAMILIAR	LIBRE (90%)	PROTEGIDA (10%)	A DE ZONA	A SECTOR	A TOTAL	A TIPO	A SECTOR s/ A TIPO		EXCESO A
AR-2 SUE-R4 (Ampliación PR-1) Total SUE's SG's asignados SG-EL4 (Parque "La Picota 2")	125955	46857	79098 79098 79098	Residencial	70	554 554	65904 65904	0'8332	1 59314	0'9 5931	65245	65245	65245	0'518	40973	24272 24272	46857	

CESIONES Y DOTACIONES			
	P.G.O.U (Anexo R.P.)	L.U.C. y L (Artº 42)	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE E.L.P.	11.634 m <sup>2</sup> (21 m <sup>2</sup> /viv)	13.049 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c.u.c.)	SISTEMA DE E.L.P. 13.470 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS DOCENTE Y DEP.	9.972 m <sup>2</sup> (18 m <sup>2</sup> /viv)	13.049 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c.u.c.)	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 15.762 m <sup>2</sup>
OTROS EQUIPAMIENTOS	3.324 m <sup>2</sup> c (6 m <sup>2</sup> c /viv)		
APARCAMIENTOS	1/100 m <sup>2</sup> c 559 (max 50 % alaire libre anejo red viaria)	2/100 m <sup>2</sup> c.u.c. 1.304 852 (uso público) resto en parcelas privadas	2/100 m <sup>2</sup> c.u.c. 1.304 852 (uso público) resto en parcelas privadas

Como podemos comprobar las previsiones dotacionales establecidas en el P.P. son superiores a las exigidas tanto en la L.U.C. y L. como en el P.G.O.U.

Respecto al cumplimiento de los artículos vigentes del anexo del R.P. (1, 2, 3, 4 y 7 a, b, c) cabe decir lo siguiente:

E.L.D.:

– Los jardines tiene una superficie superior a 1.000 m.<sup>2</sup> y en ella puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

– Poseen condiciones apropiadas para la plantación de espacios vegetales.

– Tienen garantizado su adecuado soleamiento.

– El resto de áreas tiene una superficie superior a 200 m.<sup>2</sup> y se puede inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.

Aparcamientos:

– La superficie mínima es igual o superior a 2,20 x 4,50 m.

– La superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos es superior a 20 m.<sup>2</sup>.

– La reserva de plazas para minusválidos es de 14, superior al 2% del total.

2.4.4. – Resumen de reservas de suelo.

Espacios libres 13.470 m.<sup>2</sup> > 13.049 (L.U.C. y L.)

Dotaciones 15.762 m.<sup>2</sup> > 13.049 (L.U.C. y L.)

Total (P.P.) 29.232 m.<sup>2</sup> > 26.098 (L.U.C. y L.)

Ocupación en planta de la edificación 9.111 m.<sup>2</sup>

Garajes fuera de la edificación (bajo rasante) (estimación s. diseño) 6.562 m.<sup>2</sup>

Accesos a garajes 2.399 m.<sup>2</sup>

Total 18.072 m.<sup>2</sup>

La suma de ambas partidas resulta ser de 47.304 m.<sup>2</sup> que deduciéndolos de los 79.098 m.<sup>2</sup> de superficie del Sector,

resulta un resto para viales, aparcamientos y otros espacios de 31.794 m.<sup>2</sup>, lo que demuestra la capacidad del Sector más que suficiente para alojar todas las necesidades.

### 3. — MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

#### 3.1. — *Justificación de su conveniencia y oportunidad.*

El artículo 19 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, establece para el suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, que los propietarios de terrenos (o titulares de derechos) podrán: «Promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del Sector, cuya aprobación les otorgará los derechos ...». No obstante, la Ley de Urbanismo de Castilla y León permite que el planeamiento (en este caso el Plan Parcial) pueda ser redactado y presentado a tramitación tanto directamente por la administración como propietarios o cualquier interesado, lo que contradice lo expuesto en el artículo 36 de las Normas Urbanísticas del Plan General, debiéndose considerar en todo caso la prevalencia de la Ley sobre dicho Plan General.

Igualmente ocurre en cuanto a la previsión del Plan General sobre el momento de redactarse y presentarse a tramitación el Plan Parcial, ya que incluye a este Sector en el «segundo cuatrienio» y señala también «1.ª / 2.ª prioridad», lo que choca también con la vigente Ley (estatal y autonómica) en cuanto a la desaparición del programa de actuación en suelo urbanizable, posibilitando su presentación a tramitación en cualquier momento, todo ello en relación con los criterios de liberalización de la creación de suelo urbanizado.

En este sentido, resulta procedente la iniciativa emprendida por titulares de derechos en el Sector que, en ejercicio de sus facultades, presentan a tramitación este Plan Parcial, resultando obvia la conveniencia y oportunidad de su desarrollo teniendo en cuenta básicamente, la necesidad que se tiene en la ciudad de aumentar la oferta de suelo residencial, con el objeto de combatir el excesivo precio de la vivienda, causado principalmente por la alta repercusión del coste del suelo, así como el hecho de poner en el mercado parcelas para viviendas de protección oficial en cuantía del 10% del total, cuya ubicación concretará el proyecto de actuación según se ha señalado anteriormente.

Además, el Sector SUE-R4 resulta estratégico en la extensión racional de la ciudad, prolongando los desarrollos existentes de los polígonos Pr-1 y Anduva, y facilitando, asimismo, tal como prevé el Plan General, la prolongación y articulación de la red viaria de comunicaciones del ensanche, así como la consecución y el hecho de completar algunos sistemas generales o locales ligados al mismo, como el Parque Antonio de Cabezón y otras dotaciones perimetrales. Igualmente, los excesos sobre el aprovechamiento tipo permitirán al Ayuntamiento gestionar la adquisición de otros terrenos de sistemas generales adscritos, que en este caso se refiere al denominado SG-EL 4 «Parque La Picota 2» de 46.857 m.<sup>2</sup>.

Por otra parte, la redacción de este Plan Parcial y su futura ejecución se corresponde con la actual política municipal de emprender el desarrollo de otros sectores (como Las Californias, etc.), actualmente en redacción o tramitación.

#### 3.2. — *Delimitación del Sector y sistema de actuación.*

La delimitación del presente Plan Parcial de Ordenación (Sector SUE-R4) es idéntica a la recogida en el Plan General de Ordenación Urbana, según se aprecia en el plano I.5. - delimitación y superficie del Sector, sin más precisión que la inherente a un documento más concreto que desarrolla lo dispuesto en el general.

El Sector tiene forma irregular, completando los bordes de los polígonos Pr-1 y Anduva, cerrándose al sur con la prolongación de la Avenida de Europa. Cuenta con una superficie delimitada

de 79.098 m.<sup>2</sup>, indicándose en el referido plano de delimitación todas las cotas de su perímetro.

La descripción detallada de los límites de la unidad, tal y como se refleja en los planos I.3., I.4., e I.5. sobre cartografía, información, parcelario y delimitación, es la siguiente:

Norte: Línea quebrada, sensiblemente recta, de 4 tramos de 47,06 m., 15,07 m., 113,93 m. y 48,81 m. con borde del Sector Pr-1.

Este: Línea quebrada de 6 tramos de 28,47 m., 59,76 m., 11,28 m., 22,16 m., 38,79 m. y 14,72 m., también con borde del Sector Pr-1 y Avenida de Europa.

Sur-este: Línea recta de 208,21 metros con terrenos rústicos, paralela al eje de la Avenida de Europa.

Sur: Línea quebrada de 3 tramos (el último de ellos en curva) de 17,50 m., 48,74 m. y 59 m. (radio 51 m.), con camino de Anduva y fincas rústicas.

Sur-oeste: Línea quebrada de 6 tramos de 52,46 m., 44,83 m., 113,49 m., 29,21 m., 21,21 m. y 29,97 m., bordeando el polígono y Camino de Anduva, éste incluido (5 m. anchura).

Norte-oeste: Línea quebrada de 6 tramos de 41,96 m., 19,51 m., 41,38 m., 46,18 m., 94,61 m. y 56,13 m., bordeando la zona oeste del Sector Pr-1 desde la Calle Francisco Cantera hasta el Parque Antonio de Cabezón.

Nota: (Mediciones sobre plano taquimétrico levantado al efecto).

Sin perjuicio de su ratificación en el posterior proyecto de actuación se propone el sistema de compensación para el desarrollo del Sector, de acuerdo también con lo establecido por el Plan General.

#### 3.3. — *Objetivos y criterios de la ordenación del Sector.*

La generación y selección de alternativas de ordenación y diseño han venido presididas, básicamente, por las determinaciones del Plan General y los siguientes criterios y objetivos contrastados con el Ayuntamiento y los promotores del Plan Parcial.

— Conexión integrada de la ordenación del Sector con los sistemas generales de la ciudad.

— Plena integración en la estructura urbana de la zona, procurando el mejor acoplamiento con las zonas colindantes (Pr-1 y Anduva).

— Consideración de las directrices y condicionantes relativos al planeamiento vigente (general y de detallado de zonas próximas); del medio físico; del medio socio-económico; de la infraestructura viaria y de las infraestructuras de servicios urbanos.

— Diseñar una parcelación y zonificación de usos racional que favorezca la calidad de vida en el futuro barrio, prolongación del ensanche actual, dotando de homogeneidad o equivalencia en todo el polígono de niveles de dotaciones, oportunidades, ambientación y animación urbana.

— Ubicar las dotaciones y equipamientos legales obligatorios, contrastándolas como criterio orientativo, también, con los estándares del anexo del Reglamento de Planeamiento, a pesar de estar derogados.

— Proyectar desarrollos continuos articulados que eviten segregaciones y favorezcan la convivencia e integración social.

— Distribuir homogéneamente los locales comerciales o de uso terciario en planta baja respecto a las edificaciones de viviendas de forma que se favorezca la animación urbana en todo el polígono, todo ello sin perjuicio de la potenciación del eje central nort-sur previsto en el Plan General, con soportales.

— La ordenación de espacios y volúmenes, así como la localización de las actividades y su intensidad, debieran contribuir a proporcionar un sentido muy «urbano» al polígono; deberá lograrse un «trozo de ciudad», no una «urbanización residencial segregada».

– Revalorizar el concepto de «calle y/o plaza», respetando las determinaciones viales del Plan General pero maximizando el sentido urbano de las mismas.

– Buscar para la ordenación de las edificaciones conjuntos coherentes o integrados, huyendo de las «ordenaciones» (o «desordenaciones») en bloques aislados.

– Maximizar la accesibilidad de las viviendas a las zonas verdes, deportivas y dotaciones.

– Evitar espacios residuales sin entidad suficiente (recortes «verdes», esquinas, triángulos, etc.), de difícil conservación, que pronto se convierten en zonas sucias y peligrosas para niños y ancianos.

– Proyectar un diseño de espacios y edificaciones muy racional, sencillo y comprensible, para lo cual la ordenación debiera apoyarse en la trama que ya estableció el Plan Parcial del Sector Pr-1, como prolongación de la estructura del ensanche de Miranda, lo que concuerda con las propuestas del Plan General.

– Las edificaciones de viviendas debieran ser de tal forma que proporcionen adecuado soleamiento, vistas amplias y ventilación cruzada a las viviendas.

– Establecer los esquemas básicos de los servicios urbanos de los que se debe dotar a la unidad, y sentar las bases para el posterior proyecto de urbanización.

– Proyectar la parcelación de forma que facilite las cesiones y asignaciones futuras en la reparcelación posterior; establecer unas bases coherentes para la futura gestión de la actuación.

– Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a «sostenibilidad y protección del medio ambiente».

– Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a «Protección del patrimonio cultural».

– Considerar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a «Calidad urbana y cohesión social».

### 3.4. – Justificación de la solución adoptada.

En el apartado siguiente se hace la descripción detallada de la alternativa de ordenación y diseño adoptada para el Sector. La selección de esta solución sobre otras alternativas estudiadas ha sido motivada por un mayor grado relativo de compatibilidad y cumplimiento de los criterios y objetivos de planeamiento expresados en el apartado anterior, armonizando las propuestas con los deseos expresados por los promotores y las propias determinaciones del Plan General.

Se ha considerado, asimismo, criterios de economía global, analizando el impacto que sobre los costos de ejecución (edificación y urbanización) producían las diferentes soluciones. En este sentido, se ha optado por la solución más económica y en nuestro criterio la más racional (entre las alternativas estudiadas) para la urbanización de viales y zonas verdes.

En cuanto a la tipología de edificación, sin embargo, se han desestimado soluciones de menor coste de construcción, maximizando criterios de bienestar, calidad ambiental e higiene. Es por esta razón por lo que la edificación residencial responde a un sistema constructivo de doble crujía y fondos de 10,50 m. y 12 m., con núcleos de comunicaciones verticales sirviendo únicamente a dos o tres viviendas por planta, o cuatro en algún caso.

La solución adoptada, por otra parte, cumple las directrices del Plan General, tal como ya se ha expuesto, y satisface los condicionantes previos al planeamiento, resultando plenamente coherente con las magnitudes básicas de partida expuestas en los apartados anteriores. Se cumplen así mismo todos los requerimientos de equipamientos y zonas verdes señalados en los apartados anteriores y en la correspondiente ficha del Plan General.

### 3.5. – Descripción de la solución adoptada.

#### 3.5.1. – Estructura urbana. Organización general.

Los requerimientos del Plan General y los propios objetivos y criterios del Plan Parcial, han conducido al diseño de una urbanización basada en la prolongación y extensión de la estructura urbana del ensanche, intentando en buena medida reproducir o seguir el modelo de la ciudad actual. Se proyectan grandes manzanas con edificaciones perimetrales que sin llegar a cerrarse físicamente, sin embargo, mantienen en lo básico el concepto tradicional de la tipología de manzana cerrada.

Se prolongan con unas anchuras de 25 y 20 metros las calles en orientación norte - sur del Parque Antonio de Cabezón y Juan Ramón Jiménez, así como, con anchura de 25 metros la Avenida de Europa, al sur, que llega a enlazarse con la prolongación de la calle Rioja, de acuerdo con lo previsto en el Plan General.

Al oeste del Sector resulta una manzana de forma irregular que se extiende hasta el Camino de Anduva, transformándose este vial como carril de bicicletas, con vocación de continuidad desde el centro de la ciudad hasta las zonas deportivas de Anduva. El resto de dicha manzana se destina a equipamiento, concentrándose básicamente en una única gran parcela.

El esquema organizativo expuesto, resuelve las condiciones de borde del Sector, enlazándose adecuadamente con las actuaciones urbanísticas perimetrales, completando algunas parcelas irregulares lindantes del anterior Plan Parcial Pr-1, destacando entre ellas el ámbito completo del Parque Antonio de Cabezón.

#### 3.5.2. – La edificación residencial.

Las parcelas de uso residencial, se han dispuesto de acuerdo con las determinaciones gráficas del Plan General y el diseño completo del Sector de conformidad con los criterios anteriormente expuestos.

En total se han proyectado siete manzanas o semi-manzanas comprendiendo un total de dieciséis parcelas destinadas a este uso, reservando las plantas bajas para comercio y otras actividades terciarias.

Las parcelas comprenden en parte edificación en altura (baja + 5) y sótano o sótanos para garajes y usos compatibles abarcando la totalidad de las parcelas, de tal manera que éstas parcialmente soportan edificación en altura y el resto se incorpora, en planta, a los espacios libres o abiertos, con servidumbre de uso público en superficie, manteniéndose la totalidad de las parcelas en régimen de dominio privado.

Teniendo en cuenta estas circunstancias se expone seguidamente el correspondiente cuadro de superficies de las 16 parcelas residenciales, indicándose su superficie total y la afectada por dicha servidumbre, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior.

#### PARCELAS DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

Parcela	Sup. total	Sup. edific. alt.	Sup. techo garaj.	Sup. cons. resid.	Sup. cons. p. b.
R1	1.254 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	3.420 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>
R2	1.254 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	3.420 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>
R3	1.312 m <sup>2</sup>	829,9 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	4.149,5 m <sup>2</sup>	581,1 m <sup>2</sup>
R4	1.312 m <sup>2</sup>	829,9 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	4.149,5 m <sup>2</sup>	581,1 m <sup>2</sup>
R5	1.312 m <sup>2</sup>	829,9 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	4.149,5 m <sup>2</sup>	581,1 m <sup>2</sup>
R6	1.312 m <sup>2</sup>	829,9 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	4.149,5 m <sup>2</sup>	581,1 m <sup>2</sup>
R7	1.241,5 m <sup>2</sup>	791,5 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	3.957,5 m <sup>2</sup>	555,5 m <sup>2</sup>
R8	1.241,5 m <sup>2</sup>	791,5 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	3.957,5 m <sup>2</sup>	555,5 m <sup>2</sup>
R9	1.241,5 m <sup>2</sup>	791,5 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	3.957,5 m <sup>2</sup>	555,5 m <sup>2</sup>
R10	1.241,5 m <sup>2</sup>	791,5 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	3.957,5 m <sup>2</sup>	555,5 m <sup>2</sup>
R11	667,5 m <sup>2</sup>	545,5 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	2.727,5 m <sup>2</sup>	391,5 m <sup>2</sup>
R12	667,5 m <sup>2</sup>	545,5 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	2.727,5 m <sup>2</sup>	391,5 m <sup>2</sup>
R13	1.167,4 m <sup>2</sup>	671,5 m <sup>2</sup>	475,8 m <sup>2</sup>	3.357,5 m <sup>2</sup>	671,5 m <sup>2</sup>
R14	1.097 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	3.190 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>
R15	1.097 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	3.190 m <sup>2</sup>	638 m <sup>2</sup>
R16	570,5 m <sup>2</sup>	466,5 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	2.332,5 m <sup>2</sup>	466,5 m <sup>2</sup>
TOTAL	17.988,9 m <sup>2</sup>	11.358,6 m <sup>2</sup>	6.561,8 m <sup>2</sup>	56.793 m <sup>2</sup>	9.111 m <sup>2</sup>

La edificación es en todos los casos perimetral a lo largo de las alineaciones de las calles, de tipología de doble crujía en altura y con fondos de 10,50 m. o 12 m. según lo reflejado en los planos de cotas correspondientes, proyectándose chaflanes en las esquinas de las parcelas edificadas en altura, excepto en las situadas más al oeste y próximas a la calle Francisco Cantera.

Normalmente las viviendas resultantes serán pasantes, excepto en las esquinas, en su caso, con ventilación cruzada y soleamiento suficiente en una fachada o en ambas. Todas ellas tendrán vistas a las calles y a los patios de manzana, que son abiertos y de grandes dimensiones, alojando zonas verdes u otros equipamientos públicos abiertos.

Generalmente, los núcleos verticales de comunicaciones servirán a dos o tres viviendas por planta, salvo en las esquinas que podrán hacerlo hasta cuatro.

Sin perjuicio de lo dispuesto en ordenanzas, se señala la conveniencia de mantener una parcela mínima, no fraccionable de 200 m.<sup>2</sup>, de acuerdo con lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General, lo que tendrá repercusión en la futura reparcelación.

De conformidad con la ficha específica del Plan General para dicho Sector, todas las parcelas de edificación residencial se remiten a la ordenanza 3 de las citadas Normas Urbanísticas del Plan General (R.E.M.: Residencial Ensanche Moderno, grados 2.<sup>o</sup> y 3.<sup>o</sup>), si bien, de acuerdo con la publicación oficial de la aprobación definitiva del Plan General, debe referirse a la ordenanza 3 citada, a la denominada R.E.A. Residencial Ensanche Abierto, regulada en sus artículos 102 y siguientes, a la que nos remitimos a todos los efectos.

### 3.5.3. – Los usos terciarios en plantas bajas.

Junto con los portales y entradas a garajes, en su caso, los usos terciarios se alojarán básicamente en las plantas bajas de todos los bloques residenciales, pudiendo disponer de acceso rodado y peatonal por las calles y por los patios de manzana con carácter eventual para carga y descarga o emergencia, de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de este Plan Parcial.

Esta organización siguiendo el modelo de nuestro urbanismo tradicional, pretende conseguir espacios urbanos animados y continuos, para lo que se juzga imprescindible la existencia de tiendas y otros locales generadores de actividades urbanas.

En el cuadro que figura en el apartado anterior, se han consignado las superficies de planta baja para usos terciarios de cada parcela residencial.

Se destaca en este punto, la prescripción contenida en la ficha del Plan General para este Sector, en el sentido de que el eje norte - sur que se extiende desde el Parque Antonio de Cabezón hacia el futuro Parque de las Riberas del Ebro, debe aglutinar en la edificación que lo configura el máximo de actividad generadora de animación urbana, lo que entendemos cumplido con lo anteriormente expuesto sobre localización de usos terciarios en las plantas bajas de dichas edificaciones, habiéndose previsto con este mismo objeto, la construcción de soportales en las fachadas que se abren al citado eje norte - sur.

### 3.5.4. – Sistema de espacios libres de uso público.

Nos remitimos básicamente a lo señalado en el apartado anterior sobre el conjunto lineal o «pasillo verde» que conectándose con el Parque Antonio de Cabezón se desarrolla hacia el sur, con la particularidad de que en el interior de las dos principales manzanas que atraviesa, se ha ensanchado y diseñado con mayor anchura los espacios centrales, lo que en todo caso supone una potenciación y mejora de este interesante elemento o eje urbanístico previsto por el Plan General.

Se debe destacar que en el borde noroeste del Sector se establece una parcela de forma sensiblemente triangular que completa el ya existente Parque Antonio de Cabezón. (Ejecutada).

Finalmente citar la existencia de algunos otros pequeños espacios libres que se deducen de la composición en planta del Sector o nuevo «barrio» de la ciudad, a los que por su posibilidad de uso público, deben añadirse las zonas libres sobre forjado de los garajes bajo rasante pertenecientes a las parcelas residenciales, sin perjuicio de lo ya comentado en el apartado 3.5.2 anterior.

Seguidamente se expone el cuadro de superficies, pudiéndose observar que el total de las mismas supera tanto las exigencias del Plan General como el estándar legal de 20 metros por cada 100 metros cuadrados construidos del uso predominante residencial (artículo 42.2. a) con los objetivos señalados en el artículo 38 de la L.U.C. y L.

### ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

<i>Parcela</i>	<i>Superficie</i>
EL1	2.170,3 m. <sup>2</sup>
EL2	5.133,5 m. <sup>2</sup>
EL3	4.541,6 m. <sup>2</sup>
EL4	493,5 m. <sup>2</sup>
EL5	663,3 m. <sup>2</sup>
EL6	468,1 m. <sup>2</sup>
Sup. total esp. libres	13.470,3 m. <sup>2</sup>

### 3.5.5. – Sistema de equipamientos.

Según se ha expuesto en anteriores apartados, sin perjuicio de la ficha del Sector del Plan General, los equipamientos previstos se dimensionan de acuerdo con la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 42.2., y con los objetivos señalados en el artículo 38 de dicha Ley, alcanzándose 15.761,6 m.<sup>2</sup> totales, que superan el estándar legal y además cumplen lo dispuesto en la mencionada ficha del Plan General.

De acuerdo con el diseño establecido en el Sector que ha sido suficientemente descrito y justificado en esta memoria, han resultado cinco espacios destinados a equipamiento, de los cuales cuatro vienen a completar otros espacios dotacionales del borde del Sector Pr-1, concretamente los denominados en el plano P.1. de calificación y parcelación, EQ1 al noroeste del Sector, EQ3, EQ4 y EQ5 al este del mismo, uniéndose a parcelas del mismo uso.

En el Sector y concretamente en la manzana definida por el Camino de Anduva, calle Francia, calle del Parque Antonio de Cabezón y Avenida de Europa, se proyecta una nueva parcela independiente de los otros polígonos, consistiendo en la EQ2 de 12.999,8 m.<sup>2</sup> de superficie.

El total de superficie del Sector en planta destinado a dichos equipamientos alcanza la cifra de 15.761,6 m.<sup>2</sup>, superando, tal y como ya se ha expuesto, tanto las previsiones del Plan General como las exigidas por la nueva Ley del Suelo de 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos del uso predominante residencial. Seguidamente se resumen en un cuadro los datos anteriores:

### EQUIPAMIENTOS LOCALES DEL SECTOR

<i>Parcela</i>	<i>Superficie</i>
EQ1	1.136,8 m. <sup>2</sup>
EQ2	12.999,8 m. <sup>2</sup>
EQ3	151,8 m. <sup>2</sup>
EQ4	115,9 m. <sup>2</sup>
EQ5	1.357,3 m. <sup>2</sup>
Sup. total de equipamientos	15.761,6 m. <sup>2</sup>

### 3.5.6. – Red viaria y peatonal. Aparcamientos.

En cuanto a la red viaria proyectada para el Sector, ya ha sido suficientemente descrita y justificada en apartados anteriores, ajustándose a las determinaciones del Plan General y pretendiendo la prolongación natural de la retícula del ensanche y su entronque con el polígono de Anduva a través de la prolongación de la calle Rioja, la cual a su vez enlaza con la Avenida de Europa hasta su unión al nordeste con la Carretera de Logroño.

En cuanto a la organización de los itinerarios peatonales se han seguido, como regla general, los criterios del anterior Plan Parcial Pr-1, que además de contemplar la retícula de aceras perimetrales a los viales, establecía una red de itinerarios octogonales a ellos por el interior de las manzanas, destacando, en este caso, el ya descrito eje o «pasillo verde» de espacios libres que se extiende desde el Parque Antonio de Cabezón hacia el sur, tal como se determina en el propio Plan General.

La dotación de plazas de aparcamiento se ha dispuesto en función del estándar que establece la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 42.2. b, que es de 2 plazas por cada 100 m.<sup>2</sup> construibles del uso predominante teniendo en cuenta que al menos una de ellas será de uso público.

Las correspondientes plazas de uso privado se situarán dentro de las parcelas edificables (sótanos, etc.) y se justificarán en los respectivos proyectos de edificación.

Para aparcamientos públicos se han proyectado 652 plazas, cifra coincidente al estándar, correspondiendo una plaza por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos del uso característico homogeneizado, que totaliza 65.245 m.<sup>2</sup> c.u.c. (Coeficiente de ponderación de 0,9 para V.P.O.). Debe hacerse constar la dificultad de situar en el Sector (en éste y en otros) tal número de plazas de aparcamiento exigidas por la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, que a nuestro juicio representa una determinación exagerada pero de necesario cumplimiento. Esta cuestión ha condicionado, en buena medida, la decisión de establecer en la mayoría de las calles, bandas de aparcamientos en batería, consiguiendo un adecuado soporte (quizá el único posible) a la mencionada previsión de plazas de aparcamiento, evitando la creación de «playas» de aparcamientos u otras soluciones escasamente racionales y de difícil integración en la trama viaria.

Las zonas con servidumbre peatonal sobre techos de garaje o sus accesos, serán de dominio privado correspondiendo a sus adjudicatarios el mantenimiento de las mismas.

Los accesos a los garajes serán mancomunados, de acuerdo con los criterios preestablecidos para este P.P. Se realizarán desde las parcelas de acceso «A», que tendrán carácter privado y uso público en superficie. Son las siguientes:

#### ACCESOS A GARAJES

<i>Parcela</i>	<i>Superficie</i>
A1	357,1 m. <sup>2</sup>
A2	378,8 m. <sup>2</sup>
A3	378,8 m. <sup>2</sup>
A4	338,5 m. <sup>2</sup>
A5	338,5 m. <sup>2</sup>
A6	268,7 m. <sup>2</sup>
A7	338,5 m. <sup>2</sup>
Total parcelas de accesos	2.398,7 m. <sup>2</sup>

#### 3.5.7. – Jardinería y mobiliario urbano.

Con carácter indicativo y sin perjuicio del posterior proyecto de urbanización, se propone el tratamiento ajardinado de las áreas EL, que se formarán preferentemente con plantaciones y arbolado que tenga buenas condiciones fitosanitarias y suficiente porte.

Se procurará implantar especies que tengan pocas necesidades de riego, limitando el césped a zonas de fácil mantenimiento y protegidas del tránsito peatonal.

En todo caso, el índice de permeabilidad o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al cincuenta por ciento.

Se amueblarán, fundamentalmente, los espacios anexos destinados a jardín en las plazas de las manzanas residenciales, con mobiliario del tipo dispuesto en el resto del núcleo urbano, de acuerdo con las directrices del Ayuntamiento para el siguiente proyecto de urbanización.

En cuanto a la parcela EL1, está actualmente integrada en el Parque Antonio de Cabezón, procurándose en el proyecto de urbanización la coherencia con el diseño preexistente.

#### 3.5.8. – Esquema de las redes y servicios.

Los entronques a las redes urbanas de las que se proyectan en el Sector deberán realizarse según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y Compañías Suministradoras.

El proyecto de urbanización desarrollará de manera más precisa las previsiones del presente Plan Parcial, teniendo éstas carácter de esquemas iniciales e indicativos, y en cualquier caso deberán cumplir las determinaciones aplicables del Plan General contenidas en sus Normas de Urbanización.

Esta, como cualquier otra Ordenación planeada, necesita de las distintas infraestructuras para su funcionamiento. Hay que señalar en cualquier planeamiento cuáles son las distintas capacidades que tienen los servicios más próximos y ver cuáles serán las distintas infraestructuras que van a hacer funcionar y abastecer a la ordenación prevista en el Plan. Por otro lado así lo exigen los distintos textos de legislación vigente y por lo tanto, en la presente memoria, se explican sucintamente los servicios existentes en su entorno y las respectivas propuestas a dotar la presente ordenación.

De este modo la documentación gráfica englobada en los «Planos de Información» indica las distintas canalizaciones o infraestructuras existentes en el entorno o sobre el mismo territorio objeto de la ordenación se expresan las líneas generales de los servicios a implantar, y que son: Abastecimiento, Saneamiento, Energía Eléctrica, Alumbrado público, Telefonía, Gas Natural y Retevisión.

#### 3.5.8.1. – Red de saneamiento:

Ya existe un colector que recoge buena parte del polígono denominado «Ensanche Allende Pr-1» y que envía sus aguas al emisario que discurre por la margen izquierda del río Ebro. Dicho colector, con un diámetro mínimo de 800 mm., discurre por el eje de la que será la prolongación de la Avenida de Europa. Dicho colector ya se calculó pensando en esta ampliación del Pr-2. A dicho colector es al que van a verter los distintos colectores a construir.

Los diámetros serán de 300, 400 y 500 mm. y el material de hormigón vibropresado para los colectores. Para las acometidas de sumideros, edificios, etc., las tuberías serán de PVC color teja y diámetros comprendidos entre 160 y 200 mm.

En todos los cruces y quiebros se colocarán pozos de registro y a no más de 40 m. en los tramos rectos.

La red será unitaria, al igual que la red a la que vierte.

#### 3.5.8.2. – Red de abastecimiento de agua potable:

Para el suministro de agua potable se van a aprovechar fundamentalmente dos tuberías de la red existente en su entorno. Una de ellas es de 400 mm. de diámetro y discurre por una buena parte del denominado Pr-1 y la otra tubería es de 200 mm. de diámetro y discurre a lo largo del Camino de Anduva.

La red será mallada, con distintas válvulas para su sectorización, de modo que enlace las dos tuberías descritas anteriormente tal como puede verse en la documentación gráfica.

Las tuberías que formarán la red serán de fundición dúctil y con diámetros de 100 y 200 mm. Las acometidas, derivaciones, etc., se realizarán con tuberías de polietileno de diversos diámetros. Se dispondrá de hidrantes contra incendios, bocas de riego, descargas, etc., suficientes para el buen funcionamiento de la red y su servicio a la ordenación que se plantea.

#### 3.5.8.3. – Red de energía eléctrica:

La red eléctrica más próxima se encuentra en el Pr-1 y en el Camino de Anduva.

Se prevé una red interior que enlace las dos existentes con líneas en «alta» hasta los transformadores y líneas en «baja» para dar servicio a las futuras edificaciones. Se prevé dotar al polígono

con dos nuevos Centros de Transformación, que se situarán, por indicación de los SS.TT. Municipales en las parcelas de dominio privado de accesos a garaje (A) y bajo rasante.

Todas las canalizaciones se realizarán con tubería de polietileno corrugado de doble pared TPC, envueltos en arena.

En cada cruce, acometida, etc., se colocará una arqueta de registro conforme a las normas de la empresa suministradora de energía. Además, el diseño de las redes se realizará siguiendo las instrucciones y normas de la compañía Iberdrola.

#### 3.5.8.4. – Red de telefonía:

Las cámaras de registro y empalme más próximas se encuentran junto al Parque Antonio de Cabezón y en el Camino Anduva. De ellas se partirá para la construcción de las canalizaciones de telefonía del nuevo sector.

Las canalizaciones estarán formadas por tuberías de PVC rígido de 110 mm. para la red y de 63 mm. para las acometidas, todas ellas envueltas en hormigón. Se disponen las cámaras de reparto suficientes, así como arquetas para cruces y acometidas.

El diseño de las redes de distribución de la telefonía se llevará a cabo siguiendo las instrucciones y normas de la compañía Telefónica.

#### 3.5.8.5. – Red de alumbrado público:

El alumbrado público del nuevo Sector se alimentará desde dos cuadros de distribución.

Se instalarán dos tipos de farolas, en principio idénticas a las colocadas en el Pr-1; unas, de báculo alto para la iluminación de las calles; y otras, de poste bajo para la iluminación de los espacios libres.

La red de alimentación de las luminarias será trifásica con conductores UNE RV 0.6/1 Kv. instalados en canalizaciones subterráneas bajo aceras. La reducción nocturna se realizará por reducción de flujo luminoso mediante un reductor instalado en cabecera de cada red. La red de toma de tierra estará formada por un conductor de cobre desnudo que discorra a lo largo de toda la canalización a la que se conectan todos los báculos.

Se instalarán arquetas de registro de 40 x 40 cm. en todos los cruces, empalmes a farolas, etc. La canalización será de uno o dos tubos de PVC corrugado envueltos en hormigón.

#### 3.5.8.6. – Red de gas natural:

Por el Camino de Anduva discurre una tubería de suministro de gas natural de 200 mm. de diámetro, siendo una de las principales del sistema de la ciudad. De ella se tomarán los distintos ramales para el suministro del nuevo polígono, que enlazarán también con las tuberías existentes en el Pr-1.

Las tuberías serán de polietileno de media densidad y 90 mm. de diámetro, envueltas en arena.

El diseño de toda la red de distribución de gas natural se realizará siguiendo las instrucciones de la compañía Gas Castilla y León.

#### 3.5.8.7. – Telecomunicaciones:

El punto más cercano de la canalización se encuentra en la esquina de la calle Juan Ramón Jiménez con el Parque Antonio de Cabezón. Desde ese punto se prevé la distribución de la futura red que estará formada por tres tubos de polietileno corrugado de doble pared TPC de 110 mm. de diámetro, envueltos en hormigón. En cada cruce y salida a fachada se instalará una arqueta de 40 x 40 cm.

El diseño de toda la red de distribución de la señal se llevará a cabo siguiendo las instrucciones de las compañías suministradoras sin perjuicio de las previsiones, a título estimativo, señaladas en este P.P., en el proyecto de urbanización integrarán las canalizaciones propuestas por todos los operadores más tres tubos de reserva.

#### 3.6. – Cuadro general de superficies.

Resumiendo los cuadros de superficies desagregados por usos que han sido recogidos con mayor detalle en apartados anterior-

res, obtenemos el cuadro general de superficies que se expone a continuación.

#### CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

Uso residencial dominio privado (incluyendo zonas porticadas y techos de garajes)	17.988,9 m.2
Sistema local de equipamientos	15.761,6 m.2
Sistema local de espacios libres públicos	13.470,3 m.2
Red viaria, aparcamientos y espacio peatonal de dominio público	29.478,5 m.2
Accesos a garajes	2.398,7 m.2
<b>Total</b>	<b>79.098,0 m.2</b>

#### 4. – CONSIDERACIONES FINALES.

El presente Plan Parcial Residencial del Sector SUE-R4 «Ampliación Pr-1» del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, se ajusta a lo dispuesto en el mismo para dicho Sector de Suelo Urbanizable, así como al resto de determinaciones aplicables de dicho planeamiento general.

Igualmente, cumple las determinaciones de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, tal y como se ha justificado en este documento.

Con la presente memoria y sus anejos y resto de la documentación escrita (ordenanzas reguladoras, plan de etapas y estudio económico financiero) y planos de información y proyecto que se acompañan, queda definido el presente Plan Parcial Residencial del Sector SUE-R4 «Ampliación Pr-1» del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

\* \* \*

#### PLAN PARCIAL RESIDENCIAL DEL SECTOR SUE-R4 «AMPLIACION PR-1» DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MIRANDA DE EBRO

#### DOCUMENTO C. – ORDENANZAS REGULADORAS

#### PREAMBULO

Para el correcto desarrollo del Plan Parcial, así como en cumplimiento de lo preceptuado por la vigente Ley de Urbanismo del Suelo y Normas Urbanísticas del Plan General, se precisa establecer una normativa técnica y legal que regule y complemente el contenido total del Plan. Estas Ordenanzas van dirigidas básicamente a la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación que desarrollarán el Plan Parcial en su totalidad.

El objeto de este apartado de ordenanzas es, por tanto, el establecimiento de una reglamentación básica y concreta a observar en el desarrollo del Plan, alcanzando a los proyectos de urbanización y edificación, así como a cualquier otro tipo de actuación (proyectos de elementos singulares, de diseño urbano, de zonas ajardinadas, de instalaciones desconocidas en este momento, etc.).

La normativa aquí contenida se desarrolla a nivel de planeamiento parcial o nivel de ordenanzas, resultando obligatorio su cumplimiento e inamovible su contenido, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del Plan Parcial, según los cauces legales.

Las presentes ordenanzas se refieren y abarcan a todo el territorio comprendido en el Sector objeto de este Plan Parcial, tal y como se ha definido y delimitado en los planos correspondientes y en la memoria.

Las ordenanzas adoptan forma articulada, intentándose hacer una exposición clara y concisa de las mismas, siguiendo un orden lógico previamente establecido. El contenido de las ordenanzas se refiere a los siguientes grandes capítulos:

– Ordenanzas de alcance general.

Sobre ámbito, contenido, definiciones, etc.

- Sobre condiciones geométricas y volúmenes.
- Sobre uso y régimen del suelo.
- Sobre condiciones de los proyectos.
- Sobre parcelación y reparcelación.
- Ordenanzas relativas a las obras de urbanización.
- Ordenanzas para la edificación.

#### ORDENANZAS DE ALCANCE GENERAL

*Artículo 1.* – Estas ordenanzas desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo de aplicación para todos los proyectos de urbanización y edificación en el Sector, así como para cualquier actuación complementaria de diseño urbano, zonas ajardinadas, deportivas, etc.

*Artículo 2.* – Todos los planos y documentos escritos de este Plan Parcial forman parte de las presentes ordenanzas. Los documentos del presente Plan Parcial resultan determinantes de la ordenación del Sector, debiendo condicionarse a ellos los proyectos que lo desarrollen. En caso de duda o discrepancia entre documentos el orden de prioridad, a los efectos de su interpretación, será el siguiente:

1. Planos de proyecto.
2. Ordenanzas reguladoras.
3. Memoria.
4. Plan de etapas.
5. Estudio económico financiero.
6. Planos de información.

*Artículo 3.* – En todo aquello no contemplado o regulado específicamente en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las definiciones y determinaciones correspondientes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

*Artículo 4.* – Todas las normas y reglamentos en vigor, referentes a materia de vivienda, urbanismo y construcción, así como los que aparezcan en el futuro, serán de aplicación para la redacción de los proyectos de urbanización y edificación; se incluyen los reglamentos de aparatos elevadores, instalaciones eléctricas, lucha y protección contra incendios, etc., así como la normativa establecida por la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

*Artículo 5.* – La fecha de entrada en vigor de las siguientes ordenanzas será la de aprobación definitiva de este Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones legales.

*Artículo 6.* – Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, que resulten disconformes con el nuevo planeamiento, quedarán en situación de fuera de ordenación, sometiéndose al régimen legal y a las determinaciones específicas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

*Artículo 7.* – Será de dominio público el suelo destinado a la red viaria y peatonal, aparcamientos vinculados, espacios libres y zonas verdes (EL) y áreas destinadas a sistema local de equipamientos (EQ) de cesión obligatoria. Serán de dominio privado las parcelas de uso residencial, teniendo en cuenta que los espacios de las mismas con edificación bajo rasante y libres en superficie, vendrán afectadas por servidumbre de uso público sobre dichas superficies, lo que se hará constar en la futura reparcelación a los efectos de inclusión de esta carga o condición en las inscripciones registrales de las mencionadas parcelas, señalándose expresamente que su mantenimiento y conservación correrá a cargo de la propiedad privada, así como las parcelas destinadas a sistema local de equipamientos que no sean de cesión obligatoria.

*Artículo 8.* – El Ayuntamiento de Miranda de Ebro se reserva el derecho de inspección tanto urbanística como técnica para

garantizar el cumplimiento de estas ordenanzas, la correcta ejecución del Plan, y las obras de urbanización, en su momento, que podrá ser ejercida por los servicios técnicos municipales, conforme a las facultades que le concede la legislación vigente, desde el comienzo de aquéllas hasta su recepción definitiva, todo ello sin perjuicio de la dirección facultativa de las mismas.

#### ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES GEOMETRICAS Y VOLUMENES

*Artículo 9.* – Las alineaciones oficiales a las que se habrán de ajustar las fachadas de las nuevas edificaciones, son las que aparecen en los planos, señalando el límite entre el suelo público y el suelo privado edificable, siendo obligatorias tanto las que dan frente a las calles, como al resto de espacios públicos del polígono, aunque no alojen edificación en altura (edificación bajo rasante).

*Artículo 10.* – La edificación en el interior de las parcelas destinadas a equipamientos docentes u otros, será de libre disposición (no se exigen retranqueos).

*Artículo 11.* – Los fondos de edificación residencial, medidos perpendicularmente a las alineaciones excepto en chaflanes, son de 10,5 metros en las parcelas R13, R14 y R15, siguiendo los criterios del Plan General, ya que completan manzanas del Sector Pr-1. En todos los demás casos, el fondo de edificación en altura es de 12 metros, tal y como se especifica en el plano P.3 de parcelación residencial. Todos los chaflanes del polígono serán de 4 metros de longitud.

*Artículo 12.* – Las alturas de los edificios residenciales serán de baja + 5 plantas de acuerdo con las prescripciones del propio Plan General, sin perjuicio de la edificación bajo rasante, resultando de plena aplicación la denominada ordenanza 3 (REA) Residencial Ensanche Abierto, regulada pormenorizadamente en los artículos 102 a 105 de las Normas Urbanísticas del Plan General, ambos incluidos, asimilando la edificación residencial del Sector a los denominados grados 2.º y 3.º.

*Artículo 13.* – En cuanto a las parcelas destinadas a equipamientos y espacios libres, serán de aplicación, respectivamente, las ordenanzas 10 y 11 desarrolladas en los artículos 136 a 143, ambos incluidos, de las mencionadas Normas Urbanísticas del Plan General.

*Artículo 14.* – El volumen edificable correspondiente a cada parcela o solar es el que resulta de la aplicación de las condiciones geométricas definidas anteriormente y que se especifican en las determinaciones gráficas de este Plan Parcial y/o ordenanzas de aplicación. A efecto de los cálculos de oferta de aparcamientos privados en garajes podrán admitirse una o más plantas bajo rasante, sin perjuicio, en su caso, de la aportación del oportuno estudio geotécnico del solar. La ordenación y usos detallados de la parcela EQ2 se establecerá mediante un estudio de detalle.

#### ORDENANZAS SOBRE USO Y REGIMEN DEL SUELO

*Artículo 15.* – Los usos de las parcelas y demás espacios delimitados son los determinados en la memoria y en los planos correspondientes, sin perjuicio del régimen de compatibilidad entre usos pormenorizados establecido por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

*Artículo 16.* – Los terrenos de dominio y uso público (viales, zonas verdes, etc.), de acuerdo con lo dispuesto en el anterior artículo 7, no podrán destinarse a otro uso que el establecido en este Plan Parcial, salvo aplicación del régimen legal de compatibilidades, no pudiéndose realizar en ellos obras ni instalaciones ni explotaciones que no sean de utilidad pública o interés nacional, prohibiéndose igualmente la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras fuera de las obras de urbanización, formación de vertederos, cortas de arbolado o cualquier otra actividad o uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto a lo regulado en el Plan Parcial y Plan General.

**Artículo 17.** — La edificación de uso dominante residencial, alojará en las plantas bajas usos comerciales, terciarios o los que resulten compatibles de acuerdo con la normativa del Plan General. Las plantas superiores estarán destinadas a viviendas, básicamente, con las compatibilidades que procedan en virtud de la mencionada normativa.

**Artículo 18.** — El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de rampas de acceso exteriores a los edificios residenciales, sobre espacio público, de forma motivada y previa la presentación de la correspondiente propuesta y proyecto, en su caso, por los propietarios afectados, justificando su necesidad o conveniencia e indicando la localización del acceso o accesos requeridos y esquema de funcionamiento del garaje o garajes independientes, en su caso, sin que en ningún supuesto puedan afectar a los espacios libres con carácter de zonas verdes (EL). A falta de acuerdo entre los propietarios, el Ayuntamiento decidirá, previo informe técnico, en su caso. Igualmente, se podrá admitir una construcción de cobertura de las rampas exteriores de acceso a garaje, para lo que se establecerá un diseño tipo para el Sector en el posterior proyecto de urbanización, serán obligatorias las localizaciones de las rampas que se especifican en la parte gráfica del Plan Parcial.

#### ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

**Artículo 19.** — Los proyectos que desarrollen el Plan Parcial se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y en general, con todas las características y especificaciones contenidas en este Plan Parcial y correspondientes del Plan General.

**Artículo 20.** — No se podrán redactar proyectos de edificación privada más que dentro de las parcelas establecidas a tal efecto y en el plazo fijado en el plan de etapas, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar los plazos, e incluso, de la construcción simultánea con la urbanización cumpliendo las determinaciones legalmente establecidas.

**Artículo 21.** — Simultáneamente a la redacción y presentación para licencia de proyectos de edificación se justificará la solución establecida para el cumplimiento de los estándares de aparcamientos privados, así como la situación de los garajes, funcionamiento y organización de accesos.

#### ORDENANZAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

**Artículo 22.** — Este Plan Parcial establece una parcelación precisa, delimitada por las alineaciones oficiales, suficiente para poder individualizar solares y proceder a las correspondientes adjudicaciones, si bien los límites exactos y características de los mismos no serán definitivos hasta que se haya efectuado y aprobado la urbanización y replanteo de la parcelación sobre el terreno, con arreglo a las alineaciones y rasantes que entonces se determinen por el Ayuntamiento.

**Artículo 23.** — Las parcelas de uso residencial entre las que se establecerán expresamente las receptoras de las viviendas protegidas exigidas por el P.G.O.U (10%) y la de uso equipamiento EQ2, serán parcelables o segregables a través del posterior proyecto de reparcelación, que establecerá las parcelas («subparcelas» de las anteriores) de reemplazo o resultantes de la adjudicación a los diferentes propietarios del Sector y al Ayuntamiento en proporción a sus respectivos derechos. Dichas parcelas o subparcelas resultantes podrán a su vez ser objeto de nueva segregación, con posterioridad a la reparcelación, siempre que se dejen a salvo los requisitos de parcela mínima, tanto para la segregada como para el resto o restos de parcela matriz.

**Artículo 24.** — La parcela o parcelas sobre las que se sitúe el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento, será definida y localizada en el posterior proyecto de reparcelación, no correspondiéndole carga alguna por los costes y obras de urbanización. El resto de las parcelas resultantes

de dicha reparcelación, tendrán en todo caso asignada su participación en los costes de ejecución y urbanización del polígono, que serán reflejados en las correspondientes inscripciones registrales posteriores, incluidas las que le pudieran corresponder al Ayuntamiento por sus bienes patrimoniales, en su caso.

**Artículo 25.** — Las parcelas destinadas a zonas verdes, espacios libres y viales, quedarán de propiedad municipal. E igualmente, todas aquellas destinadas a usos y servicios públicos de cesión obligatoria, hasta tanto no señale el Ayuntamiento su definitivo titular.

**Artículo 26.** — La parcela mínima para la edificación residencial acogida a la ordenanza 3 (REA) será de 200 m.<sup>2</sup> de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### ORDENANZAS RELATIVAS A LAS OBRAS DE URBANIZACION

**Artículo 27.** — Las obras de urbanización se ejecutarán por gestión privada, de acuerdo con el sistema de actuación propuesto, que es el de compensación, siempre y cuando esta circunstancia sea ratificada en el correspondiente proyecto de actuación.

**Artículo 28.** — El proyecto o proyectos de urbanización del polígono, desarrollará y dará cumplimiento a lo establecido por el Plan General en sus Normas Urbanísticas específicas para los requerimientos de urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa o legislación sectorial le sea de aplicación en el momento de su aprobación.

**Artículo 29.** — Las obras mínimas de urbanización a ejecutar y costear por los propietarios de terrenos, en proporción a sus derechos serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de gas natural, en su caso.
- Red de telefonía.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano en el sistema local de espacios libres.

**Artículo 30.** — Los esquemas de infraestructuras contenidos en el Plan Parcial deberán entenderse como indicativos, pudiendo a través del proyecto o proyectos de urbanización subsiguientes, introducir de manera justificada, modificaciones no sustanciales o precisiones sobre las propuestas del Plan Parcial; igualmente, respecto a las características técnicas de la viabilidad del polígono, como radios de giro, acotación más precisa, pasos peatonales, bandas de aparcamiento sin disminuir la capacidad, etc.

**Artículo 31.** — El proyecto o proyectos de urbanización se referirá a las obras y servicios previstos por este Plan Parcial, sin perjuicio de ampliarlo a obras o servicios posibles o previsibles no comprendidos en aquél como pueden ser los de evacuación de basuras, calefacción centralizada, plantaciones, etc.

**Artículo 32.** — Cuando servicios no previstos en el Plan puedan establecerse en plazo inferior a tres años, se comprenderán necesariamente en los proyectos de urbanización.

**Artículo 33.** — Para los espacios de estancia y esparcimiento públicos previstos en este Plan Parcial, se redactarán proyectos simultánea e inmediatamente después del de urbanización, o vendrán incluidos en él, en orden a su ejecución paralela con cargo

a los gastos del polígono, conteniendo determinaciones sobre diseño y mobiliario urbano, tratamiento del suelo, jardinería, etc., así como los materiales y revestimientos a emplear en posibles obras de fábrica, porches, corredores, etc.

*Artículo 34.* – En general, los espacios libres resultantes que comprendan zonas pavimentadas (calles, paseos, plazas, aparcamientos, aceras, etc.), se tratarán con el carácter de espacios urbanos diseñados, con bancos y plantaciones de arbolado, zonas libres para el descanso, esparcimiento, juego de niños, etc.

*Artículo 35.* – Los locales comerciales situados en planta baja tendrán acceso peatonal permanente por los espacios o aceras pavimentadas contiguas interiores a las manzanas, y también acceso rodado eventual para carga y descarga, o emergencia, para lo cual los forjados de la estructura de techo de los garajes subterráneos, en su caso, serán dimensionados para soportar las cargas derivadas de tal previsión.

*Artículo 36.* – Las zonas verdes públicas y jardines quedarán claramente diferenciadas y limitadas mediante bordillos, en su caso, u otros sistemas que puedan proponer los proyectos, debiendo ser objeto de plantación vegetal simultánea o inmediatamente después a la terminación de la urbanización del polígono, o de cada zona o manzana del mismo. Del mismo modo se diferenciarán visualmente las superficies de dominio privado y servidumbre de uso público en superficie (techos y accesos de garaje, porches, etc.), mediante diferentes texturas o colores de pavimento, bordillos, etc.

*Artículo 37.* – Las plantaciones de arbolado en calles o plazas se efectuarán con el espacio necesario para permitir suficiente desarrollo vegetal; se tendrá especialmente en cuenta situar arbolado de hoja caduca en aquellas zonas en que sea interesante el soleamiento invernal, evitándose en cambio en los lugares de tráfico rodado.

*Artículo 38.* – En las especies resinosas, las ramas tendrán una altura tal que no entorpezcan la circulación de peatones y vehículos; también habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan el nivel de iluminación del alumbrado público.

*Artículo 39.* – Las zonas de plantación en jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, espacio y tamaño, combinándose convenientemente las especies resinosas, de hoja caduca, los arbustos y las praderas si las hubiere; en el proyecto o proyectos correspondientes se determinarán las especies a plantar, así como su número, composición y disposición.

#### ORDENANZAS PARA LA EDIFICACION

*Artículo 40.* – Para ejecutar cualquier obra de edificación dentro del polígono, se precisará licencia municipal, rigiendo subsidiariamente y complementariamente a estas ordenanzas las contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

*Artículo 41.* – Las obras de edificación se adaptarán a las rasantes resultantes del proyecto y obras de urbanización, de modo que quede garantizada la accesibilidad a los usos establecidos. Los testeros de las parcelas residenciales definidas en este Plan Parcial, se considerarán fachadas exteriores a todos los efectos. El entronque de las redes interiores de los edificios a las exteriores de la urbanización, se efectuará en los puntos indicados en los planos específicos de los futuros proyectos de edificación. Estos procurarán el mínimo de afección a las redes exteriores.

*Artículo 42.* – Las condiciones de estética aplicables a la edificación del Sector serán las establecidas en el propio Plan General para la ordenanza 3 (REA) Residencial Ensanche Abierto. Las composiciones de fachada de los distintos edificios serán libres, reservándose el Ayuntamiento el derecho a imponer en casos especiales, las condiciones que en este sentido se estimen necesarias o convenientes en pro de una mayor uniformidad de

conjuntos o calidad estética. No se autorizarán permisos de obra menor, ni siquiera pintura, que impliquen modificaciones parciales en las fachadas de los edificios.

*Artículo 43.* – Todos los edificios de vivienda resolverán el problema de los tendedores de ropa, de forma que ésta no sea visible desde el exterior. Este extremo será exigible para la aprobación de los proyectos de edificación.

*Artículo 44.* – Se permitirá la construcción de voladizos en todas las fachadas, aplicándose el mismo régimen previsto por el Plan General para las ordenanzas aplicables en este Sector.

*Artículo 45.* – Las cubiertas se regirán por lo dispuesto en las Normas de edificación del Plan General, pudiéndose situar traseros individuales en los espacios de entrecubierta.

*Artículo 46.* – En previsión a la segregación de las parcelas residenciales principales definidas en este Plan Parcial por la posterior reparcelación, se establecerá en la planta de garajes bajo rasante, las calles interiores u otros elementos de servidumbre que aseguren el correcto funcionamiento del garaje en su conjunto, lo que se recogerá con el debido detalle en el proyecto de reparcelación.

*Artículo 47.* – En las parcelas de uso privado se establecerán obligatoriamente plazas de aparcamiento en la proporción de una por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos del uso predominante.

Con las presentes ordenanzas urbanísticas y resto de la documentación escrita (memoria, plan de etapas y estudio económico financiero) y planos de información y proyecto que se acompañan, queda definido el Plan Parcial Residencial del Sector SUE-R4 «Ampliación Pr-1» del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

#### Ayuntamiento de Quintanilla del Agua y Tordueles

Habiéndose solicitado por Báscones del Agua, S.A., con C.I.F. A-28088599, con domicilio en Báscones del Agua, de la localidad de Quintanilla del Agua, de este municipio, licencia para ampliación de las instalaciones en la explotación de ganado porcino localizada en la finca «Báscones del Agua», consistente en la construcción de dos naves ganaderas para la explotación intensiva de ganado porcino, que permitan la asistencia a los animales en el período de transición, según documentación técnica redactada por el Ingeniero Agrónomo don Arturo Gil Pérez Andújar y visada en el correspondiente Colegio Profesional, se somete el expediente correspondiente a información pública durante veinte días hábiles, a contar del siguiente a la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia para que quienes se consideren afectados de algún modo por la citada actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes.

Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Quintanilla del Agua, a 22 de julio de 2003. – El Alcalde, Leopoldo López Tomé.

200306504/6556. – 20,52

## ANUNCIOS URGENTES

#### Ayuntamiento de Cayuela

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2003, adoptó el acuerdo por el que se aprueba definitivamente el estudio de detalle del Sector S-1 (Arroyo Aguachales) en Villamiel de Muñó, redactado por el Arquitecto don Rafael Fernández Rojas y promovido por doña María Teresa Martín Vargas.

Contra el mismo que es definitivo en vía administrativa procede el recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de Burgos, en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de su notificación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Podrá no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente a su notificación.

Lo que se hace público para su general conocimiento a los efectos previstos por el artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En Cayuela, a 3 de junio de 2003. — El Alcalde, Andrés Puente Mínguez.

200306713/6627. — 410,40

\* \* \*

## ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR S-1 (ARROYO AGUACHALES) EN VILLAMIEL DE MUÑO (BURGOS)

### DOCUMENTO N.º 1

Memoria. —

1. — Generalidades.
2. — Información urbanística.
3. — Solución adoptada.
4. — Gestión y ejecución.

### DOCUMENTO N.º 2

Planos. —

Planos de información:

- Plano 1.1. — Situación.
  - Plano 1.2. — Delimitación.
  - Plano 1.3. — Estado actual.
  - Plano 1.4. — Topográfico.
  - Plano 1.5. — Perfiles longitudinales actuales.
  - Plano 1.6. — Parcelas y propietarios.
- Planos del proyecto:
- Plano P.1. — Ordenación - aprovechamientos.
  - Plano P.2. — Planta general. Cuotas y perfiles.
  - Plano P.3. — Perfiles longitudinales.
  - Plano P.4. — Alineaciones.
  - Plano P.5. — Esquema instalaciones.
  - Plano P.6. — Distribución equitativa parcelas.
  - Plano A. — Plano de situación respecto a clasificación del suelo.

#### 1. — GENERALIDADES.

##### 1.1. *Emplazamiento:*

El estudio de detalle corresponde al Sector S-1 (Arroyo Aguachales), que incluye las parcelas rústicas de acuerdo al catastro números 253, 254, 255, 3.369 y 3.370.

Es un Sector colindante con el casco urbano consolidado de forma sensiblemente triangular y se encuentra delimitado en la zona oeste por el Arroyo de Aguachales por el lado este con el Camino de Pedrosa de Muñó y en el lado norte con parcelas dentro del casco urbano.

##### 1.2. *Destino:*

Se redacta el estudio de detalle para desarrollar urbanísticamente el actual suelo urbano no consolidado incluido en el Sector S-1.

El estudio de detalle tiene como fin establecer la ordenación detallada conforme al artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/99), pudiendo el estudio de detalle modificar o completar la que hubiere establecido el planeamiento general.

#### 1.3. *Antecedentes:*

El Sector S-1 objeto de estudio de detalle tiene su origen en una tramitación de modificación puntual a las Normas Subsidiarias de Cayuela para incluir el suelo como urbano no consolidado, que antes tenía la calificación de no urbanizable común. En la documentación de la modificación se aportó un plano con la ordenación propuesta, señalando que era meramente orientativo y tenía como fin determinar la capacidad del Sector para los usos propuestos. Por ello el estudio de detalle como se ha señalado, tiene como fin establecer la ordenación detallada, concretando viales, rasantes, alineaciones y ordenanzas.

#### 1.4. *Promotor:*

Se inicia la gestión por doña M.ª Teresa Martín Vargas que tiene propiedad del 81,87%, con dirección en calle El Codo, número 1 de Villagonzalo Pedernales (Burgos).

#### 1.5. *Autor del estudio de detalle:*

El Arquitecto don Rafael Fernández Rojas, con dirección en la calle Madrid, número 10-2.ª izquierda de Burgos, colegiado en el C.O.A.C.Y.L.E. con el número 105.

#### 1.6. *Descripción de la documentación del proyecto:*

El presente estudio de detalle redactado, consta de los siguientes documentos:

Documento número 1. — Memoria:

1. — Generalidades.
2. — Información urbanística.
3. — Solución adoptada.
4. — Gestión y ejecución.

Documento número 2. — Planos:

— Planos de información:

- Plano 1.1. — Situación.
  - Plano 1.2. — Delimitación.
  - Plano 1.3. — Estado actual.
  - Plano 1.4. — Topográfico.
  - Plano 1.5. — Perfiles longitudinales actuales.
  - Plano 1.6. — Parcelas y propietarios.
- Planos de proyecto:
- Plano P.1. — Ordenación - aprovechamientos.
  - Plano P.2. — Planta general. Cotas y perfiles.
  - Plano P.3. — Perfiles longitudinales.
  - Plano P.4. — Alineaciones.
  - Plano P.5. — Esquema instalaciones.
  - Plano P.6. — Distribución orientativa parcelas.

#### 2. — INFORMACION URBANISTICA.

##### 2.1. *Descripción de solar y estado actual:*

El Sector como se ha indicado en apartado anterior tiene forma triangular y está delimitado en su orientación oeste por el Arroyo de Aguachales, que discurre en dirección de sur a norte. Por el lado este su límite es el Camino de Pedrosa de Muñó, que es de zahorra compactada y es el vial de conexión con el tramo urbano. En su lado norte el límite tiene línea quebrada y da a fincas incluidas como casco urbano.

Topográficamente es un Sector llano, que está a un nivel algo inferior al camino de acceso. La mayor parte del terreno sirve para cultivo de cereal, se hace excepción de la parcela 3.369, que está vallada y se cuida con césped.

El arbolado se limita a una zona junto al arroyo, hay varios chopos de importantes dimensiones, formando una pequeña arbolea, que deben ser elementos a conservar en la solución a desarrollar.

Referente a las instalaciones cabe señalar que la instalación de saneamiento nace en la zona de arbolea y tiene una cámara

de descarga en el comienzo para continuar con la conducción de PVC de 315 mm. de diámetro, con sus correspondientes pozos de registro. La red de distribución de agua va por el camino de acceso, es de polietileno alimentario con 75 mm. de diámetro, dotación que va a ser reforzada por parte municipal, con nueva red complementaria para la localidad desde el depósito de aguas.

## 2.2. Descripción de fincas y propiedad:

El Sector delimitado consta de las siguientes fincas:

### – Finca 1:

Se aporta certificado catastral, es la número 253 dentro de la zona O, polígono 2, Paraje de Barrios y tiene una superficie catastral y medida de 4.000 m.<sup>2</sup>.

Carece de edificaciones.

Propietaria: Doña M.<sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas. N.I.F.: 13.120.186C. Calle El Codo, número 1. Villagonzalo Pedernales (Burgos).

### – Finca 2:

Se aporta certificado catastral, es la número 254 dentro de la zona O, polígono 2, Paraje de Barrios y tiene una superficie catastral de 1.760 m.<sup>2</sup>. Según medición topográfica 2.026 m.<sup>2</sup>.

Carece de edificaciones.

Propietaria: Doña M.<sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas. N.I.F.: 13.120.186C. Calle El Codo, número 1. Villagonzalo Pedernales (Burgos).

### – Finca 3:

Se aporta certificado catastral, es la número 255 dentro de la zona O, polígono 2, Paraje de Barrios y tiene una superficie catastral de 5.520 m.<sup>2</sup>. Según medición topográfica 6.232 m.<sup>2</sup>.

Carece de edificaciones.

Propietaria: Doña M.<sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas. N.I.F.: 13.120.186C. Calle El Codo, número 1. Villagonzalo Pedernales (Burgos).

### – Finca 4:

Se aporta certificado catastral, es la número 3.370 dentro de la zona O, polígono 2, Paraje de Barrios y tiene una superficie catastral y medida de 860 m.<sup>2</sup>.

Carece de edificaciones.

Propietaria: Doña M.<sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas. N.I.F.: 13.120.186C. Calle El Codo, número 1. Villagonzalo Pedernales (Burgos).

### – Finca 5:

Se aporta certificado catastral, es la número 3.369 dentro de la zona O, polígono 2, Paraje de Barrios y tiene una superficie catastral de 3.440 m.<sup>2</sup>. Superficie según medición finca vallada 2.905 m.<sup>2</sup>.

Carece de edificaciones.

Propietario: Don Felipe Alcalde Espiga. N.I.F.: 90.960.005L.

Zona cauce: Superficie según medición 447 m.<sup>2</sup>.

## 2.3. Superficie delimitación:

De acuerdo con los datos de la medición topográfica del apartado anterior, se tiene una superficie total para el Sector S-1 de 16.470 m.<sup>2</sup>.

## 2.4. Cuotas de participación:

– Superficies fincas y porcentaje en el Sector:

Finca	Propietario/a	Polígono	Parcela	Superficie	Porcentaje
1	M. <sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas	2	253	4.000 m. <sup>2</sup>	24,29 %
2	M. <sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas	2	254	2.026 m. <sup>2</sup>	12,30 %
3	M. <sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas	2	255	6.232 m. <sup>2</sup>	37,84 %
4	M. <sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas	2	3.370	860 m. <sup>2</sup>	5,22 %
5	Felipe Alcalde Espiga	2	3.369	2.905 m. <sup>2</sup>	17,64 %
Cauce				447 m. <sup>2</sup>	2,71 %
Total superficie				16.470 m. <sup>2</sup>	100,00 %

– Porcentajes participación urbanística:

Los porcentajes para participación en el aprovechamiento del Sector, excluyendo el cauce son:

	Superficie	Porcentaje
M. <sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas	13.118 m. <sup>2</sup>	81,87%
Felipe Alcalde Espiga	2.905 m. <sup>2</sup>	18,13%
Total	16.470 m. <sup>2</sup>	100,00%

## 2.5. Determinaciones de las Normas Subsidiarias:

De acuerdo con la modificación puntual se aportan los datos correspondientes a la ficha urbanística del Sector S-1 Arroyo Aguachales.

### B.2.3. Planeamiento vigente:

Clasificación: Suelo no urbanizable común. Suelo N.U.E.P. Cauces (50 m.).

### B.2.4. Planeamiento modificado:

Ficha urbanística:

– Clasificación: Suelo urbano.

– Categoría: No consolidado.

– Uso: Residencial (unifamiliar aislada y/o pareada) con los usos tolerados e incompatibles que las NN.SS. establecen para la ordenanza ZU-2.

– Denominación: Sector S-1 Arroyo Aguachales.

– Sistema de actuación: Compensación.

– Planeamiento de desarrollo: Estudio de detalle:

– Ordenanzas: Se fijarán en el estudio de detalle.

– Superficie bruta del Sector: 16.183 m.<sup>2</sup>.

– Aprovechamiento medio máx.: 0,5 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> (5.000 m.<sup>2</sup>/Ha.).

– Aprovechamiento lucrativo máx. total:

Según Ley 5/99: 16.183 m.<sup>2</sup> x 0,5 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> = 8.091 m.<sup>2</sup>.

– Aprovechamiento lucrativo total asignado:

7.790 m.<sup>2</sup> < 8.091 m.<sup>2</sup>.

– Cesiones:

Espacios libres mínimos: 10% s/7.790: 779 m.<sup>2</sup>.

Dotacional deportivo mínimo 10% s/7.790: 779 m.<sup>2</sup>.

Plazas de aparcamiento público (1ud./100m.<sup>2</sup>): 78 ud.

– Uso característico: Residencial unifamiliar.

– Densidad máxima: 24 viv./Ha.

– Número máximo de viviendas: 38 (viviendas).

– Parcela mínima: 250 m.<sup>2</sup>, frente mínimo 12,00 m.

– Ocupación máxima: 50%.

## 2.6. Tramitación y aprobación:

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial de los estudios de detalle, debiendo abrir inmediatamente después un periodo de información pública de un mes como mínimo y un máximo de tres meses. A tal efecto, el Ayuntamiento publicará anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y el «Boletín Oficial» de la provincia y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

Además de lo prescrito en la legislación del Estado, una vez aprobados inicialmente los estudios de detalle se remitirán a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso, deberá emitir informe la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León,

definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento.

Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo periodo de información pública de un mes de duración, sin que sea precisa la remisión de ejemplares ni la emisión de informes, bastando, en su caso, la simple notificación a los afectados por los cambios.

La aprobación definitiva de los estudios de detalle le corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

Los estudios de detalle podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses de la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

### 3. – SOLUCION ADOPTADA.

#### 3.1. Descripción de la solución:

La solución adoptada es acorde con la documentación de la modificación puntual en la que se aporta una propuesta de ordenación, en la cual se señala que es meramente orientativa a efectos de determinar la capacidad del Sector para los usos propuestos.

La idea principal es la disposición de un vial perimetral formado por las calles A y B de nueva apertura, que se complementan con el actual Camino de Pedrosa de Muñó. El vial perimetral va a permitir alejar las futuras edificaciones de la zona del arroyo.

El cambio con relación a la propuesta, es la diferente ubicación de las dotaciones. Se considera mejor solución independizarlas de la zona de viviendas y aprovechar el espacio de la actual arboleda para los espacios libres, evitando la tala del único arbolado. Con esta solución además se disminuye la superficie de urbanización.

Esta disposición, además, permite tener una correcta parcelación independizando las parcelas de diferente propiedad. Es decir, como hay dos propietarios, se ha procurado que el aprovechamiento correspondiente a las parcelas de distintos propietarios queden en la localización de sus actuales terrenos.

Los viales tienen una anchura de calzada de 7,00 m. y se complementa con las aceras de 1,50 m., dimensiones superiores a los 5,00 m. de calzada permitidos en las normas.

Se adjunta plano esquemático de las principales redes de instalaciones que completan lo existente. Son necesarias instalaciones de saneamiento, distribución de aguas, alumbrado, distribución eléctrica y telefonía.

#### 3.2. Superficies:

Las superficies del estudio de detalle son:

– Parcela edificable 1	8.769 m. <sup>2</sup>
– Parcela edificable 2	2.150 m. <sup>2</sup>
– Viales	3.973 m. <sup>2</sup>
– Espacios libres	780 m. <sup>2</sup>
– Equipamiento deportivo	798 m. <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>16.470 m.<sup>2</sup></b>

#### 3.3. Adaptación a las Normas Subsidiarias:

Se detallan los aprovechamientos, así como superficies de cesiones, de acuerdo con los artículos 3.6 y 44.3 de la Ley de Urbanismo 5/99. Teniendo en cuenta la superficie del Sector de 16.470 m.<sup>2</sup>.

– Aprovechamiento lucrativo máximo (artículo 36 Ley 5/99):  
5.000 m.<sup>2</sup>/Ha. x 1.647 Ha. = 8.235,00 m.<sup>2</sup>.

– Aprovechamiento lucrativo máximo asignado por el estudio de detalle:

5.990 m.<sup>2</sup> < 8.091,50 m.<sup>2</sup> = Cumple.

– Cesión mínima para espacios libres (artículo 44.3 Ley 5/99):  
10 m.<sup>2</sup> x 5.990 m.<sup>2</sup>/100 m.<sup>2</sup> = 599 m.<sup>2</sup>.

– Cesión mínima para equipamientos (artículo 44.3 Ley 5/99):  
10 m.<sup>2</sup> x 5.990 m.<sup>2</sup>/100 m.<sup>2</sup> = 599 m.<sup>2</sup>.

La ordenación del estudio de detalle prevé dos parcelas de cesión, una destinada a zona verde y otra a equipamiento deportivo que se relacionan a continuación:

Espacios libres: 780 m.<sup>2</sup> > 599 m.<sup>2</sup>.

Equipamiento deportivo: 798 m.<sup>2</sup> > 599 m.<sup>2</sup>.

Por otro lado la dotación mínima de aparcamiento de uso público a disponer es una plaza por cada 100 m.<sup>2</sup> edificables según el artículo 44.3. b) teniendo capacidad la ordenación propuesta para 60 plazas.

Número mínimo de plazas = 5.990 m.<sup>2</sup>/100 m.<sup>2</sup> = 60 plazas.

Se adjunta la ficha en la que se fijan todos los parámetros anteriores, comparativa con la ficha urbanística del Sector S-1.

Ficha urbanística comparativa:

– Clasificación: Suelo urbano.

– Categoría: No consolidado.

– Uso: Residencial (unifamiliar aislada y/o pareada).

– Denominación: Sector S-1 Arroyo Aguachales.

– Sistema de actuación: Compensación.

– Planeamiento de desarrollo: Estudio de detalle.

– Ordenanzas: Se fija en el estudio de detalle.

– Superficie bruta del Sector: 16.470 m.<sup>2</sup>.

– Aprovechamiento medio máx.: 0,5 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> (5.000 m.<sup>2</sup>/Ha.).

– Aprovechamiento lucrativo normas: 7.790 m.<sup>2</sup>.

– Aprovechamiento lucrativo estudio de detalle:

5.990 m.<sup>2</sup> < 7.790 m.<sup>2</sup>.

– Cesiones:

Espacios libres mínimos: 10% s/ 5.990 m.<sup>2</sup>, se dejan 780 m.<sup>2</sup>.

Dotacional mínimo: 10% s/ 5.990 m.<sup>2</sup>, se dejan 798 m.<sup>2</sup>.

Plazas de aparcamiento público (1ud./100m.<sup>2</sup>): 60 ud.

– Uso característico: Residencial unifamiliar.

– Densidad máxima: 24 viv./Ha.

– Número máximo de viviendas: Sobre 38 viviendas se limitan a 36 viviendas.

– Parcela mínima: 250 m.<sup>2</sup>, frente mínimo 12,00 m. se reduce a 10 m. en pareadas.

– Ocupación máxima: 50%.

#### 3.4. Ordenanzas edificación:

Las ordenanzas de edificación deben definirse en el presente estudio de detalle. De acuerdo con lo especificado en la ficha urbanística de la modificación puntual los usos admisibles se basan en la ordenanza ZU-2 en su apartado C, que corresponde al uso residencial, de viviendas aisladas complementado con admisión del uso de viviendas unifamiliares pareadas, según modificación. En las siguientes ordenanzas se han mantenido los parámetros urbanísticos principales, contemplados en la ordenanza ZU-2.

Ordenanza particular para el Sector S-1 (Arroyo Aguachales).

– Tipología: Se autoriza la construcción de viviendas unifamiliares, aisladas y pareadas.

– Uso: El uso es el residencial de vivienda unifamiliar.

– Alineaciones y rasantes: Son las indicadas en el plano correspondiente del estudio de detalle, siendo la línea el máximo saliente de la edificación.

– Fondo máximo edificable: Será de 14 m.

– Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 6,00 m.

– Cubiertas: Se admitirá la elevación del plano de cubierta y su uso de acuerdo con el artículo 3 c) de las condiciones estéticas de las Normas Urbanísticas Municipales.

– Parcela mínima: Se fija en 250 m.<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela en viviendas unifamiliares aisladas 12 m.

Frente mínimo de parcela en viviendas unifamiliares pareadas 10 m.

– Ocupación máxima: Será del 50% de la superficie de la parcela neta.

– Condiciones estéticas: El acabado de las fachadas deberá ser de piedra, ladrillo cara vista o de revoco de mortero pintado en tonos rojizos, ocres o pardos, prohibiéndose los blanqueos.

– Vallados: El vallado de parcelas a suelo público estará realizado con zócalo macizo hasta altura máxima de 1,20 m. complementándose hasta la altura máxima permitida de 2,20 m., con material calado, preferentemente rejería metálica, pudiéndose añadir elementos de carácter vegetal tales como setos, plantas, etc.

#### 4. – GESTION Y EJECUCION.

##### 4.1. Sistema de actuación:

El presente estudio de detalle se redacta por parte de doña M.<sup>ª</sup> Teresa Martín Vargas, que posee en el Sector el 81,87%.

El sistema de actuación será el de compensación.

##### 4.2. Cesiones:

En el estudio de detalle quedan como régimen de propiedad futura del suelo las siguientes superficies:

– Suelo privado en parcelas: 10.919 m.<sup>2</sup>.

Como consecuencia de las cesiones quedarán las siguientes superficies:

– Suelo para uso público (viales): 3.973 m.<sup>2</sup>.

– Suelo para espacios libres: 780 m.<sup>2</sup>.

– Suelo para equipamiento deportivo: 798 m.<sup>2</sup>.

### Ayuntamiento de Quintanapalla

A tenor de lo establecido en la disposición transitoria séptima y artículo 21.4 de la Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León y artículo 18 del Decreto 83/1998 de 30 de abril por el que se desarrolla reglamentariamente el Título IV «De los terrenos» de la Ley anterior y artículo 84 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se expone al público por el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, la relación de propietarios de fincas rústicas a los que por desconocido, resultar ignorado su paradero o habiendo intentado la notificación personal, no ha sido posible comunicar la tramitación del expediente de adecuación del coto de caza BU-10.410 de Quintanapalla, a fin de presentar las alegaciones que estimen oportunas, en caso de oponerse a la inclusión de sus fincas en el coto referenciado.

Por ello se hace saber a todos los propietarios y titulares de fincas rústicas del término municipal de Quintanapalla, y en concreto a los señalados en esta relación, que de no oponerse expresamente por escrito en el plazo señalado, se considerará que prestan su conformidad a la inclusión de las fincas de su propie-

dad a efectos de aprovechamiento cinegético en el coto de caza BU-10.410 de Quintanapalla por un periodo de 10 años, finalizando la cesión al término de la campaña cinegética 2012-2013.

Relación de titulares conforme a datos catastrales.

PROPIETARIO	SUPERFICIE
ALVARO DEL AMO, M. <sup>ª</sup> LUZ	0,8880
ARIOLSA, S.A.	0,3304
ARNAIZ ARNAIZ, ESTANISLAO	4,6421
ARNAIZ ARNAIZ, JUAN	18,2480
ARNAIZ ARNAIZ, NIEVES	0,1520
ARNAIZ NUÑEZ, CRISTINA	0,0186
ARNAIZ PALACIOS, LUCIA	2,6436
ARNAIZ ROBLEDO, JUSTO	0,0326
ARNAIZ RUIZ, ANDRES	15,9291
ASFALTOS Y FIRMES BURGALESES	1,1773
BELLO PEREZ, FRANCISCO JAVIER	0,2600
BEUNZA GONZALEZ, M. <sup>ª</sup> LUISA	0,1667
BRINGAS GARCIA, LUCIA	0,3080
BRINGAS OVIEDO, MIGUEL	1,7040
CAMPO MEDRANO, ABILIO	3,4520
CHAVE JORGE, PAULA	0,1045
CUESTA MARTINEZ, VALENTIN	10,5973
CUESTA MARTINEZ, VIDAL	3,6820
DELGADO MARTINEZ, CARLOS	0,8920
DELGADO SAIZ, CLEMENTINA	0,2060
DELGADO SAIZ, DEMETRIO	0,2540
DELGADO SAIZ, MAXIMINA	0,6980
DESCONOCIDO	6,6889
DIEZ MARTINEZ, JULIAN	0,7480
DIEZ SAEZ, M. <sup>ª</sup> LUZ	1,0620
DUQUE GOMEZ, ANGEL	0,2560
FERNANDEZ, PEDRO	0,1266
GARCIA MARTINEZ, TEODORO	3,0680
GARCIA PALACIOS, FABIAN	11,8600
GARCIA RUIZ, FRANCISCO	5,5680
GAVILAN PONCE LEON, JOSE RAMON	4,5440
GIL SAIZ, BERNARDINO	0,7780
GOMEZ ORIVE, ANTONIO	0,1648
GOMEZ OVIEDO, SANTIAGO	1,6400
GONZALEZ APESTIGUE, JULIO RAFAEL	0,2300
GONZALEZ CASTILLO, DOMINGO	0,5540
GONZALEZ GARCIA, JULIO	0,7680
GONZALEZ GONZALEZ, ELADIA	0,1700
GONZALEZ GONZALEZ, HIGINIO	1,0000
GONZALEZ GONZALEZ, M. <sup>ª</sup> JOSEFA	0,6720
GONZALEZ GONZALEZ, OLIVA	0,1480
GONZALEZ GÜEMES, BENITO	0,4800
GONZALEZ IBEAS, FELIPE	0,5960
GONZALEZ LOPEZ, CATALINA	1,0560
GONZALEZ MARTINEZ, FLORENTINO	0,0660
GONZALEZ MARTINEZ, VICENTE	0,2440
GONZALEZ NOGAL, PEDRO	0,8760
GONZALEZ RODRIGO, SANTIAGO	0,4000
GONZALEZ TUBILLEJA, TOMAS	0,2380
GOMEZ BERZOSA, PIEDAD	0,1060
GÜEMES GONZALEZ, ASUNCION	0,0860
GÜEMES MARTINEZ, JOSE MANUEL	0,2200
IBEAS BRINGAS, JOAQUIN	10,4722
IBEAS DE ROMAN, ANA	0,8560
IBEAS GARCIA, FELIPE	0,7960
IBEAS IBEAS, ALFONSO	0,7540
IBEAS IZQUIERDO, ENRIQUE	0,7500
IBEAS MARTINEZ, JOSE MANUEL	5,1360
IBEAS NIDAGUILA, VICTOR	0,4920
IBEAS PEREZ, M. <sup>ª</sup> TERESA	4,9020
IBEAS PEREZ, SANTIAGO	0,0819
IBEAS RUIZ, JULIO	0,7440
IZQUIERDO IBEAS, BLANCA NIEVES	0,5000
IZQUIERDO IBEAS, MARCOS	0,7960
JIMENEZ DE LA VIUDA, ANSELMA PILAR	11,4514
JORGE DIEZ, SOLEDAD	5,1120

PROPIETARIO	SUPERFICIE
LOPEZ FERNANDEZ, FERNANDO	1,2660
LOPEZ GALLO, HERMEREGILDA	0,1240
LOPEZ GONZALEZ, M.ª CARMEN	0,1360
LOPEZ LOPEZ, M.ª NIEVES	0,1218
LOPEZ VADILLO, M.ª AMPARO	1,4882
LOPEZ VADILLO, M.ª PILAR	1,6400
LOZANO ARNAIZ, FELIPA	0,0532
LOZANO TORRIENTES, AURORA	7,7980
LOZANO TORRIENTES, VICTORIA	5,4886
MARINA AHEDO, ISABEL	0,0800
MARINA AHEDO, JUAN CARLOS	0,1257
MARTINEZ ARNAIZ, BIBIANA	2,6329
MARTINEZ ARNAIZ, EMILIO	1,0240
MARTINEZ CERDA, EUSEBIO	0,6053
MARTINEZ GONZALEZ, BENITO	0,4880
MARTINEZ GONZALEZ, EUGENIO	0,9720
MARTINEZ GONZALEZ, JOSE M.ª	0,9840
MARTINEZ GONZALEZ, PABLO	0,9320
MARTINEZ IGLESIAS, ALEJANDRO	0,8880
MARTINEZ MARTINEZ, IGNACIO	0,7680
MARTINEZ MARTINEZ, JUSTINO	0,4400
MARTINEZ MORAL, FELICITAS	0,1220
MARTINEZ MARTINEZ, JOSE	5,2212
MARTINEZ RUIZ, FRANCISCO	0,1280
MATA ARNAIZ, M.ª PILAR	0,3040
MATA CHAVE, JULIA	9,5200
MUNGUIRA ARNAIZ, GUADALUPE	0,0520
PALACIOS ARNAIZ, ALEJO	3,1433
PALACIOS ARNAIZ, MARIANO	3,3280
PALACIOS FERNANDEZ, MARIA RAMOS	9,4797
PALACIOS RUIZ, DOMINICA	15,5578
PEREZ LOZANO, FELIX	0,3200
PEREZ RUIZ, DANIEL	5,4681
PEREZ RUIZ, ENCARNACION	3,0660
PEREZ SAEZ, FELIX	0,7100
PONCE DE LEON, FRANCISCO	0,0969
RAMIREZ EXPOSITO, PAULO	0,6100
ROBLEDO MARTINEZ, LUIS	0,0313
ROBLEDO MARTINEZ, TEODORA	0,1640
RODRIGO ALONSO, ISIDORO	0,5440
RODRIGO CONDE, SATURNINA	0,4760
RODRIGO GARCIA, AMADOR	0,7440
RODRIGO GONZALEZ, AMPARO	1,1720
RODRIGO MARTINEZ, EUGENIO	0,7280
RODRIGO RODRIGO, ISAAC	0,5560
RODRIGUEZ GARCIA, FRANCISCO	0,5720
ROMAN IBEAS, BASILIA	0,0680
ROMAN IBEAS, ELEUTERIO	0,1640
ROMAN IBEAS, JUSTINO	0,7440
ROMAN IBEAS, NICOLASA	0,1400
ROMAN IBEAS, SATURNINO	0,1280
ROMAN MORQUILLAS, M.ª CARMEN	0,8040
RUIZ ARNAIZ, ASCENSION	4,0700
RUIZ ARNAIZ, DELFIN	0,0600
RUIZ ARNAIZ, VICENTE	0,3292
RUIZ ARROYO, M.ª ISABEL	0,4080
RUIZ ARROYO, TOMAS	0,1312
RUIZ CARCEDO, ALVARO	0,6700
RUIZ CAÑAMAQUE, M.ª ANTONIA	0,1140
RUIZ HERRERO, ARSENIO	0,0477
RUIZ IBEAS, ABILIO	0,5340
RUIZ IZQUIERDO, ANGELES	0,1760
RUIZ LOPEZ, ELADIO	1,9460
RUIZ PALACIOS, JOSE M.ª ALEJANDRO	7,6536
RUIZ PALACIOS, M.ª DEL ROSARIO	10,6424
RUIZ RUIZ, AVELINO	0,1120
RUIZ RUIZ, CALIXTO	0,0723
RUIZ RUIZ, FELISA	0,1160
RUIZ SAEZ, MARCOS	0,4600
RUIZ TORRIENTES, EMILIA	0,0246
SAEZ ALEGRE, JESUS M.ª	7,4740

PROPIETARIO	SUPERFICIE
SAEZ GALLO, ESTEBAN	0,0559
SAIZ CERCA, EMERITA	0,5980
SAIZ FERNANDEZ, ISIDRO	2,3200
SAIZ FERNANDEZ, JOSE ANTONIO	0,2891
SAIZ GONZALEZ, ISABEL	0,1080
SAIZ JORGE, CAMILO	0,0143
SAIZ RODRIGUEZ, LORENZO	0,8040
SAIZ RUIZ, PABLO	0,1133
SAIZ RUIZ, RUFINO	0,5880
SAIZ SAIZ, ANTONIO	0,5820
SAIZ LOPEZ, ELIAS	1,9019
SAIZ LOPEZ, TRINIDAD	1,7440
SEVILLA ROMAN, CARLOS	0,2880
TIERRA SOBR. REST. MEDIO NATURAL	5,1510
TORRIENTES ARRIEN, BIENVENIDO	1,8709
TORRIENTES FUENTE, ALBERTO	1,5040
TORRIENTES FUENTES, MARTINA	0,7360
TORRIENTES FUENTES, MERCEDES	0,8000
TORRIENTES IBEAS, EMILIANO	3,2560
TORRIENTES MORADILLO, EMILIANA	2,4253
TORRIENTES MUÑOZ, NEMESIA	0,2100
TORRIENTES RUIZ, EDUARDO	0,2319
VADILLO ESPIGA, VICENTE	4,7863
VARONA RUIZ, BEGOÑA	0,0240
VICARIO ABAD, HNOS. 2	0,6660
TOTAL HAS.	311,9709

Quintanapalla, a 24 de julio de 2003. — El Alcalde, Jacinto Vega Martino.

200306730/6698. — 186,96

### Ayuntamiento de Valdorros

Aprobado inicialmente, en sesión del Pleno de fecha 18 de julio de 2003, el proyecto de actuación y proyecto de urbanización del Sector SAU- Zona 1, de Valdorros, con el contenido y documentos que establecen los artículos 75 y 95 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y presentados a instancia de Inversiones Inmobiliarias Promditec, se somete a información pública, por plazo de un mes, contado a partir de la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con el artículo 79.C) de la meritada Ley.

Durante dicho periodo quedará expuesto el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento para su examen y presentación de alegaciones si las hubiere.

En Valdorros, a 25 de julio de 2003. — El Alcalde, Angel Barrio Arribas.

200306748/6668. — 36,06

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 21 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública el expediente que se tramita a instancias de D. Juan José Royuela Alonso, en representación de Roygamol, S.A., de licencia ambiental, para la instalación de una fábrica de troqueles y moldes metálicos en el Polígono Industrial Montinuevo, Parcela I-1, de esta localidad.

Durante el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente a la inserción de este edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia, el expediente se halla a disposición del público en la Secretaría del Ayuntamiento, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad, puedan examinarlo y deducir, en su caso, las alegaciones u observaciones que tengan por conveniente.

En Valdorros, a 28 de julio de 2003. — El Alcalde, Angel Barrio Arribas.

200306749/6669. — 38,76