

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 10

MEMORIA VINCULANTE

I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se redacta la presente modificación, considerando las modificaciones del uso Industrial a Terciario Comercial de la parcela I-3.1 del Sector APD-I/T "Las Californias".

El cambio de uso de la parcela se refiere a una modificación que afecta a la calificación urbanística de esas parcelas, por lo tanto, es un cambio de la ORDENACIÓN DETALLADA del Sector APD-I/T "Las Californias".

La presente modificación viene motivada por el interés público, que se justifica en las siguientes razones objetivas:

I.- Esta nueva ordenación detallada, sería oportuna y conveniente desde el punto de vista de la ordenación global del Sector, dado que consolida los usos terciarios.

En los últimos 16 años la demanda del suelo industrial del Sector ha sido muy baja. La demanda de suelo de tipo industrial y la tendencia del mercado constatan que la demanda del suelo industrial es inferior a la demanda del suelo comercial. Se adjuntan ortofotos del visor del IDECyL donde se puede observar la evolución del sector.



Ortofoto 2020-2021 IDEJCyL



Ortofoto 2004 IDEJCyL

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 11

2.-Esta modificación se promueve por un operador comercial de supermercados para poder ejecutar una nave donde implantar de manera inmediata un supermercado en régimen de autoservicio.

La instalación de este supermercado supone la creación de nuevos puestos de trabajo directo estable, como trabajo indirecto para la ejecución de las obras...

Se prevé que El personal necesario para llevar a cabo las tareas propias de la actividad será de 18 trabajadores, con una dedicación de 40 horas semanales en dos turnos, durante 305 días al año.

Las características de la parcela I-3.I según el Proyecto de Reparcelación son las siguientes:

| PARÁMETRO | |
|---|-------------------------|
| Superficie Parcela | 10.808 m ² |
| Superficie Edificable | 9.475 m ² c |
| Uso | Industrial |
| Coefficiente de homogenización | 1 |
| Aprovechamiento lucrativo homogeneizado | 9.475 m ² uc |

Donde:

m²= metros cuadrados.

m²c = metros cuadrados construidos.

m²uc = metros cuadrados construidos en el uso característico.

La ficha del Sector APD-I/T "Las Californias" del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (PGOU, aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de 10 de marzo de 2006) incluye entre sus determinaciones de ordenación general la densidad máxima y el índice de variedad de uso. Son los siguientes:

- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados (excluyendo sistemas generales):**
0,535 m² edificables/m².
- **Índice de variedad de uso:**
Máximo del 30 % de la superficie del sector para uso Terciario.

La superficie del sector es de 506.878 m² y la superficie máxima edificable del sector 270.876 m²c.

Para los usos terciarios, el 30% de la superficie del sector resultará un máximo 152.063 m² si nos referíamos a superficie de suelo y 81.263 m² c si nos referimos a la superficie edificable.

El índice de variedad de uso es un índice del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (RUCYL:Decreto 22/2004, de 29 de enero, BOCYL de 2 de febrero de 2004) que se define en el art. 86.2.d) como el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante. Por ello, entendemos que el valor al que se refiere el apartado de la ficha del PGOU es a 81.263 m²c, superficie construible que no se debe rebasar con usos terciarios.

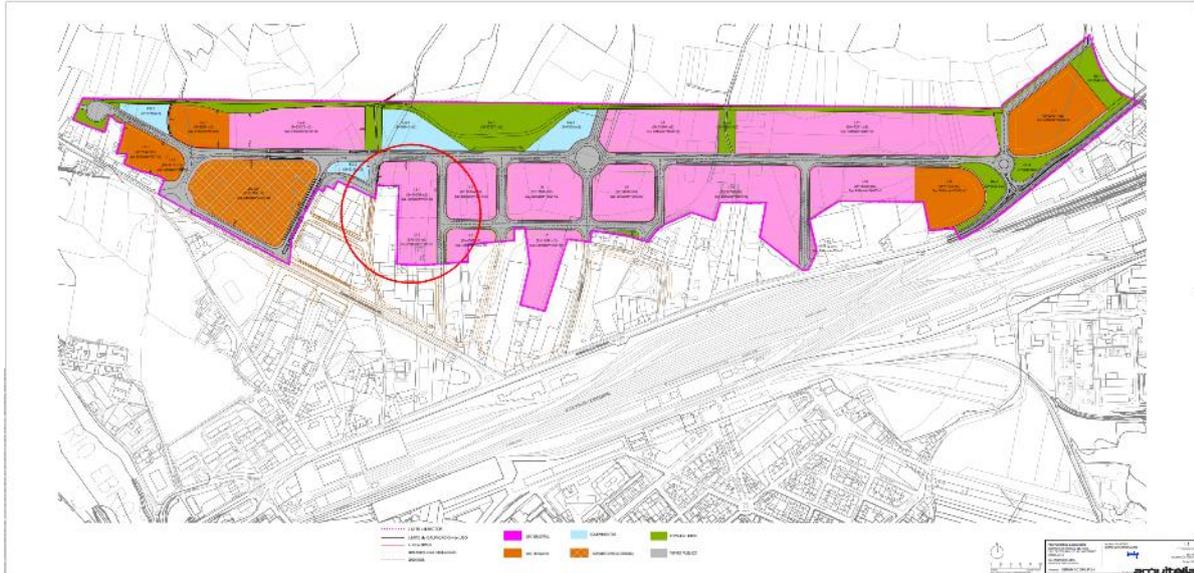
En la actualidad, la superficie construida de terciario, incluyendo el equipamiento comercial privado de la parcela EQ- Cpr y las parcelas I-2.1, II.1 y II.2 es de 73.775 m² c.

Para realizar el cambio de uso sería preciso transformar la edificabilidad actual de uso industrial a uso terciario, manteniendo las mismas unidades de aprovechamiento lucrativo homogeneizado (9.475 m²uc). Para ello, habría que aplicar el coeficiente de homogeneización establecido por la ordenación detallada el plan parcial que es 1,3. Con lo cual, los 9.475 m²uc de uso industrial se convertirían en **7.288 m²c de uso terciario**, que sumados a los 73.775 m² c existentes alcanzarían un total de 81.063 m²c de uso terciario, cifra que se encuentra por debajo del

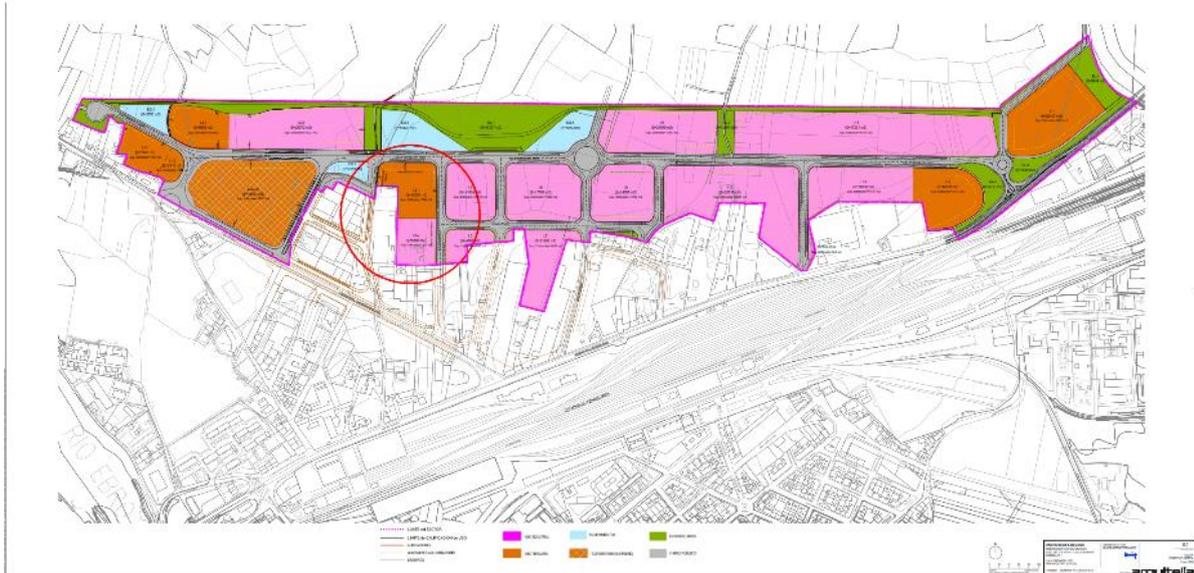
Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. Iy la Ordenanza 8.I-b

máximo establecido (81.263 m²c). Con ello, la edificabilidad total del sector también sería inferior a la máxima permitida de 2.187 m²c.

Se adjuntan planos de información I. I SECTOR. ORDENACIÓN VIGENTE y ordenación propuesta O. I SECTOR. ORDENACIÓN GENERAL, donde se inician las superficies de las parcelas, la edificabilidad y uso pormenorizado de todas las parcelas del sector.



I.1 SECTOR. ORDENACIÓN VIGENTE



O.1 SECTOR. ORDENACIÓN GENERAL

Copia electrónica autentica de documento papel - CSV: 15251232621061257665j, Número de entrada 2024003770 de fecha 23/02/2024

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 13

II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

II.a) El resultado de la Modificación propuesta sobre la base de los argumentos expuesto, para cambiar el uso industrial a uso terciario en la Parcela I-3. I del Sector APD-I/T "Las Californias" sería el siguiente:

| PARÁMETRO | |
|---|-------------------------|
| Superficie Parcela | 10.808 m ² |
| Superficie Edificable | 7.288 m ² c |
| Uso | Terciario comercial |
| Coefficiente de homogenización | 1,3 |
| Aprovechamiento lucrativo homogeneizado | 9.475 m ² uc |

Donde:

m²= metros cuadrados.

m²c = metros cuadrados construidos.

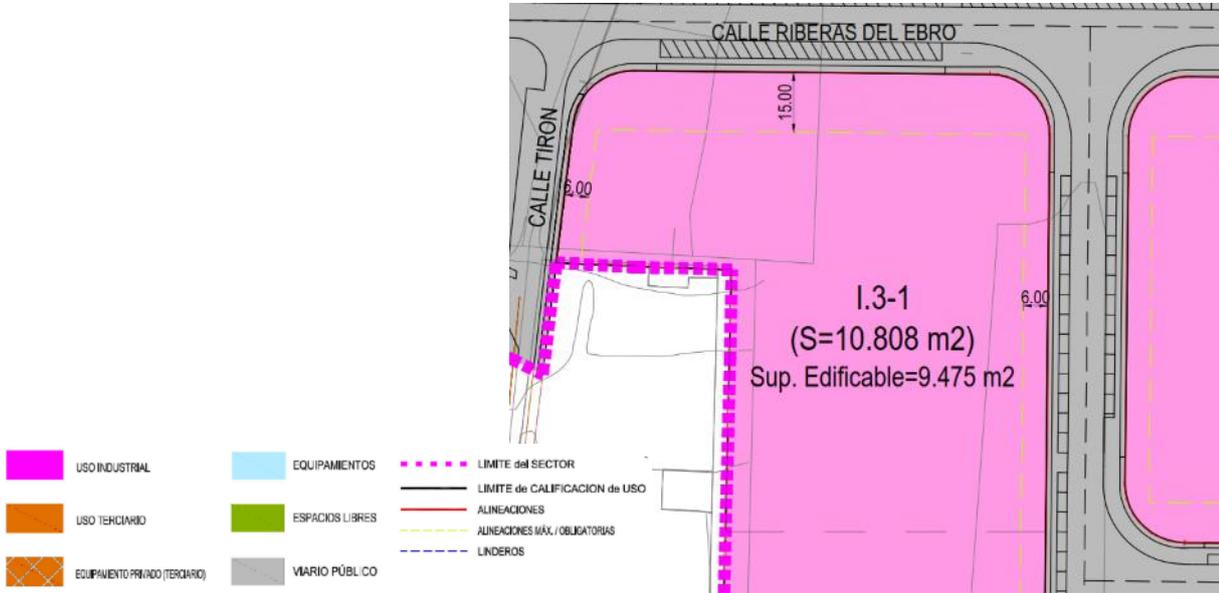
m²uc = metros cuadrados construidos en el uso característico.

CUADRO RESUMEN

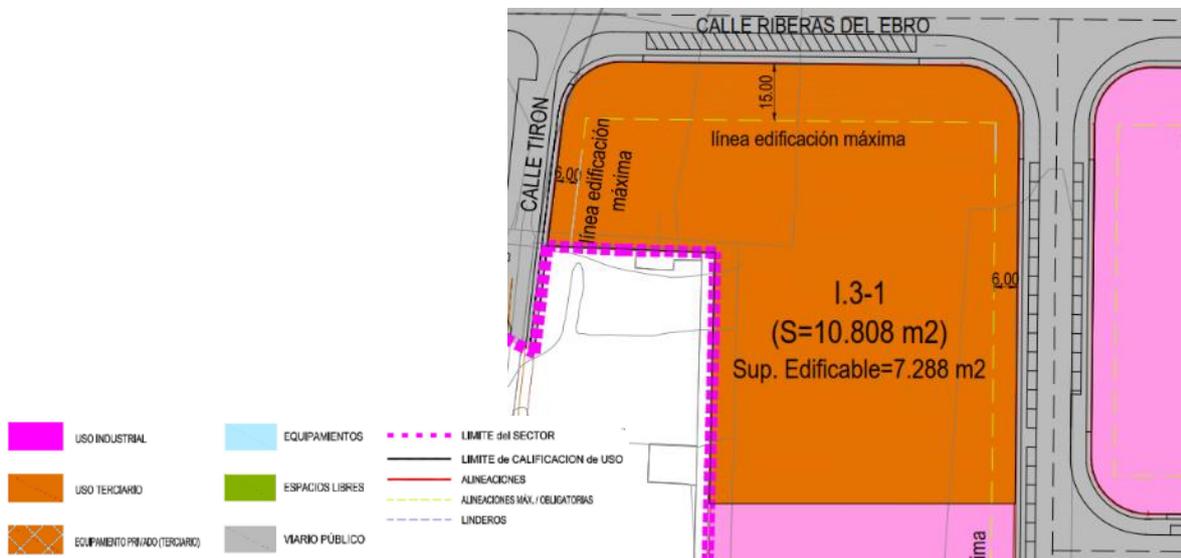
| PARCELA I-3. I | ACTUAL | PROPUESTA |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Uso | Industrial | Terciario comercial |
| Superficie Parcela | 10.808 m ² | 10.808 m ² |
| Superficie Edificable | 9.475 m ² c | 7.288 m ² c |
| Alineaciones | (según plano de alineaciones O.D) | (según plano de alineaciones O.D) |
| Altura máxima edificación | 12 m | 12 m |

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE



NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN



II.b) En relación a la Ordenanza 8.I-b que regula el sector se incluye expresamente la mención de las parcelas I-3. I. La nueva redacción de la Ordenanza 8.I-b que se expone a continuación.

Copia electrónica autentica de documento papel - CSV: 15251232621061257665; Número de entrada 2024003770 de fecha 23/02/2024

Modificación puntual del Documento de adaptación el PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a la Parcelas I-3. I y la Ordenanza 8.I-b

Pág. 15

III. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL.

Nos encontramos ante el supuesto contemplado en el apartado a) del artículo 137 del RUCYL, que tiene por objeto completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbanizable.

Se ha partido del criterio de modificar el uso de las parcelas I-3. I y la Ordenanza del Sector.

Se ha conservado:

1. Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
2. La densidad máxima.
3. Los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en los sectores que los tuvieran fijados

En la presente modificación se da cumplimiento al PGOU porque no han variado los Objetivos y propuestas generales de ordenación ni la Clasificación del suelo en el ámbito estudiado.

Esta ordenación detallada no es el instrumento de planeamiento habilitante preceptivo para la licencia comercial, para grandes establecimientos comerciales, siendo en este caso un Plan Especial de Equipamiento Comercial de acuerdo con el Decreto 20/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

IV. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

En cuanto al impacto que pueda ocasionar la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigentes podemos asegurar que dadas las dimensiones y características de la intervención para el cambio de uso de la parcela I-3. I la incidencia será mínima y que mediante dicha modificación se pretende unificar en un texto refundido la Ordenanza que regule el Sector APD-I/T.

Mencionar que la ordenación planteada en todo caso mejoraría la ordenación vigente por los motivos expuestos en el apartado I de la memoria vinculante, al reordenar los usos terciarios a la periferia del Sector.

V. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

Esta modificación Puntal del Documento Adaptado del PGOU a la LUCyL, respecto de la ordenación detallada del Sector APD-I/T: Las Californias, en relación con la parcela I-3. I y la Ordenanza del Sector ha sido redacta por la arquitecta Beatriz Martínez Fernández

Logroño, marzo de 2023



Beatriz Martínez Fernández
Arquitecta
Colegiado nº 846 del COAR