

E.D. CTRA. BILBAO N° 4

DOCUMENTO PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

Compuesto por:

- Memoria: Páginas 1 a 26.
- Planos:
 4. De Información:
 5. I-01: Situación y ordenación.
 6. I-02: Finca original
 7. De Proyecto:
 8. P-01: Ordenación propuesta.
 9. P-02: Alineaciones y rasantes.

Miranda de Ebro, 25 de Abril de 2007
EL OFICIAL MAYOR

Fdo.: José Javier Merino Alonso de Ozalla

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento compuesto por: Memoria: pág. 1 a 26; Planos: De Información: I-01, Situación y ordenación, y I-02, Finca original; y, De Proyecto: P-01 Ordenación propuesta, y P-02, Alineaciones y rasantes, sellados y rubricados, es el Estudio de Detalle en Carretera de Bilbao nº 4, e cual ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 3 de mayo de 2007.

Miranda de Ebro a 9 de mayo de 2007
El Secretario General

Fdo: Fco. Javier Pindado Minguela

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES,
RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

CARRETERA DE BILBAO, N° 4

MIRANDA DE EBRO (BURGOS)



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA Y LEÓN - ESTE
Demarc. de BURGOS

- 1 AGO 2006

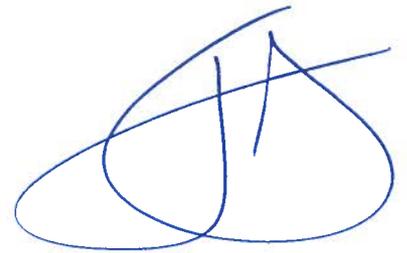
VISADO

Promotor: BIZI-GUNE, S.A.

Junio de 2006



INDICE



CARRETERA DE BILBAO, Nº 4 MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

MEMORIA 3-26

- 1.- Autor del Proyecto 3
- 2.- Antecedentes y Justificación 3-11
- 3.- Objeto 11-12
- 4.- Ámbito del Estudio de Detalle 12
- 5.- Estado Actual 13
- 6.- Estructura de la Propiedad 13
- 7.- Régimen Urbanístico del ámbito del Estudio de Detalle 14
- 8.- Descripción de la Propuesta 14-15
- 9.- Justificación de los Aprovechamientos Resultantes 15-17
- 10.- Justificación del cumplimiento del PGOU 17-19
- 11.- Cumplimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y
del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 19-21
- 12.- Condiciones urbanísticas, determinaciones urbanísticas y
condiciones particulares 22-25
- 13.- Documentación 25-26

PLANOS:

I.- Planos de Información

I-01 - Situación y Ordenación

I-02 - Finca Original

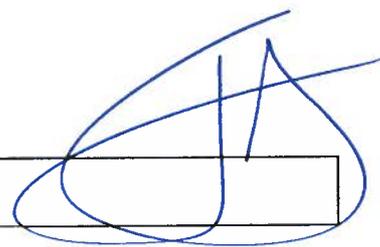
II.- Planos de Proyecto

P-01 – Ordenación Propuesta

Superposición del estado actual y del proyectado

P-02 – Plano del Proyecto

Alineaciones y Rasantes



1.- AUTOR DEL PROYECTO.-

Se redacta el presente Estudio de Detalle por el Arquitecto D. Florentino González de la Blanca, con NIF 12.135.212-K, colegiado con el nº 2.223 en el colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y con domicilio profesional en calle Padre Jesús Ordóñez, nº 14 1º C Madrid.

Se redacta el presente proyecto por encargo de D. Pello Sologaitoa Aguiriano, con domicilio a efectos de comunicaciones en Plaza de Santa Bárbara, nº 3 bajo 01004 Vitoria-Gasteiz (Alava) en representación de BIZI-GUNE, S.A. con C.I.F.: A-01.339.449.

2.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.-

El presente Estudio de Detalle viene motivado o justificado por la singularidad de la parcela a la que afecta, la cual se trata de una parcela calificada como suelo urbano consolidado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, ya que cumple con lo indicado en el artículo 25 del Capítulo II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

“Dentro de suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado, los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.”

“Los terrenos que sustentan dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.”

En nuestro caso nos encontramos ante una actuación aislada de urbanización y normalización, teniendo por objeto lo indicado en el artículo 222 del capítulo II del Título III de RUCL:

“Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.”

Con anterioridad a la Ley de Urbanismo 5/1999, de Abril de Castilla y León y a la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro con fecha 18 de Enero de 2000, se procedió a la aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro de un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización que afectaban a la misma, llegando incluso a ejecutarse la urbanización prevista en dichos documentos.

El PGOU además prevé que esta parcela sea atravesada por un vial longitudinal de 20 m. de ancho.

Como se ha señalado, el motivo o justificación del presente Estudio de Detalle se encuentra en la singularidad de la parcela que nos ocupa, la cual pese a ser calificada como suelo urbano por el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, se encuentra afectada por un vial longitudinal que puede dificultar la materialización de los aprovechamientos a que sus titulares tienen derecho. Y conseguir, o intentar conseguir en la medida de lo posible, la materialización de la mayoría del a que la propiedad tiene derecho, es precisamente la razón del presente documento.

En este sentido, como ya se ha indicado con anterioridad el presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre suelo urbano consolidado por lo que según dispone el artículo 40 dentro del Capítulo III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación a los Derechos en suelo Urbano:



“Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el derecho a completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen la condición de solar si aún no la tuvieran.”

“Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien las parcelas que resulten de una actuación aislada cuando no sean posibles dichas opciones deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.”

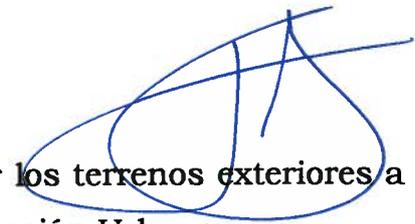
Dentro del artículo 41 referido se explican los Deberes y limitaciones en suelo urbano consolidado:

“Los propietarios deben completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen la condición de solar si aún no la tuvieran. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes y ejecutar en su caso las obras correspondientes.”

“Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico. Este deber no debe impedir que los propietarios puedan materializar el aprovechamiento que les corresponde.”

“Los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.”

Sin embargo el deber de cesión, según indica también el Artículo 41.b) del Reglamento de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 enero de 2004), no debe ni puede ser entendido en un sentido ilimitado, sino que debe interpretarse en el sentido de que aún cediendo terreno, pueda materializarse el aprovechamiento correspondiente a la parcela bruta. Y ese es precisamente el motivo del Estudio de Detalle que nos ocupa, el posibilitar la materialización de los aprovechamientos reconocidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro a la parcela inicial o bruta, en la



parcela neta o parcela resultante después de ceder los terrenos exteriores a las alineaciones previstas en Plan General de Ordenación Urbana.

Para ello, en el presente Estudio de Detalle se va a comenzar por calcular el aprovechamiento que permite el Planeamiento Urbanístico sobre la Parcela Original (Bruta), para posteriormente proceder a calcular los parámetros urbanísticos necesarios para poder ubicar ese aprovechamiento reconocido por el planeamiento, en las parcelas netas (A1, A2 y B), es decir, una vez cedidos los terrenos exteriores a las alineaciones fijadas por el propio Plan General de Ordenación Urbana. A continuación, y a efectos de sistemática se va a proceder a exponer la solución aportada por el presente Estudio de Detalle:

La parcela original-bruta es de 20.225,47 m² y se han de ceder para viales 5.460,55 m², por lo que la parcela resultante-neta es de 14.764,92 m², que según lo expuesto, es la que deberá albergar el aprovechamiento correspondiente a los 20.225,47 m².

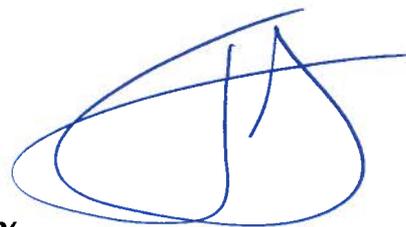
Se aplican los parámetros edificatorios a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, tanto del PGOU de 1999, como al PGOU 2003 aprobado inicialmente.

Como se ha señalado el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro aprobado definitivamente (1999), califica la parcela que nos ocupa como suelo urbano consolidado de carácter industrial, siéndole de aplicación la Ordenanza 8 (I) Industrial 1º Grado, y en concreto el artículo 129, el cual otorga un aprovechamiento en función del volumen máximo edificable (8m³/m²), la altura máxima (12,00 m) y la ocupación máxima en planta (60%).

Aplicando dicho artículo al caso concreto objeto del presente Estudio de Detalle, tenemos:

Volumen: $20.225,47 \times 8 = 161.803,76 \text{ m}^3$
 $161.803,76 / 14.764,92 = \mathbf{10,95 \text{ m}^3/\text{m}^2}$

Ocupación: $20.225,47 \times 0,6 = 12.135,28 \text{ m}^2$
 $12.135,28 / 14.764,92 = \mathbf{82,18 \%}$



Altura: **12 m**

Como se señala en la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro Texto Refundido de 2005, se califica la parcela que nos ocupa como suelo urbano consolidado de carácter industrial, siéndole de aplicación la Ordenanza 8 (I) INDUSTRIAL 1º Grado, y en concreto el artículo 529, el cual otorga un aprovechamiento en función del volumen máximo edificable ($6 \text{ m}^3/\text{m}^2$), edificabilidad $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, la altura máxima (12,00 m) y la ocupación máxima en planta (75%).

Aplicando dicho artículo al caso concreto objeto del presente Estudio de Detalle, tenemos:

Volumen: $20.225,47 \times 6 = 121.352,82 \text{ m}^3$
 $121.352,82 / 14.764,92 = \mathbf{8,15 \text{ m}^3/\text{m}^2}$

Ocupación: $20.225,47 \times 0,75 = 15.169,10 \text{ m}^2$
 $15.169,10 / 14.764,92 = \mathbf{100\%}$

Edificabilidad: $20.225,47 \times 1,2 = 24.270,56 \text{ m}^2$
 $24.270,56 / 14.764,92 = \mathbf{1,64 \text{ m}^2/\text{m}^2}$

Altura: **12 m**

Por lo que el presente Estudio de Detalle prevee que las parcelas resultantes A1, A2 y B estarán sujetas a los valores de:

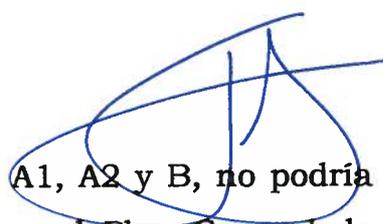
Volumen máximo edificable: **121.352,82 m³**

Ocupación máxima en planta: **12.135,28 m²**

Edificabilidad: **24.270,56 m²**

Altura máxima de cornisa: **12 m.**

Para poder aplicar dichos parámetros resulta imprescindible la no aplicación del retranqueo de 6 m. previsto en la Ordenanza, ya que en caso contrario,



ya dada la configuración de las parcelas resultantes A1, A2 y B, no podría materializarse todo el aprovechamiento reconocido en el Plan General de Ordenación Urbana.

En definitiva, la solución adoptada tiene por objeto conjugar por una parte los derechos reconocidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro a la parcela que nos ocupa, como la carga impuesta, en forma del vial que la atraviesa longitudinalmente (que debe ser objeto de cesión tal y como se ha señalado) y en definitiva posibilitar la materialización del citado aprovechamiento reconocido.

Como hemos señalado, la parcela que es objeto del presente Estudio de Detalle, es un caso típico de lo que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ha definido en su artículo 222, como actuación aislada de urbanización y normalización, ya que se trata de un suelo calificado tanto en el vigente Plan General, como en la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, Texto Refundido de 2005 y como suelo urbano consolidado, pero que para alcanzar la condición de solar, deben por una parte completar su urbanización, y adaptar su configuración física a las determinaciones del planeamiento urbanístico, en este caso, al vial longitudinalmente (que debe ser objeto de cesión tal y como se ha señalado), y en definitiva posibilitar la materialización del citado aprovechamiento reconocido.

Como hemos señalado, la parcela que es objeto del presente Estudio de Detalle, es un caso típico de lo que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ha definido en su artículo 222, como **actuación aislada de urbanización y normalización**, ya que se trata de un suelo clasificado tanto en el vigente Plan General, como en el aprobado inicialmente, como suelo urbano consolidado, pero que para alcanzar la condición de solar, deben por una parte completar su urbanización, y adaptar su configuración física a las determinaciones del planeamiento urbanístico, en este caso, al vial longitudinal previsto en el Plan General, y que le atraviesa.

Para el desarrollo de dicha actuación aislada de urbanización y normalización, debe acudirse a las reglas previstas para las actuaciones aisladas de normalización previstas en los artículos 217 a 220 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En resumen, puede señalarse que dicha actuación puede desarrollarse mediante gestión pública o privada, optándose en el presente caso por esta última modalidad, asumiendo por tanto los propietarios incluidos en la misma condición de urbanizadores, y como tal:

- a.- Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y lo presentan al ayuntamiento.
- b.- Ejecutan la actuación, previa aprobación del proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en dicho Proyecto.
- c.- Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

El proyecto de Normalización, en el caso de esta unidad aislada de normalización y urbanización, contendrá los siguientes documentos:

- a.- Memoria justificativa.
- b.- Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos.
- c.- Relación de propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, así como de los demás interesados según los datos que consten en el Catastro, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.
- d.- Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.
- e.- Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las

construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

f.- Documentos sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al Municipio, conforme a las siguientes reglas:

1ª.- Deben cederse gratuitamente al Municipio, con los límites señalados en el artículo 41, los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.

2ª.- Cuando el aprovechamiento que permita el planeamiento sobre las fincas normalizadas no coincida con el permitido sobre las fincas de origen, las variaciones deben ser compensadas en efectivo.

3ª.- En defecto de acuerdo entre los propietarios de la unidad se aplican las reglas sobre reparcelación establecidas en los artículos 246 a 248.

g.- Documento sobre urbanización, incluyendo al menos un plano escala 1:500, que definan las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización precisos y su distribución entre los afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En cuanto al procedimiento de aprobación y tramitación del Proyecto de Normalización es el siguiente:

a.- Aprobación inicial por el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios incluidos en la unidad de normalización. Dicho acuerdo, deberá notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y a los demás interesados que consten en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días.

b.- En caso de iniciativa particular, tal y como es el caso que nos ocupa, la notificación referida, debe efectuarse antes de tres meses desde la presentación del proyecto con toda la documentación completa,

transcurridos los cuales puede promoverse la notificación por iniciativa privada conforme al artículo 434.

- c.- Concluido el plazo de audiencia, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación definitiva del proyecto, optando entre aprobarlo tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, o bien denegar motivadamente su aprobación. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios e interesados antes referidos y publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia.
- d.- En caso de iniciativa particular, tal y como es el caso que nos ocupa, siempre que se hubiera realizado el trámite de audiencia, la notificación señalada debe efectuarse antes de tres meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales el proyecto se entiende aprobado por silencio.
- e.- Una vez firma en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses de urbanizador, sea el Ayuntamiento o el conjunto de propietarios, debe depositar el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan.
- f.- En el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Normalización, el urbanizador debe constituir una garantía de urbanización conforme al artículo 202, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de la urbanización por el Ayuntamiento.

3.- OBJETO.-

El objeto del presente Estudio de Detalle dada la singularidad de esta parcela por los antecedentes comentados en el apartado anterior es el de completar y concretar la ordenación detallada de suelo urbano, como indica el artículo 131 del RUCYL, y así poder materializar el aprovechamiento reconocido por el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para ello, tal y como se ha justificado debidamente en el punto anterior de esta Memoria, no resulta posible retranquearse los 6 metros de la alineación

oficial, ni cumplir estrictamente todos los requisitos establecidos con respecto a las plazas de aparcamientos obligatorias.



Como se especifica en la documentación gráfica adjunta se ha intentado ordenar la finca objeto del presente Estudio de Detalle en tres parcelas, Parcela A1, Parcela A2 y Parcela B, dejando las plazas de coches y camiones en el vial principal, intercalando las de los camiones al objeto de posibilitar de una manera adecuada las maniobras de carga y descarga, y agrupando el resto de plazas de aparcamiento en las áreas libres de ocupación y en el área ocupada (parcela A1), hasta cumplir con las indicaciones del PGOU de Miranda de Ebro respecto a este punto.

Esta ordenación detallada se desarrolla mediante la definición de las alineaciones de las nuevas edificaciones, de las rasantes de los viales que se ejecutarán en el correspondiente proyecto de urbanización, así como la definición de los volúmenes máximos que permitan conseguir los aprovechamientos permitidos en el PGOU.

4.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El ámbito del presente Estudio de Detalle, se circunscribe a la parcela situada entre Carretera de Bilbao, nº 4, en el Polígono Industrial "Las Californias", perteneciente al municipio de Miranda de Ebro, cuyos linderos son los siguientes:

Al Norte o espalda: Arturo Gordejuela y Florencio y Dionisio Barcina.

Al Sur o frente: Carretera de Bilbao.

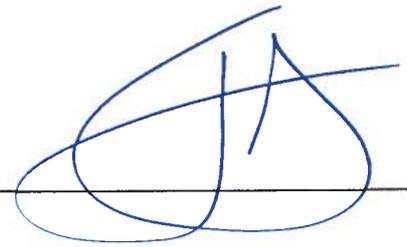
Al Este o derecha entrando: Viuda de Peciña y Jaime Paredes.

Al Oeste o izquierda: Dolores Ullivarri.

Esta finca tiene una superficie de **20.225,47 m²s**, de acuerdo a la medición topográfica recientemente realizada.

La ubicación del ámbito del Estudio de Detalle, así como la topografía de la finca, figura en los planos correspondientes de la Documentación Gráfica.

5.- ESTADO ACTUAL.-



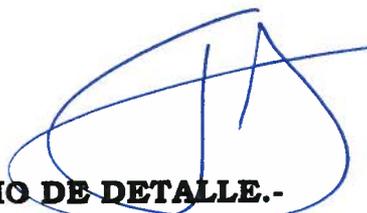
Según se aprecia en el plano topográfico que aparece en la documentación gráfica del presente documento, la finca no presenta desniveles importantes siendo prácticamente horizontal, teniendo la cota en el nivel posterior de + 40 cm. respecto a la rasante de la calle por lo que no condiciona el trazado del vial.

La finca esta destinada a uso industrial y en la actualidad existe una edificación de tipología industrial en desuso, dentro de la parcela.

Tiene la parcela un frente a la Carretera de Bilbao de 47,20 m. y es de forma poligonal irregular.

6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

El propietario de toda la superficie es la Compañía Mercantil **BIZI-GUNE, S.A.**, provista de C.I.F. A-01339449, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), Plaza de Santa Bárbara nº 3, bajo. Dicha compañía fue constituida por tiempo indefinido, en escritura de fecha veintitrés de Julio de 2.002, autorizada por el Notario de Vitoria, DON FRANCISCO RODRÍGUEZ-POYO SEGURA, como sustituto de su compañero de residencia, DON MANUEL MARÍA RUEDA DÍAZ DE RÁBAGO, bajo el número 2.934 de protocolo, y consta inscrita en el Registro Mercantil de Álava, al Tomo 1.053, Folio 1º, Sección 8ª, hoja número VI-8898, Inscripción 1ª.



7.- REGIMEN URBANISTICO DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El municipio de Miranda de Ebro cuenta con Plan General de Ordenación Urbana en vigor, aprobado definitivamente en 1999 y con la adaptación del PGOU texto refundido de 2005.

Entre sus determinaciones, el PGOU, regula el suelo urbano en áreas sujetas a ordenanzas de edificación y usos. Así el PGOU divide el suelo de Miranda en Zonas y sub-zonas (Grados) dividiendo el suelo en doce zonas para cada una de las cuales establece una Ordenanza, estableciéndose la Ordenanza 8, para suelos de uso industrial.

La citada Ordenanza establece cinco grados diferentes en función de la tipología edificatoria y la localización; así el Grado 1º corresponde a la edificación de Talleres y Almacenes en los ámbitos industriales situados en los tramos urbanos de la actual carretera N-1 y de la carretera de Bilbao, denominados "Las Californias", "La Narra", así como el ubicado en el acceso norte al polígono industrial de Bayas. El Grado 2º corresponde al polígono industrial de Bayas, el Grado 3º a Industria Liger y Media, el Grado 4º a Industria Pesada y el Grado 5º a Sector Arasur (S-CS.2).

La parcela objeto del presente documento se ve afectada, según se observa en la documentación que se adjunta, por la **Ordenanza 8 (I) INDUSTRIAL, Grado 1º**.

8.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.-

La propuesta del presente Estudio de Detalle propone la creación de una agrupación de pabellones, permitido por el PGOU, mediante la creación de un vial por el centro de la parcela, según indicaciones de la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, Texto Refundido de 2005.

El presente documento propone además marcar la alineación oficial, línea que separa las propiedades privadas del vial, en la nueva parcelación propuesta, así como la ordenación volumétrica de los edificios resultantes, indicando así mismo las edificabilidades máximas por parcela y los usos que se pueden desarrollar en las mismas.

De esta manera, con la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, se consiguen aunar los intereses generales (mejora de la infraestructura viaria con la apertura de los nuevos viales y la mejora del viario existente), con los particulares (ejecución de los aprovechamientos permitidos por el PGOU, revalorización del área), sin menoscabo de ninguna de las partes.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro aprobado definitivamente (1999), califica la parcela que nos ocupa como suelo urbano consolidado de carácter industrial, siéndole de aplicación la Ordenanza 8 (I) Industrial 1º Grado, y en concreto el artículo 129, el cual otorga un aprovechamiento en función del volumen máximo edificable ($8\text{m}^3/\text{m}^2$), la altura máxima (12,00 m) y la ocupación máxima en planta (60%).

Aplicando dicho artículo al caso concreto objeto del presente Estudio de Detalle, tenemos:

Volumen: $20.225,47 \times 8 = 161.803,76 \text{ m}^3$
 $161.803,76 / 14.764,92 = \mathbf{10,95 \text{ m}^3/\text{m}^2}$

Ocupación: $20.225,47 \times 0,6 = 12.135,28 \text{ m}^2$
 $12.135,28 / 14.764,92 = \mathbf{82,18 \%}$

Altura: **12 m**

Como se señala en la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro Texto Refundido de 2005, se califica la parcela que nos

ocupa como suelo urbano consolidado de carácter industrial, siéndole de aplicación la Ordenanza 8 (I) INDUSTRIAL 1º Grado, y en concreto el artículo 529, el cual otorga un aprovechamiento en función del volumen máximo edificable ($6 \text{ m}^3/\text{m}^2$), edificabilidad $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, la altura máxima (12,00 m) y la ocupación máxima en planta (75%).

Aplicando dicho artículo al caso concreto objeto del presente Estudio de Detalle, tenemos:

Volumen: $20.225,47 \times 6 = 121.352,82 \text{ m}^3$
 $121.352,82 / 14.764,92 = \mathbf{8,15 \text{ m}^3/\text{m}^2}$

Ocupación: $20.225,47 \times 0,75 = 15.169,10 \text{ m}^2$
 $15.169,10 / 14.764,92 = \mathbf{100\%}$

Edificabilidad: $20.225,47 \times 1,2 = 24.270,56 \text{ m}^2$
 $24.270,56 / 14.764,92 = \mathbf{1,64\text{m}^2/\text{m}^2}$

Altura: **12 m**

Por lo que el presente Estudio de Detalle prevee que las parcelas resultantes A1, A2 y B estarán sujetas a los valores de:

Volumen máximo edificable: **121.352,82 m³**

Ocupación máxima en planta: **12.135,28 m²**

Edificabilidad: **24.270,56 m²**

Altura máxima de cornisa: **12 m.**

A modo de resumen en el siguiente cuadro aparecen las principales condiciones urbanísticas del Estudio de Detalle:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| PARCELA BRUTA | 20.225,47 m ² |
| VIALES | 5.460,55 m ² |
| PARCELA NETA | 14.764,92 m ² |



| | PGOU 1999 | PGOU TEXTO REFUNDIDO 2005 | ESTUDIO DE DETALLE |
|---------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ocupación máxima m² | 12.135,28 | 15.169,10 | 12.135,28 |
| Volumen máximo m³ | 161.803,76 | 121.352,82 | 121.352,00 |
| Edificabilidad m² | ----- | 24.270,56 | 14.395,28 |
| Altura de Edificación m. | 12 | 12 | 12 |

Una vez calculados los aprovechamientos máximos y de acuerdo a lo indicado en el apartado "Plazas de aparcamiento" se calcularán el número mínimo de plazas de aparcamiento, y que serán las siguientes:

Coches: Se ha dispuesto 1 plaza cada 100 m² de superficie construida.

Los 14.395,28 m² dan una dotación de 144 plazas.

Camiones: Se ha considerado una plaza para camiones por cada 400 m² hasta 1.200 m² de superficie construida más otra por cada 1.000 m² o fracción.

Se han dispuesto 18 plazas de aparcamiento para camiones.

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.-

En el presente caso, se formula el presente Estudio de Detalle completar la ordenación detallada ya establecida por el PGOU, al ejecutar y modificar el vial que aparece en el planeamiento general, pero sin variar el resto de las condiciones de ordenación (uso, intensidad de uso y tipología)

En el apartado 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 de Abril, se especifica que:

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia del planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por este. Las

modificaciones que introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Este Estudio de Detalle pretende modificar el vial y con ello alineaciones en esa zona, de acuerdo a lo indicado en el articulado del PGOU, y ordenar el volumen resultante, sin modificar en ningún momento las determinaciones de la ordenación general establecida en el mencionado documento.

El apartado 3 de la citada Ley dice:

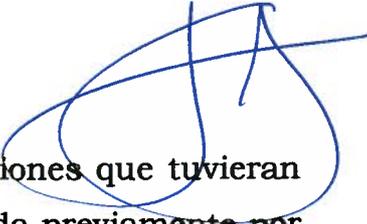
Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los contenidos del presente documento, al actuar sobre un ámbito territorial que cuenta con ordenación detallada (uso, intensidad y tipología), solo serán aquellos necesarios para indicar las nuevas alineaciones, rasantes y volúmenes resultantes, ya indicados en el PGOU.

De acuerdo con el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Estudio de Detalle debe contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones del mismo, incluyendo al menos lo siguiente:

Una memoria en la que se justifique:

- Los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle y que estos respetan las determinaciones de ordenación establecidas en el PGOU, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

- 
- En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Este Estudio de Detalle consta de la presente memoria, de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, en base a lo indicado por el planeamiento general del municipio.

El resultado del presente documento no altera la disposición de los volúmenes edificables, sino más bien al contrario ya que el estudio de detalle los fija, al indicar alineaciones, ocupación y edificabilidades máximas y alturas máximas.

Se presentan a escala adecuada, igual o inferior a 1:500, los planos en los que aparece la nueva ordenación propuesta y su relación con la anteriormente existente.

De otro lado la presente propuesta no disminuye en ningún momento la superficie destinada a espacios libres y dotaciones dado que en la actualidad estas no existen. Más bien se produce lo contrario al proponer una serie de espacios libres dentro del ámbito ordenado, huyendo en todo momento de un gran volumen edificado, lográndose con estos espacios y los resultantes de los retranqueo obligatorios, un esponjamiento de la edificación dentro del ámbito de la actuación.

11.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.-

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre suelo urbano consolidado por lo que según indica el artículo 17 dentro del Capítulo III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en relación a los Derechos en suelo Urbano:

“Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solar y



a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.”

“A tal efecto, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico y que será, en suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.”

Dentro del artículo 18 referido se explican los Deberes y limitaciones en suelo urbano consolidado: los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

De la misma forma, y dado que el presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre suelo urbano consolidado, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 40 dentro del Capítulo III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación a los Derechos en suelo Urbano:

“Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el derecho a completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen la condición de solar si aún no la tuvieran.”

“Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien las parcelas que resulten de una actuación aislada cuando no sean posibles dichas opciones deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.”

Dentro del artículo 41 referido se explican los Deberes y limitaciones en suelo urbano consolidado:



“Los propietarios deben completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen la condición de solar si aún no la tuvieran. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes y ejecutar en su caso las obras correspondientes.”

“Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico. Este deber no debe impedir que los propietarios puedan materializar el aprovechamiento que les corresponde.”

“Los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.”

En el presente Estudio de Detalle se calcula el aprovechamiento que permite el Planeamiento Urbanístico sobre la Parcela Original (Bruta).

Una vez cedidas los terrenos exteriores (Viales) se podrá materializar ese aprovechamiento sobre las parcelas resultantes A1, A2 y B (Parcela neta).

12.- CONDICIONES URBANISTICAS, DETERMINACIONES URBANISTICAS Y CONDICIONES PARTICULARES.-

En el presente cuadro aparecen las condiciones urbanísticas del ámbito del Estudio de Detalle.

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | ORDENANZA PGOU 1999 | ORDENANZA PGOU TEXTO REFUNDIDO 2005 | ESTUDIO DE DETALLE |
|--|--|--|--|
| SUPERFICIE TOTAL | 20.225,47 m ² s | 20.225,47 m ² s | 20.225,47 m ² s |
| SUPERFICIE VIALES | | | 5.460,55 m ² s |
| SUPERFICIE DE PARCELA NETA LIBRE DE OCUPACIÓN | | | 2.629,64 m ² s |
| SUPERFICIE OCUPADA | (60% s/20.225,47) 12.135,28 m ² s | (75% s/20.225,47) 15.169,10 m ² s | 12.135,28 m ² s |
| ORDENANZA DE APLICACIÓN | Ordenanza 8 (I) | Ordenanza 8 (I) | Ordenanza 8 (I) |
| USO CARACTERÍSTICO | Industrial | Industrial | Industrial |
| ALTURA MÁXIMA | Industrial - 12 m | Industrial - 12 m | Industrial - 12 m |
| NUMERO DE PLANTAS | Baja + II | II (Baja + I) | II (Baja + I) |
| ÁREA DE MOVIMIENTO | La definida por alineaciones y retranqueos | La definida por alineaciones y retranqueos | La definida por alineaciones y retranqueos |
| VOLUMEN MÁXIMO CONSTRUIDO | (8 m ³ /m ² x 20.225,47 m ² s) 161.803,76 m ³ | (6 m ³ /m ² x 20.225,47 m ² s) 121.352,82 m ³ | 121.352 m ³ |
| EDIFICABILIDAD | | (1,2 m ² /m ² x 20.225,47 m ²) 24.270,56 m ² | 14.395,28 m ² |

Y en el cuadro siguiente aparecen las determinaciones urbanísticas de cada parcela:

| PARCELA | SUPERFICIE M ² | OCUPACIÓN M ² | EDIFICABILIDAD M ² | VOLUMEN M ³ | APARCAMIENTO |
|--------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| A1 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.196,00 | 18.512,00 | Interior de parcela |
| A2 | 5.901,90 | 4.775,51 | 6.076,51 | 51.225,00 | Interior de parcela y viario |
| B | 6.863,02 | 5.359,77 | 6.122,77 | 51.615,00 | Interior de parcela y viario |
| VIARIO | 5.460,55 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | 20.225,47 | 12.135,28 | 14.395,28 | 121.352,00 | 18 camiones 144 coches |

Las condiciones particulares aplicables quedan como sigue:

Condiciones de uso:

1. Uso predominante: Industrial.
2. Usos compatibles:
 - Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
 - Comercial, tipos A y B, en todas sus categorías.
 - Hostelería, tipos A, B y C.
 - Oficinas, tipo A, vinculadas al uso predominante.
 - Industrial, Tipos A, B y C. Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; no obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, alcancen informe previo favorable del organismo competente de la Junta de Castilla y León, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento en este ámbito.
 - Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y E.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres públicos y zonas libres, tipos A, B y C.
 - Servicios Urbanos.
 - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Condiciones de edificación:

1. Tipología de la edificación: La resultante de aplicar las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumen a las parcelas normalizadas.
2. Alineaciones de la edificación: Son las señaladas en el presente plano P-01.

3. Edificabilidad: Las recogidas en el presente plano P-01 para cada parcela normalizada.

4. Condiciones de volumen:

a) Altura máxima: II plantas (Baja + 1). La altura máxima de cornisa será de 12,00 m. El proceso productivo se desarrollará únicamente en planta baja.

b) Alturas libres: Las construcciones e instalaciones de nueva planta destinadas a usos industriales tendrán una altura libre mínima de 3,50 m., que podrán reducirse hasta 2,80 m. en el resto de los usos permitidos.

c) Ocupación: La recogida en el presente plano P-01.

d) Retranqueos: Los resultantes de aplicar el resto de condicionantes.

e) Construcciones por encima de la altura permitida y otros parámetros urbanísticos: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, sin que pueda sobrepasar el 10% de la superficie ocupada en planta por la edificación proyectada, salvo situaciones excepcionales que se aprecien por el Ayuntamiento.

Condiciones de parcela:

a) Parcela mínima: Será de 200 m² para las parcelas de industria ligera, y de 500 m² para industria media.

b) Frente mínimo: 8,00 m.

Condiciones estéticas y de composición:

1. Será de composición libre.

2. Cerramientos de parcela: La parcela deberá cercarse en sus linderos mediante cerramiento de fábrica de altura máxima de 1,20 m., con cierres metálicos hasta un máximo de 2,50 m. o seto vegetal.

Con la autorización previa del Ayuntamiento, siempre que se actúe en frentes completos de manzana o en situaciones singulares a juicio del mismo, se podrán incorporar a la vía pública los espacios privados destinados a aparcamientos, aceras o jardines, debiendo resolverse adecuadamente la continuidad de estos ámbitos. En cualquier caso, el mantenimiento de dichos espacios corresponderá a los propietarios.

3. Composición volumétrica: Será obligatoria la disposición de los bloques representativos de la edificación (oficinas, sala de exposición y venta, y en general, los espacios no dedicados a los procesos de fabricación) en el frente a la actual carretera de Bilbao, en aquellas parcelas con accesos desde esta vía.

Condiciones particulares:

1. Plazas de aparcamiento: Se deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de carga y descarga. Se exigen como mínimo una plaza para coches por cada 100 m² o fracción de superficie construida y una para camiones por cada 400 m² hasta 1.200 m² de superficie construida más otra por cada 1.000 m² o fracción, según se representa en el plano P-01. Este número se podrá reducir proporcionalmente si en los proyectos de edificación se redujera la superficie construida.

2. Urbanización: El proyecto de edificación deberá incluir la totalidad de la parcela, definiendo la urbanización completa, con los accesos, aparcamientos, zonas de almacenaje y tratamiento de las zonas ajardinadas.

Los espacios libres interiores de parcela que no se destinen a viario o aparcamiento, que den frente a alineaciones oficiales a vías principales deberán ajardinarse. No se

permite la utilización de estos espacios como depósito de materiales o vertidos de desperdicios.

3. Operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria: Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria corresponden al proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para las zonas libres privadas de la unidad parcelaria.

- Superficie mínima de la unidad parcelaria a subdividir: 2.000 m² de parcela neta.
- Superficie edificada mínima de cualquier espacio resultante de la subdivisión: 300 m² en industria ligera y 750 m² en industria media.
- Zonas libres comunes: Teniendo carácter de propiedad mancomunada e indivisible para el conjunto de los espacios edificados, no pudiendo realizarse en ellas, cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento.

Dichas zonas libres privadas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.

- Los viarios privados en el interior de la parcela matriz deberán cumplir con las siguientes anchuras mínimas:
 - Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.
 - Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 ml.
 - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado: 7 ml.
 - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 ml.
 - Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
 - Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados: 13 ml.
- Accesos: el acceso a viario a los espacios edificados de la unidad parcelaria se producirán preferentemente por las zonas libres privadas, debiendo limitarse al imprescindible el número de conexiones con la red viaria pública.
- Separación entre edificaciones: En caso de disponerse en el interior de una unidad parcelaria a subdividir más de un volumen edificado, su situación estará dentro del espacio señalado como superficie ocupada por la edificación en el plano P-01.
- Contadores: Se deberán disponer los contadores de cada espacio resultante de manera centralizada sobre la alineación oficial de la unidad parcelaria, accesible desde el viario público.

13.- DOCUMENTACION.-

El presente Estudio de Detalle consta de la documentación que exige la LUCyL, el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento y el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, es decir:

- Memoria justificativa y descriptiva de la solución adoptada
- Estudio de la superficie máxima edificable, ocupación y alturas máximas resultantes

- Planos a escala adecuada, igual o inferior a 1/500, de la nueva ordenación, sobre la base cartográfica municipal, en los que se reflejan las determinaciones adoptadas.
- Planos del PGOU afectados por el presente Estudio de Detalle, apareciendo la situación inicial y la nueva situación una vez reflejadas las determinaciones del Estudio de Detalle.

Miranda de Ebro, junio de 2006

El Arquitecto:



Fdo.: Florentino González de la Blanca

