

## **INDICE**

### **I MEMORIA**

#### **1 INTRODUCCIÓN**

- 1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 1.2 OBJETO
- 1.3 MARCO LEGAL

#### **2 MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE
- 2.2 TOPOGRAFÍA
- 2.3 OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES
- 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.5 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES
- 2.6 OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES
- 2.7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O EN PROYECTO Y AFECCIONES SECTORIALES DERIVADAS
- 2.9 ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE O PROTEGERSE

#### **3 MEMORIA VINCULANTE**

- 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS
- 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
  - 3.2.1 Red viaria
  - 3.2.2 Distribución zonal
  - 3.2.3 Parcelación
  - 3.2.4 Edificabilidad y aprovechamiento medio
  - 3.2.5 Unidades de actuación
  - 3.2.6 Vía Pecuaría
  - 3.2.7 Esquemas de los servicios
  - 3.2.8 Usos fuera de ordenación

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y A LA NORMATIVA VIGENTE

3.3.1 Cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U. de Miranda de Ebro

3.3.2 Cumplimiento de la normativa vigente

3.4 RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

**II NORMATIVA URBANÍSTICA**

**III ESTUDIO ECONÓMICO**

**1 PROGRAMACIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

**2 EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA**

**3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**IV PLANOS**

INFORMACIÓN

I.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I.02. ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN

I.03. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I.04. AFECCIONES Y USOS DEL SUELO

I.05. PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACIÓN

O.01. ORDENACIÓN

O.02. DOTACIONES URBANÍSTICAS

O.03. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES

O.04. PARCELARIO INDICATIVO. RETRANQUEOS

O.05. GESTIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN

O.06. RED DE ABASTECIMIENTO. RED DE RIEGO

O.07. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES

O.08. RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES

O.09. RED DE MEDIA TENSIÓN

O.10. RED DE BAJA TENSIÓN

O.11. RED DE ALUMBRADO

O.12. RED DE TELECOMUNICACIONES

O.13. RED DE GAS

## **I. MEMORIA**

## **1 INTRODUCCIÓN**

### **1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

La presente propuesta de ordenación se enmarca dentro de los criterios establecidos en el Convenio de Colaboración, suscrito por el Ayuntamiento y SEPES con fecha de 6 de febrero de 2002, por el cual ambas entidades se comprometen a desarrollar una actuación industrial de una superficie aproximada de 112 hectáreas.

El municipio de Miranda de Ebro cuenta con adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente de forma parcial por la Consejería de Fomento el 26 de septiembre de 2005. Con fecha 13 de noviembre de 2006 se produce una segunda aprobación parcial del documento y, finalmente, se produce la tercera y última aprobación con fecha 2 de marzo de 2009, que supone la aprobación definitiva de la totalidad de la Modificación del P.G.O.U. de Miranda de Ebro para su adaptación a la Ley 5/1999.

La Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro, relativa al área "El Bullón", aprobada definitivamente con fecha 22 de diciembre de 2008, tuvo por objeto la adecuación de las determinaciones urbanísticas del ámbito a la situación creada por la supresión de la variante prevista de la carretera N-I a su paso por la ciudad, y en particular, a su incidencia en el área que nos ocupa. El proyecto de la variante a la N-1, previsto en el Plan de Carreteras, pretendía dar respuesta al conflicto planteado por el tránsito de vehículos pesados en la travesía de la N-1 a su paso por el núcleo urbano de Miranda de Ebro. Dicha propuesta contaba con Estudio Informativo, que fue aprobado el 3 de abril de 2003, y con Declaración de Impacto Ambiental favorable (BOE 19/03/2003), si bien el Convenio suscrito entre la Administración General del Estado y Europistas, aprobado por el RD 1285/2005 de 21 de octubre (BOE 03/11/2005), dejaba sin efecto su ejecución, optándose por utilizar la AP-1 como variante de la N-1 una vez acordado el tránsito libre sin peaje del tramo Ameyugo-Armiñón. Con este marco general, la citada Modificación introdujo dos alteraciones en la ordenación establecida por el PGOU:

- a) La creación de un nuevo sistema general viario de carácter urbano (SG-V.12 "Ronda Norte") como eje viario estructurante de dicha área, posibilitando la conexión del ámbito con la red básica de carreteras (AP-1 y N-1).

b) Reajuste del ámbito del suelo urbanizable no delimitado a la nueva realidad.

Asimismo, para posibilitar el desarrollo de la actuación objeto de este Plan Parcial ha sido preciso promover la *Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro Sector SUE-I.7 "El Bullón"* <sup>(1)</sup>, por la que, conforme a la *Disposición Transitoria Tercera* de la *Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo*, se establecen las determinaciones de ordenación general propias del suelo urbanizable, definiéndose en el área un único Sector de suelo urbanizable industrial, denominado SUE-I.7, que desarrolla el Plan Parcial que nos ocupa.

Por otra parte, es preciso hacer referencia a la *Modificación del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, consistente en la creación de un nuevo Sector SUE I.6 "CABRIANA", así como la redefinición del Sistema General SG-V9, de Miranda de Ebro*, recientemente aprobada<sup>(2)</sup>, modificación que afecta al trazado del Sistema General Viario SG-V12 del Sector SUE I.7 que nos ocupa, y que se contemplará en el desarrollo del Plan Parcial.

## 1.2 OBJETO

El presente Plan Parcial tiene por objeto el establecimiento de la ordenación detallada del Parque Empresarial "El Bullón" en el Sector Industrial SUE-I.7 del P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

El Plan Parcial pretende ordenar una actuación que dote al municipio de Miranda de Ebro de suelo debidamente urbanizado, apto para uso industrial, con características funcionales y de oferta atractivas, que sirva eficazmente como base polarizadora de actividades productivas y proyectos de implantación empresarial y abra nuevas posibilidades al progreso socioeconómico de la población dentro de un proceso de desarrollo urbano racional, disciplinado y libre de prácticas e influjos especulativos.

## 1.3 MARCO LEGAL

El marco legal básico de referencia a considerar es el siguiente:

---

<sup>(1)</sup> Documento aprobado definitivamente por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de fecha 22 de septiembre de 2011.

<sup>(2)</sup> Documento aprobado definitivamente por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de fecha 17 de enero de 2012.

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de CyL.

## **2 MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE**

Los terrenos sobre los que se desarrolla el Parque Empresarial "El Bullón" están ubicados al norte del núcleo urbano de Miranda de Ebro, en un ámbito delimitado al norte por la Autopista de peaje AP-1, al oeste por la carretera autonómica C-122 de Miranda de Ebro a Bilbao, al este por la carretera a Villabazana y al sur por los cerros de Santa Cruz y Leopoldo, que separan esta unidad fisiográfica de la actuación industrial "Las Californias". La estación de ferrocarril de Miranda de Ebro se encuentra a menos de 1,5 km, el río Ebro a unos 700 m y el río Bayas a menos de 100 m.

Estos terrenos comprenden los parajes conocidos como "Alcalarina", "El Bullón", "La poza", "El Cañizar", "Valle Huerto", "Rosales", "Gargantilla" y "Piedrahita".

El área que este Plan Parcial ordena abarca una superficie 1.277.245 m<sup>2</sup>, según medición por procedimientos informáticos sobre cartografía digital escala 1:1000. Dicha cartografía, actualizada, refleja la realidad física de los terrenos según el Plano I.02. ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN, y se incorpora en todos los planos de ordenación del Plan Parcial.

### **2.2 TOPOGRAFÍA**

Desde el punto de vista morfológico, los terrenos presentan un relieve ligeramente ondulado, fruto de su situación en la ladera de una colina. En la zona central, una meseta de cierta entidad, con una cota altimétrica de 509 m, divide el ámbito en dos vertientes claramente diferenciadas, una hacia el este y otra hacia el oeste.

La zona Este presenta un relieve suave, con una pendiente media de 2,7 % descendiente hacia el río Bayas, estando el punto más bajo próximo a la carretera a Villabazana, con una cota de 466 m.

Por el contrario, la presencia de un montículo en el extremo occidental de la zona Oeste, junto con la meseta central, conforma una vaguada con dirección norte-sur cuyo punto más bajo se sitúa en la proximidad a la AP-I, con una cota de 474 m. El montículo tiene una cota altimétrica de 484 m y ha sido sometido en parte a una explotación de extracción de árido que ha modificado su configuración inicial. Excepto por esta singularidad, la topografía es, en esta zona, sensiblemente llana, con una pendiente media del 2,3 % ascendiente en sentido Oeste-Este.

### 2.3 OTRAS CARACTERÍSTICAS NATURALES

#### ▪ HIDROLOGÍA

Desde el punto de vista de la hidrología superficial, los terrenos se encuadran en el interfluvio que forman el río Ebro, principal cauce que aparece en la zona, y su afluente por la margen izquierda, el río Bayas. Dentro del ámbito de la actuación, no existen arroyos ni vaguadas que merezcan especial atención, aunque sí aparece una zona encharcable en las proximidades de su límite oeste, cuyo origen probablemente provenga de la extracción de materiales de préstamo para la construcción de la autopista. Asimismo, en las proximidades del límite Este del ámbito, aunque fuera del mismo, existen unas lagunas artificiales utilizadas por Azucarera de Miranda de Ebro para la depuración de sus aguas residuales.

Respecto de la hidrogeología, los terrenos están enclavados dentro del sistema acuífero Nº 4 de la cuenca del Ebro, denominado "Montes Obarenes-Sobrón", localizado en sustratos de calizas y dolomías de edad Jurásica y/o Cretácica. También aparecen acuíferos secundarios, en materiales detríticos terciarios y cuaternarios, cuya función primordial es la de retener el agua de lluvia y alimentar lentamente por infiltración los acuíferos principales situados en niveles calcáreos inferiores.

#### ▪ GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

El ámbito de la actuación se ubica sobre la Depresión de Miranda-Treviño perteneciente al periodo terciario.

Por analogía con los terrenos de "Las Californias", de los cuales se dispone de estudio geotécnico, se puede inferir que existen dos estratos claramente diferenciados. El primero lo forma un conjunto de suelos del cuaternario de

origen básicamente coluvial, constituidos por limos y arcillas de color marrón, que presentan una consistencia muy firme. La potencia de este estrato es, por lo general, inferior a 1,5 m y aparece bajo una capa de tierra vegetal de espesor medio. Por debajo de estos suelos cuaternarios, aparece un segundo estrato rocoso del terciario, compuesto por arcillas margosas y limolitas, que presentan unas características muy similares a los suelos cohesivos de consistencia dura. Entre ellas pueden aparecer intercaladas areniscas de color gris o marrón claro más competentes.

#### ▪ CLIMA

Según la clasificación de Köppen, el clima de la zona se enmarca dentro de los climas templados, húmedos y cálidos, con inviernos de gran duración y temperaturas extremas, y veranos cortos, suaves y más o menos secos, siendo la temperatura media registrada de 12,1 °C.

La precipitación anual alcanza los 527,1 mm. Las estaciones de primavera y otoño registran las precipitaciones más abundantes.

Los vientos dominantes provienen del oeste y del noroeste.

#### ▪ VEGETACIÓN (SUELO Y VEGETACIÓN)

En el ámbito de la actuación predominan los suelos del tipo Cambisol eútrico, aunque también pueden encontrarse suelos del tipo Fluviosol en la zona más oriental. La capacidad agrológica de los mismos es muy limitada (Clase Agrológica IV con tendencia a la VII –"No Laborables"-), por lo que la explotación se reduce a pastos, cereal y bosques, o como reserva natural.

En la actualidad la actividad principal del uso del suelo está destinada a cultivos de secano y en menor medida pastizal, lo que ha llevado a una alteración total de la vegetación original y autóctona, dando lugar a una baja presencia del estrato arbóreo y arbustivo, que se limita a una plantación de chopos al oeste y algún pie arbóreo aislado y de forma dispersa.

La vegetación herbácea existente corresponde a una vegetación típica invasora que abunda en todos los terrenos de cultivo (comunidades de ruderales y arvenses).



- PAISAJE

En un entorno más amplio, la singularidad paisajística de mayor valor coincide con las formaciones arbóreas y arbustivas, así como con la secuencia de cerros intercalados entre los cultivos. Por el contrario, las zonas de menor valor son aquellas que presentan superficies cultivadas sobre relieves suaves debido a su gran homogeneidad, las zonas urbanas y periurbanas y las áreas degradadas.

#### 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según los datos del Catastro Municipal, el ámbito delimitado afecta, total o parcialmente, a 202 fincas enclavadas en los Polígonos Catastrales 10, 12, 13, 14, 16 y 17. Quedan sin definir, por el momento, las parcelas afectadas por las conexiones exteriores de la actuación, que se determinarán en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas tienen formas y dimensiones variables, con superficies que oscilan entre 1.100 m<sup>2</sup> y 75.600 m<sup>2</sup>, estando la media en torno a los 6.950 m<sup>2</sup>.

La gran mayoría están dedicadas al cultivo de cereal en secano, si bien algunas próximas a la carretera C-122 y a las laderas de monte bajo permanecen sin cultivar.

Actualmente, buena parte de los terrenos han sido adquiridos por SEPES. La relación de titulares es la siguiente:

Polígono	Parcela	Titular
10	37	Arinorsa, Aridos del Norte, S.L. y otros
12	5.001	(en investigación)
12	8	SEPES
12	15.001	SEPES
12	89	SEPES
12	57	Agripina Espinosa Palma
12	25.001	SEPES
12	25	SEPES
12	23	SEPES
12	15	SEPES
12	20	Eugenio García Hacha
12	5.021	SEPES
12	15.021	SEPES
12	22	SEPES
12	24	SEPES
12	26	SEPES

Polígono	Parcela	Titular
12	27	SEPES
12	28	SEPES
12	29	SEPES
12	31	SEPES
12	32	SEPES
12	33	SEPES
12	34	SEPES
12	35	SEPES
12	77	SEPES
12	15.078	Ángel Gómez de Cadiñanos Molinilla
12	5.078	Ángel Gómez de Cadiñanos Molinilla
12	80	Juan Antonio Martínez Salinas Suso
12	81	Las Acacias Inmobiliaria, S.L.
12	79	Eugenio García Hacha
12	36	Ángel Gómez de Cadiñanos Molinilla
13	64	SEPES
13	63	SEPES
13	65	SEPES
13	131	SEPES
13	60	SEPES
13	127	SEPES
13	68	Elisa Gómez de Cadiñanos, María Ángeles Gómez de Cadiñanos y Constancio García
13	112	SEPES
13	113	SEPES
13	110	SEPES
13	114	SEPES
13	96	SEPES
13	23	Norte Sur Inversiones,SL
13	92	SEPES
13	93	SEPES
13	94	SEPES
13	95	SEPES
13	117	SEPES
13	116	SEPES
13	115	SEPES
13	70	SEPES
13	71	SEPES
13	72	SEPES
13	73	SEPES
13	88	SEPES
13	89	SEPES
13	90	SEPES
13	91	SEPES
13	22	SEPES

Polígono	Parcela	Titular
13	21	SEPES
13	20	SEPES
13	19	SEPES
13	18	SEPES
13	17	SEPES
13	16	SEPES
13	14	SEPES
13	85	SEPES
13	15.080	SEPES
13	75	Hnos. Corcuera González
13	76	SEPES
13	77	(en investigación)
13	3	SEPES
13	5.080	SEPES y otro
13	13	SEPES
13	12	SEPES
13	9	SEPES
13	82	SEPES
13	5	SEPES
14	111	SEPES
14	112	SEPES
14	121	SEPES
14	113	SEPES
14	4	SEPES
14	6	SEPES
14	7	SEPES
14	114	SEPES
14	117	SEPES
14	116	SEPES
14	115	SEPES
14	110	SEPES
14	109	SEPES
14	108	SEPES
14	107	SEPES
14	106	SEPES
14	105	SEPES
14	104	Hnos. Corcuera González y otros
14	103	SEPES
14	118	SEPES
14	119	SEPES
14	120	SEPES
14	123	SEPES
14	101	SEPES
14	102	SEPES
14	93	SEPES

Polígono	Parcela	Titular
14	100	SEPES
14	95	Pablo Cerrillo Orive
14	30	Hnos. Corcuera Gonzalez y SEPES
14	29	SEPES
14	28	SEPES
14	27	SEPES
14	26	SEPES
14	25	SEPES
14	24	SEPES
14	23	SAT El Cañizal
14	22	SEPES
14	21	SEPES
14	16	SEPES
14	20	SEPES
14	19	SEPES
14	17	Ramón Giral Sanz
14	18	SEPES
16	92	SEPES
16	15.014	SEPES
16	5.014	SEPES
16	15	SEPES
16	91	SEPES
16	83	SEPES
16	84	SEPES
16	90	SEPES
16	85	SEPES
16	86	SEPES
16	87	SEPES
16	21	SEPES
16	20	SEPES
16	18	SEPES
16	17	Esperanza Pobes
16	16	SEPES
16	22	SEPES
16	23	Mª Angeles Gómez de Cadiñanos
16	24	SEPES
16	75	SEPES
16	76	Herederos Gloria Gómez Ibarrando
16	77	SEPES
16	78	Mª Teresa Gordejuela Lete
16	79	SEPES
16	80	SEPES
16	81	SEPES
16	82	SEPES
16	72	SEPES

<b>Polígono</b>	<b>Parcela</b>	<b>Titular</b>
16	69	Agripina Espinosa Palma
16	28	SEPES
16	73	SEPES
16	26	SEPES
16	25	SEPES
17	109	SEPES
17	108	SEPES
17	100	Hnos. Lagos Rodríguez
17	107	SEPES
17	103	Alejandra Fernández Urbina
17	106	SEPES
17	125	Escolástica González Saénz de Pobes
17	124	SEPES
17	26	SEPES
17	166	Agripina Espinosa Palma
17	27	Norte Sur Inversiones,SL
17	123	SEPES
17	25	SEPES
17	169	SEPES
17	24	SEPES
17	23	SEPES
17	5.029	SEPES
17	15.029	SEPES
17	28	Vallejara, S.L.
17	5.031	Mª Teresa García Samaniego
17	5.030	Fermina y Mª Luisa Gordejuela Peña
17	5.021	SEPES
17	15.021	SEPES
17	22	SEPES
17	19	Ángel Eguiluz Montoya
17	15	Pablo Ricardo Bardeci
17	17	SEPES
17	120	SEPES
17	121	SEPES
17	122	SEPES
17	113	Mª Angeles Gómez de Cadiñanos
17	114	SEPES
17	112	SEPES
17	111	SEPES
17	110	Mª Angeles Gómez de Cadiñanos
17	115	SEPES
17	119	SEPES
17	11	SEPES
17	12	SEPES
17	118	SEPES

<b>Polígono</b>	<b>Parcela</b>	<b>Titular</b>
17	116	SEPES
17	5.117	SEPES
17	15.117	SEPES
17	15.007	SEPES
17	5.007	SEPES
17	3	SEPES
	Caminos	Ayuntamiento de Miranda de Ebro

## 2.5 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

Dentro del ámbito delimitado, es preciso considerar en la ordenación detallada la presencia de seis caminos de dominio y uso público, según los datos que figuran en Catastro, dos de los cuales tienen continuidad más allá de la AP-1 gracias a dos puentes que la cruzan. Parte de estos caminos serán afectados a su destino, conforme a los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

## 2.6 OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES

En el extremo oriental del conjunto de terrenos delimitados, junto a la carretera a Villabazana, existen dos edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, una de ellas dentro del ámbito. El resto está libre de construcciones.

En el extremo occidental, existe una zona con vertidos industriales de carácter inerte, cuyo origen se atribuye a residuos propios de los procesos productivos del azúcar elaborado en la planta de Miranda de Ebro. Asimismo, al sur de este vertedero, se detectan indicios de una antigua explotación de extracción de áridos a cielo abierto sobre la que se han observado vertidos dispersos de distinta naturaleza. No obstante, se ha descartado la existencia de concesión minera alguna que ampare dicha actividad, tanto en la zona de extracción como en el resto de los terrenos afectados.

Además de los usos descritos, cabe señalar la presencia de la vía pecuaria "Colada al Molino de Rivabellosa", clasificada con un ancho de 7 m, que discurre por la zona centro-oriental de los terrenos atravesando el ámbito en dirección N-S. El resto de las sendas que se aprecian dentro de las parcelas, al margen de los seis caminos de dominio y uso públicos mencionados en el epígrafe anterior, son de titularidad privada.

## 2.7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General vigente de Miranda de Ebro, cuya *Modificación para la delimitación del sector de suelo urbanizable SUE-I.7 "El Bullón"* ha sido aprobada definitivamente por Orden del Consejero de Fomento y Medio Ambiente de 22 de septiembre de 2011, clasifica un área de Suelo Urbanizable, denominado SUE-I.7, que limita al Norte con la autopista A-1, al Oeste con la carretera C-122 de Miranda de Ebro a Bilbao, al Este con la carretera A-4341 a Villabezana y al Sur con suelos rústicos de entorno urbano. El ámbito de dicho suelo totaliza una superficie de 127,63 Ha.

Las determinaciones urbanísticas más importantes para su desarrollo, fijadas en la citada modificación son:

- *El uso predominante es el industrial. Se prohíbe expresamente el uso residencial, excepto del personal de vigilancia.*
- *La densidad máxima de edificación no podrá exceder de 0,50 m<sup>2</sup> construibles por m<sup>2</sup> de suelo.*
- *El índice de variedad de uso será igual o superior al 20 % de la edificabilidad del sector.*
- *Los sistemas generales incluidos en el Sector suponen una superficie total de 234.210 m<sup>2</sup>, y son:*

<i>SG-V.12 (Ronda Norte) .....</i>	<i>85.126 m<sup>2</sup></i>
<i>SG-EL.16 .....</i>	<i>109.855 m<sup>2</sup></i>
<i>SG-EL.17 .....</i>	<i>33.621 m<sup>2</sup></i>
<i>SG-EP.VP (Vía Pecuaria Colada al molino de Rivabellosa) .....</i>	<i>5.608 m<sup>2</sup></i>

- *Los criterios de desarrollo del Plan Parcial son:*
  - a. *Serán de aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.*
  - b. *El plan parcial deberá incorporar las medidas correctoras oportunas para la protección ambiental del entorno donde se desarrollen, así como las obras necesarias de infraestructuras y servicios para asegurar su adecuada funcionalidad y condiciones de servicio, garantizando las*

*conexiones con las redes generales del municipio en las condiciones que determinen los servicios técnicos municipales, y en particular, la definición del ciclo completo del agua, tanto en el abastecimiento como en el saneamiento y la depuración de la misma, que deberá realizarse mediante conexión y, en su caso, refuerzo de la EDAR existente, o estableciendo el sistema de depuración necesario. El desarrollo del Sector deberá incorporar en sus costes de urbanización tanto las obras necesarias de ejecución dentro de su ámbito del sistema general SG-V.12 "Ronda Norte", como de la obtención de suelo y ejecución de las dos glorietas completas previstas en sus conexiones con la carretera A-4341 (a Villabezana) y la carretera C-122 (a Bilbao) y acceso a la autopista A-1, así como la mejora y ampliación del tramo de la carretera a Villabezana en su conexión desde este ámbito con el sector APD-I/T "Las Californias". El trazado grafiado en el planeamiento general de los viarios de conexión del sector SUE-I.7 "El Bullón" con la autopista A-1 y con el sector APD-I/T "Las Californias" tiene carácter indicativo y no vinculante para el planeamiento de desarrollo, que podrá reajustar su trazado definitivo según las características de la ordenación propuesta.*

- c. La ejecución del sistema general viario SG-V.12 "Ronda Norte" podrá realizarse en distintas fases de acuerdo con lo que establezca el Plan Parcial, pudiendo éste incorporar ajustes del trazado previsto de ese sistema general SG-V.12, que tendrá una anchura de 30 metros, en conformidad con la ordenación detallada que establezca.*
- d. El planeamiento de desarrollo podrá desviar el trazado del Sistema General de Espacios Protegidos-Vías Pecuarias del P.G.O.U., a su paso por el Sector, para su mejor adecuación a la ordenación del ámbito, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:*
  - El nuevo trazado que, en su caso, se establezca, deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad del trazado,*



*debiendo resolver la misma en su cruce con la infraestructura SG-V.12.*

- *El nuevo trazado tendrá en toda su longitud una anchura mínima de 7m.*

- *Trámite ambiental: el Plan parcial deberá, en cumplimiento del artículo 157 del RUCyL, someterse al trámite de Declaración de Impacto Ambiental conforme a la normativa vigente.*

Asimismo, es preciso hacer referencia a la *Modificación puntual del P.G.O.U. relativa a la creación del Sector SUE I.6 "Cabriana" de suelo urbanizable industrial, consistente en la creación de un nuevo Sector así como la redefinición del Sistema General SG-V9;* dicha modificación conlleva la redefinición en su extremo Oeste del Sistema General Viario SG-V.12, perteneciente al Sector SUE-I.7, por lo que se incorpora este aspecto en la redacción del presente Plan parcial.

El plano *I.05 PLANEAMIENTO VIGENTE* recoge las determinaciones del planeamiento de rango superior que afectan al Sector que desarrolla el Plan Parcial.

## 2.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O EN PROYECTO Y AFECCIONES SECTORIALES DERIVADAS

- CARRETERAS

### Autopista AP-1

Por el norte de la actuación discurre la autopista de peaje AP-1 de Burgos a Armiñón. Esta carretera está incluida en la Red de Carreteras de Interés General del Estado, es gestionada por la Demarcación de Carreteras del Estado para Castilla y León Oriental y está siendo explotada en régimen de concesión por Europistas.

A su paso por Miranda de Ebro, la Autopista, recientemente ampliada, funciona como variante de la N-1, habiéndose liberalizado el trayecto entre Armiñón y la localidad para los vehículos que se dirigen a Miranda de Ebro. De esta manera se reduce el tráfico de vehículos pesados por mitad de la ciudad.

Las afecciones legales de la autopista son las siguientes:

- Zona de dominio público: 8 m desde la arista exterior de explanación.

- Zona de servidumbre: 25 m desde la arista exterior de explanación.
- Zona de afección: 100 m desde la arista exterior de explanación.
- Límite de edificación: 50 m desde la arista exterior de la calzada.

No obstante, de conformidad con el artículo 86 del Reglamento General de Carreteras del Estado (en adelante RGC), allí donde la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o servidumbre por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Asimismo, en virtud del artículo 73.2 del RGC, los ramales de enlace y las vías de giro de intersecciones tendrán, a efectos del régimen jurídico de protección, la consideración de carreteras convencionales. Por tanto, en dichos viales, las zonas de afección son las siguientes:

- Zona de dominio público: 3 m desde la arista exterior de explanación.
- Zona de servidumbre: 8 m desde la arista exterior de explanación.
- Zona de afección: 50 m desde la arista exterior de explanación.
- Límite de edificación: 25 m desde la arista exterior de la calzada.

#### Ronda Norte (Sistema General Viario SG-V.12)

La Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro, relativa al área "El Bullón", aprobada definitivamente con fecha 22 de diciembre de 2008, tenía por objeto la adecuación de las determinaciones urbanísticas del ámbito a la situación creada por la supresión de la variante prevista de la carretera N-I a su paso por la ciudad, y en particular, a su incidencia en el área que nos ocupa. Dicha Modificación plantea la creación de un nuevo sistema general viario (SG-V.12 "Ronda Norte") como eje viario estructurante de dicha área, posibilitando la conexión del ámbito con la red básica de carreteras (AP-1 y N-1). Su carácter sería sensiblemente similar al de la mencionada variante de la N-1, si bien con las adaptaciones pertinentes para ajustarlo a su carácter urbano.

Con posterioridad, y de resultas de la ya mencionada Modificación del P.G.O.U. SUE I.6 "Cabriana", el trazado del SG-V.12 se desvía en el tramo final de su extremo Oeste, incorporando el presente Plan Parcial el nuevo trazado definido en la misma (ver plano *I.05 PLANEAMIENTO VIGENTE*).

La Ronda Norte tendrá una anchura de 30 metros, conforme a determinación del PGOU.

#### Carretera C-122 (BU-535).

Se trata de una carretera perteneciente a la Red Regional de Carreteras de Castilla y León que une los núcleos urbanos de Miranda de Ebro y Bilbao. Las afecciones legales, conforme a la legislación vigente (Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León) son las siguientes:

- Zona de dominio público: 3 m desde la arista exterior de explanación.
- Zona de servidumbre: 8 m desde la arista exterior de explanación.
- Zona de afección: 30 m desde la arista exterior de explanación.
- Límite de edificación: 18 m desde la arista exterior de la calzada.

Recientemente se ha ejecutado en el encuentro entre dicha carretera y la salida del peaje de la AP-1 una glorieta para dotar de acceso al Centro Logístico del Grupo DÍA.

El nuevo trazado de la Ronda Norte, recogido en la *Modificación del P.G.O.U. "Cabriana"* ya mencionada, modifica dicha glorieta (incluida en el Sistema General SG-V9), ampliándola, incorporando este Plan Parcial dicho trazado.

#### Carretera a Villabezana (A-4341).

Carretera de ámbito local cuyas afecciones legales son las mismas que para la carretera C-122 (BU-535).

#### ▪ INFRAESTRUCTURAS

##### SANEAMIENTO

Miranda de Ebro dispone de una EDAR con dos líneas de tratamiento cuya capacidad total de depuración permite tratar el caudal de 53.000 habitantes equivalentes. En la actualidad, la EDAR está funcionando al 80 % de capacidad, si bien la incorporación de algunos barrios que quedan pendientes al sistema de depuración incrementará el porcentaje al 90 %.

La instalación cuenta con espacio suficiente para incorporar una tercera línea de tratamiento que elevaría la capacidad de depuración de la EDAR a 82.000 habitantes equivalentes.

### ABASTECIMIENTO

Actualmente la zona Norte de Miranda se abastece a partir de una captación realizada en el río Zahorra, al este del municipio. Esta captación se dirige a un depósito localizado en el Polígono Industrial Bayas, donde se realiza un tratamiento a base de un decantador y varios filtros, existiendo en la actualidad un caudal de 100 m<sup>3</sup>/h.

El transporte se realiza con dos tuberías de fundición de  $\varnothing$  600mm, cruza el Polígono Industrial Bayas y discurre en paralelo a la vía ferroviaria. Finalmente, la conducción cruza el Polígono Las Californias, donde se distribuye mediante tubería de fundición de  $\varnothing$  300mm. La conducción principal discurre por el vial de este polígono hasta la carretera C-122.

### LÍNEAS ELÉCTRICAS

En la zona occidental del sector, una línea aérea eléctrica de alta tensión (30 kV), y doble circuito, atraviesa los terrenos con dirección noroeste-sureste, enlazando las STR de Puentelarra y Bayas. Dado que está previsto su desvío y soterramiento por viales de la futura actuación, las afecciones y condicionantes que pueda imponer a la ordenación son mínimos. Igualmente, existe una línea aérea de media tensión que atraviesa los terrenos en las proximidades de la carretera C-122 para alimentar la estación de peaje de Miranda de Ebro, cuyo desvío y soterramiento no presenta mayor complicación.

### GASODUCTOS

En las inmediaciones de la actuación, por el lado norte de la AP-1, discurre el gasoducto principal de transporte Barcelona-Bilbao-Valencia, perteneciente a ENAGAS. El transporte del fluido se realiza en alta presión, a 70 Kg/cm<sup>2</sup>, y mediante cámaras de regulación a una presión de 13 Kg/cm<sup>2</sup> se abastece a la red principal de Miranda de Ebro.

Dentro del sector no existe ningún gasoducto, por lo que este tipo de infraestructura no afectará a la actuación. El punto más cercano para su conexión se encuentra en "Las Californias".

### TELECOMUNICACIONES

Paralela a la carretera C-122, una línea telefónica cruza de manera tangencial a los terrenos de la actuación con una traza compatible previsiblemente con la ordenación detallada. Con el mismo trazado la compañía cuenta con línea de fibra óptica.

Por otro lado, la AP-1 cuenta en su trazado con líneas de fibra óptica, no afectadas por la actuación.

Fuera del ámbito delimitado, en la parte más alta del cerro situado al sur, a una cota de 529 m, existe una antena de emisión de telecomunicaciones que no se verá afectada por la actuación debido a la distancia y altitud.

### ACEQUIAS

Dentro del sector no existen redes de riego, acequias o cauces.

## 2.9 ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE O PROTEGERSE

La vía pecuaria "Colada al Molino de Rivabellosa", clasificada con un ancho de 7 m, discurre por la zona oriental de los terrenos con una traza difícilmente compatible con cualquier ordenación detallada. Por ello, será preciso abordar la modificación de su trazado para que, garantizando la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad funcional de la misma (conforme a lo requerido por el P.G.O.U.), sea posible hacerla coincidir con los sistemas generales de espacios libres, otorgándola el régimen de protección de vías pecuarias en suelos urbanizables establecido por el Plan General.

Consultado el Servicio Territorial de Vías Pecuarias de la Junta de Castilla y León, no existe objeción alguna a la modificación del trazado, si bien será preciso garantizar la continuidad de la vía pecuaria, de conformidad a la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias. Respecto al cruce de la vía pecuaria con otros viarios, no será necesario disponer pasos a distinto nivel, aunque deberá garantizarse, en todo caso, su correcto funcionamiento mediante una adecuada señalización y pavimentación. No obstante lo anterior, se estará a lo dispuesto por el citado Servicio Territorial en la tramitación del presente documento de planeamiento.

En las proximidades de la actuación, al sur y al sureste respectivamente, se encuentran los yacimientos arqueológicos de Alcaralina y el Bullón. El primero, de mayor importancia por su cercanía al límite meridional del ámbito delimitado, corresponde a un yacimiento prehistórico del Bronce Medio, catalogado en el Inventario Arqueológico de la provincia de Burgos, y que debe preservarse de la acción urbanizadora. El yacimiento se registró y documentó con motivo del proyecto (desestimado en la actualidad) de infraestructura de la Variante a la N-1 a su paso por Miranda de Ebro.

Las coordenadas UTM del perímetro del yacimiento son las siguientes:

Punto	Coordenadas UTM
1	504597.9914 / 4727782.2502
2	504637.1100 / 4727781.2251
3	504672.0595 / 4727681.4707
4	504661.1960 / 4727598.7651
5	504609.4800 / 4727556.0294
6	504556.9600 / 4727575.3515
7	504556.2882 / 4727682.4428

El segundo, situado a unos 250 m de la zona de actuación, se encuentra bastante alejado como para verse afectado, incluso de manera indirecta, por las futuras obras. Las coordenadas UTM del perímetro de este yacimiento calcolítico son las siguientes:

Punto	Coordenadas UTM
8	505333.1946 / 4727406.4609
9	505414.4508 / 4727451.7961
10	505513.7409 / 4727443.3231
11	505569.6646 / 4727382.5035
12	505548.9139 / 4727297.3018
13	505493.3996 / 4727279.2978
14	505370.9341 / 4727300.5163

En el ámbito de los terrenos delimitados para la actuación, se ha efectuado una prospección arqueológica intensiva en la que no se han detectado evidencias significativas que indiquen la presencia de otros yacimientos, ni bienes etnográficos que deban ser conservados. No obstante, el estudio arqueológico propone una serie de medidas tendentes a prevenir y proteger posibles yacimientos inéditos, tales como la realización de un seguimiento arqueológico periódico en todo el ámbito de la actuación durante la fase de movimiento de tierras o un seguimiento intensivo a pie de obra

cuando ésta se aproxime a los yacimientos catalogados. En la misma línea, el informe arqueológico emitido por el Servicio de Arqueología de la Junta en fecha 17 de noviembre de 2005 a raíz de la citada prospección propone, como medida correctora complementaria, la delimitación física de los yacimientos de "Alcalarina" y "El Bullón".

### **3 MEMORIA VINCULANTE**

#### **3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS**

El presente documento tiene por objeto el establecimiento de la ordenación detallada del sector, que permita el adecuado desarrollo de la iniciativa urbanizadora de la actuación industrial El Bullón, correspondiente al Sector SUE-I.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Los objetivos que se persiguen son los siguientes:

- Desarrollar las determinaciones de ordenación general establecidas para el Sector SUE-I.7 "El Bullón", de suelo urbanizable industrial, por el P.G.O.U. de Miranda de Ebro y la Modificación Puntual que lo complementa relativa al Sector. Se establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo establecido en los artículos 101 a 108 del RUCyL.
- Responder adecuadamente a la demanda de suelo industrial en el municipio, mediante la rápida preparación del suelo necesario para la puesta en el mercado de parcelas industriales a costes razonables y aptas para posibilitar la implantación racional de esta actividad. Desde el punto de vista del planeamiento, esto supone la necesidad de adjudicar a este uso una localización con buenas condiciones constructivas, buenas comunicaciones y con las mínimas repercusiones para el medio ambiente.
- Facilitar la integración de la actuación urbanística en su entorno de forma compatible con el medio natural, prestando especial atención a la preservación de los elementos de interés cultural y a la continuidad de las vías pecuarias.

Para la consecución de estos objetivos se han considerado los siguientes criterios básicos:

- La nueva Ronda Norte, concebida como un eje fundamentalmente urbano y

con un trazado sensiblemente similar al previsto en el proyecto ya desestimado de la variante a la N-I entre los puntos de intersección con las carreteras C-122 y A-4341, constituye el eje estructurante de la futura actuación. Este viario no sólo sirve de elemento de conexión con la red básica territorial de carreteras, sino que posibilita también la comunicación de esta nueva pieza industrial con el resto de áreas industriales de Miranda de Ebro y favorece su integración en la trama urbana del municipio.

- La especial configuración topográfica de los terrenos, con una meseta central de altimetría pronunciada que divide el ámbito en dos zonas difícilmente comunicables, obliga a concebir la actuación de forma fragmentaria, si bien se articulará alrededor del área central de espacios libres públicos definidos como sistema general (SG-EL.16 y SG-EL.17) desde el planeamiento de rango superior.
- En el diseño del viario interior primarán los criterios de racionalidad, sencillez y economía en su trazado, siempre en consonancia con la tipología edificatoria previsible y con el tráfico que haya de soportar.
- En la calificación se perseguirá la localización conveniente, y en la cuantía prescrita por el Reglamento, de las reservas de suelo para sistemas locales de espacios libres y equipamiento, destinando el máximo del suelo restante para el uso industrial propiamente dicho. En él se podrán implantar diferentes categorías de industria, gracias al establecimiento de una parcelación flexible que permita satisfacer la amplia demanda industrial que se pueda producir en el Municipio, así como su fácil adaptación a la evolución del mercado.
- La modificación del trazado de la vía pecuaria "Colada al Molino de Rivabellosa" deberá garantizar su integridad superficial, la continuidad funcional de la misma, un nivel de protección adecuado y una correcta integración en el sistema de espacios libres.

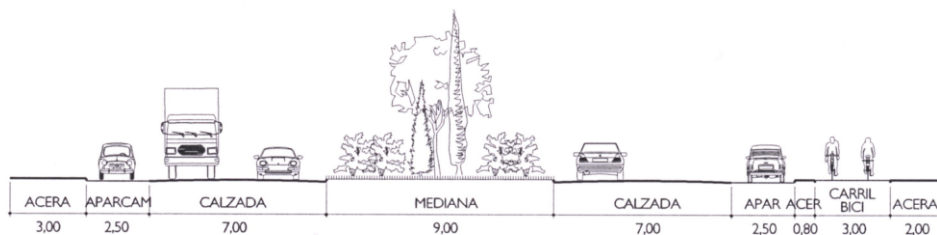
Igualmente, son condicionantes de la ordenación las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y de los proyectos sectoriales legalmente aprobados, así como la legislación urbanística y sectorial que sea de aplicación.



### 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

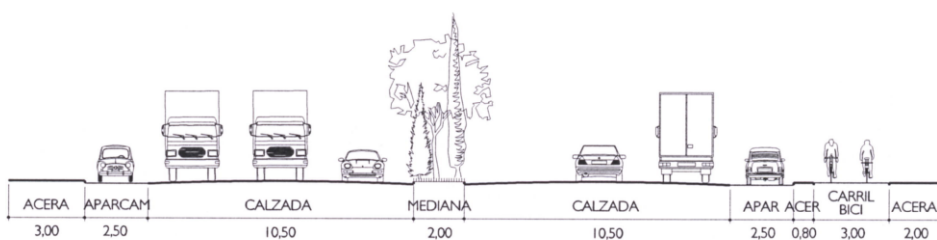
#### 3.2.1 RED VIARIA

La Ronda Norte (SG-V.12) constituye el eje estructurante de la actuación y posibilita la conexión con la red básica de carreteras (AP-1 y N-1). El trazado contemplado por el P.G.O.U. es sensiblemente similar al previsto en el proyecto de la variante a la N-I, si bien con las adaptaciones pertinentes para ajustarlo a su carácter urbano; la sección que prevé el planeamiento general es de 30m. La sección tipo que plantea el Plan Parcial consta de dos calzadas con dos carriles por sentido separadas por una mediana de 9 m de ancho que permitirá asumir la creación de un tercer carril por sentido si ello fuera necesario en un futuro. La sección se completa con bandas de aparcamiento en línea de 2,5 m, carril bici de 3 m y aceras con anchuras de 2 m y 3 m. Todo ello permite disponer de un eje viario de 36,8 metros de ancho que conforma el primer nivel de una red de vías públicas ierarquizadas.



RONDA NORTE (2 CARRILES POR SENTIDO)

E : 1/300



RONDA NORTE (3 CARRILES POR SENTIDO)

E : 1/300

El enlace de la Ronda Norte a su paso por el Sector (SG-V.12) en su extremo Oeste con la carretera C-122 (BU-535), se produce a través de la glorieta de acceso al Centro Logístico del Grupo DÍA. La ya mencionada Modificación Puntual del PGOU "Cabriana", en tramitación, contempla un aumento de superficie de dicha rotonda, incorporándose en el presente Plan Parcial la rotonda prevista en esta figura de planeamiento de rango superior.

La conexión con el viario de la actuación se articula a través de cuatro rotondas de 50 m de diámetro interior. Los viales principales de penetración constituyen el segundo nivel jerárquico de la red viaria y constan de dos calzadas, una por sentido, con dos carriles cada una de 3,5 m separadas por una mediana de 2 m y aceras laterales de 3 m, con lo que la anchura total de la sección alcanza los 22 m. En todo caso, se renuncia a las bandas de aparcamiento con el fin de mejorar la accesibilidad en estas vías.

El resto de las calles interiores, que completan el tercer nivel jerárquico, presentan dos secciones tipo dispuestas en función de las necesidades locales de aparcamiento. Así, en las proximidades a la zona de Industria Pequeña, donde la demanda de aparcamiento es previsiblemente mayor, las calles tienen una anchura total de 22 m, con un carril de 4 m por cada sentido, bandas laterales de aparcamiento en batería de 4,5 m y aceras de 3 m. Por el contrario, en aquellas zonas donde la presión por las plazas de aparcamiento es menor, se han previsto calles de 19 m de ancho total, con un carril de 4 m por cada sentido, aparcamiento en línea de 2,5 m y aceras de 3 m, si bien, puntualmente y con el fin de satisfacer las necesidades de reserva de plazas de aparcamiento fijadas en el RUCyL, algunas calles disponen de aparcamiento en batería en uno de sus lados.

Dentro de las posibles alternativas de configuración del viario interior han primado dos aspectos; por una parte la obtención de manzanas regulares que favorezca una parcelación adecuada al uso y a la tipología edificatoria industrial, y por otro la disposición de un vial próximo a la AP-1 que conforme una fachada cuidada de la actuación.

Con el fin de asegurar una buena visibilidad en los cruces, se ha considerado fundamental mantener, en la medida de lo posible, la perpendicularidad de los ejes viarios en las intersecciones.

Se han previsto algunas reservas viarias con objeto de posibilitar futuras ampliaciones en el límite sur del sector. Asimismo, se han habilitado dos conexiones con los sectores más próximos, una con el "Sector del Transporte", en el extremo occidental, y otra con "Las Californias", aunque la efectividad de esta última queda condicionada a la ejecución del viario estructurante previsto en el Plan General que une ambas actuaciones.

Para la integración de la bicicleta en el transporte urbano, se han seleccionado dos soluciones tipo de entre todas las posibles, atendiendo para ello a las peculiares características intrínsecas de la actuación (alta intensidad de circulación de vehículos pesados, baja densidad de circulación peatonal, alta frecuencia de acceso a parcelas, amplitud de aceras, presencia de itinerarios rurales aptos para el uso ciclista, etc.).

La primera consiste en una senda acera-bici bidireccional de 3 m de anchura (conforme al Plan General) diferenciada del tránsito peatonal mediante señalización horizontal y vertical. La implantación de esta solución dentro de la actuación presenta dos posibles alternativas; una aprovechando la mediana central y otra compatibilizándola con una de las aceras laterales, habiéndose optado finalmente por esta última por criterios de seguridad. La segunda solución tipo es una senda ciclable (vía para peatones y ciclistas, segregada del tráfico motorizado y que discurre por espacios libres públicos) que aprovecharía los caminos existentes, una vez acondicionados, que quedan dentro de las zonas de espacios libres públicos, así como la vía pecuaria "Colada al molino de Rivabellosa".

El trazado previsto del carril-bici recorrerá de un extremo a otro la actuación, permitiendo la conexión del mismo con la red general de la ciudad, de conformidad con la Normativa del P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

Por último, la ordenación desarrollada da continuidad a los caminos existentes en el sector, manteniendo en lo posible su trazado actual o, en su defecto, integrándolos en la red viaria propuesta.

### 3.2.2 DISTRIBUCIÓN ZONAL

El uso predominante del Parque Empresarial es el industrial, para el que se establecen tres zonas de ordenación con parámetros reguladores de la intensidad de uso diferenciados.

La primera zona, denominada Industria Extensa, se reserva a actividades industriales de tamaño medio-grande que requieran ocupaciones de suelo no muy altas. La segunda, denominada Industria Media, se destina a industrias y talleres de tamaño medio que, manteniendo la tipología aislada de la Industria Extensa, requieran una intensidad de ocupación y edificabilidad mayor. Por último, la tercera, denominada Industria Pequeña, se destina a actividades

industriales de carácter intensivo que requieran parcelas pequeñas con alta ocupación y edificabilidad, adoptando la tipología edificatoria adosada.

Con carácter excepcional, y para dar respuesta a una posible demanda futura de implantación industrial en parcelas nido que alberguen nuevos procesos industriales, se contempla la posibilidad de su desarrollo en las manzanas P y Q, dentro de la UA 2, conforme a lo establecido en la Normativa del presente documento.

Complementa al uso industrial una zona de actividad empresarial destinada a la implantación de oficinas y servicios relacionados con la actividad predominante.

Para la disposición en el territorio de los citados usos, se ha tenido en cuenta la extremada linealidad de la operación, así como la diferente percepción de la misma desde las distintas vías que la configuran. Ello ha aconsejado la adopción de una estructura de bandas paralelas, en las que la Industria Extensa y la Industria Media conforman, preferentemente, las fachadas de la actuación a las vías estructurantes (AP-1 y Ronda Norte) y confinan en su interior la zona de Industria Pequeña. Esta estrategia permite, no sólo ofrecer una imagen urbana cuidada, si no también mejorar la accesibilidad y movilidad dentro del Parque empresarial, al concentrar en los viarios interiores del polígono las actividades que generan mayor densidad de tráfico.

En la zona occidental del sector (UA 1), donde la accesibilidad a las grandes infraestructuras de transporte es mayor, se han reservado dos manzanas calificadas como Industria Media para usos industriales cuya actividad fundamental esté relacionada con el almacenaje y distribución de productos. Estas dos manzanas están dotadas de doble acceso viario, lo que permite favorecer las labores de carga y descarga, y tienen condiciones edificatorias específicas para asegurar su buen funcionamiento (mayores retranqueos frontales y tipología adosada).

En los extremos oriental y occidental del sector, próximos a los enlaces con la AP-1 y N-1, así como a lo largo de eje de la Ronda Norte, se localizan los usos más representativos, tanto públicos como privados. A ellos responden los equipamientos propios del sistema local y otros usos compatibles con el predominante (Terciario comercial y Servicios al transporte). Con ello se persigue reforzar el carácter urbano y estructural de esta vía, a la vez que

posibilita vertebrar todo el sistema de equipamientos. Puntualmente, se localiza junto al sistema general de espacios libres una parcela destinada a infraestructuras, reservada para Centro de Transferencia de residuos industriales no peligrosos, y de manera singular, se determina una compatibilidad para determinados usos complementarios en las parcelas de uso industrial situadas inmediatamente a ambos lados del citado SG, para albergar, en su caso, aquellos usos que requieran cierta centralidad.

Por último, la localización de los espacios libres en bandas perimetrales, cuya superficie cumple holgadamente con la reserva mínima de suelo establecida para este uso por la Ley 5/1999 y su Reglamento, permite la consecución de varios objetivos de interés incuestionable, como son la integración de la actuación en el entorno, la protección del paisaje y la compatibilidad entre las afecciones sectoriales existentes y los requerimientos de la ordenación detallada.

Como resultado de la ordenación, la calificación detallada del suelo arroja los siguientes valores superficiales según la medición realizada sobre plano:

ZONA DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE	%
<b>Usos lucrativos</b>		
Industria Extensa	197.160	15,4 %
Industria Media	221.689	17,4 %
Industria Pequeña	115.815	9,1 %
Área Empresarial y de Servicios	95.233	7,5 %
Terciario Comercial	25.903	2,0 %
Servicios del Automóvil y Transporte	3.440	0,3 %
<b>Total usos lucrativos</b>	<b>659.240</b>	<b>51,6 %</b>
<b>Usos de dominio público</b>		
Equipamiento	75.085	5,9 %
Espacios libres públicos	159.548	12,5 %
Servicios Urbanos	4.195	0,3 %
Red viaria (y reserva viaria local)	150.645	11,8 %
SG Espacios libres	143.476	11,2 %
SG Ronda Norte	78.926	6,2%
SG Vía pecuaria	6.132	0,5 %
<b>Total usos de dominio público</b>	<b>618.006</b>	<b>49,4 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.277.245</b>	<b>100%</b>

### 3.2.3 PARCELACIÓN

Se propone una parcelación regular, indicativa y no vinculante que posibilite una fácil adaptación de la misma a los requerimientos empresariales que puedan producirse hasta su materialización en obra. A partir de ese momento, y mediante mecanismos de agregación y segregación regulados en las ordenanzas, será posible acomodar la parcelación a la demanda real, evitando posibles disfunciones en el mercado. Asimismo, la ordenanza contemplará las normas que permitan regular la división horizontal de la edificación industrial.

La parcelación propuesta permite un total de 223 parcelas de uso industrial, de las cuales 37 son para Industria Extensa, 72 para Industria Media y el resto (114) para Industria Pequeña. Asimismo, se han previsto 20 parcelas para usos complementarios.

### 3.2.4 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Se proponen los siguientes coeficientes de edificabilidad neta para los usos lucrativos:

Uso lucrativo	Superficie m <sup>2</sup> s	E m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> t
Industria Extensa	197.160	0,60	118.296
Industria Media	221.689	0,70	155.182
Industria Pequeña	115.815	0,90	104.234
Área Empresarial y Servicios	95.233	1,00	95.233
Terciario Comercial	25.903	0,95	24.607
Servicios del Auto. y Transporte	3.440	0,25	860
TOTAL			498.413

La aplicación de estos índices de edificabilidad permite mantener la densidad en un valor inferior al máximo fijado por el Plan General para este suelo, tal como puede comprobarse en la siguiente expresión:

$$498.413 \text{ m}^2\text{t} / 1.048.712 \text{ m}^2\text{s} \text{ (Sup. Sector sin sistemas generales)} = 0,4752 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

En base a los coeficientes de ponderación fijados por el Plan General para el suelo urbanizable delimitado, se proponen los siguientes coeficientes, que no obstante, podrán ser modificados, ajustándose oportunamente conforme a estudio del mercado actualizado, en el correspondiente Proyecto de Actuación,

según lo dispuesto en el artículo 240 del RUCyL:

Industrial .....	1,0
Terciario para oficinas y servicios .....	1,0
Terciario comercial, de servicios, de ocio y análogos, de titularidad privada, en parcela o edificación exenta.....	1,3
Otros usos admisibles.....	1,0

La expresión de estos aprovechamientos lucrativos en metros cuadrados edificables del uso industrial, considerado a todos los efectos como el uso predominante, arroja, de conformidad con los coeficientes de ponderación anteriormente definidos, los siguientes valores:

Uso lucrativo	Superficie edificable m <sup>2</sup> t	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento m <sup>2</sup> t
Industria Extensa	118.296	1,00	118.296
Industria Media	155.182	1,00	155.182
Industria Pequeña	104.234	1,00	104.234
Área Empresarial y Servicios	95.233	1,00	95.233
Terciario Comercial	24.607	1,30	31.990
Servicios del Auto. y Transporte	860	1,00	860
TOTAL			505.795

El aprovechamiento medio del sector, calculado conforme al artículo 107 del RUCyL, alcanza el valor de:

$$505.795 / (1.277.245 - (2.581)) = 0,3968 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

### 3.2.5 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Con el fin de atemperar la acción urbanizadora a la demanda real de parcelas urbanizadas, de modo que el ritmo de éstas sea el adecuado para impedir la aparición de tensiones especulativas en la demanda de suelo, la ejecución del Plan Parcial significará el desarrollo de dos unidades de actuación sucesivas, cuyos ámbitos coinciden con las dos áreas del sector localizadas a ambos lados del Sistema General de espacios libres públicos.

La unidad de actuación UA-1 está constituida por el área occidental del sector y por los suelos para sistemas generales de espacios libres SG-EL.16 y SG-EL.17,

así como por el suelo para el sistema general viario SG-V.12 que queda comprendido en el ámbito de la UA 1, conforme al plano *O.05 GESTIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN*. La superficie total de la unidad asciende a 764.556 m<sup>2</sup>s. Por el contrario, la UA-2 está formada por el área oriental del sector y por el suelo para el sistema general SG-EP.VP, así como por el suelo para el sistema general viario SG-V.12 comprendido en el ámbito de la UA2, lo que arroja un total de 512.689 m<sup>2</sup>s.

Considerando la mayor facilidad de conexión e integración en el territorio de la UA-1, se propone desarrollo de esta unidad en primer lugar.

Los aprovechamientos lucrativos de cada unidad y el porcentaje de variación respecto del que resultaría de la aplicación del aprovechamiento medio a sus superficies son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	% VARIACIÓN s/AM
UA-1 "EL BULLÓN OESTE"	764.556 m <sup>2</sup> s	305.649 m <sup>2</sup> t	+ 1,08%
UA-2 "EL BULLÓN ESTE"	512.689 m <sup>2</sup> s	200.146 m <sup>2</sup> t	- 1,61%

La diferencia de aprovechamiento de cada unidad de actuación respecto del aprovechamiento medio del sector es inferior al 25 %, conforme al artículo 108.2.d) del RUCyL y además, el carácter municipal de la actuación garantiza el equilibrio entre unidades sin necesidad de recurrir a mecanismos de compensación.

Con independencia de lo anterior, el Proyecto de Urbanización podrá abarcar una o las dos unidades de actuación previstas, así como dividir el ámbito de cualquiera de ellas en fases de obra con el fin de ejecutarlas secuencialmente, siempre y cuando esto no suponga la pérdida del carácter de conjunto funcional completo ni perjudique o imposibilite la urbanización del resto.

De acuerdo con el artículo 42.2.c) de la Ley 5/1999 de Urbanismo, se propone, de forma indicativa y de conformidad con el Convenio de Colaboración suscrito por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y SEPES, el desarrollo de las actuaciones integradas previstas en el planeamiento por el sistema de expropiación, en el cual el organismo titular de la potestad expropiatoria es el Ayuntamiento, y SEPES la entidad beneficiaria de la misma.



### 3.2.6 VÍA PECUARIA

El trazado de la Vía Pecuaria que atraviesa el Sector (SG-EP.VP: Colada al molino de Rivabellosa), en su mitad oriental, se desvía en la ordenación propuesta para su óptima integración en el ámbito que desarrolla el presente Plan Parcial. Dicho desvío se realiza conforme a lo establecido por el P.G.O.U. en la *determinación 1.10.d*) de la ficha del Sector.

El nuevo trazado plantea la ubicación de la Vía Pecuaria junto al SG-EL, en el límite occidental de la UA2, asegurando así una óptima protección a la Vía Pecuaria y la mínima interferencia con el viario de la actuación (tan sólo se produce un cruce con el SG-V.12). La modificación del trazado de la vía pecuaria mantiene la integridad superficial (de hecho la superficie del SG-EP.VP aumenta, pasando de 5.608 m<sup>2</sup> según P.G.O.U. a 6.132 m<sup>2</sup> en el Plan Parcial), asegura la continuidad de su trazado y fija un ancho continuo en toda su longitud de 10 m, que supera la anchura mínima de 7 m. exigida por el P.G.O.U.

### 3.2.7 ESQUEMAS DE LOS SERVICIOS

El desarrollo de la ordenación prevé las siguientes infraestructuras, cuyos esquemas, contenidos en los respectivos planos, tienen carácter indicativo, correspondiendo al Proyecto de Urbanización su definición última.

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Abastecimiento de agua potable:

Inicialmente, en la ejecución de la UA 1 la conexión más favorable a la red de abastecimiento se localiza en el extremo este del Polígono Las Californias. Esta línea de abastecimiento se conectará previsiblemente con "El Bullón" mediante tubería de Ø250 mm que discurrirá por el margen de la carretera C-122, en el punto de conexión previsto en el Convenio entre el Ayuntamiento y SEPES; conforme a dicho Convenio, el Ayuntamiento garantizará el suministro de agua potable a la actuación desde la red municipal con caudal suficiente.

Durante la ejecución de la UA 2 se prevé realizar una conexión con la línea de abastecimiento existente al Este del municipio procedente de un depósito localizado en el Polígono Industrial Bayas, mediante tubería de fundición de 600 mm de diámetro. Dicha conexión se realizaría mediante tubería de Ø300 mm

paralela al cauce del río Bayas por su margen derecha.

Se prevé cerrar la red de abastecimiento mediante tubería que discurra por la Ronda Norte y a la que se entronque la malla de red de abastecimiento interna del Parque Empresarial.

La red de distribución de agua potable será totalmente cerrada y mallada, siguiendo el trazado de la red viaria, cumpliendo con las condiciones de la normativa específica que le sea de aplicación, así como las establecidas en la normativa municipal al respecto.

En relación a las demandas hídricas, se estará a lo dispuesto por la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Ebro en Informe de 5 de mayo de 2011, según el cual se establece que la dotación genérica no deberá exceder los 4.000 m<sup>3</sup>/ha/año.

#### Red de riego:

Se desarrollará una red de riego independiente, minimizando las necesidades de riego con plantaciones autóctonas, especies de baja demanda de agua y existencia de zonas de riego de superficie acotada.

El proyecto de urbanización dispondrá algún sistema de aprovechamiento de las aguas pluviales, para lo que se preverán sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego de zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permitan la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa, salvo justificación de su inviabilidad.

#### ▪ RED DE SANEAMIENTO

En lo que se refiere a los vertidos, se prevé el diseño de una red separativa.

La red de saneamiento, cuyos esquemas, no vinculantes, se recogen en los planos *O.07. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES* y *O.08. RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES*, seguirá preferentemente el recorrido de la red viaria.

Conforme a Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y SEPES, la red de

saneamiento de aguas residuales conectará con la red general del municipio en un punto proporcionado por el Ayuntamiento, según queda reflejado en el plano *O.08*.

Toda la red de saneamiento cumplirá las condiciones de la normativa específica que le sea de aplicación, así como las establecidas en la Normativa Municipal al respecto.

#### Aguas residuales:

Existen diversas alternativas para entroncar con la red municipal. La alternativa prevista en el presente Plan Parcial requiere un colector de gran longitud (aproximadamente 1.500 m) que una el extremo oeste de la actuación con el emisario principal que se dirige a la EDAR municipal por el margen del río Ebro.

Esta solución de saneamiento implica la evacuación de toda la red de saneamiento de la actuación por el extremo oeste del Sector, requiriéndose un sistema de bombeo para trasladar las aguas residuales de la UA 2 a la red de saneamiento de la UA 1. Se prevé por tanto ejecutar una tubería de impulsión desde la UA 2 que discurrirá previsiblemente por la mediana de la Ronda Norte.

#### Aguas pluviales:

La red de evacuación de aguas pluviales se dirigirá en dos direcciones. La UA 1 verterá hacia el Oeste alcanzando el río Ebro, mientras la UA 2 se dirigirá al río Bayas, conforme a lo grafiado en el plano *O.07. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES*.

Será necesario realizar dos depósitos o tanques de tormentas en los que se produzca una decantación previa de los vertidos para los primeros momentos de lluvia. Se prevé que tengan unas dimensiones de 15m x 15m x 4m (900 m<sup>3</sup>). Los colectores de salida de la UA 1 y de la UA 2 tendrán respectivamente, sendos diámetros de 1200 y 1000mm.

#### ▪ RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica será realizado por la compañía Iberdrola.

Conforme a solicitud realizada a la Compañía, el Punto de Conexión de la red eléctrica se realizará en la ST de Miranda, que previsiblemente habrá de ser

ampliada para dar servicio a la actuación.

La instalación cumplirá lo dispuesto en los reglamentos vigentes en materia de electricidad, la Normativa Municipal y las Normas de la compañía distribuidora aprobadas por la Comunidad Autónoma.

- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público será subterránea.

Las luminarias serán cerradas, con cierre antivandálico o muy resistente, y garantizarán la reducción de la contaminación lumínica.

La red de alumbrado público cumplirá las condiciones de la normativa específica que le sea de aplicación, así como las establecidas en la Normativa Municipal al respecto.

El esquema de alumbrado, de carácter orientativo, se recoge en el plano *O.11. RED DE ALUMBRADO*.

- RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones se conectará con la red existente a lo largo de la carretera BU-535. El punto de suministro se realizará previsiblemente en la glorieta de acceso al Sector.

La red diseñada seguirá el recorrido de la red viaria hasta los armarios repartidores desde donde saldrán las acometidas a parcelas. Cumplirá las condiciones de la normativa específica que le sea de aplicación, así como las establecidas, en su caso, en la Normativa Municipal al respecto.

El plano *O.12. RED DE TELECOMUNICACIONES* recoge el esquema previsto, de carácter orientativo.

- RED DE GAS

En la actualidad, el punto para la conexión a la red de gas más próximo a la actuación a desarrollar se encuentra en el polígono de Las Californias.

En previsión del futuro suministro de gas natural en el ámbito, se ha diseñado la red correspondiente de distribución en el Sector.

El plano *O.13 RED DE GAS* recoge el esquema previsto, de carácter orientativo. El trazado final de la red de distribución de la actuación se realizará conforme a las determinaciones de la compañía suministradora.

### 3.2.8 USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Conforme al artículo 128.3 del RUCyL, el presente Plan Parcial declara como fuera de ordenación con carácter general todos los usos actualmente existentes en el sector que se hallan en disconformidad con la ordenación propuesta, y, en particular, el uso vivienda ubicado en la parcela 19 del polígono catastral 17.

## 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y A LA NORMATIVA VIGENTE.

### 3.3.1 Cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

El presente documento de desarrollo se elabora en base a las condiciones urbanísticas contenidas en la Modificación Puntual del P.G.O.U. relativa al área de suelo industrial SUE-I.7 "El Bullón", acatando los criterios de desarrollo fijados para el Sector así como demás condicionantes, como puede comprobarse a lo largo del documento. Asimismo, se elabora este documento de conformidad al planeamiento general vigente que afecta al Sector.

A continuación se justifica el cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General establecidas para el Sector.

- Delimitación del ámbito y Superficie del Sector

El área que ordena el presente Plan Parcial coincide con el ámbito delimitado como Sector SUE-I.7 "El Bullón" en el P.G.O.U. La superficie de dicho ámbito, según medición por procedimientos informáticos sobre cartografía digital escala 1:1000, es de de 1.277.245 m<sup>2</sup>.

- Regulación de Usos

El Plan Parcial acata la regulación relativa a los Usos que establece el Plan General. Se respeta el uso predominante así como los usos prohibidos en el Sector, como puede comprobarse en el desarrollo de la Normativa del presente documento.

- Densidad máxima de edificación

La propuesta de ordenación detallada respeta el índice máximo de densidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> fijado por el Plan General. En efecto, la aplicación de los índices de edificabilidad previstos sobre las diferentes zonas calificadas de titularidad privada arroja una edificabilidad lucrativa total de 498.413 m<sup>2</sup>t, que referidos sobre la superficie del sector -excluidos los terrenos destinados a sistemas generales- permiten alcanzar una densidad máxima de 4.752 m<sup>2</sup>t por hectárea según la siguiente expresión:

$$498.413 \text{ m}^2\text{t} / 1.048.712 \text{ m}^2\text{s} = 0,4752 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- Índice de variedad de uso

La presente propuesta de ordenación detallada cumple con el índice de variedad de uso fijado por el Plan General, que ha de ser igual o superior al 20% de la edificabilidad del Sector, tal y como puede comprobarse en el siguiente cuadro:

USOS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t	%
Industrial	377.713	75,79
Otros usos lucrativos	120.700	24,21
Total	498.413	100,00

Así, la edificabilidad destinada a usos diferentes al predominante (industrial) supone una suma de 120.700 m<sup>2</sup>t, frente al total de la edificabilidad lucrativa del Sector, que asciende a 498.413 m<sup>2</sup>t, lo que supone el 24,21% de la edificabilidad del Sector.

- Sistemas Generales incluidos en el Sector

El presente Plan Parcial respeta los Sistemas Generales fijados en la ficha del Sector incluida en la *Modificación Puntual del P.G.O.U. relativa al área de suelo industrial SUE-I.7 "El Bullón"*.

Asimismo, este documento contempla la modificación del Sistema General Viario SG-V.12 incorporada en la *Modificación del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, consistente en la creación de un nuevo Sector SUE I.6 "CABRIANA", así como la redefinición del Sistema General SG-V9*, documento que actualmente se halla aprobado provisionalmente, y cuya tramitación se ha iniciado con posterioridad

a la Modificación Puntual relativa al Sector.

Es preciso apuntar que el Sistema General Viario SG-V.12 considerado en el presente documento se define por tanto, por una parte, conforme a las determinaciones de la ficha del Sector incluida en la Modificación Puntual relativa al mismo (manteniendo en su trazado una anchura de 30 metros), y por otra, conforme al cambio de trazado en su extremo Oeste fijado en la Modificación Puntual relativa al nuevo Sector SUE I.6 "CABRIANA", por lo que la superficie del mismo varía respecto a la inicialmente contemplada en la Ficha del Sector. La superficie de dicho Sistema General, definido conforme a las determinaciones de ambos documentos de planeamiento de rango superior, asciende a 78.926 m<sup>2</sup>, disminuyendo por tanto respecto a la que se contemplaba inicialmente en la Ficha del Sector.

Por otra parte, y conforme a la determinación 1.10.d) de la ficha del Sector del P.G.O.U., la presente propuesta de ordenación detallada desvía el actual trazado del SG-EP.VP, Colada al molino de Rivabellosa, para su mejor adecuación a la ordenación del ámbito, ubicándolo junto al SG-EL, en el límite occidental de la UA2. La modificación del trazado de la vía pecuaria mantiene la integridad superficial (de hecho la superficie del SG-EP.VP aumenta, pasando de 5.608 m<sup>2</sup> según P.G.O.U. a 6.132 m<sup>2</sup> en el Plan Parcial), asegura la continuidad de su trazado y fija un ancho continuo en toda su longitud de 10m, que supera la anchura mínima de 7m (con la que está clasificada) exigida por el P.G.O.U.

### 3.3.2 Cumplimiento de la normativa vigente

A continuación se justifica el cumplimiento de las determinaciones exigidas por la legislación urbanística vigente (Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Urbanismo, legislación de Accesibilidad...):

- Normas de diseño y calidad urbana

Las ordenanzas prohíben expresamente el uso residencial, si bien se admite la existencia de una vivienda por parcela industrial para el personal encargado de las labores de vigilancia, que en ningún caso podrá situarse en sótanos o semisótanos, dando con ello cumplimiento a la primera norma a) de diseño urbano contenido en el artículo 38.3 de la Ley 5/1999. Asimismo,

se limita el aprovechamiento de sótanos y semisótanos para usos distintos al de aparcamientos o instalaciones al 20% del permitido sobre rasante, dando así cumplimiento a la exigencia establecida en el apartado b) del mismo artículo.

Igualmente, la aplicación de las ordenanzas impide alturas máximas de cornisa superiores a 12 m, que referidas a los viales previstos en la ordenación, todos ellos de anchura superior a 18 m, permiten relaciones inferiores a la máxima establecida en los reiterados artículos 38.3 de la Ley y 103.b)3º del RUCyL, incluso sin tener en consideración los retranqueos obligatorios.

- Ocupación máxima de la edificación

La propuesta de ordenación cumple con el límite establecido en el artículo 36.1.d) de la Ley 5/1999, concordante con el artículo 103.b.2º del RUCyL relativo a la ocupación máxima de terreno por las edificaciones en sectores con uso predominante industrial, tal como puede comprobarse en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN			
ZONAS EDIFICABLES	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN MÁX. %	OCUPACIÓN m <sup>2</sup>
Industria Extensa	197.160	60	118.296
Industria Media	221.689	60	133.013
Industria Pequeña	115.815	(*)	92.652
Área Empresarial y de Serv.	95.233	50	47.616
Terciario Comercial	25.903	70	18.132
Servicios del Auto. y Transporte	3.440	25	860
Equipamiento público	75.085	70	52.560
Espacios libres públicos	159.548	10	15.955
Servicios urbanos	4.195	100	4.195
TOTAL			483.279

(\*) Ocupación máxima estimada en función de los retranqueos mínimos permitidos.

Conforme al cuadro anterior:

$$483.279 / 1.048.712 = 46,08 \% < 66,66 \% (2/3 \text{ de la superficie})$$



- Reserva de sistemas locales

Conforme a lo establecido por la Ley 5/1999 en su artículo 42.2.a) : *Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos (...) 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.*

Por tanto, la superficie mínima de sistemas locales conforme a la Ley habrá de ser superior a la siguiente:

$$0,35 \times 498.413 = 174.444 \text{ m}^2$$

El Plan Parcial prevé 75.085 m<sup>2</sup> de Equipamiento Público (5,9% de la superficie del sector) y 159.548 m<sup>2</sup> destinados a Espacios Libres (12,5% de la superficie del sector), sumando un total de 234.633 m<sup>2</sup>, que suponen 47,0 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, superando en un 34,5% el mínimo exigido por la Ley.

Asimismo, el Plan Parcial da cumplimiento a lo establecido al respecto en los artículos 105 y 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Conforme al artículo 105. *Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres, ésta ha de ser de, al menos, 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector, es decir, igual o superior a la mayor de las siguientes:*

$$0,20 \times 498.413 = 99.683 \text{ m}^2$$

$$0,10 \times 1.048.712 = 104.871 \text{ m}^2$$

lo que, según la ordenación propuesta, se cumple, dado que la superficie destinada a espacios libres es de 159.548 m<sup>2</sup>. Conforme al artículo 106. *Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público, ésta ha de ser de, al menos, 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del sector, es decir, igual o superior a la mayor de las siguientes:*

$$0,15 \times 498.413 = 74.762 \text{ m}^2$$

$$0,05 \times 1.048.712 = 52.436 \text{ m}^2$$

lo que, según la ordenación propuesta, se cumple, dado que la superficie destinada a sistema local de equipamiento es de 75.085 m<sup>2</sup>.

▪ Reserva de aparcamientos

Conforme a lo establecido por la LUCyL en su artículo 42.2.b): *Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 m<sup>2</sup> construibles.*

Se ha considerado igualmente en el Plan Parcial, para el cómputo de las plazas previstas, lo establecido en el artículo 104.3.c) del RUCyL: *En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.* De conformidad con el RUCyL, para el cómputo de plazas de aparcamiento sobre terrenos de titularidad privada, las ordenanzas establecerán, los siguientes ratios y equivalencias:

- Una plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de suelo destinado a zona de aparcamiento.
- Una plaza por cada 15 m<sup>2</sup> de zona destinada a maniobras, carga y descarga, y/o aparcamiento de vehículos de transporte.

De acuerdo con lo expuesto, la propuesta de ordenación detallada contempla las siguientes plazas de aparcamiento:

Plazas de uso y dominio público

Anejas a la red viaria se han dispuesto 3.192 plazas de aparcamiento para turismos, de las cuales unas 394 no son computables por ser necesarias para el acceso a distintas parcelas.

Total plazas de uso y dominio público:      3.192 - 394 = 2.798 plazas

Plazas de uso público y dominio privado

Las ordenanzas reguladoras establecerán la obligación de que determinados usos lucrativos reserven cierto número de plazas de aparcamiento para el uso público. Considerando las superficies previstas en la ordenación detallada para estos usos, se pueden obtener las siguientes estimaciones de plazas de aparcamiento:

ZONA	SUPERFICIE EDIFICABLE	DOTACIÓN (USO PÚBLICO)	PLAZAS
Industria Extensa	118.296 m <sup>2</sup> t	1 plaza / 200 m <sup>2</sup> t	592
Industria Media	155.182 m <sup>2</sup> t	1 plaza / 200 m <sup>2</sup> t	776
Empresarial y Servicios	95.233 m <sup>2</sup> t	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> t	952
Terciario-Comercial	24.607 m <sup>2</sup> t	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> t	246
Servicios del Auto.y Trans.	3.440 m <sup>2</sup> t	1 plaza / 200 m <sup>2</sup> t	35

En consecuencia, el total de plazas de aparcamiento de uso público sobre titularidad privada ascenderá a 2.601.

El total de plazas de uso público (de dominio público y privado) asciende por tanto a:

$$2.798 + 2.601 = 5.399 \text{ plazas de uso público}$$

#### Plazas de uso y dominio privado

Igualmente, las ordenanzas reguladoras exigirán que los usos lucrativos prevean la localización en el interior de las parcelas de cierta dotación de aparcamientos, sin especificar el destino público o privado de las mismas. La estimación de plazas de aparcamiento en función de las superficies edificables previstas arroja los siguientes valores:

Zona	SUPERFICIE EDIFICABLE	DOTACIÓN (USO Privado)	PLAZAS
Industria Extensa	118.296 m <sup>2</sup> t	1 plaza /100 m <sup>2</sup> t	1.183
Industria Media	155.182 m <sup>2</sup> t	1 plaza /100 m <sup>2</sup> t	1.552
Industria Pequeña	104.234 m <sup>2</sup> t	1 plaza /150 m <sup>2</sup> t	695
Empresarial y Servicios	95.233 m <sup>2</sup> t	1 plaza /100 m <sup>2</sup> t	953
Terciario-Comercial	24.607 m <sup>2</sup> t	1 plaza /100 m <sup>2</sup> t	246

El total de plazas de aparcamiento de uso privativo sobre suelo de titularidad privada ascenderá a 4.629.

Teniendo en cuenta que la superficie máxima construible del sector asciende a 498.413m<sup>2</sup>c, la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento deberá ser de 9.969 plazas, de las cuales al menos 4.985 deben ser de uso público.

Como se puede observar, se cumplen los mínimos exigidos por la Ley puesto que:

PLAZAS	LEY		PLAN PARCIAL
	MÍNIMO EXIGIDO	Nº PLAZAS	
De uso público	≥50% (TOTAL plazas)	≥4.985	5.399 plazas
TOTAL (uso público y privado)	≥ E <sub>sector</sub> x 2pl /100m <sup>2</sup> e	≥9.969	10.028 plazas

- Diferencia del aprovechamiento lucrativo de las unidades de actuación del Sector.

Conforme al artículo 73.c) de la LUCyL: *El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.*

El aprovechamiento medio del Sector, según el *Cuadro de Características de la actuación* de este documento, es de 0,3968. Aplicando el A.M. a cada una de las unidades de actuación en que se divide el Sector tenemos:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	AM Sector x Sup.UA	(+25% AM) x Sup.UA	(-25% AM) x Sup.UA
UA-1 "EL BULLÓN OESTE"	302.358,4	377.948,0	226.768,8
UA-2 "EL BULLÓN ESTE"	203.428,2	254.285,2	152.571,2

Los aprovechamientos lucrativos de cada unidad y el porcentaje de variación respecto del que resultaría de la aplicación del aprovechamiento medio a sus superficies computables son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Superficie	Aprovechamiento	% Variación
UA-1 "EL BULLÓN OESTE"	761.992 m <sup>2</sup> s	305.649 m <sup>2</sup> t	+1.09 %
UA-2 "EL BULLÓN ESTE"	512.672 m <sup>2</sup> s	200.146 m <sup>2</sup> t	- 1.61 %

Por tanto, se comprueba que los aprovechamientos lucrativos de cada unidad cumplen con lo establecido en la Ley.

- Accesibilidad y supresión de barreras

Tal como establece la Ley 3/1998 y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, Decreto 217/2001, se reservarán plazas de aparcamiento específicas para vehículos de minusválidos, al menos una por cada cuarenta plazas públicas o fracción adicional.

De las 2.798 plazas de aparcamiento dispuestas en la red viaria, se han reservado 71 plazas para minusválidos. El resto de las plazas necesarias para cumplir con el mínimo exigido se localizarán en el interior de las parcelas, tanto públicas como privadas, con la proporción que marca la Ley.

Asimismo, todas las aceras y demás itinerarios peatonales previstos en la ordenación detallada tienen un ancho de paso libre mínimo superior a 1,20 m y es posible inscribir en cualquier punto de su recorrido un círculo de 1,50 m de diámetro. Además, la pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 6%.

Igualmente, los pasos de peatones a través de la calzada tienen una anchura superior a la mínima fijada por el Reglamento (1,80 m).

Se remite al Proyecto de Urbanización la justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en materia de diseño constructivo.

- **CARRETERAS**

La ordenación propuesta, como se refleja en los planos de ordenación *O.01.CALIFICACIÓN* y *O.4. PARCELARIO INDICATIVO. RETRANQUEOS*, contempla las limitaciones de uso impuestas por las carreteras existentes en su entorno, cuyas afecciones quedan contempladas en el epígrafe *2.13.INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O EN PROYECTO Y AFECCIONES SECTORIALES DERIVADAS* del presente Plan Parcial., conforme a la legislación vigente.

- **PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS**

De conformidad con lo establecido en el Decreto 48/2006, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León 2006-2010, se ha previsto en la ordenación la reserva de una parcela calificada como SU (Servicios Urbanos), que se destinará a Centro de Transferencia de Residuos industriales no peligrosos.

### 3.4 RESUMEN EJECUTIVO

#### 3.4.1 Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente

El planeamiento aquí desarrollado establece las determinaciones de ordenación detallada del ámbito que afecta, por lo que no altera ordenación vigente alguna.

En todo caso, el ámbito sobre el que se establece la ordenación detallada es el total del sector, cuya delimitación queda recogida en los planos de Ordenación del presente documento.

#### 3.4.2 Ámbito de suspensión de licencias

Conforme al artículo 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de ciertas licencias urbanísticas. El ámbito de suspensión de licencias del presente instrumento de planeamiento será coincidente con el sector.

LOS ARQUITECTOS DE LA  
UNIDAD DE PLANEAMIENTO

Manuel Arjona Esteban

Cristina Mantero Martínez

**ANEXO**

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUE-I.7 "EL BULLÓN" de Miranda de Ebro (Burgos)

EL BULLÓN	SUPERFICIE						EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO			
	UA-1	%	UA-2	%	TOTAL	%	E <sub>NETA</sub>	E	C <sub>PONDERACIÓN</sub>	UA-1	UA-2	SECTOR
<b>Usos lucrativos</b>												
Industria Extensa	86.741	15,2%	110.419	23,2%	197.160	15,4%	0,60	118.296	1	52.045	66.251	118.296
Industria Media	125.484	21,9%	96.205	20,2%	221.689	17,4%	0,70	155.182	1	87.839	67.343	155.182
Industria Pequeña	48.078	8,4%	67.737	14,2%	115.815	9,1%	0,90	104.234	1	43.270	60.963	104.234
Área Empresarial y de Servicios	89.645	15,7%	5.588	1,2%	95.233	7,5%	1,00	95.233	1	89.645	5.588	95.233
Terciario Comercial	25.903	4,5%	0	0,0%	25.903	2,0%	0,95	24.607	1,3	31.990	0	31.990
Servicios del Automóvil y Transporte	3.440	0,6%	0	0,0%	3.440	0,3%	0,25	860	1	860	0	860
<b>Total lucrativo</b>	<b>379.291</b>	<b>66,3%</b>	<b>279.949</b>	<b>58,8%</b>	<b>659.240</b>	<b>51,6%</b>		<b>498.413</b>		<b>305.649</b>	<b>200.146</b>	<b>505.795</b>
<b>Usos no lucrativos</b>												
Equipamiento	19.233	3,4%	55.852	11,7%	75.085	5,9%						
Espacios libres públicos	85.704	15,0%	73.844	15,5%	159.548	12,5%						
Servicios Urbanos	4.195	0,7%	0	0,0%	4.195	0,3%						
Red viaria y reserva viaria	TOTAL Superficie	83.995	14,7%	66.649	14,0%	150.645	11,8%					
	Superficie afectada a su destino	1.649		17		1.666						
<b>Total sistemas locales</b>	<b>193.127</b>	<b>33,7%</b>	<b>196.345</b>	<b>41,2%</b>	<b>389.472</b>	<b>30,5%</b>						
SG-EL	TOTAL Superficie	143.476			143.476	11,2%						
Espacios libres	Sup. afectada a su destino (caminos)	845			845							
SG-V Ronda Norte	TOTAL Superficie	48.662		30.263	78.926	6,2%						
	Sup. afectada a su destino	70			70							
SG-EP.VP Via pecuaria				6.132	6.132	0,5%						
<b>Total sistemas generales</b>	<b>192.138</b>		<b>36.395</b>		<b>228.534</b>	<b>17,9%</b>						
<b>Total suelo dotacional</b>	<b>385.265</b>		<b>232.741</b>		<b>618.006</b>	<b>48,4%</b>						
<b>TOTAL SIN S.G.</b>	<b>572.418</b>	<b>55%</b>	<b>476.294</b>	<b>45%</b>	<b>1.048.712</b>	<b>82%</b>						
<b>TOTAL CON S.G.</b>	<b>764.556</b>	<b>60%</b>	<b>512.689</b>	<b>40%</b>	<b>1.277.245</b>	<b>100%</b>						