



**DOCUMENTO N°1
MEMORIA INFORMATIVA**

DOCUMENTO N°1: MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE:

TITULO I: ANTECEDENTES

CAPÍTULO-1: AGENTES

CAPÍTULO-2: OBJETO DEL TRABAJO

CAPÍTULO-3: NORMATIVA BASICA

CAPÍTULO-4: RÉGIMEN DEL SUELO. ARTº 46 DEL R.U.C.Y L.

CAPÍTULO-5: TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO-6: TRÁMITE AMBIENTAL

TÍTULO-II: CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

CAPÍTULO-1: CARACTERÍSTICAS NATURALES Y TERRITORIALES

CAPÍTULO-2: USOS EXISTENTES

CAPÍTULO-3: INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

CAPÍTULO-4: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

TÍTULO-III: DETERMINACIONES VIGENTES

CAPÍTULO-1: PLANEAMIENTO URBANISTICO

CAPÍTULO-2: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA INFORMATIVA

TITULO I: ANTECEDENTES

CAPÍTULO-1: AGENTES

Promotor: El presente "Plan Parcial del Sector Industrial SUE.I6 'Cabriana' del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se redacta a instancia del propietario mayoritario del Sector, la Sociedad Agraria de Transformación 'EL MORAL', para la promoción de la constitución de la correspondiente *Junta de Compensación*.

Autor: El presente Plan Parcial ha sido redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Pablo Torquemada Alonso, colegiado nº 10.960 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, con dirección profesional en la empresa DITECO, S.L. C/ Koldo Mitxelena, nº9-bajo de Vitoria-Gasteiz 01008, así como a efectos de notificaciones.

CAPÍTULO-2: OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada, es la ordenación y desarrollo del área de Suelo Urbanizable denominado Sector SUE-I6 "Cabriana" del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, conforme a lo establecido por las normas:

- Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

CAPÍTULO-3: NORMATIVA BASICA

Normativa urbanística de carácter estatal

- Ley 2/2008, de 20 de Junio.
- Legislación sectorial aplicable.

Normativa urbanística de carácter autonómico (general)

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10 /1998 de 5 de Diciembre.
- Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de castilla y León y modificaciones posteriores, en especial la 4/2008, de 15 de Septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de Enero) y modificaciones posteriores, en especial la 45/2009, de 9 de Julio.

Normativa urbanística de carácter local

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de castilla y León. (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de 10 de marzo de 2006).

CAPÍTULO-4: RÉGIMEN DEL SUELO. ARTº 46 DEL R.U.C.Y L.

De acuerdo con lo establecido en el Artº 46 del R.U.C. y L. "Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los artículos 42 y 43 para el suelo urbano no consolidado o en los artículos 44 y 45 para el suelo urbanizable."

CAPÍTULO-5: TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Debe llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artº 52 y siguientes de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO-6: TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Se incluye en el presente Plan Parcial, Documento nº6, el Estudio de Impacto Ambiental conforme a lo establecido en la Ley 6/2010, de 24 de marzo, (B.O.E. nº 73 de 25 de marzo de 2010) de modificación del Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de Enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos (BOE nº 23 de 26 de enero de 2.008) y una vez cumplimentada la fase de consultas (prevista en el Artículo 8.2 del citado Real Decreto Legislativo), en la que la Delegación Territorial de Burgos del Servicio Territorial de Medio Ambiente remite el Documento Inicial del Plan Parcial y su correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental a las diferentes Administraciones Públicas afectadas.

TÍTULO-II: CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

CAPÍTULO-1: CARACTERÍSTICAS NATURALES Y TERRITORIALES

Situación:

El ámbito del Sector SUE-I6, de **16,26 Ha de extensión**, se encuentra situado al Norte de la localidad de Miranda de Ebro, en uno de los márgenes de la carretera BU-535, de dirección hacia Lantarón, y junto a otro ámbito del mismo uso predominante, aún sin desarrollar, denominado SUE-I7 "El Bullón". El Sector se encuentra favorecido por contener la conexión con el enlace de la autovía AP-1 (Burgos-Armiñón).

Los linderos del nuevo Sector de Suelo Urbanizable (SUE-I6), son los que se citan a continuación:

- Norte: Camino agrícola y Suelo Rústico Común (SR-C)
- Sur: Camino agrícola y Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)
- Este: Carretera autonómica BU-535
- Oeste: Camino agrícola y Suelo Rústico Común (SR-C)

La ubicación del nuevo emplazamiento se ha destinado al Norte, junto al sector industrial de 'El Bullón', lo que supone la ampliación hacia el Oeste, de la franja industrial planteada al Norte de la localidad. En las mismas condiciones que el polígono 'El Bullón', el nuevo sector industrial se aparta del núcleo urbano de Miranda de Ebro, mediante la barrera natural que suponen las delimitaciones de Suelo Rústico de Entorno Urbano que el Plan General destina al Sur de estos sectores.

Topografía:

La extensión del ámbito, en concordancia con el entorno que lo rodea, presenta una disposición plana, con ligera pendiente en torno al 1%, de descenso hacia el Sudoeste, al encuentro con la ribera del Río Ebro, situada a 400 metros hacia el Sur, y cuyo trayecto circula paralelo al lindero Oeste del Sector, antes de internarse en el núcleo urbano de Miranda de Ebro.

Geología y Geotécnia:

Miranda de Ebro es zona de transición entre la meseta burgalesa y el norte cantábrico. Ocupa una depresión rellena de materiales terciarios y cuaternarios, a orillas del Ebro, limitada al sur por la franja de la sierra Obarenes- Cantabria, al oeste por una prolongación de estas sierras hacia el Sobrón, y al norte por las colinas y sierras de los montes Vascos. A su vez, los montes Obarenes separan la cuenca terciaria de Miranda de Ebro de la de la Bureba, alcanzando cotas superiores a los 800 m.s.n.m., mientras que los montes Vascos de Alava señalan el límite sur de

la influencia directa del Cantábrico. La altitud media de la depresión de Miranda es inferior a la de la Bureba en casi 200 metros, lo que suaviza su clima respecto del de ésta.

Hidrología:

La red hidrográfica del término municipal de Miranda está formada por el río Ebro y sus tres afluentes principales dentro del municipio: Oroncillo, en su margen derecha; y los ríos Bayas y Zadorra, por su margen izquierda. Asimismo, existen diversos arroyos situados en la margen derecha del Ebro, siendo los más importantes los de Guinicio, Arroyos, la Llana, Armoyo, de Carraleo, del Concejo y San Miguel; también, en la margen izquierda existen restos de un antiguo complejo lagunar, en la confluencia de los ríos Zadorra y Ebro. El río Ebro alcanza su caudal máximo en los meses de Diciembre y Enero, y el caudal mínimo en Agosto y Septiembre. Recientemente, en el mes de febrero de año 2.003, Miranda de Ebro ha sufrido una importante crecida en la red fluvial, alcanzado el río Ebro un caudal punta de 1.430 m³/sg, situación que ocasionó inundaciones en el casco urbano de la ciudad, así como en distintas zonas ribereñas a los cursos del Ebro, Zadorra y Bayas, que no han afectado al entorno del Sector que nos ocupa SUE-I6.

CAPÍTULO-2: USOS EXISTENTES

Usos del suelo:

Actualmente, la mayor parte del suelo está ocupado por plantaciones de chopos 'Populus Nigra', además de albergar una nave industrial de almacenamiento logístico de 22.000 m² de superficie en planta, y unas instalaciones "Hormigones Miranda S.L." de elaboración de hormigón. Estas industrias seguirían manteniendo sus infraestructuras y su producción tras la nueva ordenación. En otro orden, el uso actual del suelo del ámbito, también se encuentra ocupado por una zona de rellenos inertes procedentes de la planta de hormigón (15.000 m²), una pequeña zona de cultivos, y un vial de enlace de acceso a las empresas mencionadas.

CAPÍTULO-3: INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Red Viaria:

Como se ha descrito, el Sector, queda muy influenciado por la red viaria actual. Conformando uno de sus linderos la carretera BU-535, que sirve de acceso natural al ámbito, y presentando una conexión directa con la autovía AP-1, de paso muy próximo al lindero Nordeste. La carretera convencional BU-535, en el punto de conexión entre el nuevo Sector y el enlace con la AP-1, ya presenta una glorieta de enlace, en el mismo punto en que se plantea por el Plan Parcial, otra glorieta de mayor dimensión, que cumplirá las mismas funciones que la actual, pero viendo aumentada su capacidad.

Sendas vías de comunicación no se ven alteradas en cuanto a su definición por la implementación del nuevo Sector, salvo por la ampliación de la glorieta mencionada.

En otro orden de importancia, tanto el lindero Nordeste, como el lindero Este, están delimitados por la existencia de dos caminos agrícolas, que tampoco ven comprometida su definición actual con la creación del nuevo Sector.

Abastecimiento de Agua:

Actualmente, una conducción de agua, recorre el lindero Norte, bajo uno de los márgenes de la carretera BU-535. Esta tubería, de Ø 100 mm, abastece a las dos empresas existentes en el sector.

Dada su capacidad actual, a priori insuficiente, y su posible estado de conservación, poco idóneo, se plantea la necesidad de canalizar una nueva acometida desde el núcleo urbano de Miranda de Ebro, a través del Sector de 'Las Californias'.

Saneamiento:

Actualmente, un colector de Ø800 mm de hormigón, evacua las aguas pluviales y fecales, previamente tratadas, procedentes de la nave de logística. Esta conducción, sale de la nave industrial por el extremo Sudoeste, y discurre bajo el camino parcelario de ese lindero, hasta llegar a un regato próximo.

Las aguas fecales de esta nave, son asimiladas en el mismo colector junto con las pluviales, previo tratamiento. Los residuos fecales de esta nave, no precisan de grandes procesos de depuración ya que el proceso productivo (almacenamiento) no precisa de agua para su funcionamiento y la práctica totalidad de las fecales son las generadas por los aparatos sanitarios.

Electricidad:

El Sector está atravesado por dos líneas eléctricas de alta Tensión, que se introducen por el lindero Sudoeste, y tras atravesar 300 metros del ámbito, salen de éste por el lindero Este.

Una tercera línea aérea, asciende desde el Sur, atravesando todo el Sector, hasta alimentar un Centro de Transformación 'intemperie' ubicado junto a la Planta de Hormigón de "Hormigones Miranda S.L.", y que actualmente abastece a ésta y a la Planta de Logística.

Teléfono:

Una línea aérea de teléfono discurre paralela a la carretera BU-535. Esta línea se soterra a su paso bajo la glorieta de enlace con la autovía AP-1. Desde este paso soterrado, deriva una canalización hacia el Sector en previsión de futuras conexiones.

Gas:

La zona no dispone de red de gas en las inmediaciones. Se plantea la necesidad de traer una conducción desde el núcleo urbano.

CAPÍTULO-4: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

El ámbito está formado las siguientes fincas aportadas:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS REGISTRALES/CATASTRALES DEL SECTOR SUE-I-6 "CABRIANA"

Nº FINCA	PROPIETARIOS REGISTRALES/CATASTRALES	DOMICILIOS	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL SUPERFICIE (m ²)	CUOTA (%)
1	S.A.T. El Moral	C/ Californias nº 23 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS)	09224A009001890001S	159.814,00	166.125,00	89,27
2			09224A00900090000KO			
7			09224A009000170000KI			
8			09224A009000180000KJ			
9			09224A009000210000KJ			
11			09224A009000230000KS			
12	09224A009000250000KU	09224A009000160000KX	6.311,00			
3	Hormigones Miranda, S.L.	C/ Californias nº 23 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS)	09224A009000130000KK	6.533,00	13.792,00	7,41
4			09224A009000140000KK	7.259,00		
5			09224A009000150000KK			
10	Comunidad hereditaria de Blazquez de la Flor Gómez, Justo y Angulo Fernández, Estefanía formada por: Blazquez de la Flor Angulo, Luis y Sebastián; Blazquez de la Flor Jiménez, Piedad; Hernández Blazquez de la Flor, M ^a Luz, Juan-Antonio y José-Javier	Blazquez de la Flor Angulo, Luis C/ Santa Lucia nº 29 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS); Blazquez de la Flor Angulo, Sebastián C/ Francisco Cantera nº 13 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS); Blazquez de la Flor Jiménez, Piedad C/ Arenal nº 63-3º Izda. 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS); Hernández Blazquez de la Flor, M ^a Luz C/ Cid nº 4-5º Dcha. 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS); Hernández Blazquez de la Flor, Juan-Antonio C/ Caleruega nº 12-4º 28033 MADRID; Hernández Blazquez de la Flor, José-Javier C/ Juan Ramón Jiménez nº 37-5º 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS)	09224A009000220000KE	3.628,00	3.628,00	1,95
13	Pinedo Moraza, José y Aurelio	Pinedo Moraza, José C/ Francisco Cantera nº 19-Pl.5, Pt. D 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS); Pinedo Moraza, Aurelio Barrio Bayas, C/ La Iglesia nº 23 09200 MIRANDA DE EBRO (BURGOS)	09224A009000340000KG	2.558,00	2.558,00	1,37
				186.103,00	186.103,00	100,00

TÍTULO-III: DETERMINACIONES VIGENTES

CAPÍTULO-1: PLANEAMIENTO URBANISTICO

El presente Plan Parcial ha de ajustarse a las determinaciones de la Ley de urbanismo de Castilla y León (L.U.C.Y.L.) (5/1999, de 8 de abril), así como al Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C. y L.) que la desarrolla.

Igualmente es de aplicación el contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, aprobado definitivamente por Orden de Fomento 1349/2005 de 26 de Septiembre y específicamente las determinaciones correspondientes al Sector SUE-I6 'Cabriana'.

CAPÍTULO-2: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Los plazos para el desarrollo de los Sectores con la clasificación de 'Urbanizables Delimitados' vienen determinados por el Artº 24 del P.G.O.U., que se concretan en los siguientes:

- Presentación del Plan Parcial: un año desde la entrada en vigor del P.G.O.U. de Miranda de Ebro.
- Presentación del Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización: un año y medio desde la aprobación del Plan Parcial.
- Solicitud de Licencia: un año desde la entrada en vigor del Proyecto de Actuación.
- Ejecución de la edificación: dos años desde la concesión de licencia.

Vista la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, por las que se suprimían las denominaciones de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, se asimila la creación del Sector SUE-I6 al sentido del antiguo Suelo Urbanizable Delimitado, pasando a aplicarse sus plazos.

El Plan Parcial propone para la ejecución del Sector el Sistema de Compensación, si bien a tenor de lo dispuesto en la vigente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, esta determinación tendrá carácter indicativo, puesto que la fijación del Sistema se establecerá en su momento por el correspondiente Programa de Actuación, citándose en el Plan General como planeamiento de desarrollo el presente Plan Parcial, indicándose como instrumento de gestión el "Proyecto de Actuación", de acuerdo con la L.U.C. y L., que podrá contener en sí mismo el de Reparcelación y Urbanización, o tramitarse éstos separadamente.

Se trata de un suelo urbanizable, cuya ordenación detallada se establece mediante el presente Plan Parcial que contendrá las determinaciones establecidas en el Art. 42, por remisión del Art. 46 de la L.U.C. y L. y de los Artículos 101 a 108 y 140 del R.U.C. y L. y que se refiere a la calificación pormenorizada y regulación detallada de usos; previsión de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos, plazos para la urbanización y edificación, etc...

El artículo 48 del R.U.C. y L., establece la entrega al Ayuntamiento de las Dotaciones públicas, incluidos los Sistemas Generales, para la conexión del Sector con los S.G. existentes o previstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Asimismo, el artículo determina, en concordancia con la ficha del Sector del Plan General, apartado c), de sus objetivos, que estos terrenos se entregarán completamente urbanizados, a excepción de los destinados a la ubicación de nuevos Sistemas Generales exteriores al Sector. *Por tanto, se entiende, una urbanización 'parcial' del Sistema General SG-V9, adscrito al Sector SUE-I6, en tanto en cuanto, la ejecución de la glorieta Norte, soluciona el acceso al nuevo sector industrial.*

La ficha del Sector, señala para el Sector un uso predominante Industrial sin concretar las tipologías de edificación, que el presente Plan Parcial concretará en las ordenanzas correspondientes sirviendo de referencia la Ordenanza 8 (I) del Plan General, y los grados que por asimilación al tipo de Sector Industrial, representa el SUE-I6 'Cabriana'.

De acuerdo con el R.U.C. y L., se determina la reserva mínima para el sistema local de espacios libres públicos de 20 m² por cada 100 m² construibles, y de otros 15 m² por cada 100 m² construibles para el sistema de equipamientos.

La exigencia de plazas de aparcamiento es de dos por cada 100 m² construidos, debiendo una de ellas ser de uso público.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el art. 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el art. 102 del R.U.C. y L.

La altura máxima propuesta será de III plantas (Baja + 2) en las edificaciones representativas a la alineación oficial, con altura máxima de cornisa de 12 m. y de II plantas (Baja + 1), con altura máxima de cornisa de 12,00 m. en las demás construcciones o instalaciones.

El desarrollo de este sector de suelo urbanizable delimitado deberá incorporar, a su costa las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras existentes que fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento.

Glorieta SG-V9 sobre la carretera BU-535:

Se establece la ejecución de la nueva glorieta de 105 metros de diámetro para enlace sobre la carretera BU-535 y cuya necesidad de ejecución se indica en la ficha del Sector del Plan General, apartado b)-Objetivos.

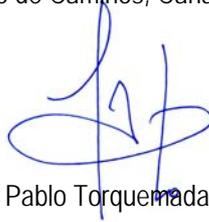
La financiación de estas obras, según señala el Plan General, será sufragada por los promotores de los sectores SUE-I6 'Cabriana' y SUE-I7 'El Bullón' proporcionalmente (50%), y su ejecución completa será obligatoria para el promotor que primero aborde la urbanización de su Sector.

Los promotores de los sectores SUE-I6 'Cabriana' y SUE-I7 'El Bullón' quedan obligados a la firma de un convenio que garantice la construcción de la glorieta de acceso en las condiciones

contenidas en el Plan General como paso previo a la aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes.

Miranda de Ebro, Mayo de 2.014

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo.: Pablo Torquemada Alonso

Colegiado nº 10.960