

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

Modificación Puntual del Documento de Adaptación del PGOU de Miranda de Ebro a la LUCyL, respecto de la ordenación detallada del Sector APD-I/T "Las Californias" en relación con las Parcelas I-1.1, I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b .

[Índice](#)

MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA

I. ANTECEDENTES

1. Promotor de la Modificación.

II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

1. Características físicas y territoriales
2. Usos del suelo existentes

III. DETERMINACIONES EXISTENTES

1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente
2. Determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente
3. Ordenación detallada

MEMORIA VINCULANTE

I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

III. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL

IV. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

V. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

NORMATIVA URBANÍSTICA. ORDENANZA

I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1. Ámbito de Aplicación
- Art. 2. Definiciones
- Art. 3. Cómputo de la superficie edificada

II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Cap. 1. Uso y Ocupación

- Art. 4. Usos
- Art. 5. Parcelación
- Art. 6. Acceso a las parcelas
- Art. 7. Aparcamiento

Cap. 2. Volumen de los edificios

- Art. 8. Edificabilidad
- Art. 9. Altura de la edificación

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

Cap. 3 Condiciones estéticas y de composición de los edificios

Art.10. Cerramientos de parcela

Art.11. Rótulos y Anuncios

Art.12. Marquesinas

Cap. 4 Naves nido

Art.13. Naves nido

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-0. EMPLAZAMIENTO

I-1. ORDENACIÓN VIGENTE GENERAL

I-2. ORDENACIÓN VIGENTE DETALLE

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1. ORDENACIÓN PROPUESTA GENERAL

O-2. ORDENACIÓN PROPUESTA DETALLE

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

1. Situación

El Sector APD-I/T comprende la franja de terrenos situados al norte de la zona industrial de talleres y almacenes de Las Californias en Miranda de Ebro, al norte de la travesía de la carretera N-1. Se halla delimitado por los cerros de Santa Cruz y Leopoldo, al norte; por la carretera N-1 y el río Bayas, al este; por los terrenos industriales existentes, al sur; y por la carretera de Bilbao, al oeste.

La superficie total del sector es de 506.878 metros cuadrados.

La Modificación que se plantea sólo afectaría a las parcelas I-1.1 e I-1.2 cuya superficie es de 7.142 m² y 2.410 m²., respectivamente.

2. Topografía

El Sector de actuación se vértebra respecto al vial longitudinal Calle Riberas del Ebro de aproximadamente 2100 m de longitud, que posee una rasante media determinada por la cota 470 y la 466.

Se deberán hacer movimientos de tierra considerables para implantar las edificaciones previstas en las parcelas, considerando que el uso asignado no admite pendientes superiores al 2%.

3. Hidrografía

La red hidrográfica del término municipal es abundante. El río Ebro recorre diagonalmente el municipio, y a él afluyen por su margen derecho el río Oroncillo y por la izquierda el Bayas y el Zadorra.

El recorrido del río Bayas linda al oeste con el sector. La diferencia de nivel con respecto a la lámina de agua del río es superior a 8 metros en todos los puntos.

4. Sistema viario y comunicaciones

Se resuelven las comunicaciones mediante un vial que recorre de Este a Oeste los aproximadamente 2 km que tiene de dimensión longitudinal la delimitación del Sector. La unión de dicho vial, denominado Calle Riberas del Ebro, con la N-1 y la Carretera a Bilbao se resuelve mediante rotondas.

2. Usos del Suelo existentes

1. Usos actuales

El uso predominante es el uso industrial.

Se autorizan las actividades clasificadas como molestas y nocivas, siempre que alcancen Informe favorable en el expediente de Actividad Clasificada. Se prohíben las actividades clasificadas como insalubres y peligrosas.

Se establecen como usos compatibles el dotacional, Oficinas de tipo A, Residencial tipo A, únicamente para personal de vigilancia y en viviendas existentes en la calle California, junto al equipamiento del Parque de Bomberos (siempre que se mantengan las existentes condiciones de volumen); Comercial, Hostelería; y Servicios del automóvil y el transporte, tipos A,B,C,D y E.

Son usos prohibidos todos los demás.

El Objetivo de esta Modificación Puntual es cambiar el uso industrial de las parcelas I-1.1 e I-1.2 a un uso Comercial y adscribir las parcelas I-1.1 e I-1.2 en la Ordenanza 8.O-b tal y como se ha realizado con la parcela I-2.1 en la Modificación Puntual anteriormente aprobada.

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

En principio, el cambio de uso de la parcela se refiere a una modificación que afecta a la calificación urbanística de esta parcela, por lo tanto, es un cambio de la ordenación detallada del Sector APD-I/T "Las Californias".

Asimismo, la Ordenación Detallada establece que ha de haber un máximo del 30% de la superficie del sector para uso Terciario.

2. Dotaciones Urbanísticas

Se ha completado la urbanización del Sector.

Los espacios libres y equipamientos se definen en la Ordenación Detallada de la siguiente manera: 63.036 m² de suelo de Espacios libres públicos de Sistemas Locales, 23.563 m² de suelo para equipamientos públicos y 1780 plazas de aparcamiento en la vía pública.

3. Urbanización y Parcelación existente

La urbanización del polígono y la reparcelación ya se ha realizado de acuerdo a las determinaciones de Ordenación Detallada del Sector APD-I/T "Las Californias" existente.

III. DETERMINACIONES EXISTENTES

1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente.

1. Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio vigente.

El Plan General de Ordenación de Miranda de Ebro fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 17 de mayo de 1999, siendo modificado para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aprobándose parcialmente esta modificación por Orden FOM 1349/2005, de 26 de septiembre (PGOU. TR/05).

Se ha aprobado definitivamente la Adaptación del Plan General a la Ley de Castilla y León, en octubre de 2005 y publicado el 10 de marzo de 2006 en el BOP de Burgos.

2. Determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente.

El PGOU tras la Modificación puntual aprobada en pleno el pasado 2 de julio de 2009, en relación con el ámbito afectado por esta modificación puntual, establece las siguientes determinaciones:

UTE EPYPSA-URBAM ADAPTACIÓN P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO (Modificación PGOU de julio 2009)

APD-I/T. (PLAN PARCIAL SUE-I/T: LAS CALIFORNIAS)

A.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.- Delimitación y situación:

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General.

Corresponde con el antiguo Sector de Suelo Urbanizable SUE-I/T delimitado en el Plan General de 1.999.

Franja de terrenos situados al norte de la zona industrial de talleres y almacenes de Las Californias, al norte de la travesía de la carretera N-1. El ámbito se encuentra delimitado por los cerros de Santa

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

Cruz y Leopoldo, al norte; por la carretera N-1 y el río Bayas, al este; por los terrenos industriales existentes, al sur; y por la carretera de Bilbao, al oeste en la margen izquierda del río Bayas, al oeste. Constituye uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado destinado a usos industriales de almacenes y talleres, y terciario compatible, previsto en el Plan General.

2.- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en el Sector:

Sistemas Generales: 70.214 m². (65.165 m² en SG-EQ.1 "Equipamiento Comunitario" y 5.049 m² en SG-EL.2 "Parque La Picota")

- 6.004 m² en SG-EL.11, parcial.

- 9.364 m² en SG-EL.14, parcial.

3.- Regulación de Usos:

Uso predominante: Industrial (Se autorizan las actividades clasificadas como molestas y nocivas, siempre que alcancen informe favorable en el expediente de Actividad Clasificada. Se prohíben las actividades definidas como insalubres y peligrosas).

Usos compatibles: Dotacional; Oficinas, tipo A; Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia y en viviendas existentes en la calle California junto al equipamiento del Parque de Bomberos (siempre que mantengan las existentes condiciones de volumen); Comercial; Hostelería; y Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C, D y E.

Usos prohibidos: Todos los demás.

4.- Plazos para establecer la ordenación detallada:

No se establece, al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente en fecha 29/08/2001.

5.- Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados (excluyendo sistemas generales):

0,535 m² edificables/m².

6.- Índice de variedad de uso:

Máximo del 30% de la superficie del sector para uso Terciario.

7- Objetivos de Ordenación:

- Ordenación de los citados terrenos para su desarrollo con uso industrial, en su categoría de Talleres y Almacenes, y Terciario.

- Ampliación y remate del suelo productivo de Las Californias, procurando una mayor dinamización del sector, a la vez que mejora de la accesibilidad del mismo.

- Definición del futuro eje viario estructurador del sector, que conectará la carretera de Bilbao con la actual N-1 en las inmediaciones del río Bayas, posibilitando el desvío de los vehículos pesados de la futura travesía urbana N-1.

B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1- Calificación urbanística:

Según la ordenación detallada del Plan Parcial redactado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.

2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

3- Tipologías edificatorias:

Edificación aislada, pareada y adosada.

4- Determinaciones numéricas:

a) Superficie total del sector (sin sistemas generales) 506.878 m²

b) Sistemas Locales:

- Espacios Libres Públicos 63.036 m² de suelo.

- Equipamientos 55.244 m² de suelo (de los que 23.563 m² son públicos).

- Plazas de aparcamiento 5.475 (de las que 3.651 son de uso público, estando 2.251 en viario y suelo de equipamiento público).

c) Parámetros*:

- Superficie construida lucrativa máxima total.....270.876 m²C*

- Terciario exento.....32.846 m²C

- Industrial.....210.051 m²C

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

- Equipamiento privado.....	27.979 m ² C
- Coeficientes de ponderación:	
Industrial (Talleres y almacenes) (I)	1,00 U.A./m ²
Terciario/Comercial	1,30 U.A./m ²
Equipamientos	0,00 U.A./m ²
Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00 U.A./m ²
Otros	0,00 U.A./m ²
d) Aprovechamiento Medio.....	0,501 m ² c.u.p./m ²

* Habrá que tener en cuenta cualquier caso a la Modificación Puntual aprobada en la Parcela I-2.1 para el supuesto en el que se destine a uso terciario.

5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

-El uso terciario exento debe situarse en parcela exclusiva, sin que pueda exceder del 30% de la superficie del sector.

-El Plan Parcial debe incluir las medidas correctoras oportunas para evitar la aparición de traseras edificadas al espacio protegido de los cerros de Santa Cruz y Leopoldo. Asimismo, debe establecer las condiciones de volumetría precisas tendentes a la integración de las construcciones en la percepción visual del paisaje protegido.

6- Usos fuera de ordenación:

En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.

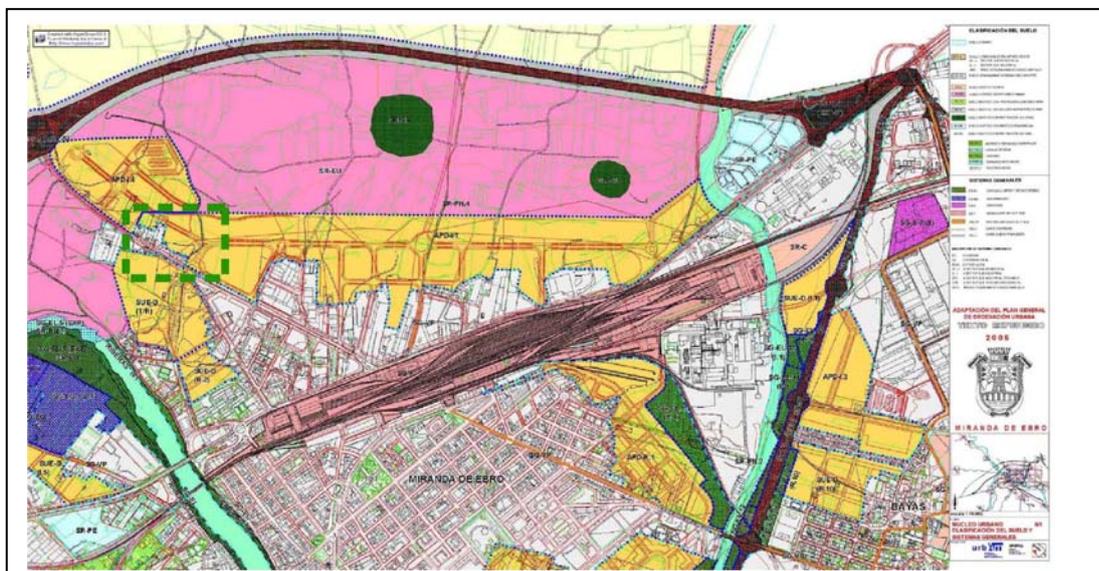
3. Ordenación detallada

En la ficha sobre el Sector APD-I/T incorporada en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se establecen en el apartado B las Determinaciones de Ordenación Detallada (se adjunta la ficha en el presente documento)

Además de definir los aspectos cuantitativos del Sector, en cuanto a superficies, usos cuantificados y aprovechamiento medio, en el apartado B.5 se fijan unos criterios, normas y condiciones vinculantes.

El primer criterio fija que el uso terciario exento debe situarse en parcela exclusiva, sin que pueda exceder del 30% de la superficie del sector. El segundo consiste en la adopción de medidas correctoras que evite la aparición de traseras edificadas al espacio protegido de los cerros de Santa Cruz y Leopoldo. Asimismo debe establecer las condiciones de volumetría precisas tendentes a la integración de las construcciones en la percepción visual del paisaje protegido.

La Ordenación detallada prevé "usos industriales y terciarios", y en consecuencia, la parcelación ha de propiciar el establecimiento razonable de estos usos dentro de las delimitaciones y ordenaciones establecidas.



DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

Memoria Vinculante

I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Conveniencia y Oportunidad de la Modificación de la Ordenación detallada:

En virtud de distintas consultas realizadas al Ayuntamiento de Miranda de Ebro con fechas 25 de febrero de 2009 y 26 de mayo de 2009 y en respuesta al Acuerdo de Pleno de 2 de julio de 2009 de la empresa Ten Brinke Desarrollos, S.L redacta la presente modificación, considerándose de este modo la modificación del uso Industrial a Terciario Comercial de las parcelas I-1.1 e I-1.2 del Sector APD-I/T "Las Californias" una modificación de la Ordenación detallada.

Es decir, el cambio de uso de la parcela se refiere a una modificación que afecta a la calificación urbanística de esas parcelas, por lo tanto, **es un cambio de la ordenación detallada** del Sector APD-I/T "Las Californias".

Debe entenderse, por tanto, que la presente modificación viene motivada por los mismos principios de los de la anterior modificación procurando el uso terciario a las parcelas I.1.1 e I-1.2, similar al planteado por la parcela I.2.1. Esta nueva ordenación detallada, sería oportuna y conveniente desde el punto de vista de la ordenación global del Sector, dado que consolidaría los usos terciarios en las parcelas de la periferia del Sector de Las Californias, circunstancia que la anterior modificación obvió al no incluir estas parcelas dentro del ámbito terciario.

La reordenación del terciario en estas zonas periféricas y siempre dentro del marco legal del 30% máximo permitido para estos usos, determinará una ordenación racional de estos suelos que servirán de transición entre los suelos industriales preexistentes en el Sector de Las Californias y los suelos residenciales de los Sectores anexos. Por ello, entendemos necesario y conveniente desde el punto de vista de la ordenación urbanística, la inclusión de esta parcela dentro de la trama terciaria, evitando con ello un "desorden" urbanístico del área.

Las Características de la parcela I-1.1 según el Proyecto de Reparcelación son las siguientes:

Superficie Parcela	7.142 m ²
Superficie Edificable	6.262 m ²
Uso	Industrial
Coefficiente de Homogenización	1
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	6.262 m ² uc

Donde:

m² = Metros cuadrados.

m²c = Metros cuadrados construidos.

m²uc = Metros cuadrados construidos en el uso característico.

Las Características de la parcela I-1.2 según el Proyecto de Reparcelación son las siguientes:

Superficie Parcela	2.410 m ²
Superficie Edificable	2.113 m ²
Uso	Industrial
Coefficiente de Homogenización	1
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	2.113 m ² uc

Donde:

m² = Metros cuadrados.

m²c = Metros cuadrados construidos.

m²uc = Metros cuadrados construidos en el uso característico.

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

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

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

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

Para los usos terciarios, el 30 % de la superficie del sector resultará un máximo 152.063 m² si nos referimos a superficie de suelo y 81.263 m²c si nos referimos a la superficie edificable.

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

En la actualidad, la superficie construida de terciario, incluyendo el equipamiento comercial privado de la parcela EQ- Cpr y la parcela I-2.1 es de 67.333 m²c.

Para realizar el cambio de uso sería preciso transformar la edificabilidad actual de uso industrial a uso terciario, manteniendo las mismas unidades de aprovechamiento lucrativo homogeneizado (8.375 m²uc). Para ello, habría que aplicar el coeficiente de homogeneización establecido por la ordenación detallada el plan parcial que es 1,3. Con lo cual, los 8.375 m²c de uso industrial se convertirían en 6.442 m²c de uso terciario, que sumados a los 67.333 existentes alcanzarían un total de 73.775 m²c de uso terciario, cifra que se encuentra por debajo del máximo establecido (81.263 m²c). Con ello, la edificabilidad total del sector también sería inferior en 1.933 m²c.

II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

II.a) El resultado de la Modificación propuesta sobre la base de los argumentos expuestos, para cambiar el uso industrial a uso terciario en la Parcela I-1.1 del Sector APD-I/T "Las Californias" sería el siguiente:

Superficie Parcela	7.142 m ²
Superficie Edificable	4.817 m ²
Uso	Terciario Comercial
Coeficiente de Homogenización	1,3
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	6.262 m ² uc

Donde:

m² = Metros cuadrados.

m²c = Metros cuadrados construidos.

m²uc = Metros cuadrados construidos en el uso característico.

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.1-b

El resultado de la Modificación propuesta sobre la base de los argumentos expuestos, para cambiar el uso industrial a uso terciario en la Parcela I-1.2 del Sector APD-I/T "Las Californias" sería el siguiente:

Superficie Parcela	2.410 m ²
Superficie Edificable	1.625 m ²
Uso	Terciario Comercial
Coefficiente de Homogenización	1,3
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	2.113 m ² uc

Donde:

m² = Metros cuadrados.

m²c = Metros cuadrados construidos.

m²uc = Metros cuadrados construidos en el uso característico.

Cuadro Resumen

PARCELA I-1.1	ACTUAL	PROPUESTA
Uso	Industrial	Terciario comercial
Superficie de parcela (m ²)	7.142 m ²	7.142 m ²
Superficie edificable (m ²)	6.262 m ²	4.817 m ²
Alineaciones máximas	- 5m a Vial VP-2 - 3 m a resto de linderos. (plano alineaciones O.D)	(Según plano alineaciones O.D)
Altura máxima edificación	12 m	12m

PARCELA I-1.2	ACTUAL	PROPUESTA
Uso	Industrial	Terciario comercial
Superficie de parcela (m ²)	2.410 m ²	2.410 m ²
Superficie edificable (m ²)	2.113 m ²	1.625 m ²
Alineaciones máximas	- 5m a Vial VP-2 - 3 m a resto de linderos. (plano alineaciones O.D)	(Según plano alineaciones O.D)
Altura máxima edificación	12 m	12m

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.1-b

Ordenación Vigente



Uso industrial

Nueva propuesta de Ordenación



Uso terciario compatible

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

II.b) En relación a la Ordenanza 8.1-b que regula el sector se incluye expresamente la mención de las parcelas I-1.1 e I-1.2. La nueva redacción de la Ordenanza 8.I-b que se expone a continuación.

III. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL

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

Se ha partido del criterio de modificar el uso de las parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza del Sector.

Se ha conservado:

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

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

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

En cuanto al impacto que pueda ocasionar la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigentes podemos asegurar que dadas las dimensiones y características de la intervención para el cambio de uso de las parcelas I-1.1 e I-1.2 la incidencia será mínima y que mediante dicha modificación se pretende unificar en un texto refundido la Ordenanza que regule el Sector APD-I/T.

Mencionar que la ordenación planteada en todo caso mejoraría la ordenación vigente por los motivos expuestos en el apartado 1 de la memoria vinculante, al reordenar los usos terciarios a la periferia del Sector.

Fdo. Fernando García Utrilla
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Col. Nº 12.139

Miranda de Ebro, 22 de Octubre de 2009

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

Ordenanza

ORDENANZA 8.I-b

I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. **Ámbito de Aplicación**

Corresponde al área delimitada por el Plan General de Miranda de Ebro como sector APD-I/T

Art. 2. **Definiciones**

Se utilizarán las siguientes definiciones, de forma complementaria a lo dispuesto en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) **Manzana:** la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por uno o varios viales de LA Ordenación Detallada o entre éstos y los límites de la O.D.
- b) **Rasante:** la cota que determina la elevación de un punto del terreno.
- c) **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
- d) **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
- e) **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- f) **Uso global:** la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.
- g) **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- h) **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- i) **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
- j) **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- k) **Línea de edificación:** línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.
- l) **Línea de edificación máxima:** línea que limita para cada una de las fachadas de un edificio las posibilidades de edificación en el interior de una parcela.
- m) **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a dicha alineación o al lindero; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
- n) **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.
- o) **Lindero:** Línea que marca los límites de una finca.
- p) **Área de movimiento de la edificación:** Área o superficie interior a las líneas de edificación máximas
- q) **Naves Nido:** Edificaciones resultantes de la subdivisión del espacio edificado dentro de una misma parcela. El resto del espacio no edificado de la parcela corresponde a zonas libres comunes con carácter de propiedad mancomunada.

Art. 3. **Cómputo de la superficie edificada.**

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

2. No computará como superficie edificada la de:

- a) Las plantas bajo rasante, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura de la rasante oficial. En su defecto o en casos de retranqueo la cota natural del terreno en contacto con el edificio.
- b) Los huecos de aparatos elevadores.
- c) Las marquesinas pertenecientes a la edificación, siempre que no superen el 10% de la ocupación máxima de la parcela.

II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Cap. 1. Uso y Ocupación

Art. 4. Usos

-Uso Predominante: Industrial

Se autorizan las actividades clasificadas como molestas y nocivas, siempre que alcancen Informe favorable en el expediente de Actividad Clasificada. Se prohíben las actividades clasificadas como insalubres y peligrosas.

-Usos Compatibles:

Dotacional

Oficinas tipo A

Residencial tipo A, únicamente para personal de vigilancia y en viviendas existentes en la Calle California, junto al equipamiento del Parque de Bomberos (siempre que se mantengan las existentes condiciones de volumen)

Comercial

Hostelería

Servicios del automóvil y el transporte, tipos A,B,C,D y E

-Usos Prohibidos : Todos los demás

Art. 5 - Parcelación

1. Tendrá la consideración de parcela mínima e indivisible la parcela de 500 m². o la catastral existente. La parcelación del plano es indicativa. La distribución de parcelas podrá variarse según las necesidades de las industrias por agrupación o segregación de parcelas.

2. El frente de parcela será igual o superior a 0,4 veces el fondo medio de la parcela, con un mínimo de 12,00m.

3. Todas las parcelas tendrán garantizado el acceso desde el viario público.

4. Las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria estarán permitidas con las condiciones que se desarrollan en el artículo 13.

Art. 6 – Acceso a las parcelas

Se establecerá un único acceso por parcela y excepcionalmente se podrá permitir un máximo de dos, siempre y cuando sea uno de entrada y otro de salida para la mejor circulación de los vehículos rodados. En este caso se considerará como acceso principal el acceso de entrada. En él se colocarán los buzones, contadores o cualquier otra instalación comunitaria o signo identificativo de la propiedad.

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado todas las canalizaciones situadas en el frente de parcela a todo lo largo de la zona donde se situará el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta del propietario. No se permitirá el acceso a las parcelas a través de los Espacios Libres públicos señalados en la Ordenación.

Art.7 - Aparcamientos

Se deberán resolver en el interior de las parcelas las operaciones de carga y descarga.

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

Se reservarán 15 m² de superficie por cada 100m² construidos de edificación para plazas de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas se adaptarán al tipo de vehículos que se vayan a utilizar en la instalación.

Cap. 2. Volumen de los edificios

Art.8.- Edificabilidad

Parcelas I-1.1, I-1.2 e I-2.1. Terciario/comercial	0,6744 m ² /m ²
Usos terciarios	0,8831 m ² /m ²
Usos industriales	0,8767 m ² /m ²
Equipamientos privados	0,8831 m ² /m ²

Art. 9.- Altura de la Edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m.

Cuando por necesidades de la empresa sea necesaria una mayor altura, se aportará para su justificación en base al proceso productivo, un estudio previo de fachadas para su aprobación previamente a la concesión de la licencia de obras.

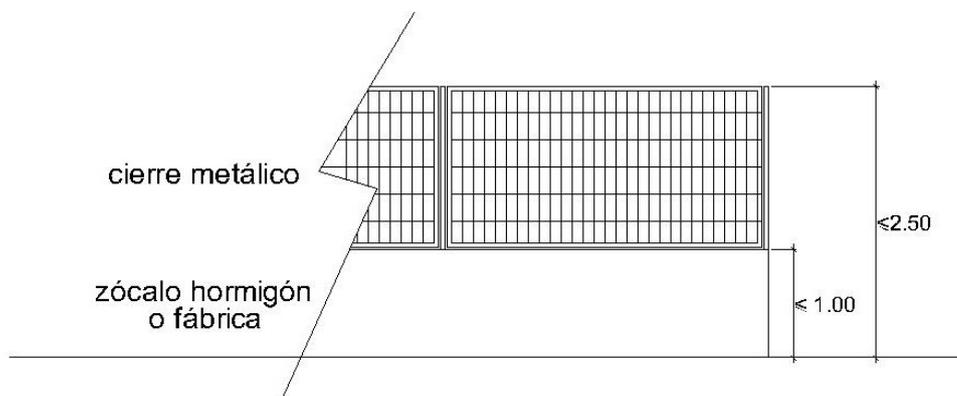
Cap. 3. Condiciones estéticas y de composición de edificios

Art. 10.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos en los frentes de parcela a las vías públicas y medianerías, se realizarán con las siguientes características:

- Altura.** Altura total: menor o igual 2,50 m.
Altura del zócalo: menor o igual a 1,00 m.
- Materiales.** Zócalo: De hormigón visto o cierre de fábrica terminado en color claro.
Cierre superior: Metálico con una superficie de huecos superior al 70 %.

Se recomienda el siguiente modelo:



DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

Art.11.- Rótulos y anuncios

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación.

Se prohíben los rótulos en bandera.

Art.12.- Marquesinas.

Se permiten las marquesinas para resguardo de vehículos. Se deberán situar dentro del área de movimiento de la edificación.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones.

Cap. 4. Naves Nido

Art. 13. Naves Nido

Se permite la construcción de naves nido en las condiciones que se establecen a continuación:

- a) *Superficie mínima de la parcela:* 3.000 m² de parcela neta.
- b) *Superficie mínima de cada nave nido:* 200 m².
- c) *Ocupación máxima:* se deberán respetar los retranqueos establecidos sobre la parcela.
- d) *Accesos:* El acceso viario a los espacios edificados de la parcela se producirá por las zonas libres comunes. No se permite el acceso directo desde la vía pública a los espacios edificados privados. Los buzones, contadores o cualquier otra instalación comunitaria o signo identificativo de la propiedad se colocarán agrupados junto a la entrada de la parcela.
- e) *Zonas libres comunes:* Tendrán carácter de propiedad mancomunada e indivisible para el conjunto de los espacios edificados, no pudiendo realizarse en ellas, cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento. Dichas zonas estarán completamente urbanizadas en su totalidad.
- f) *Viario interior.* Anchuras mínimas:
 - Vías de un solo sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
 - Vías de doble sentido sin puerta a pabellón: 7 m.
 - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por un lado: 7 m.
 - Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón por dos lados: 10 m.
 - Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 m.
 - Vía de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en dos lados: 13 m.

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PGOU DE MIRANDA DE EBRO
A LA LUCyL, respecto de la Ordenación Detallada del Sector APD/IT "Las Californias" en
relación a las Parcelas I-1.1 e I-1.2 y la Ordenanza 8.I-b

PLANOS DE LA MODIFICACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-0. EMPLAZAMIENTO
- I-1. ORDENACIÓN VIGENTE GENERAL
- I-2. ORDENACIÓN VIGENTE DETALLE

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1. ORDENACIÓN PROPUESTA GENERAL
- O-2. ORDENACIÓN PROPUESTA DETALLE