

**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 la Parcela I-2.1 y
la Ordenanza del Sector**

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1. Conveniencia y Oportunidad de la Modificación de la Ordenación detallada.

Con fecha 11 de febrero del 2008 y en respuesta a la solicitud de información sobre la tramitación que se ha de seguir para modificar el uso Industrial a Terciario Comercial de la parcela I-2.1 del Sector APD-I/T "Las Californias"; la empresa Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona s.l y cía, s.com recibe por parte del Ayuntamiento la propuesta de viabilidad de dicha modificación, considerándose de este modo una modificación de la Ordenación detallada.

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

Se aprovecha la oportunidad para redactar un texto refundido de la ordenanza que regule a este sector.

Las Características de la parcela I-2.1 según el Proyecto de Reparcelación son las siguientes:

Superficie de parcela:.....	9.653 m ²
Superficie edificable:.....	8.463 m ² c
Uso:.....	Industrial
Coficiente de homogeneización:.....	1
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado:.....	8.463 m ² uc

Donde:

m² = Metros cuadrados.

m²c = Metros cuadrados construidos.

m²uc = Metros cuadrados construidos en el uso característico.

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

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

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

El 30 % de la superficie del sector es 152.063 m² si nos referimos a superficie de suelo y 81.263 m²c si nos referimos a la superficie edificable del Sector.

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 construable 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, es de 60.823 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 (8.463 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 8.463 m²c de uso industrial se convertirían en 6.510 m²c de uso terciario, que sumados a los 60.823 existentes alcanzarían un total de 67.343 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 a la máxima permitida, en concreto en 1.953 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-2.1 del Sector APD-I/T "Las Californias" sería el siguiente:

Superficie de parcela:..... 9.653 m²
Superficie edificable:..... 6.510 m²c
Uso:..... Terciario Comercial
Coeficiente de homogeneización:..... 1,3
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado:..... 8.463 m²uc

Donde:

m² = Metros cuadrados.

m²c = Metros cuadrados construidos.

m²uc = Metros cuadrados construidos en el uso característico.

Cuadro Resumen

PARCELA I-2.1	ACTUAL	PROPUESTA
Uso	Industrial	Terciario comercial
Superficie de parcela (m2)	9.653 m2	9.653 m2
Superficie edificable (m2)	8.463 m2	6.510 m2
Alineaciones máximas	-15m a C/Riberas del Ebro obligatoria. -10 m a senda Oeste. - 6 m a fondo parcela (plano alineaciones O.D)	-15m a C/Riberas del Ebro. -10 m a senda Oeste. - 6 m a fondo parcela (plano alineaciones modificado)
Altura máxima edificación	12 m	12m



 Uso industrial

Ordenación Vigente



 Uso terciario

Nueva propuesta de Ordenación

II.b) En relación al Refundido de la Ordenanza que regula el sector estos son los puntos que se modifican:

1. La Ordenación detallada establece que las parcelas que dan frente a la calle longitudinal tienen marcada longitudinalmente la alineación obligatoria de la edificación (15 m a las alineaciones de parcela).
La Modificación propuesta consiste en substituir la alineación obligatoria para la parcela I-2.1 por una línea de alineación máxima a la calle longitudinal de 15 m con objeto de que la edificación pueda retrasarse hacia el fondo de parcela y así obtener un aparcamiento en superficie próximo al vial dado su futuro uso comercial.
2. Se establecen los parámetros para regular el establecimiento de las Naves Nido

Las propuestas de Ordenación para el Sector APD-I/T : Las Californias se regulan por 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 la parcela Parcela I-2.1, 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 la parcela I-2.1 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.

V. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Equipo redactor

Esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación del PGOU a la LUCyL, respecto de la ordenación detallada del Sector APD-I/T: Las Californias, en relación con la parcela I-2.1 y la Ordenanza del Sector, ha sido redactada por la arquitecta Lucía Yurrita Mauffret con la supervisión del Arquitecto Municipal José Ignacio Vegas Miguel.

Miranda de Ebro, 24 de febrero de 2009.

LA ARQUITECTA REDACTORA

Fdo.: Lucía Yurrita Mauffret