Modificación del Plan Parcial del Sector SUE-I.3

AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BAYAS

2

Memoria Vinculante

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap.1. Conveniencia y Oportunidad

Con carácter general, y debido a los retranqueos establecidos por el actual Plan Parcial, se ha planteado la dificultad existente en varias parcelas de adaptar el diseño de naves industriales a las determinaciones urbanísticas. Varias empresas que se han de ubicar en el polígono, por sus características intrínsecas de funcionamiento han solicitado disponer de mayor superficie en planta baja.

A tenor de lo cual, el Alcalde ha encomendado al Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento la modificación del Plan Parcial. El texto que aparece a continuación se ha extraído de un oficio de Alcaldía enviado a un empresario que había solicitado aclaración sobre la superficie edificable de su parcela:

No obstante, y viendo las dificultades que la ordenación urbanística existente puede plantear a los distintos proyectos que se promuevan en la "Ampliación del polígono Industrial de Bayas", he dado instrucciones al Servicio de Urbanismo para que examinen las posibilidades de ordenación del ámbito que puedan permitir una mayor ocupación de las parcelas, […]

La urbanización del polígono se ha terminado recientemente y no se ha acometido ninguna obra de edificación todavía, por lo que es el momento idóneo para que los propietarios puedan acogerse a la nueva regulación.

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Cap. 1. Objetivos

La presente modificación del Plan Parcial tiene por objeto cambiar las líneas de edificación y establecer nuevas superficies máximas de ocupación (nuevas áreas de movimiento de la edificación) con respecto a la ordenación actual.

Esta modificación se desarrolla de acuerdo con lo regulado en los artículos 80 a 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL).

Cap. 2. Propuestas de Ordenación

1. Reducción de retranqueos

El Plan Parcial establecía como línea de edificación determinante la situada paralela a la futura ronda Este, con el fin de proporcionar una imagen homogénea frente a esta vía y la establecía a una distancia de 16 m. medidos desde la alineación.

La modificación propuesta reduce el retranqueo obligatorio de **16 m. a 6 m.**, permitiendo mayor superficie de actuación, *sin que en ningún caso se modifiquen los parámetros urbanísticos restantes* (no varía el aprovechamiento de cada parcela).

Esta modificación se aplicará también a los retranqueos establecidos frente al vial que une el Polígono de Bayas actual con la Futura Ronda Este (SGV1), cuyas dimensiones pasan de **10 m. a 6 m.** y a los retranqueos laterales que pasan de **6 m. a 3 m.**

2. Previsión de Equipamiento

En las determinaciones del Plan Parcial el equipamiento quedaba incluido dentro de la zona nombrada como EQ/EL cuya superficie total de 18.071 m2, de estos 8.865 m2 eran de zonas verdes y áreas libres y 9.206 m2 de suelo con destino Equipamiento Público.

En esta modificación se establece que parte de dicho Equipamiento Público deberá situarse en la zona señalada como EQ a la entrada al polígono desde la calle Rivabellosa, en la futura calle Guadalquivir, reservándose una parcela de 2718 m2.

El resto de la superficie de Equipamiento podrá ubicarse en el área señalada a tal efecto con las siglas EL/EQ, por lo que así queda justificado que no se modifican las determinaciones del plan parcial.

3. Regulación del acceso a las parcelas

Se clarifica la regulación del acceso a las parcelas para evitar la utilización indebida de los mismos[1].

4. Marquesinas

Se flexibilizan los parámetros dimensionales para adecuarlo a las necesidades de los vehículos industriales.

5. Regulación de naves nido

Se establecen los parámetros a seguir para su diseño.

6. Nombres de las calles

Se propone utilizar como nombres de las calles de distribución interna, nombres de ríos, al igual que el nombre del polígono (río Bayas). Se ha optado por calle Guadalquivir y calle Guadiana, según se señala en el plano de Ordenación.

En cuanto a la solución formal, la imagen del polígono no se varía sustancialmente. Se mantiene las dimensiones y características de los viales previamente establecidas.

Las propuestas de ordenación para el Polígono Industrial de Bayas se regulan por la Ordenanza 8.I-a incluida en esta documentación, que engloba y sustituye íntegramente a la ordenanza del Plan Parcial.

---

[1] El texto propuesto por los redactores y técnicos municipales en el documento aprobado inicialmente fue el siguiente:

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.

El texto del documento aprobado definitivamente a propuesta de los Concejales Delegados de Urbanismo y Vivienda y de Industria, Empleo y Medio Ambiente en moción de 29 de junio de 2006 es el siguiente:

Acceso a las Parcelas: Se limitará al imprescindible el número de accesos de las parcelas desde la red viaria pública.

Ordenación del Plan Parcial

Nueva propuesta de Ordenación

T. III. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL

Nos encontramos ante el supuesto contemplado en el apartado a) del artículo 137 del RUCYL, sobre el Plan Parcial que tiene por objeto completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbanizable, desarrollada con anterioridad por el Plan Parcial del Sector SUE-I.3 de la Ampliación del Polígono Industrial de Bayas.

Se ha partido del criterio de modificar únicamente las **líneas de edificación**, sin alteraciones del resto de parámetros urbanísticos.

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.

T. IV. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Cap. 1. Guión

En la redacción de este documento se ha seguido parcialmente el guión del borrador de la Instrucción Técnica Urbanística sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

Cap. 2. Equipo redactor

Esta modificación del Plan Parcial se ha redactado por la arquitecta María Ángeles Roa Sáenz con la supervisión del Arquitecto Municipal José Ignacio Vegas Miguel.

Miranda de Ebro, julio de 2006.

LA ARQUITECTA REDACTORA

Fdo.: María Ángeles Roa Sáenz

Vº Bº
DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: José Ignacio Vegas Miguel