

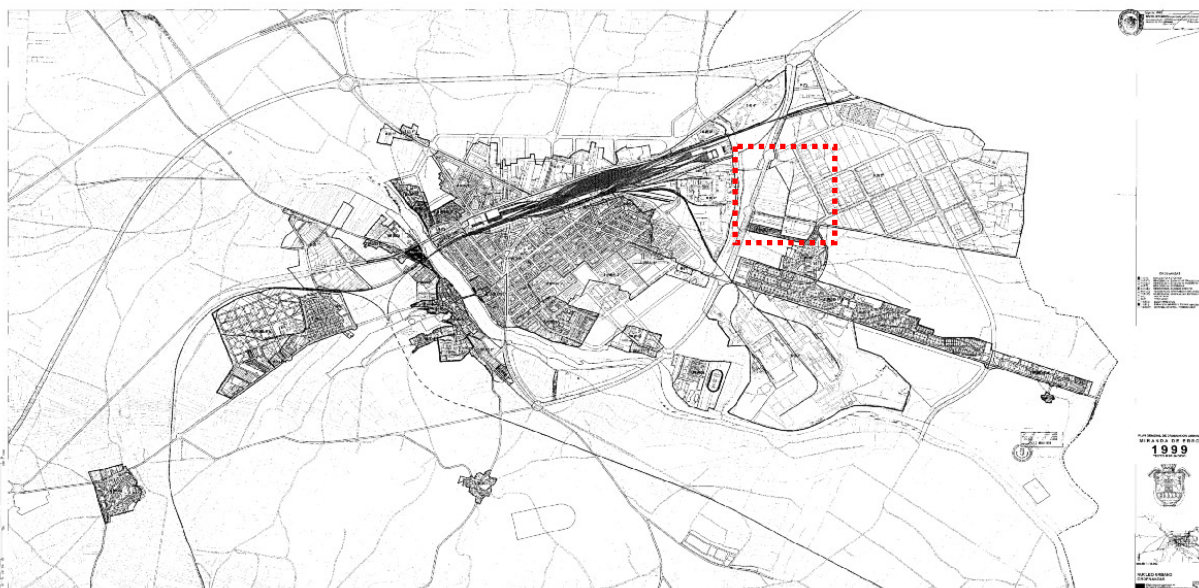
Modificación del Plan Parcial del Sector SUE-I.3
AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
INDUSTRIAL DE BAYAS

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

Ampliación del Polígono Industrial de Bayas señalada con línea de trazos.



SITUACIÓN DEL ÁMBITO

1. Situación

El polígono de Bayas está situado al este de la ciudad, entre la carretera de Logroño y la carretera Nacional Madrid-Irún (N-I). La ampliación del polígono objeto de la presente modificación se localiza al oeste del actual polígono industrial y comprende una superficie aproximada de 121.860 metros cuadrados.

El ámbito se encuentra delimitado por el suelo urbano del Polígono Industrial de Bayas, al norte y este; por la futura Ronda Este de acceso a Miranda de Ebro por el oeste; y por límite de suelo urbano del núcleo de Bayas, al sur.

2. Topografía

En la zona objeto de estudio, la topografía presenta unos suelos sensiblemente llanos, y se sitúan entorno a la cota de 470. En su margen oeste, se produce un accidente topográfico hacia la futura variante que propone el Plan General y que desarrolla un terraplén que va desde la cota 470 en el punto más alto hasta la cota 462 en el punto más bajo; es decir 8 metros de desnivel.

La rasante media puede estar determinada entorno a la cota 470, que acoge a una gran parte del territorio objeto de la Ordenación del Plan Parcial. Se puede concluir que son unos suelos que por sus características topográficas son muy adecuados para los usos industriales que se pretende implantar.

3. Hidrografía

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

El recorrido del río Bayas linda al este con la ampliación del polígono. 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

El Plan Parcial resuelve las comunicaciones por un lado mediante la creación de un vial que une el Polígono Industrial de Bayas actual con la futura Ronda Este (SGV1). En paralelo a la Ronda Este prevista, se desarrolla en la parte central del Sector otro vial que entronca con el primero y que finaliza en un fondo de saco que podrá conectar con la ronda a través de una rotonda, una vez ésta esté construida.

Cap. 2. Usos del suelo existentes

1. Usos actuales

El Polígono Industrial de Bayas surgió en la periferia de la ciudad, situado en una zona estratégica entre los principales accesos a Miranda, para solucionar los problemas de desarrollo industrial y dar cabida a las empresas interesadas en implantarse en un enclave nudo de comunicaciones.

La ampliación que se plantea no hace sino completar las necesidades existentes y terminar urbanísticamente un borde disgregado.

2. Dotaciones Urbanísticas

Se ha completado la urbanización del polígono.

Los espacios libres y equipamientos se definen en el Plan Parcial aprobado de la siguiente manera:

La zona nombrada como EQ/EL tiene una superficie total de 18.071 m², de estos 8.865 m² son de zonas verdes y áreas libres y 9.206 m² de suelo con destino Equipamiento Público. El Equipamiento Público podrá situarse en la zona señalada como EQ/EL de tal forma que el solar o solares ocupados no sobrepasarán la superficie de 9.206 m².

- Equipamientos / Zonas Verdes (Sistemas Locales)

- Zonas Verdes:

ZV1	3.135 m ²
ZV2	1.674 m ²
ZV3	927 m ²
EQ/EL (Parte)	8.865 m ²
Total	14.601 m ²

- Equipamientos

- Equipamientos Públicos:

EQ1	2.314 m ²
EQ/EL (Parte)	9.206 m ²
Total	11.520 m ²

- Equipamientos Privados:

EQ-Pr	3.128 m ²
-------------	----------------------

Total Equipamientos	14.648 m ²
---------------------------	-----------------------

3. Urbanización y parcelación existente

La urbanización del polígono y la reparcelación ya se han realizado de acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial del Sector SUE-I.3 existente con anterioridad.

T. II. DETERMINACIONES EXISTENTES.

Cap. 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.

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

El planeamiento general, en relación con el ámbito afectado por esta modificación del Plan Parcial, establece las siguientes determinaciones:

- La consolidación del Polígono Industrial de Bayas como el importante espacio productivo de la comarca mirandesa, en competencia con los desarrollos existentes en la limítrofe provincia alavesa.
- La situación estratégica del polígono, en uno de los más importantes corredores económicos de la península puede potenciar el carácter nodal de Miranda de Ebro en la red de distribución y transporte por carretera.

Se desarrolla según la siguiente ficha (extracto del PGOU):

UTE EPYPSA-URBAM ADAPTACIÓN P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO (Texto Refundido-2005)

APD-I.3. (PLAN PARCIAL SUE-I.3: AMPLIACIÓN P.I. BAYAS)

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.3 delimitado en el Plan General de 1.999. Terrenos situados en la margen izquierda del río Bayas, al oeste del Polígono Industrial de Bayas, entre éste y la nueva Ronda Este (SG-V.1) definida en el Plan General. El ámbito se encuentra delimitado por el suelo urbano del Polígono Industrial de Bayas, al norte y este; por la futura Ronda Este de acceso a Miranda de Ebro por el oeste; y por límite de suelo urbano del núcleo de Bayas, al sur.

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

Sistemas Generales: 15.368 m².

- 6.004 m² en SG-EL.11, parcial.

- 9.364 m² en SG-EL.14, parcial.

3.- Regulación de Usos:

Uso predominante: Industrial (Se excluyen las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; no obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, alcancen informe previo favorable del organismo competente de la Junta de Castilla y León).

Usos compatibles: Dotacional; Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia; Oficinas, tipo A, al servicio exclusivo de la industria instalada; 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 9/01/2002.

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

0,600 m² edificables/m².

6.- Índice de variedad de uso:

No se establece.

7- Objetivos de Ordenación:

Ampliación y remate de las instalaciones industriales existentes en el polígono de Bayas.

B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1- Calificación urbanística:

Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado 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- Determinaciones numéricas:

a) Superficie total del sector 121.860 m²

b) Sistemas Locales:

- Espacios Libres Públicos 14.601 m² de suelo.

- Equipamientos 14.648 m² de suelo (de los que 11.520 m² son públicos).

- Plazas de aparcamiento 745 en viario público.

c) Parámetros:

- Superficie construida lucrativa máxima total.....73.005 m²C

- Coeficientes de ponderación:

Industrial (Talleres y almacenes) (I) 1,00 U.A./m²

Equipamiento Público (EQ) 0,00 U.A./m²

Espacios Libres y Zonas Verdes (EL) 0,00 U.A./m²

Equipamiento Privado (EP) 1,00 U.A./m²

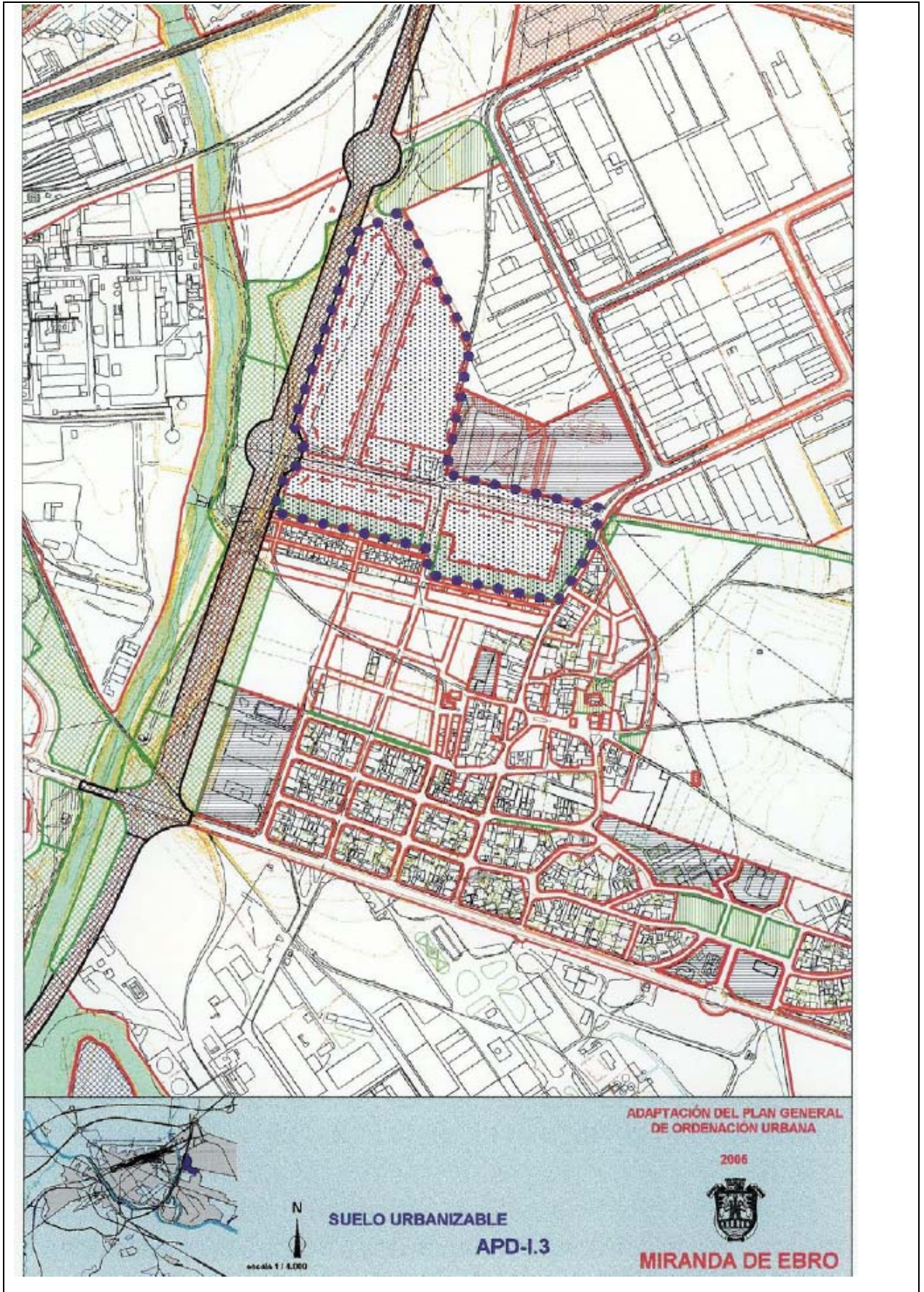
d) Aprovechamiento Medio.....0,532 m²c.u.p./m²

4- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

De aplicación el Convenio Urbanístico suscrito con ATOFINA ESPAÑA S.A.

5- Usos fuera de ordenación:

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



Cap. 3. Ordenación detallada

En el texto del Plan Parcial del Sector SUE-I3 aprobado se establecen una serie de criterios y objetivos que se recogen a continuación.

La ordenación urbanística viene condicionada por la existencia del Polígono de Bayas y las previsiones del Plan General en lo que la estructura viaria se refiere (Ronda Este). La topográfica de los suelos afectados por la delimitación del Plan Parcial no supone ningún condicionante apreciable si no es a partir de la necesidad de conectar los servicios a implantar con los ya existentes en Bayas. Por otro lado, el Plan General, como determinación expresa del mismo, exige una condición de ordenación absolutamente lógica dados los condicionamientos del entorno en su parte sur, tal como es la existencia de un núcleo residencial, del que necesariamente se separa mediante la formación de una zona verde y la separación hacia el vial de Ronda que el Plan General propone.

El Plan Parcial se resuelve mediante la creación de un vial que une el Polígono Bayas actual con la futura Ronda Este (SGV1), calle Guadiana en adelante y uno que entronca con éste y se desarrolla en paralelo a la Ronda Este prevista, futura calle Guadalquivir, en la parte central del Sector y que finaliza en un fondo de saco que podrá conectar con la ronda una vez ésta este construida.

La ordenación del Plan Parcial pretende optimizar el suelo disponible para usos industriales, cumpliendo con las necesarias y obligadas cesiones que la legislación vigente exige.

La ordenación plantea tres “manzanas” de dimensiones y capacidades edificatorias diferentes, de tal manera que pueda darse respuesta a usos de carácter industrial diferentes, desde naves “nido” a usos que precisen mayor superficie construible para otro tipo de naves, en dimensiones importantes.

Será importante la configuración formal que han de presentar las edificaciones que presentan fachada a la futura Ronda Este. La configuración formal de las edificaciones hacia las calles de acceso aun siendo importante, no resulta sino secundaria con relación a lo citado anteriormente.