

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

24 de Febrero del 2009

Índice

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA	2
I. ANTECEDENTES	3
1. Promotor del Encargo	3
II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	3
1. Características físicas y territoriales	3
2. Usos del suelo existentes	4
III. DETERMINACIONES EXISTENTES	5
1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente	5
2. Determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente	5
3. Ordenación detallada	8
DN-MV MEMORIA VINCULANTE	9
I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	10
1. Conveniencia y Oportunidad.....	10
II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	11
III. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL	13
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	13
V. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	14
Equipo redactor	14
DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA. ORDENANZA	15
I. DISPOSICIONES GENERALES	16
Art. 1. Ámbito de Aplicación.....	16
Art. 2. Definiciones.....	16
Art. 3. Cómputo de la superficie edificada	16
II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS	17
Cap. 1. Uso y Ocupación	17
Art. 4. Usos	17
Art. 5. Parcelación	17
Art. 6. Acceso a las parcelas	17
Art. 7. Aparcamientos.....	17
Cap. 2. Volumen de los edificios.....	18
Art. 8. Edificabilidad.....	18
Art. 9. Altura de la edificación	18
Cap. 3. Condiciones estéticas y de composición de los edificios	18
Art.10. Cerramientos de parcela	18
Art.11. Rótulos y Anuncios	18
Art.12. Marquesinas	18
Cap. 4. Naves nido.....	19
Art.13. Naves nido.....	19

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1. SITUACIÓN
- I-2. ORDENACIÓN VIGENTE E 1/1000
- I-3. ORDENACIÓN VIGENTE E 1/2000

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1. ORDENACIÓN E 1/1000
- O-2. ORDENACIÓN E 1/2000

**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**

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

I. ANTECEDENTES

1. Promotor del Encargo

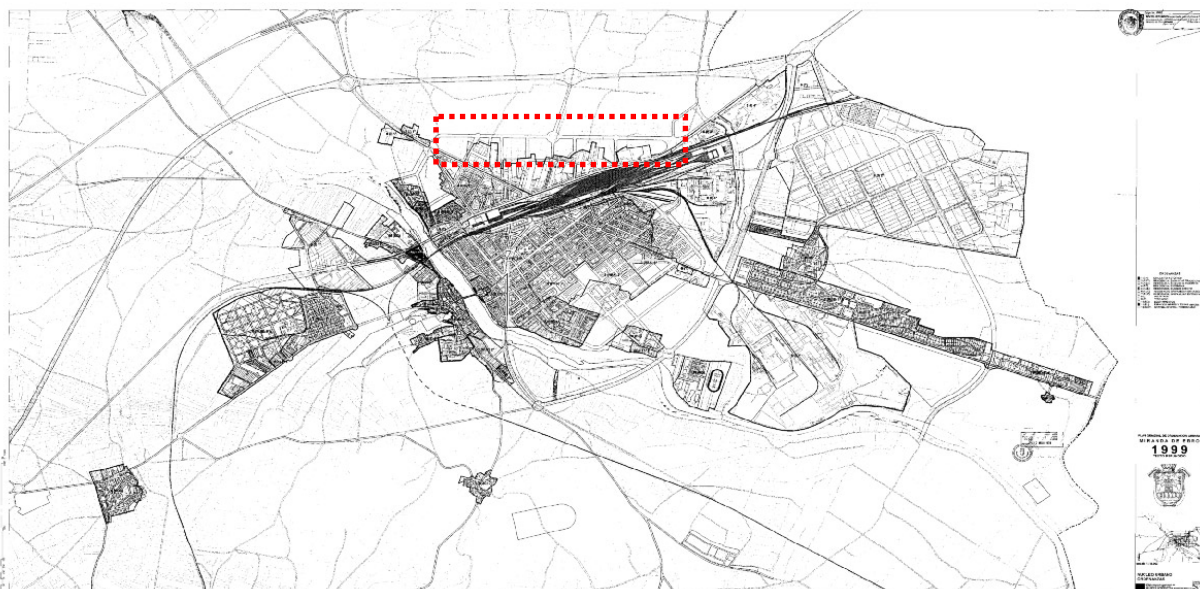
La presente Modificación Puntual del Documento de Adaptación del PGOU a la LUCyL, respecto de la ordenación detallada del Sector APD-I/T:Las Californias en relación con la parcela I-2.1 y la Ordenanza del Sector, se redacta a instancia de la empresa Promociones y Gestiones Inmobiliarias Ratisbona s.l y cía,s.com ,con C.I.F D-62039284 y con domicilio social en la Avenida Alcalde Barnils 64-68 edificio Testa B 3º1ª ,código postal 08174 de Sant Cugat del Vallès (Barcelona).

Se aprovecha la situación para redactar un texto refundido sin restringir los derechos previamente adquiridos por cada uno de los propietarios.

II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

1. Características físicas y territoriales

El Sector APD-I/T: Las Californias señalado con línea de trazos.



SITUACIÓN DEL ÁMBITO

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 afectaría a la parcela I-2.1 cuya superficie es de 9653 m2.y a la Ordenanza del Sector.

2. Topografía

El Sector de actuación se vertebra 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 la parcela I-2.1 a un uso Comercial y englobar en un texto refundido la Ordenanza del Sector.

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.

II. 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 Planeamiento general, 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 (Texto Refundido-2005)

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 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

- Equipamiento privado.....27.979 m²C

- Coeficientes de ponderación:

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

Terciario/Comercial1,30 U.A./m²

Equipamientos 0,00 U.A./m²

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

Otros 0,00 U.A./m²

d) Aprovechamiento Medio.....0,501 m²c.u.p./m²

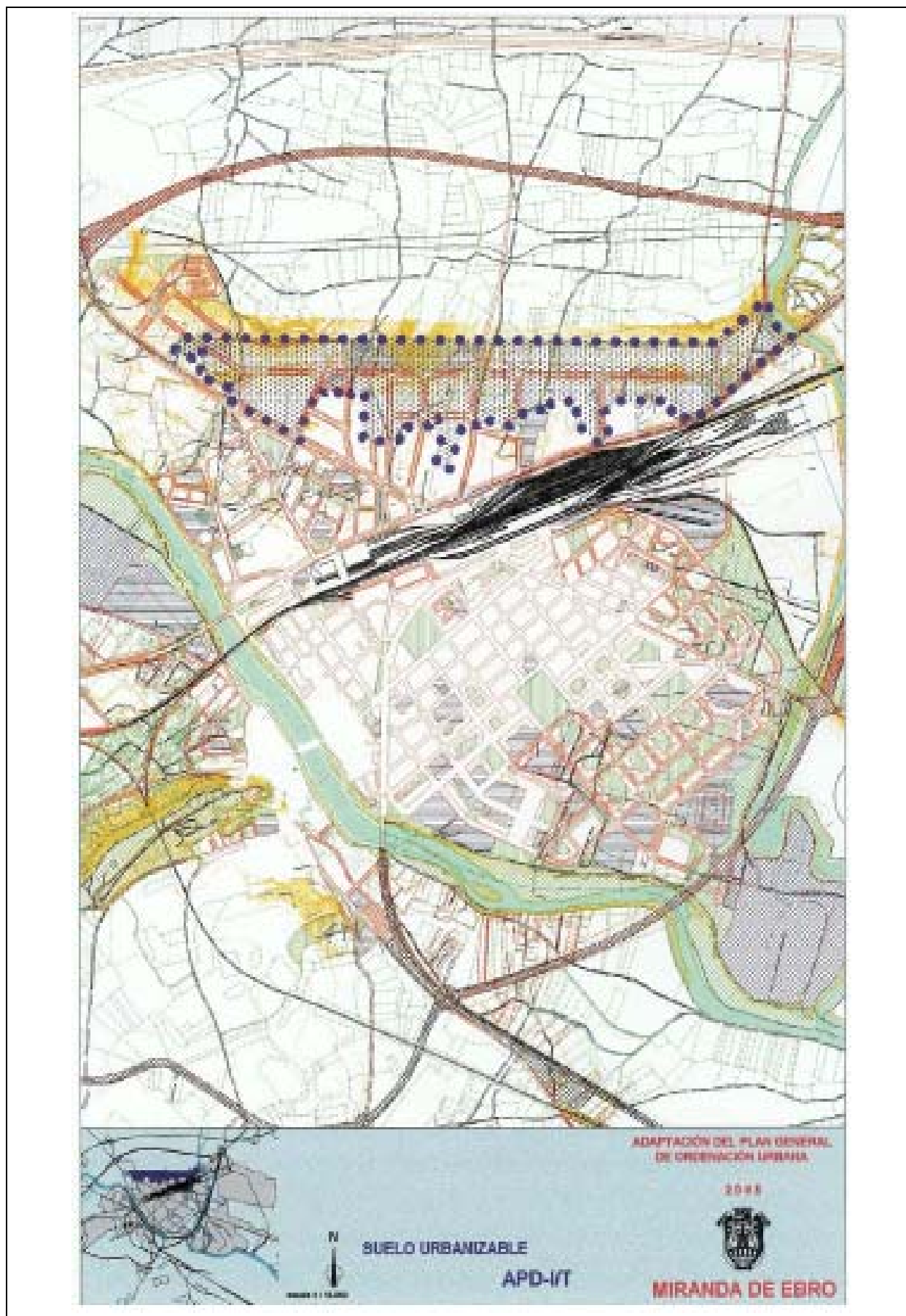
5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

-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 la pág.6)

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.