

**Índice**

<b>DI-MI MEMORIA INFORMATIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....</b>	<b>3</b>
Cap. 1. Características físicas y territoriales .....	4
Cap. 2. Usos del suelo existentes .....	5
<b>T. II. DETERMINACIONES EXISTENTES .....</b>	<b>7</b>
Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente .....	7
Cap. 2. Determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente.....	7
Cap. 3. Deficiencias del Planeamiento Actual .....	8
<b>DN-MV MEMORIA VINCULANTE.....</b>	<b>10</b>
<b>T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>10</b>
Cap.1. Conveniencia y Oportunidad .....	10
<b>T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>10</b>
Cap. 1. Objetivos.....	10
Cap. 2. Propuestas de Ordenación.....	10
<b>T. III. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL .....</b>	<b>12</b>
<b>T. IV. ORDENACIÓN DETALLADA .....</b>	<b>13</b>
Cap. 1. Modificación de la Ordenación .....	13
Cap. 2. Modificación de la Normativa .....	13
Cap. 3. Cuadro Síntesis .....	15
<b>T. V. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>16</b>
<b>DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA. ORDENANZA R.4-a “Las Matillas” .....</b>	<b>17</b>
<b>T. I. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>17</b>
Art. 1. Ámbito de Aplicación .....	17
Art. 2. Definiciones.....	17
Art. 3. Cómputo de la superficie edificada .....	17
Art. 4. Galerías acristaladas con fines bioclimáticos .....	18
Art. 5. Cuartos de baño .....	18
Art. 6. Aislamiento acústico .....	18
Art. 7. Espacios bajo cubierta .....	18
Art. 8. Guardería de bicicletas y coches de niño .....	18
<b>T. II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS .....</b>	<b>18</b>
Cap. 1. Uso y Ocupación .....	18
Art. 9. Usos .....	18
Art. 10. Viviendas en planta baja .....	19
Art. 11. Parcela .....	19
Art. 12. Ocupación .....	19
Art. 13. Retranqueos .....	19
Cap. 2. Volumen de los edificios .....	19
Art. 14. Altura de la planta baja .....	19
Art. 15. Fondo y número de plantas .....	19
Art. 16. Edificio singular (ES).....	19
Art. 17. Edificios con soportal .....	19
Art. 18. Estudio volumétrico .....	19
<b>T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>20</b>
Cap. 1. Criterios Generales .....	20
Art. 19. Criterios de urbanización .....	20
Art. 20. Enlace con sistemas generales .....	20
Art. 21. Accesibilidad .....	20
Art. 22. Unidad de criterios .....	20
Cap. 2. Espacios Libres .....	30
Art. 23. Materiales de los espacios libres .....	30
Art. 24. Áreas infantiles .....	30
Art. 25. Jardinería .....	20
Art. 26. Riego .....	21
<b>T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN .....</b>	<b>21</b>
Art. 27. Gastos de urbanización .....	21
Art. 28. Canon de urbanización .....	21
<b>T. V. FICHAS DE SECTOR .....</b>	<b>22</b>
<b>DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>32</b>

**ANEXOS**

1. Estudio de Asoleo .....	A.1.1
2. Estudio de Ruido .....	A.2.1

**PLANOS**

**DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN**

SITUACIÓN.....	I-1
TAQUIMÉTRICO .....	I-2
PLANEAMIENTO VIGENTE .....	I-3

**DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

ORDENACIÓN Y GESTIÓN .....	O-1
SECCIÓN DE VIALES .....	O-3

DI: Documentación Informativa.  
 DN: Documentación Normativa.

Cuando se observen discrepancias o dudas interpretativas sobre las determinaciones del presente Estudio de Detalle, debe atenderse por orden de prevalencia a la Memoria Vinculante, la Ordenanza, los Planos de Ordenación y el Estudio Económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

## DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

### T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

#### Cap. 1. Características físicas y territoriales

<b>1. El término municipal:</b>	<b>Población:</b>	Próxima a los 40.000 habitantes.
	<b>Extensión:</b>	101 kilómetros cuadrados.
	<b>Altitud:</b>	471 metros sobre el nivel del mar.
	<b>Latitud:</b>	42° 40' 54'' norte.
		<b>Longitud:</b> 2° 57' 04''



Zona del Estudio de Detalle señalada con línea de trazos.

## 2. Situación

El Municipio de Miranda de Ebro pertenece a la provincia de Burgos dentro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Cuenta con una población que se aproxima a los 40.000 habitantes. Ocupa una extensión de 101 kilómetros cuadrados. Situado al nordeste provincial, el término municipal limita con Álava (al norte y este) y La Rioja (al sur). Su núcleo urbano -con una altitud de 471 metros sobre el nivel del mar-, conforme a los datos del Instituto Geográfico Nacional, está ubicado a 42° 40' 54" de latitud norte y a 2° 57' 04" de longitud. El barrio de las Matillas se encuentra al norte de la ciudad, en el triángulo que forman, la carretera Nacional Madrid-Irún (N-I), la carretera de Bilbao (BU-743) y la calle Santa Teresa. La vía del ferrocarril Madrid-Irún y la carretera nacional N-I, lo separan del centro de la ciudad. La superficie aproximada de este triángulo es 125.000 metros cuadrados.

## 3. Topografía

Toda la comarca aparece rodeada por una serie de cadenas montañosas que confieren al valle un aspecto de gran circo. La más significativa es el cordel cretácico de los Obarenes (700 - 900 metros), que se levanta al suroeste de Miranda. En la zona objeto de estudio la topografía del terreno es prácticamente plana. Los desniveles entre los vértices del triángulo que forma el barrio no superan los tres metros y las pendientes no alcanzan el uno por ciento.

## 4. Suelo

Miranda se encuentra en la depresión recorrida por el río Ebro, que se extiende de norte a sur entre los Montes de Vitoria y la alineación de los Montes Obarenes. Depresión ocupada por margas y areniscas, en tanto que sobre las márgenes del Ebro se extienden horizontales los depósitos cuaternarios, distinguiéndose una terraza constituida por cantos rodados y sedimentos arcillosos. En el barrio de las Matillas, por lo general, el suelo está compuesto por gravas, de hecho, en la zona han existido canteras de explotación de áridos. No obstante, este material no siempre se encuentra en las capas superiores porque, con posterioridad, los huecos existentes en las canteras se han rellenado con escombros y materiales de inferior calidad.

## 5. Clima

El clima de Miranda es de transición entre el clima cantábrico, húmedo y templado, y el de la meseta, seco y de grandes contrastes termométricos. Las temperaturas medias anuales oscilan entre los 10° C y los 14° C, situándose las máximas medias entre 18° C y 22° C, y las mínimas medias entre 3° C y 6° C, con un periodo medio de sequía de dos a tres meses. Los vientos dominantes provienen del noroeste, siguiendo la trayectoria del Ebro, y del norte. Por su intensidad no constituyen un condicionante urbanístico.

## 6. 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 barrio no dista mucho del río Ebro, 350 metros desde el lugar más cercano. La diferencia de nivel con respecto a la lámina de agua del río es superior a 10 metros en todos los puntos.

## 7. Vegetación

La vegetación en la zona de estudio es muy escasa, a excepción del espacio ajardinado situado en el norte del barrio, alrededor del local de la Asociación de Vecinos, así como los jardines particulares de dos viviendas situadas al este de la Calle Fontecha.

## 8. Sistema viario y comunicaciones

El barrio de las Matillas es uno de los barrios mejor comunicados con el exterior de la ciudad porque está rodeado por dos carreteras de tráfico interurbano. Sin embargo, presenta importantes deficiencias de comunicación con el centro de la ciudad. Esta dificultad tiene su origen en la existencia de dos barreras urbanísticas, las vías del ferrocarril y la carretera nacional N-I. Actualmente sólo se pueden atravesar estas barreras a través de dos puntos, los pasos inferiores de la calle Bilbao y de la calle Vitoria.

## 9. Fuentes de ruido

Las vías de tráfico descritas en el apartado anterior constituyen unas fuentes de ruido muy molestas para las viviendas que se encuentran en sus bordes.

## Cap. 2. Usos del suelo existentes

### 1. Usos actuales

El barrio de las Matillas es un barrio obrero que surgió en la periferia de la ciudad. En él se entremezclan usos industriales, viviendas unifamiliares con huerto, viviendas adosadas en bloques de dos o tres plantas y nuevos desarrollos de vivienda colectiva en bloques de manzana abierta y cerrada de cuatro plantas, en su mayoría correspondientes a promociones de vivienda protegida. También abundan los terrenos sin un uso definido que se aprovechan como zonas de juego, de estancia esporádica o de aparcamiento de camiones.



### 2. Dotaciones Urbanísticas

Es deficitario en vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos.

### 3. Urbanización

La urbanización es muy deficiente. Algunas calles no están urbanizadas y en algunos casos, una capa de aglomerado asfáltico sirve de pavimento para la acera, la zona de aparcamiento y la calzada. Las redes de servicios son insuficientes.



1. Calle Santa Teresa. 2. Iglesia y viviendas en calle Los Almendros. 3. Explanada sin uso definido y edificios industriales.

#### 4. Estructura de la propiedad

Como consecuencia de la variedad de usos, la estructura de la propiedad es muy heterogénea. Aparecen terrenos de un solo propietario carentes de edificación, y otros, asociados a una edificación que en unos casos corresponden a un solo propietario si se trata de vivienda unifamiliar o a varios propietarios si se trata de vivienda colectiva.

#### 5. Patrimonio Edificado

De todas las edificaciones existentes es especialmente destacable una vivienda unifamiliar con jardín situada en la calle Fontecha, denominada coloquialmente como “la Casa del Indiano”. Se trata de una casa moderna, construida a finales de los años 80, de planta baja, primera y sótano, orientada al sur, con un amplio espacio ajardinado a su alrededor. La calidad arquitectónica de este edificio es suficiente para haberlo introducido en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana.



Vista de la fachada principal de la “Casa del Indiano”.

## T. II. DETERMINACIONES EXISTENTES.

### Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial 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). Esta adaptación, entre otros extremos, precisa en los sectores incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle la distinción entre determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, 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).

De las actuaciones previstas en el PGOU 1999, se han tramitado aproximadamente el 35 por 100 de las mismas, presentándose el preceptivo instrumento de planeamiento o de gestión. Los ámbitos que no han terminado su gestión urbanística se encuentran recogidos en el PGOU.TR/05 como Unidades de Ejecución en Desarrollo (UED), entre las cuales se encuentran casi la totalidad de las Unidades de Ejecución del presente Estudio de Detalle.

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

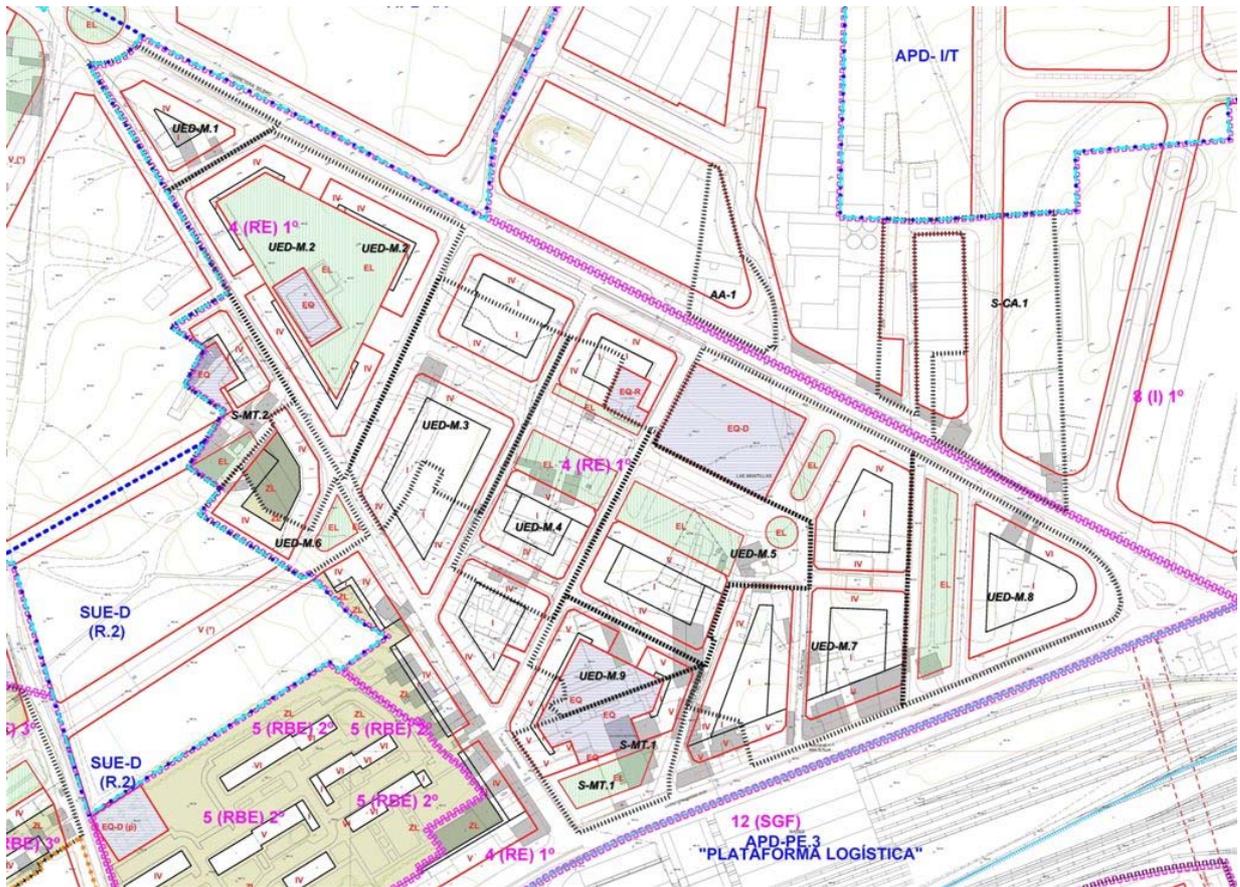
En el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (PGOU.TR/05) se recogen, para la zona de las Matillas, las determinaciones del Plan General de 1999 (PGOU/99):

*[...] la transformación a usos residenciales y dotacionales de la zona de Las Matillas, donde actualmente se entremezclan usos residenciales e industriales con terrenos vacantes, considerándose la actividad industrial no acorde con la estructura urbana propuesta y favoreciendo su traslado a las áreas específicas programadas para este uso.*

Los criterios de ordenación que se establecieron en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1999, asumidos por el que acaba de aprobarse, son los siguientes:

*La ordenación urbanística propuesta persigue la reestructuración y el desarrollo urbanístico de esta zona mediante un importante número de Sectores en suelo urbano no consolidado, la consolidación de los desarrollos residenciales con densidades y alturas medias (IV plantas) con edificaciones en manzana abierta y cerrada con patio de manzana o espacio libre interior, la integración en la estructura urbana de la ciudad mediante la mejora de la accesibilidad viaria, y la potenciación de los usos residenciales y terciarios.*

Casi todo el ámbito cuenta con ordenación detallada. De los 125.000 metros cuadrados del triángulo formado por las carreteras N-I y BU-743 sólo 20.000 metros cuadrados corresponden a suelo urbano consolidado, el resto 105.000 metros cuadrados, se encuentran dentro de nueve unidades de actuación. De todas ellas, sólo la UA-MT.1 (antigua UE.M10), no se ha comenzado a desarrollar. Por ello, en el PGOU.TR/05, se han conservado los aprovechamientos urbanísticos de todas las unidades a excepción de la UA.MT.1. El sistema de actuación propuesto para las unidades de actuación era el de compensación.



Plano de Ordenación y Gestión del Plan General de Ordenación Urbana.

Las unidades de actuación y sus parámetros urbanísticos son los siguientes:

<b>PGOU.TR/2005</b>											
<b>Determinac. Numéricas</b>	<b>M.1</b>	<b>M.2</b>	<b>M.3</b>	<b>M.4</b>	<b>M.5</b>	<b>M.7</b>	<b>M.8</b>	<b>M.9</b>	<b>MT.1</b>	<b>SUMA</b>	<b>%</b>
Observaciones		AD					AI		s/OD		
Superficie Ámbito (m2)	5.044	20.561	11.653	10.660	11.689	23.870	12.096	3.922	6.428	<b>105.923</b>	100,00%
Superf. Dom. Púb. Existente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viales (m2)	3.093	6.475	3.146	4.016	5.183	7.255	5.227	1.079	2.404	<b>37.878</b>	35,76%
Espacios Libres (m2)	0	6.884	269	1.970	2.409	459	2.201	0	1.214	<b>15.406</b>	14,54%
Equipamientos (m2)	0	1.000	0	0	0	4.397	0	1.548	1.354	<b>8.299</b>	7,84%
Residencial (m2)	1.951	6.201	8.238	4.674	4.097	11.759	4.668	1.295	1456	<b>44.339</b>	41,86%
Supef. Máx. Edificable (m2c)	7.021	21.809	18.667	15.764	12.763	34.604	17.490	5.933	6.428	<b>140.479</b>	
Edificab. máx. bruta (m2c/m2)	<b>1,392</b>	<b>1,061</b>	<b>1,602</b>	<b>1,479</b>	<b>1,092</b>	<b>1,450</b>	<b>1,446</b>	<b>1,513</b>	<b>1,000</b>	<b>1,326</b>	
Nº máximo de Viviendas	59	205	190	131	106	288	145	50	70	<b>1.244</b>	

A.I.: Aprobado Inicialmente.  
 A.D.: Aprobado Definitivamente.  
 s/OD: Sin Ordenación Detallada.

### Cap. 3. Deficiencias del Planeamiento Actual

A través de los proyectos de actuación presentados se ha observado las dificultades para el desarrollo urbanístico de esta zona semiconsolidada de la ciudad. En el caso que nos ocupa a lo heterogéneo del tejido urbano existente se añade la dificultad de conexión de los servicios urbanos con el resto de la ciudad, la diferencia de la densidad y calificación urbanística existente con respecto a la

que se propone y la complejidad que entraña gestionar nueve unidades de ejecución sin perder la idea de conjunto. El problema de carácter general más destacable es la dificultad de conexión del barrio con el centro de la ciudad, tanto en comunicaciones como en servicios urbanos. Entre las dificultades de índole más particular diferenciaremos las que afectan a la ordenación, a la gestión y a la urbanización.

### **1. Ordenación**

La ordenación vigente persigue la consolidación de desarrollos residenciales con alturas de cuatro a seis plantas en edificaciones de manzana cerrada. La estructura urbana existente sirve de soporte a los viales propuestos. En la documentación gráfica se intuye un espacio público central, con viales de gran anchura, espacios libres y equipamientos, que sirve de nexo de unión a las unidades de actuación que se encuentran en el noreste (M.1 y M.2) y las que se encuentran en el extremo opuesto (M.7 y M.8).

No obstante, consideramos que estas buenas intenciones serían más perceptibles con unos ligeros retoques en la ordenación. Sería deseable corregir la estrechez de algunos viales, la escasez de aparcamientos o la ubicación de zonas verdes en lugares sombríos, así como conseguir mayor superficie de equipamientos y conservar el patrimonio edificado de interés. Contrasta, sin embargo, la desmesurada sección de calles de tráfico interior o que fruto de la ordenación un edificio emblemático como la “Casa del Indiano” quede en situación de disconformidad con el planeamiento.

La estrechez de algunos viales, que poseen una inadecuada proporción entre la altura de la edificación y anchura de la calle, dificultaría el tránsito peatonal por las aceras, especialmente perjudicial para los minusválidos, impediría la plantación de arbolado, la realización de carriles bici, la ubicación de aparcamientos necesarios para los residentes o dificultades para la ubicación de contenedores y recogida de residuos sólidos urbanos. Con un clima como el nuestro las zonas verdes en lugares sombríos, son poco agradables. Condenar al derribo a un edificio como la “Casa del Indiano” supone la pérdida de patrimonio arquitectónico y un derroche económico. Es preciso analizar el funcionamiento del tráfico. Deberíamos tener en cuenta los puntos de penetración al barrio, los ejes de circulación secundarios y las vías de circulación interior, los posibles recorridos del transporte público, las líneas de carril bici y los recorridos peatonales.

La tipología de edificación adoptada es la manzana cerrada. Esta tipología presenta deficiencias cuando existen encuentros en ángulos agudos porque provocan distribuciones en planta de difícil resolución y problemas de iluminación de los espacios interiores.

### **2. Gestión**

La fórmula elegida en el Planeamiento General para gestionar el desarrollo urbanístico de la zona es la fragmentación del suelo urbano no consolidado en muchas unidades de ejecución de pequeña superficie. Las unidades de actuación pequeñas se desarrollan con mayor facilidad pero exigen un esfuerzo de coordinación administrativa para integrar cada pequeña actuación en el conjunto.

Por ello, es preciso resolver los problemas que surgen cuando la delimitación de dos unidades discurre por el eje de una calle y no se ejecutan a la vez ambas unidades o cuando el límite de una unidad coincide con la alineación de una parcela, con lo cual, los edificios resultantes tienen su acceso por viales que forman parte de otra unidad de actuación, que no tendría por qué haberse ejecutado. Problemas como estos y otros similares obligan a una labor de coordinación considerable.

### **3. Urbanización**

Las infraestructuras actuales son insuficientes o inexistentes. Por ello es preciso reforzarlas o ejecutarlas íntegramente y conectarlas con los sistemas generales existentes. Pero en muchos casos, estas redes deben discurrir por varias unidades de actuación. Si la red se ejecuta por tramos no será posible la puesta en funcionamiento de la instalación hasta que no se hayan terminado todos ellos.

# DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

## T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### Cap.1. Modificación de la Ordenación Detallada

Se ha dicho con anterioridad que se han presentado proyectos de actuación de casi todas las unidades, sin embargo, sólo uno, el correspondiente a la UE-M.2, ha alcanzado la aprobación definitiva y se encuentra en ejecución. El correspondiente a la UE-M.8 está aprobado inicialmente y el resto, salvo el correspondiente a la UA-MT.1, se encuentra en tramitación. El retraso se ha originado, precisamente, por la ausencia de soluciones integrales a la conexión de los servicios.

Por todo ello, es el momento de realizar modificaciones de la ordenación detallada encaminadas a coordinar las nueve actuaciones. En esta labor se incluye la ampliación de la dimensión de los viales, la creación de un mayor número de plazas de aparcamiento, el aumento y la mejora, en lo posible, de la ubicación de los espacios libres, el aumento de la superficie de equipamientos y la conservación del patrimonio edificado de valor arquitectónico, así como dotar de la mayor independencia constructiva a cada unidad sin perder la idea de conjunto. Estas modificaciones afectarían a las dimensiones de algunas manzanas pero no alterarían sustancialmente la concepción urbanística de la ordenación ni las determinaciones generales de la misma. Además, para simplificar al máximo las modificaciones de este Estudio de Detalle se ha optado por no modificar la ubicación de los espacios libres existentes, intentando compensar la inadecuada ubicación de alguno de ellos con el aumento de superficie global.

## T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### Cap. 1. Objetivos

El objetivo fundamental de la propuesta es conseguir una ordenación racional que permita la integración de la edificación en unos espacios públicos habitables. Para ello se han tenido en cuenta los principios expresados en la Exposición de Motivos de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) que destaca con reiteración la importancia del desarrollo sostenible en la actividad urbanística:

***Exposición de Motivos de la Ley:***

*[...] esta Ley aborda con especial interés la relación entre urbanismo, desarrollo sostenible y cohesión social, y asumiendo los principios recogidos en los Títulos XIV y XVI del Tratado de la Unión Europea y en otros documentos como la Declaración de Río, el Libro Verde del Medio Ambiente Urbano o la Carta Europea de las Ciudades Sostenibles, considera que el suelo, el territorio, es un patrimonio colectivo que ha de ser utilizado de forma equilibrada y sostenible para legarlo a las generaciones futuras.*

### Cap. 2. Propuestas de Ordenación

La determinación más destacable que emana del Plan General de Ordenación Urbana es la elevada densidad de viviendas. Esto, que a priori podría considerarse como un inconveniente tiene su aspecto favorable, pues se ha comprobado que los modelos de ciudad densos proporcionan una ciudad más compacta, con más servicios y más habitable. A partir de este modelo de ciudad lo pertinente es organizar un sistema adecuado de relación de los espacios públicos (viales, espacios libres y equipamientos) con los espacios privados que albergan los edificios de viviendas.

La idea que rige la ordenación es la creación de una gran zona pública central que sirva de zona de esparcimiento y lugar emblemático e identificador del barrio, a la vez que nexo de unión de las dos zonas verdes y los equipamientos que se encuentran en los extremos.

### 1. DISTRIBUCIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES Y LOS ESPACIOS LIBRES

Se ha aumentado la superficie de las zonas libres centrales para crear un pasillo verde que comunique los dos extremos del barrio.



Vista general de la nueva ordenación.

### 2. SISTEMA DE COMUNICACIÓN VIARIA

Se ha establecido una jerarquía de viales en tres niveles:

- *Nivel 1.* Tráfico perimetral, en su mayor parte tráfico de paso.
- *Nivel 2.* Viales interiores principales: "H" interior. Permiten acceso al barrio y al eje central.
- *Nivel 3.* Viales interiores secundarios.

Esa jerarquía se traduce en un diseño de cada vial ajustándolo a sus necesidades de tráfico de vehículos, de bicicletas y de peatones, así como a dotarlo del máximo número de plazas de aparcamiento.

### 3. PROTECCIÓN DE RUIDOS

La ubicación de los edificios se ha dispuesto de manera que sirvan de pantalla acústica para aminorar los ruidos en la zona central. En las edificaciones con fachada a las carreteras BU-743 y N-I se adoptarán las medidas de aislamiento acústico en los paramentos que proporcionen un adecuado nivel de confort interior de acuerdo con el Anexo 2 Estudio de Ruidos.

Se evitarán las viviendas de una sola fachada que den a calles ruidosas. Se mejorarán los aislamientos de las fachadas que den frente a calles de tráfico intenso.

#### **4. URBANIZACIÓN**

Al menos el 50 % de la superficie de espacios libres estará ajardinada para permitir la plantación de especies vegetales y el drenaje natural del terreno. Se colocarán hileras de arbolado en los viales principales.

Se utilizarán luminarias que no produzcan contaminación lumínica.

#### **5. LA VEGETACIÓN URBANA Y LAS ZONAS VERDES**

Se utilizarán especies como mecanismo de control climático para permitir lugares sombríos en verano y soleados en invierno. Se combinarán las especies arbóreas autóctonas y las plantas tapizantes de bajo mantenimiento y poco consumo de agua.

#### **6. SOLEAMIENTO Y CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**

Los edificios se han colocado, en lo posible, de manera que su sombra no perjudique a los edificios que se encuentran más al norte. Los edificios más elevados se encuentran situados en lugares que no proyectan sombra sobre los demás. Véase el Anexo 1 Estudio de Asoleo.

La mayor parte de los edificios se encuentra en bloques de 12 metros de fondo. Esta anchura permite proyectar viviendas con dos fachadas. Así se consigue que la vivienda goce de soleamiento la mayor parte del tiempo y ventilación cruzada. Se deberá tener en cuenta esta consideración en los proyectos de edificación que se redacten. Los proyectos deberán contemplar un diferente tratamiento de fachada según su orientación. Se colocarán sistemas pasivos de aprovechamiento del soleamiento, fácilmente ventilables en verano, por ejemplo las galerías acristaladas orientadas al sur con separación del espacio interior.

Para mejorar las condiciones higiénicas y de habitabilidad de las viviendas, al menos un baño en cada vivienda gozará de iluminación y ventilación natural.

#### **7. EQUILIBRIO DE USOS**

Se ha considerado que el barrio debería contar con una proporción equilibrada de comercios y viviendas. Por ello, se permitirá el uso de vivienda en planta baja en las calles secundarias y otros usos compatibles, como el comercio, en las calles con más tráfico y ligadas a espacios públicos centrales.

#### **8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

Se ha realizado una adecuación de la ordenación para permitir que la “Casa del Indiano” pueda reutilizarse como equipamiento público.

#### **9. DENOMINACIÓN DE LAS CALLES.**

Se ha dado nombre a las calles de nueva apertura para evitar la utilización de denominaciones provisionales. Se han recogido las denominaciones coloquiales de algunas calles, como la calle de “La Nogala” y se ha conservado el nombre de las existentes. Para el resto se han elegido nombres de árboles porque ya existían varias calles asociadas a este género, como Las Encinas o Los Almendros.

Nuevas denominaciones: Los Tilos, Los Manzanos, Los Cerezos y Los Robles.

### **T. III. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL**

Nos encontramos ante el supuesto contemplado en los apartados a) y b) del artículo 131 del RUCYL, de Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado y en sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y un sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada (S.MT.1), que tiene por objeto completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Se ha partido del criterio adoptado en el PGOU/05 aprobado provisionalmente de considerar que los sectores de suelo urbano no consolidado en los que se hubiera iniciado la tramitación del instrumento de gestión urbanística y que contasen con ordenación detallada se les conservarían las

condiciones urbanísticas del Plan General anterior, aunque no cumplieran en su integridad las determinaciones de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Por ello se han conservado los aprovechamientos lucrativos pero aumentando en lo posible las superficies de Espacios Libres, Equipamientos y Viales y el número de plazas de aparcamiento.

En el presente Estudio de Detalle 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. Sigue la misma división de unidades urbanas establecida en el PGOU.

En los sectores de suelo urbano no consolidado se ha conservado:

1. La misma delimitación de los sectores y unidades de ejecución en desarrollo, con los ajustes propios debidos a la utilización de una cartografía más precisa.
2. Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
3. La densidad máxima.
4. Los índices de variedad urbana en los sectores que los tuvieran fijados (S-MT.1).
5. La Reserva para la construcción de viviendas con protección pública en los sectores que los tuvieran fijados (S-MT.1).
6. Los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en los sectores que los tuvieran fijados (S-MT.1).

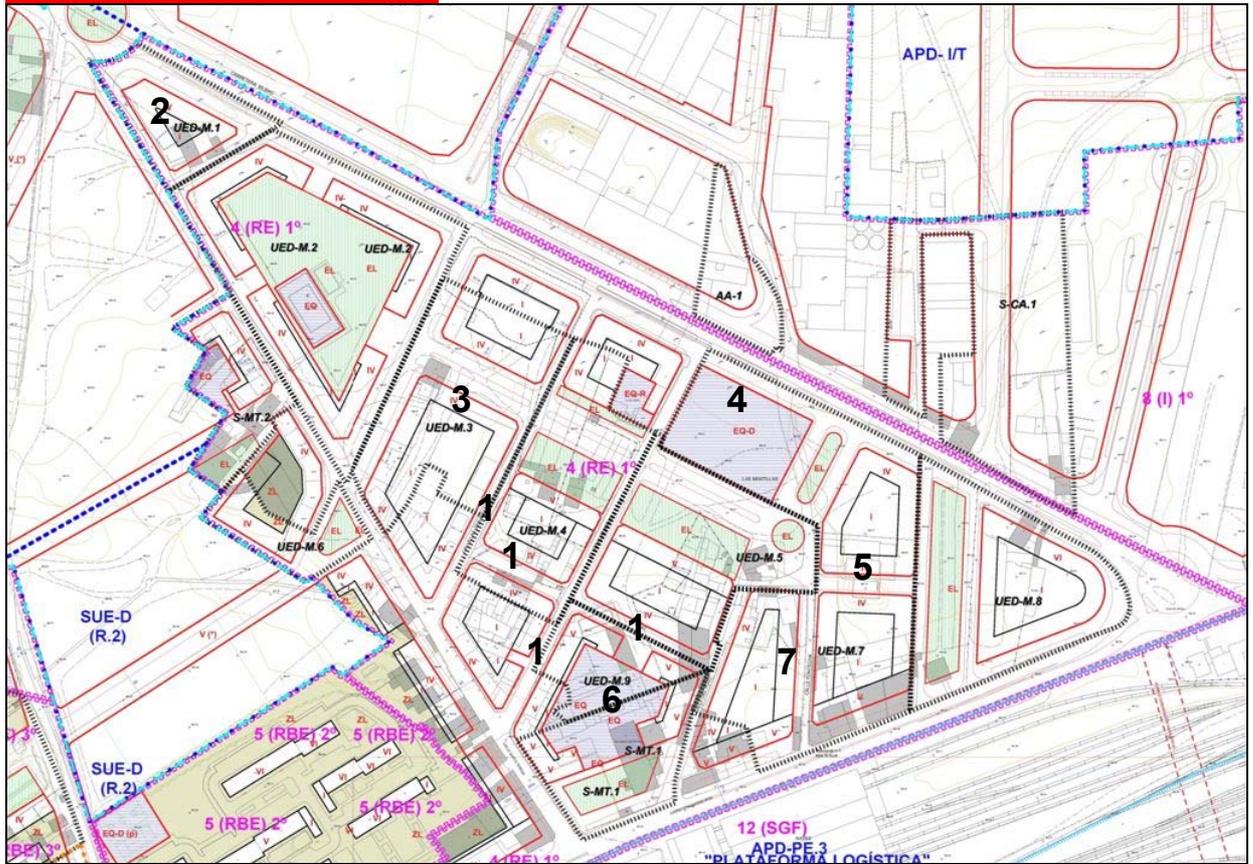
## T. IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

### Cap. 1. Modificación de la Ordenación

Los cambios en la ordenación que se expresan a continuación se reflejan en los dos gráficos comparativos de la página siguiente. En el Título VI de esta memoria se añaden las fichas correspondientes en las que se acredita el cumplimiento de las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En todos los sectores del Estudio de Detalle la superficie de espacios libres propuesta es igual o mayor que la del Plan General que se modifica. Se ha producido un incremento global de 3.741 metros cuadrados, lo que supone un aumento del 24,71 % sobre la superficie que figura en el PGOU/2005. Además, en todos los sectores, salvo en los que se encuentran en fase de ejecución, la suma de las superficies de las dotaciones locales (espacios libres, viales y equipamientos) ha aumentado. En los que se encuentran en ejecución se ha mantenido. Las diferencias se pueden apreciar en el cuadro síntesis.

1. Ampliación de la anchura de todos los viales.
2. Flexibilización de la ordenación volumétrica para permitir la ejecución de un edificio singular conservando las dimensiones de la parcela.
3. Creación de una nueva superficie de espacio libre en la UED-M3 para añadir a las dos existentes y completar así un gran Espacio Libre Central. Se reduce la superficie residencial de la manzana que se compensa con un aumento del número de plantas.
4. Ubicación de un bloque residencial que actúe como pantalla acústica para aislar de ruidos el Espacio Libre Central y a la vez permita albergar la edificabilidad que se disminuye en la manzana de la "Casa del Indiano".
5. Reordenación de la manzana para permitir la conservación de la "Casa del Indiano" como equipamiento público. La nueva superficie de equipamiento público de la Unidad de Ejecución es mayor que la anterior. Se amplían los viales.
6. Cambio de la ordenación para permitir la ejecución independiente de las unidades de ejecución S-MT.1 y UED-M9.
7. Reordenación de las dos manzanas para conseguir un espacio público más amplio y edificaciones abiertas con mayor iluminación y ventilación.

Ordenación urbanística en el PGOU



Ordenación urbanística en el Estudio de Detalle



## Cap. 2. Modificación de la Normativa

No se producen modificaciones sustanciales en los artículos de la normativa urbanística de la Ordenanza del Plan General, aunque se han ordenado de manera diferente. En el cuadro siguiente se indica el artículo del PGOU y su traslación en el artículo del Estudio de Detalle.

Artículos del PGOU/TR.05	Artículos del Estudio de Detalle
Art. 478. Ámbito y Características	Art. 1. Ámbito de Aplicación
Art. 479. Áreas de aplicación	Art. 1. Ámbito de Aplicación
Art. 480. Condiciones de uso	Art. 9. Usos
Art. 481. Condiciones de edificación. Alineaciones	Art. 12. Ocupación
Art. 481. Condiciones de edificación. Edificabilidad	Art. 3. Cómputo de la superficie edificada.
Art. 481. Condiciones de edificación. Volumen	Art. 15. Fondo y número de plantas y Art. 13. Retranqueos
Art. 481. Condiciones de edificación. Parcela	Art. 11. Parcela

Además, se han añadido otros artículos con los siguientes objetivos:

1. Artículos 2: Aclaración de conceptos.
2. Artículos 4, 5, 6, 7 y 8: Fomento de la calidad y sostenibilidad de la edificación.
3. Artículo 10: Equilibrio en la relación entre uso de vivienda y comercial.
4. Artículos 15, 16, 17 y 18: Flexibilización de la composición volumétrica.

## Cap. 3. Cuadro Síntesis

En los cuadros siguientes se puede observar las determinaciones numéricas de los Sectores en el Estudio de Detalle y el incremento de espacio público (viales, espacios libres y equipamientos) que se ha producido con la nueva ordenación del Estudio de Detalle. La superficie máxima construida y el número máximo de viviendas no han variado.

ED.2006											
Determinac. Numéricas	M.1	M.2	M.3	M.4	M.5	M.7	M.8	M.9	MT.1	SUMA	%
Observaciones		A.D.					A.I.		c/OD		
Superficie Ámbito (m2)	5.195	20.561	11.965	10.671	11.611	23.858	12.096	3.994	6.490	<b>106.441</b>	100,00%
Superf. Dom. Púb. Existente		-								<b>0</b>	
Viales (m2)	3.316	6.475	4.751	4.531	5.432	8.891	5.227	1.163	2.405	42.191	39,64%
Espacios Libres (m2)	0	6.884	2.244	1.970	2.701	964	2.201	364	1.550	18.878	17,74%
Equipamientos (m2)	0	1.000	0	0	0	5.254	0	1.116	1.018	8.388	7,88%
Residencial (m2)	1.879	6.201	4.970	4.170	3.478	8.749	4.668	1.351	1.517	<b>36.983</b>	34,75%
Supef. Máx. Edificable (m2c)	7.021	21.809	18.667	15.766	12.921	34.604	17.490	5.811	6.490	<b>140.578</b>	
Edificab. máx. bruta (m2c/m2)	<b>1,351</b>	<b>1,061</b>	<b>1,560</b>	<b>1,477</b>	<b>1,113</b>	<b>1,450</b>	<b>1,446</b>	<b>1,455</b>	<b>1,000</b>	<b>1,321</b>	
Nº máximo de Viviendas	59	205	190	131	106	288	145	50	70	<b>1.244</b>	

Incremento EL y EQ											
Viales (m2)	223	0	1.605	515	249	1.636	0	84	1	4.313	11,39%
Espacios Libres (m2)	0	0	2.244	0	292	505	0	364	336	3.741	24,71%
Equipamientos (m2)	0	0	0	0	0	857	0	-432	-336	89	1,07%
<b>Incremento Espacio Público</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>3.849</b>	<b>515</b>	<b>541</b>	<b>2.998</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>8.143</b>	<b>13,28%</b>

AI: Aprobado Inicialmente

AD: Aprobado Definitivamente

s/OD: Sin Ordenación Detallada

c/OD: Con Ordenación Detallada

## T. VI. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

### 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). Para la representación gráfica se ha utilizado la misma simbología y los mismos colores que en el PGOU dado que en el momento de la redacción de este Estudio de Detalle no se disponía del programa informático NORMAPLUR que la Junta de Castilla y León tiene previsto editar.

### Equipo redactor

Este Estudio de Detalle se ha redactado por los Servicios Técnicos Municipales con colaboraciones puntuales externas. Han participado:

#### Colaboraciones Externas:

- **Levantamiento Taquimétrico:** *Guillermo Espallargas Sancho*, Técnico en Mediciones.
- **Maqueta:** *M<sup>a</sup>. Ángeles Roa Sáenz*, Arquitecta.

#### Servicios Técnicos Municipales:

- **Planeamiento. Estudio de Asoleo:** *Miriam Barrós Martín*, Arquitecta Municipal.
- **Estudio de Ruidos:** *Benjamín Dulanto Iñiguez*, Ingeniero Técnico Industrial Municipal.
- **Asesoramiento Jurídico:** *J. Javier Merino Alonso de Ozalla*, Oficial Mayor del Ayto.
- **Delineación y proceso digital:** *Andrés Alonso Sánchez*, Delineante del Ayuntamiento.
- **Redacción y Coordinación:** *José Ignacio Vegas Miguel*, Arquitecto Municipal.

Miranda de Ebro, noviembre de 2006.

EL OFICIAL MAYOR

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

*Fdo.: J. Javier Merino Alonso de Ozalla*

*Fdo. José Ignacio Vegas Miguel*

# DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

## ORDENANZA R.4-a "Las Matillas"

### T. I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1. **Ámbito de Aplicación**

La Ordenanza de aplicación se simboliza con el acrónimo **R.4-a**. Sustituye a la ordenanza 4(RE).1º del PGOU.TR/05.

#### 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.
- 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) **Fincas de origen:** en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
- g) **Parcelas resultantes:** en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
- h) **Uso Global:** la agrupación de usos pormenorizados, que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.
- i) **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- j) **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- k) **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.
- l) **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- m) **Línea de edificación:** línea de proyección que define los planos que delimitan la edificación.
- n) **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.
- o) **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la alineación, establece la superficie ocupable de la parcela.

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

1. El cómputo de la superficie edificada se realizará conforme se estipula en el artículo 226 del PGOU/2005.
2. Además de las excepciones del art. 226 no computará como superficie edificada la de las galerías acristaladas con fines bioclimáticos, siempre que no supere el 8 % de la superficie útil de la vivienda.

**Art. 4. Galerías acristaladas con fines bioclimáticos.**

Las galerías acristaladas con fines bioclimáticos son galerías orientadas al sur diseñadas para favorecer la máxima absorción calórica y separadas del espacio interior de las viviendas con muros de alta capacidad de acumulación de energía. Se les dotará de un sistema de ventilación o protección en los meses de verano. Se deberá acreditar sus características presentando una explicación y detalle constructivo de funcionamiento.

**Art. 5. Cuartos de baño**

Al menos un cuarto de baño en cada vivienda deberá contar con iluminación y ventilación natural.

**Art. 6. Aislamiento acústico**

Los edificios que den frente a alguna de las dos carreteras N-I y BU-743 deberán contar con un aislamiento de 40 dBA en las fachadas afectadas. Esta determinación quedará debidamente justificada en el Anexo de Cumplimiento de Condiciones Acústicas del correspondiente proyecto de edificación.

**Art. 7. Espacios bajo cubierta.**

1. La superficie máxima de los trasteros en espacios bajo cubierta no podrá superar el 15% de la superficie útil de la vivienda.
2. Se autoriza el uso vívido, siempre que esté ligado al local de la planta inferior.

**Art. 8. Guardería de bicicletas y coches de niño**

En los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción será obligatoria la dotación de una dependencia comunicada con el portal para guardería de bicicletas, coches de niño o elementos similares de las siguientes características:

- a) Se situará en planta baja.
- b) La puerta de entrada tendrá una dimensión libre mínima de 0,80 metros.
- c) La altura libre mínima será de 2,25 metros.
- d) Tendrá una superficie mínima de 0,50 m<sup>2</sup> por vivienda y en ningún caso será inferior a 8 m<sup>2</sup>.
- e) Se podrá inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro.
- f) El recubrimiento de las paredes hasta una altura de 1,20 metros será de material fácilmente lavable.

**T. II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS****Cap. 1. Uso y Ocupación****Art. 9. Usos**

*Uso global:*

- Residencial.

*Uso predominante:*

- Residencial colectivo, vivienda libre.

*Usos compatibles:*

- Oficinas, tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en plantas baja y/o primera) y B.
- Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º, en situación exclusiva o en edificio compartido. En caso de edificio compartido sólo en la planta baja y en bajo rasante si está vinculado a la planta baja.
- Hostelería, tipos A, B (en situación exclusiva o compartido en planta baja y bajo rasante sólo para dependencias no habitables) y C (en situación exclusiva).
- Industria, tipo B (siempre que no sean molestas) y C (en situación exclusiva).
- Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, C y D.
- Equipamientos.
- Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
- Servicios Urbanos.

- Vías públicas.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

#### **Art. 10. Viviendas en planta baja**

Se autoriza el uso de vivienda en planta baja salvo en aquellos casos en que las viviendas resultantes se encuentren orientadas con frente principal a la calle de las Encinas (carretera de Bilbao), a la carretera Madrid-Irún, a la calle Santa Teresa, al Espacio Libre Central y a la calle Fontecha.

#### **Art. 11. Parcela**

Superficie: La superficie mínima será de 200 m<sup>2</sup> o la catastral existente.

Frente: El frente mínimo será de 7 metros o el catastral existente.

#### **Art. 12. Ocupación**

*Ocupación máxima en planta:*

- Sobre rasante: La definida por las alineaciones y las líneas de edificación.
- Bajo rasante: Toda la parcela.

#### **Art. 13. Retranqueos**

En planta baja no se permiten retranqueos respecto a la alineación. Excepcionalmente se podrán permitir retranqueos en las esquinas de la edificación si tienen como objeto mejorar la circulación peatonal de la vía pública.

## **Cap. 2. Volumen de los edificios**

#### **Art. 14. Altura de la planta baja**

*Planta baja:* La altura de la cara inferior del techo de la planta baja, medida desde la rasante oficial no será inferior a tres (3,00) metros.

#### **Art. 15. Fondo y número de plantas**

1. El fondo máximo de la edificación es el que aparece dibujado en los planos de Ordenación y Gestión (generalmente 12,00 o 12,50 metros).
2. El número de plantas es el que figura en números romanos en los planos de Ordenación y Gestión.
3. Se podrá proponer el aumento de una planta o de un metro en el fondo edificable siempre que esta modificación no suponga una alteración de la tipología edificatoria, no comporte un aumento de edificabilidad y no empeore las condiciones urbanísticas ni de soleamiento de los edificios y los espacios libres circundantes. Para ello se deberá presentar un estudio volumétrico de la manzana en el que se justifique el cumplimiento de las citadas condiciones.

#### **Art. 16. Edificio singular (ES)**

En las parcelas señaladas con el acrónimo "ES" no se determina la ordenación volumétrica. El edificio que se proponga deberá proyectarse con un carácter de referencia formal por su ubicación en un punto singular de la ciudad. Previamente a la solicitud de licencia deberá tramitarse un estudio volumétrico. La zona que carezca de edificación sobre rasante, dentro de las alineaciones, quedará como zona libre (ZL).

#### **Art. 17. Edificios con soportal**

Cada uno de los tres edificios con soportal en planta baja que dan frente al Espacio Libre Central, en la calle Los Manzanos, responderán a un criterio de diseño unitario desde el punto de vista formal. Si son objeto de más de un proyecto de obras deberán tramitar un estudio volumétrico. El proyecto de obras de estos edificios, incorporará en su definición la pavimentación y alumbrado de los soportales.

#### **Art. 18. Estudio volumétrico**

El estudio volumétrico es un documento que consta de memoria, planos de situación, planta y alzados y representación volumétrica, en perspectiva o en maqueta. Define los criterios básicos formales para un conjunto de edificios. La aceptación de la propuesta quedará a criterio discrecional del

Ayuntamiento que deberá motivar su resolución, en el caso que esta sea denegatoria, conforme a la legislación de procedimiento administrativo.

## **T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

### **Cap. 1. Criterios Generales**

#### **Art. 19. Criterios de urbanización**

En los proyectos de urbanización de cada unidad se tendrán en cuenta los criterios generales expresados en la Memoria Vinculante de este Estudio de Detalle y en el Plan Director de Urbanización. Las secciones del plano O-3 son indicativas y deberán desarrollarse con los correspondientes detalles constructivos para ajustar las dimensiones a los tamaños estandarizados de los materiales que se empleen.

#### **Art. 20. Enlace con sistemas generales**

En el Plan Director de Urbanización se disponen las redes generales de todo el barrio y las conexiones con los sistemas generales de la ciudad. Cada proyecto de urbanización de la correspondiente unidad de actuación deberá atenerse a las determinaciones generales que en el mismo se establecen.

#### **Art. 21. Accesibilidad**

1. En las zonas de confluencia de tráfico de peatones, bicicletas y vehículos se proyectarán los espacios con la forma y materiales que evidencien la prioridad peatonal.
2. Se garantizará la accesibilidad peatonal de toda la urbanización. El Espacio Libre Central deberá tener una continuidad peatonal a través de sus tres zonas.
3. Se adoptarán las determinaciones constructivas para evitar que el carril bici pueda ser invadido por vehículos.

#### **Art. 22. Unidad de criterios**

1. La urbanización de los viales y redes de servicios debe ejecutarse por tramos completos, aunque la superficie resultante exceda de los límites de la propia unidad de actuación.
2. En toda la longitud de un vial se deberán emplear los mismos materiales, modelos y colores. Si algún vial se encontrase dentro de varias unidades de actuación y no existiera un acuerdo entre los propietarios de las unidades afectadas se adoptarán los criterios del primer proyecto de urbanización aprobado.

### **Cap. 2. Espacios Libres**

#### **Art. 23. Materiales de los espacios libres**

1. En el Espacio Libre Central se compatibilizarán las zonas ajardinadas con zonas pavimentadas. Estas zonas pavimentadas se ejecutarán con elementos drenantes.
2. El proyecto de urbanización constará de una parte específica dedicada a los espacios libres.

#### **Art. 24. Áreas infantiles**

1. Al menos una de las tres zonas del Espacio Libre Central estará dedicada a juegos infantiles.
2. Se procurará emplear elementos que procedan de materiales reciclados que cuenten con todas las garantías de seguridad preceptivas.
3. Estas zonas estarán debidamente limitadas para evitar la entrada de perros.
4. Tendrá una superficie superior a 600 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 25. Jardinería**

1. La jardinería formará parte del proyecto de urbanización como apartado independiente.
2. Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, por razones funcionales y de mantenimiento.
3. Como criterio general se adoptará una distancia aproximada de plantación de 5 metros para especies de porte pequeño y 8 metros para árboles de gran porte.

4. El arbolado de las calles será de porte pequeño y mediano dependiendo de la anchura de la calle, y se colocará en hileras con alguna floración.
5. El arbolado que se encuentre junto a los aparcamientos en batería se distanciará lo suficiente del bordillo para impedir que los vehículos puedan causar daños en el tronco.
6. Se procurará la conservación de los árboles existentes. En el caso de que su ubicación sea incompatible con la ordenación propuesta se trasplantarán, a no ser que se trate de especies de escaso valor.

#### **Art. 26. Riego**

1. Se instalará una red de riego independiente de la de abastecimiento de agua.
2. Se realizará un depósito para acumulación de agua procedente de un pozo existente en la "Casa del Indiano". Esta instalación se considera una instalación general del barrio por lo que corresponde su abono a todos los propietarios de las unidades de actuación.
3. El riego deberá estar automatizado mediante circuitos de aspersores y difusores con electroválvulas y programadores, y por goteo, si fuera preciso.

### **T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN.**

#### **Art. 27. Gastos de urbanización**

1. Corresponde a los propietarios, de manera proporcional, el abono de los gastos de urbanización de las redes generales de servicios urbanos así como la conexión de estas redes con los sistemas generales de la ciudad.
2. En el Plan Director de Urbanización redactado al efecto se definen las líneas generales de la urbanización de las unidades de actuación, para armonizar los criterios de los posteriores proyectos de urbanización que se redacten y hacer posible la continuidad de las canalizaciones principales a lo largo de todo su recorrido.
3. En el Estudio Económico de este Estudio de Detalle se establece el importe aproximado de los gastos de urbanización de cada unidad y de la ejecución de las redes generales. La participación de cada propietario en el conjunto se ha calculado en proporción a la superficie edificable que le corresponde.

#### **Art. 28. Canon de urbanización**

1. A efectos de lo dispuesto en los artículos 22 y 27 de la Ordenanza de este Estudio de Detalle, y los artículos 136.2.d) y 201 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los proyectos de actuación que se presenten para cada uno de los sectores y unidades de actuación en que se divide el ámbito de este Estudio de Detalle deberán contemplar la ejecución de las obras de urbanización de los viales y de las redes de servicios por tramos completos susceptibles de utilización independiente y que aseguren la conexión a las redes generales de los correspondientes servicios. En el caso de que parte de dichos viales o redes de servicios excedan de los límites del sector o unidad de actuación para la que se formula el proyecto de actuación, éste deberá formular propuesta de imposición de cánones de urbanización a los propietarios del sector o unidad de actuación externa a aquélla a los que corresponda la financiación de dicha parte de las obras.
2. El Ayuntamiento impondrá los correspondientes cánones de urbanización a los propietarios afectados, siendo entregado el importe de los mismos al urbanizador de la Unidad de Actuación que vaya a ejecutar las obras.
3. En el caso de que parte de los viales o redes de servicios a ejecutar discurran por suelo urbano consolidado, le corresponderá al Ayuntamiento el abono de la parte de las obras de urbanización que excedan del ámbito de la unidad de actuación.
4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de determinadas obras de urbanización en el ámbito del presente Estudio de Detalle, imponiendo los correspondientes cánones de urbanización a los propietarios de los sectores o unidades de actuación a los que corresponda financiar las obras.

**T. V. FICHAS DE SECTOR**

T.V  
**Fichas de Sector**

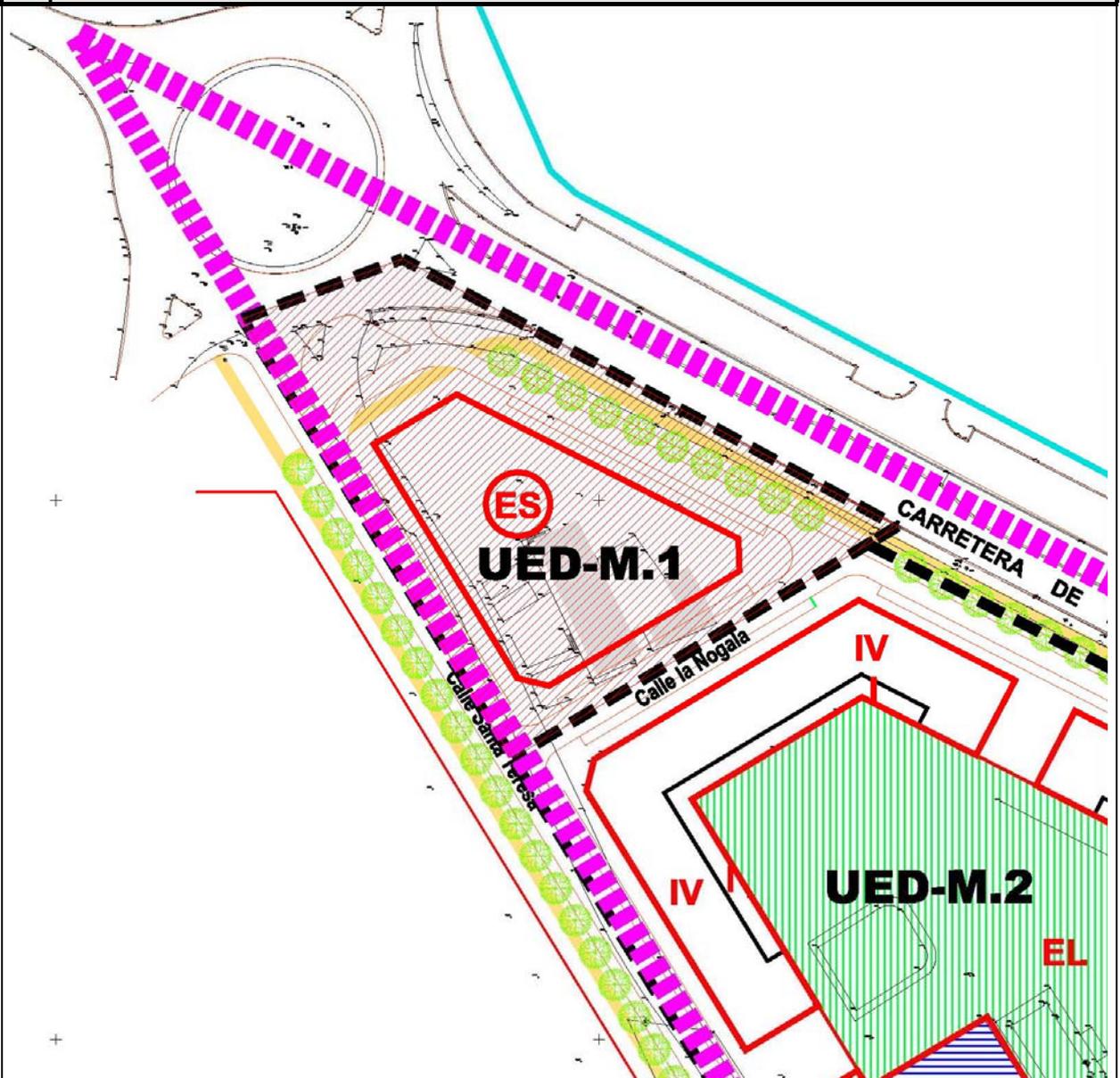
**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	<b>PGOU</b>	Núcleo:	<b>Miranda de Ebro</b>
Nombre del Sector:	<b>“UED.Las Matillas. 1”</b>	Nº Sector:	<b>M.1</b>
Ordenación Detallada:	<b>Si</b>	Discontinuo:	<b>No</b>

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	<b>5.195 m<sup>2</sup></b>	Superficie SG incluidos:	<b>0</b>
Índice Edificabilidad:	<b>1,351 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup></b>	Superficie máx. edificable:	<b>7.021 m<sup>2</sup>c</b>
Uso Global:	<b>Residencial</b>	Uso predominante:	<b>R Colectivo Libre</b>
Usos Compatibles:	<b>Ordenanza R.4a</b>	Usos Prohibidos:	<b>Ordenanza R.4a</b>
Nº máximo de viviendas	<b>59</b>	Índice Variedad de uso (%):	<b>-</b>
Índice variedad tipológica (%):	<b>-</b>	Índice integración social (%):	<b>-</b>

**Emplazamiento**



**Observaciones**

En caso de discrepancia en el cálculo del índice de edificabilidad prevalece el valor de la superficie máxima edificable que aparece en esta ficha y la superficie del sector que resulte de la medición real.

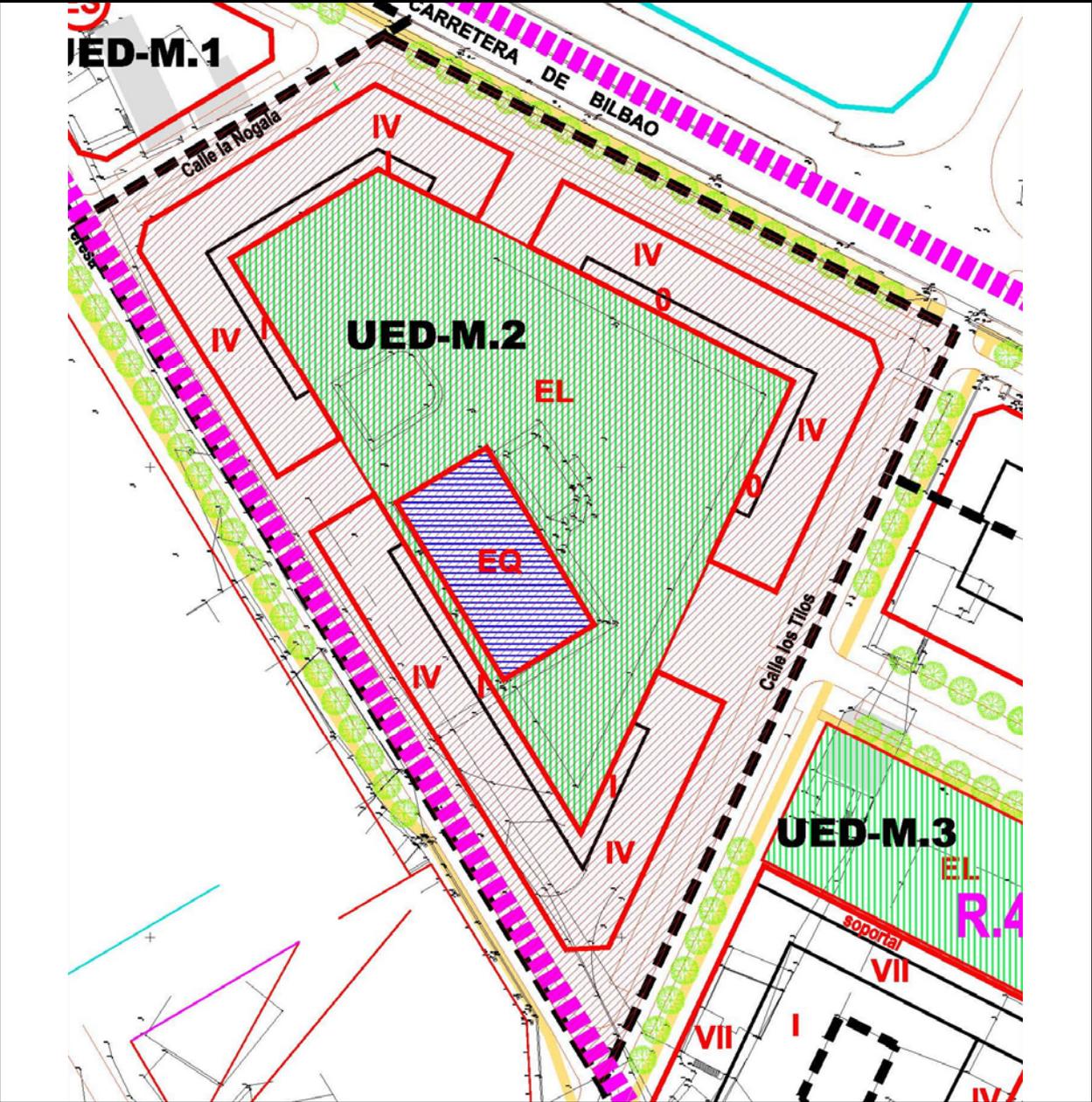
**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	<b>PGOU</b>	Núcleo:	<b>Miranda de Ebro</b>
Nombre del Sector:	<b>“UED.Las Matillas. 2”</b>	Nº Sector:	<b>M.2</b>
Ordenación Detallada:	<b>Si</b>	Discontinuo:	<b>No</b>

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	<b>20.561 m<sup>2</sup></b>	Superficie SG incluidos:	<b>0</b>
Índice Edificabilidad:	<b>1,061 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup></b>	Superficie máx. edificable:	<b>21.809 m<sup>2</sup>c</b>
Uso Global:	<b>Residencial</b>	Uso predominante:	<b>R Colectivo Libre</b>
Usos Compatibles:	<b>Ordenanza R.4a</b>	Usos Prohibidos:	<b>Ordenanza R.4a</b>
Nº máximo de viviendas	<b>205</b>	Índice Variedad de uso (%):	<b>-</b>
Índice variedad tipológica (%):	<b>-</b>	Índice integración social (%):	<b>-</b>

**Emplazamiento**



**Observaciones**

Se ha aprobado definitivamente los proyectos de actuación, reparcelación y urbanización. La urbanización se encuentra en fase de ejecución.

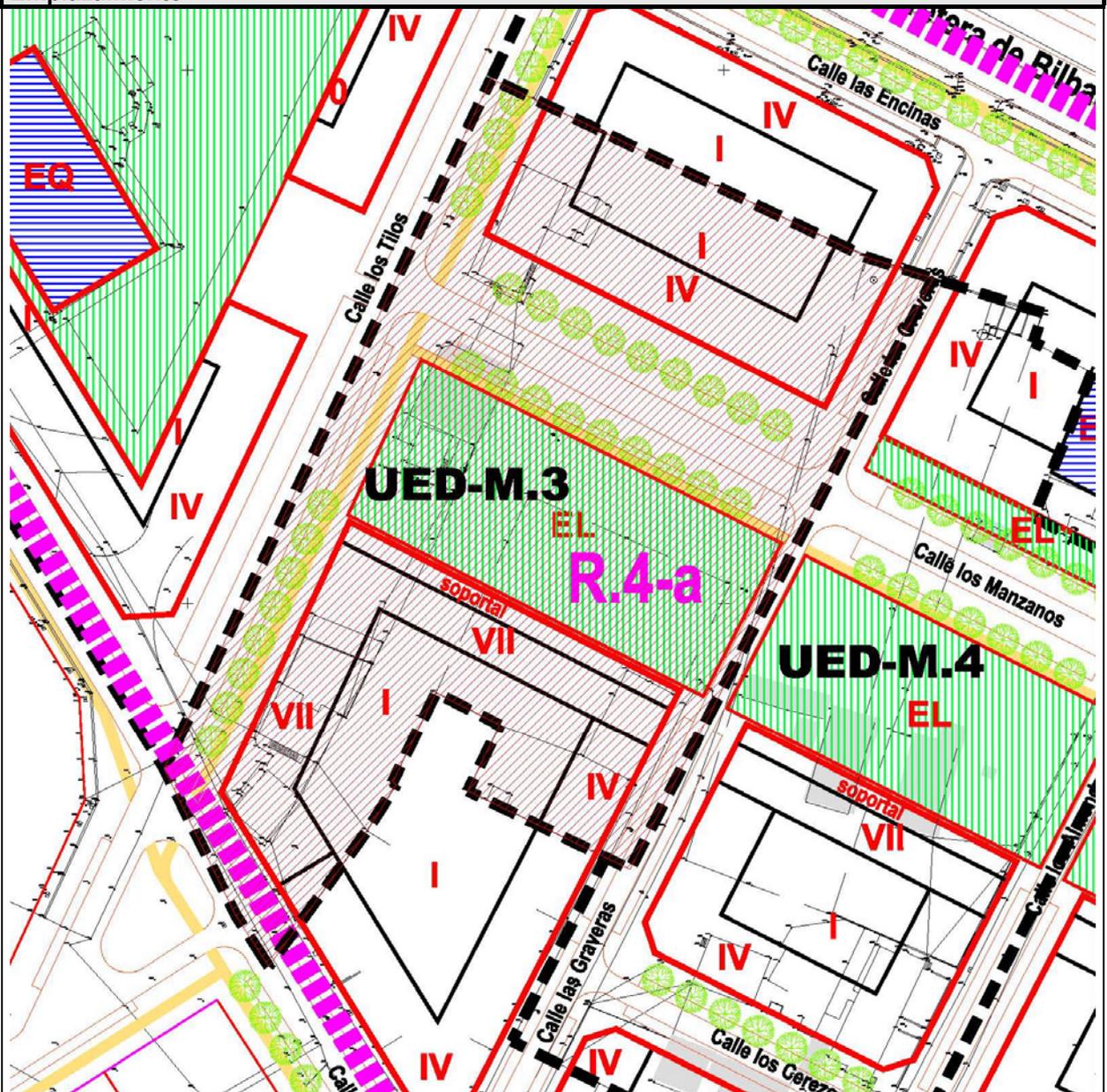
**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	“UED.Las Matillas. 3”	Nº Sector:	M.3
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	11.965 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,560 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	18.667 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	190	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-

**Emplazamiento**



**Observaciones**

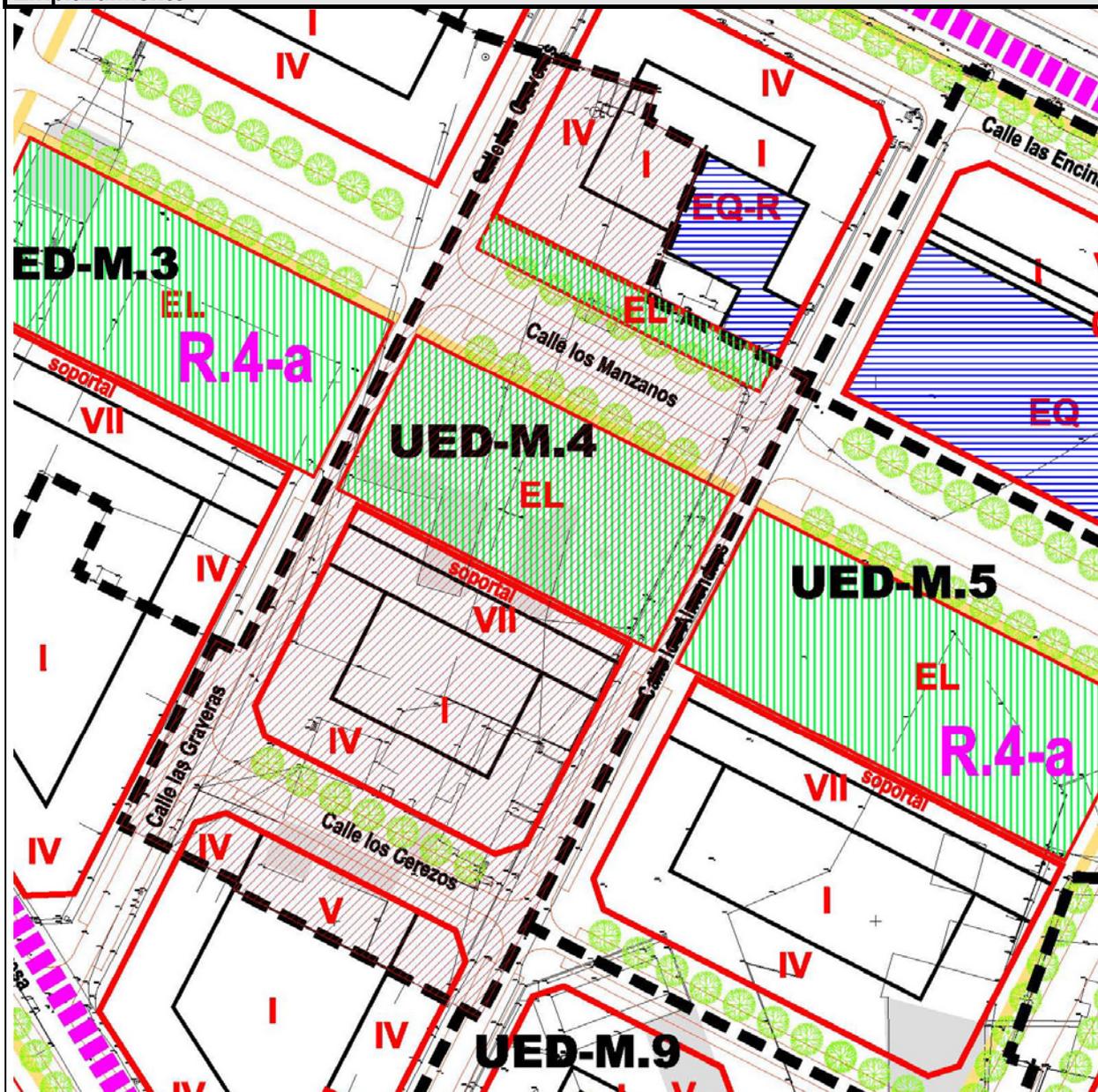
En caso de discrepancia en el cálculo del índice de edificabilidad prevalece el valor de la superficie máxima edificable que aparece en esta ficha y la superficie del sector que resulte de la medición real.

**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	"UED.Las Matillas. 4"	Nº Sector:	M.4
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	10.671 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,477 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	15.766 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	131	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-

**Emplazamiento****Observaciones**

En caso de discrepancia en el cálculo del índice de edificabilidad prevalece el valor de la superficie máxima edificable que aparece en esta ficha y la superficie del sector que resulte de la medición real.

FICHA DE SECTOR			
Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	"UED.Las Matillas. 5"	Nº Sector:	M.5
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total:	11.644 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,113 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	12.921 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	106	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-
Emplazamiento			
Observaciones			
<p>En caso de discrepancia en el cálculo del índice de edificabilidad prevalece el valor de la superficie máxima edificable que aparece en esta ficha y la superficie del sector que resulte de la medición real.</p>			

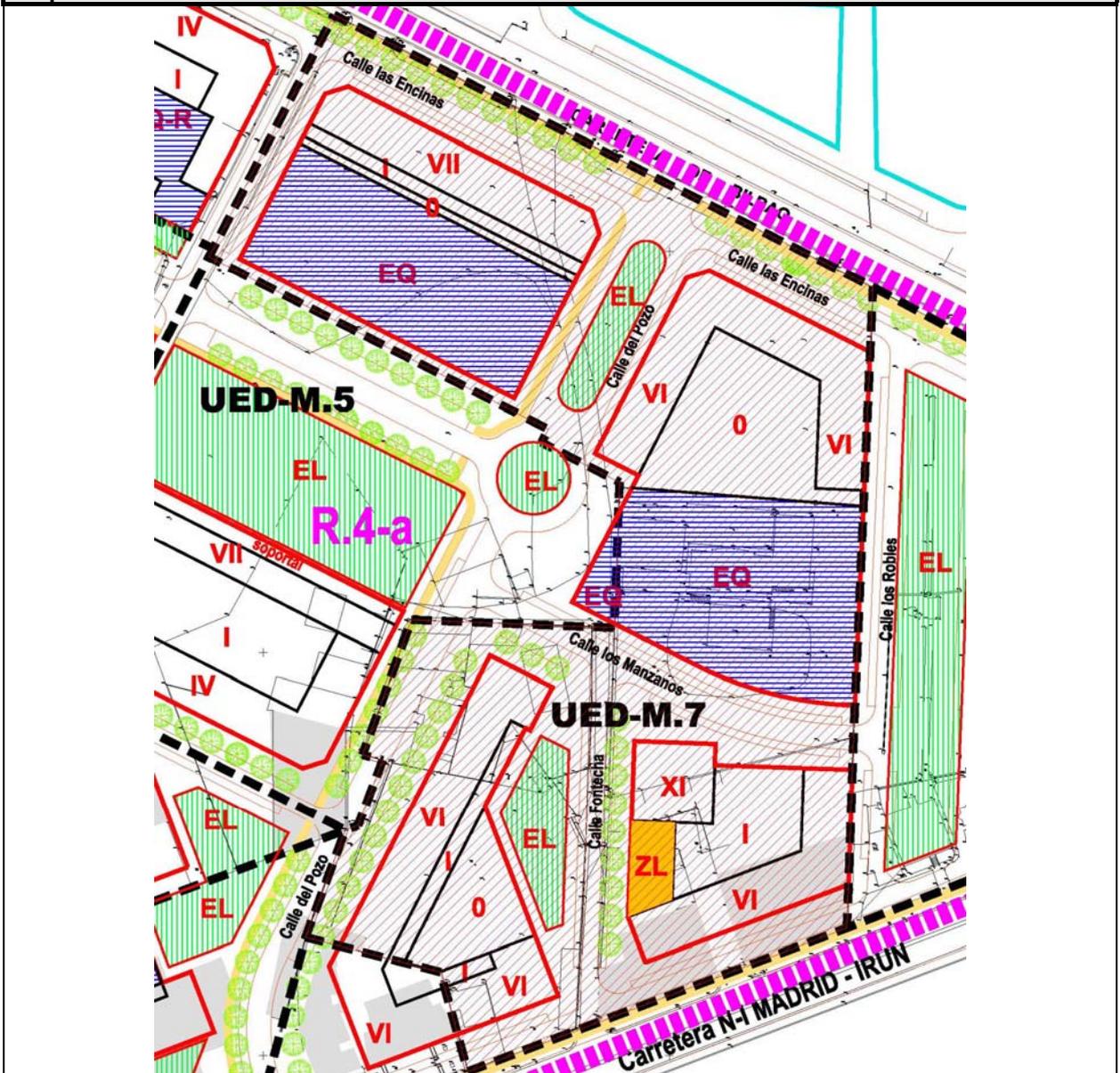
**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	“UED.Las Matillas. 7”	Nº Sector:	M.7
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	23.858 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,450 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	34.604 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	288	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-

**Emplazamiento**



**Observaciones**

En caso de discrepancia en el cálculo del índice de edificabilidad prevalece el valor de la superficie máxima edificable que aparece en esta ficha y la superficie del sector que resulte de la medición real.

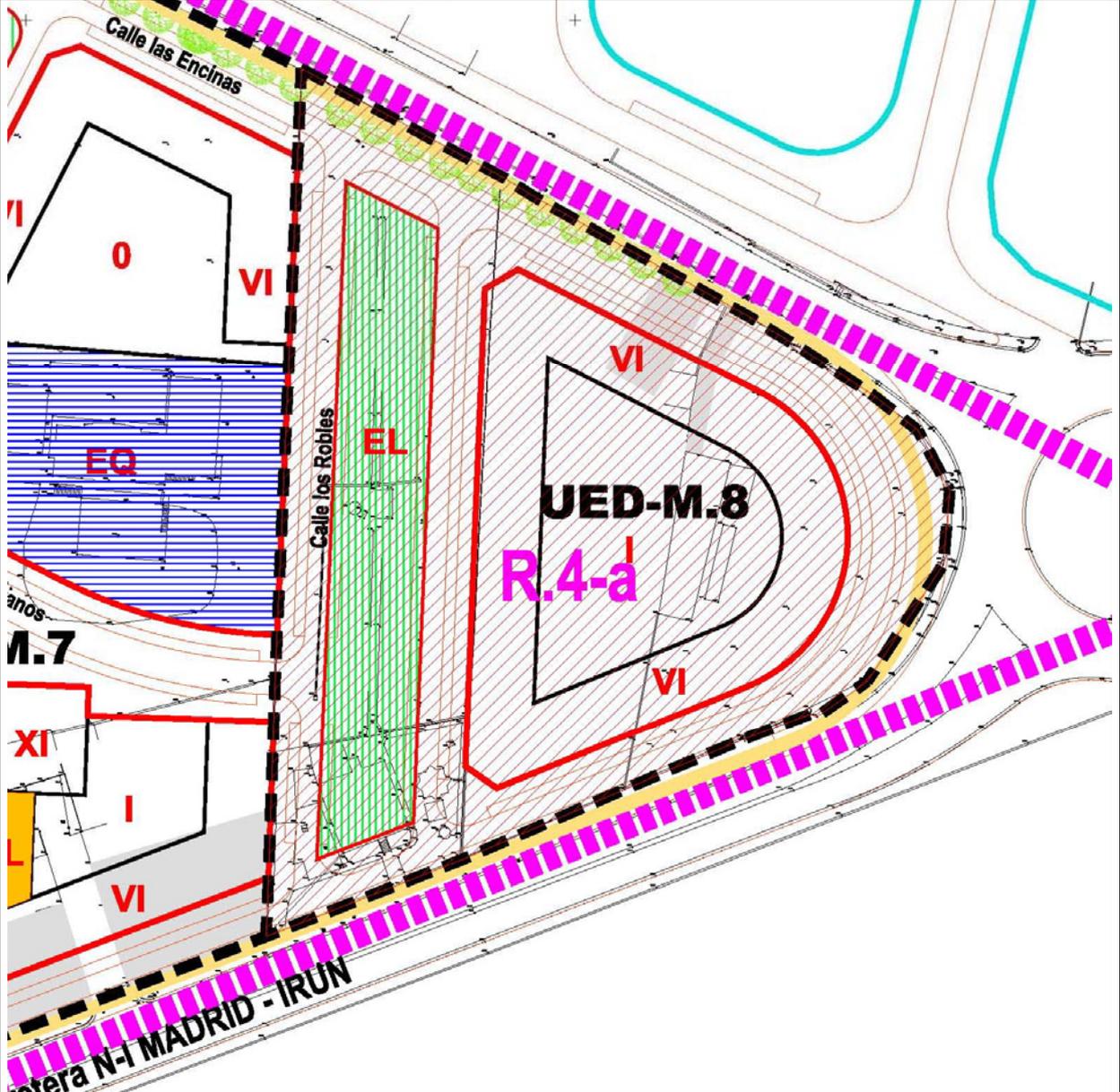
**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	“UED.Las Matillas. 8”	Nº Sector:	M.8
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	12.096 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,446 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	17.490 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	145	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-

**Emplazamiento**



**Observaciones**

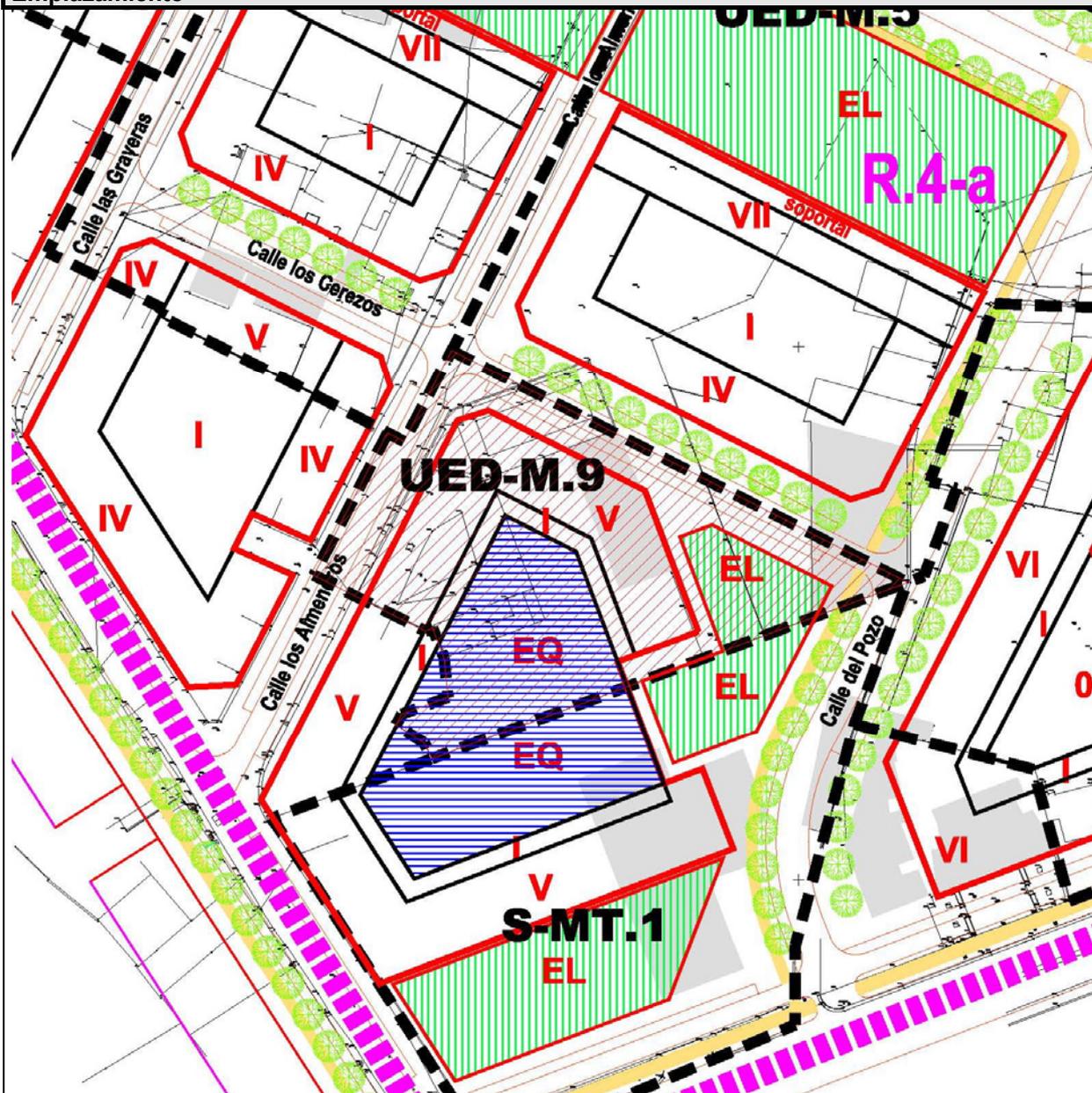
Se ha aprobado inicialmente el proyecto de actuación con proyecto de reparcelación.

**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	"UED.Las Matillas. 9"	Nº Sector:	M.9
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	3.994 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,455 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	5.811 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	50	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-

**Emplazamiento****Observaciones**

En caso de discrepancia en el cálculo del índice de edificabilidad prevalece el valor de la superficie máxima edificable que aparece en esta ficha y la superficie del sector que resulte de la medición real.

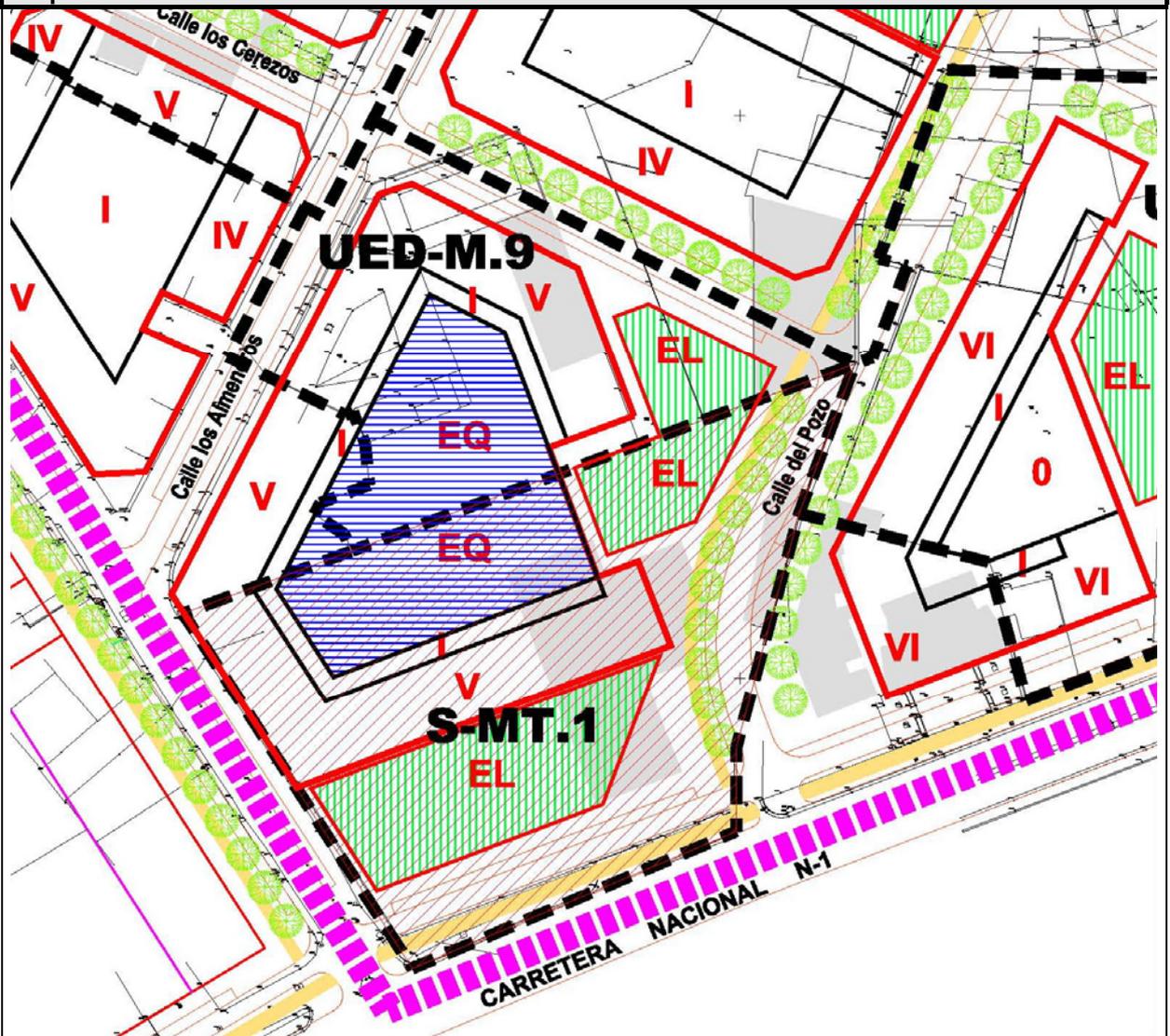
**FICHA DE SECTOR**

Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	"S-MT.1"	Nº Sector:	MT.1
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie Total:	12.096 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	436 m <sup>2</sup>
Índice Edificabilidad:	1,000 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	6.490 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Densidad (Viv./Ha.):	40 a 70	Índice Variedad de uso (%):	≥ 10 %
Índice variedad tipológica (%):	≥ 20 %	Índice integración social (%):	No se establece

**Emplazamiento**



**Observaciones**

En caso de discrepancia en el cálculo de la edificabilidad prevalece el valor del índice de edificabilidad y la superficie del sector que resulte de la medición real.

**Estudio de Detalle**

**“LAS MATILLAS”**

4

**Estudio Económico**

## DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO

UNIDAD	Concepto	Cantidad	Precio	IMPORTE	SUMA	Propietarios	Ayto.
<b>M.1</b>	Indemnizaciones	25,00%	298.440 €	74.610 €			
	Obras Viales	3.316	90 €	298.440 €			
	Obras EL	0	24 €	0 €			
	Proyectos	7,00%	298.440 €	20.891 €			
	Gestión y Admón	5,00%	298.440 €	14.922 €	<b>408.863 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>5,91%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>88.672 €</b>	<b>88.672 €</b>	<b>497.535 €</b>	
<b>M.2</b>	Indemnizaciones	25,00%	748.011 €	187.003 €			
	Obras Viales	6.475	90 €	582.791 €			
	Obras EL	6.884	24 €	165.221 €			
	Proyectos	7,00%	748.011 €	52.361 €			
	Gestión y Admón	5,00%	748.011 €	37.401 €	<b>1.024.775 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1.024.775 €</b>	
<b>M.3</b>	Indemnizaciones	25,00%	470.214 €	117.554 €			
	Obras Viales	4.581	90 €	412.290 €			
	Obras EL	2.414	24 €	57.924 €			
	Proyectos	7,00%	470.214 €	32.915 €			
	Gestión y Admón	5,00%	470.214 €	23.511 €	<b>644.193 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>15,72%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>235.756 €</b>	<b>235.756 €</b>	<b>879.949 €</b>	
<b>M.4</b>	Indemnizaciones	25,00%	445.509 €	111.377 €			
	Obras Viales	4.386	90 €	394.740 €			
	Obras EL	2.115	24 €	50.769 €			
	Proyectos	7,00%	445.509 €	31.186 €			
	Gestión y Admón	5,00%	445.509 €	22.275 €	<b>610.348 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>13,27%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>199.112 €</b>	<b>199.112 €</b>	<b>809.460 €</b>	
<b>M.5</b>	Indemnizaciones	25,00%	514.236 €	128.559 €			
	Obras Viales	5.022	90 €	451.980 €			
	Obras EL	2.594	24 €	62.256 €			
	Proyectos	7,00%	514.236 €	35.997 €			
	Gestión y Admón	5,00%	514.236 €	25.712 €	<b>704.503 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>10,88%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>163.186 €</b>	<b>163.186 €</b>	<b>867.689 €</b>	
<b>M.7</b>	Indemnizaciones	25,00%	864.240 €	216.060 €			
	Obras Viales	9.468	90 €	852.120 €			
	Obras EL	505	24 €	12.120 €			
	Proyectos	7,00%	864.240 €	60.497 €			
	Gestión y Admón	5,00%	864.240 €	43.212 €	<b>1.184.009 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>29,14%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>437.031 €</b>	<b>437.031 €</b>	<b>1.621.040 €</b>	
<b>M.8</b>	Indemnizaciones	25,00%	523.227 €	130.807 €			
	Obras Viales	5.227	90 €	470.403 €			
	Obras EL	2.201	24 €	52.824 €			
	Proyectos	7,00%	523.227 €	36.626 €			
	Gestión y Admón	5,00%	523.227 €	26.161 €	<b>716.821 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>14,73%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>220.891 €</b>	<b>220.891 €</b>	<b>937.712 €</b>	
<b>M.9</b>	Indemnizaciones	25,00%	124.207 €	31.052 €			
	Obras Viales	1.288	90 €	115.920 €			
	Obras EL	345	24 €	8.287 €			
	Proyectos	7,00%	124.207 €	8.694 €			
	Gestión y Admón	5,00%	124.207 €	6.210 €	<b>170.164 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>4,89%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>73.386 €</b>	<b>73.386 €</b>	<b>243.550 €</b>	
<b>MT.1</b>	Indemnizaciones	25,00%	247.315 €	61.829 €			
	Obras Viales	2.407	90 €	216.630 €			
	Obras EL	1.279	24 €	30.685 €			
	Proyectos	7,00%	247.315 €	17.312 €			
	Gestión y Admón	5,00%	247.315 €	12.366 €	<b>338.821 €</b>		
	<b>Conexión SSGG</b>	<b>5,46%</b>	<b>1.500.000 €</b>	<b>81.966 €</b>	<b>81.966 €</b>	<b>420.787 €</b>	
<b>SUC</b>	Calle Santa Teresa	5.600	90 €	504.000 €	<b>504.000 €</b>		<b>504.000 €</b>
	Calle Encinas (Remod.)	2.240	70 €	156.800 €	<b>156.800 €</b>		<b>156.800 €</b>
<b>TOTAL</b>						<b>7.302.499 €</b>	<b>660.800 €</b>
<b>TOTAL CONJUNTO ACTUACIÓN</b>							<b>7.963.299 €</b>

**CONEXIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS CON LOS SISTEMAS GENERALES**

El costo económico de las obras de conexión con los Sistemas Generales se ha distribuido entre las unidades de actuación que se van a ejecutar en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

	Conexión SSGG		1.500.000 €
	Supef. Construida (m2c)		
<b>M.1</b>	7.021	5,91%	88.672 €
<b>M.3</b>	18.667	15,72%	235.756 €
<b>M.4</b>	15.766	13,27%	199.112 €
<b>M.5</b>	12.921	10,88%	163.186 €
<b>M.7</b>	34.604	29,14%	437.031 €
<b>M.8</b>	17.490	14,73%	220.891 €
<b>M.9</b>	5.811	4,89%	73.386 €
<b>MT.1</b>	6.490	5,46%	81.966 €
<b>SUMA</b>	<b>118.769</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.500.000 €</b>