

# 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 de la superficie de 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.

## **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 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).

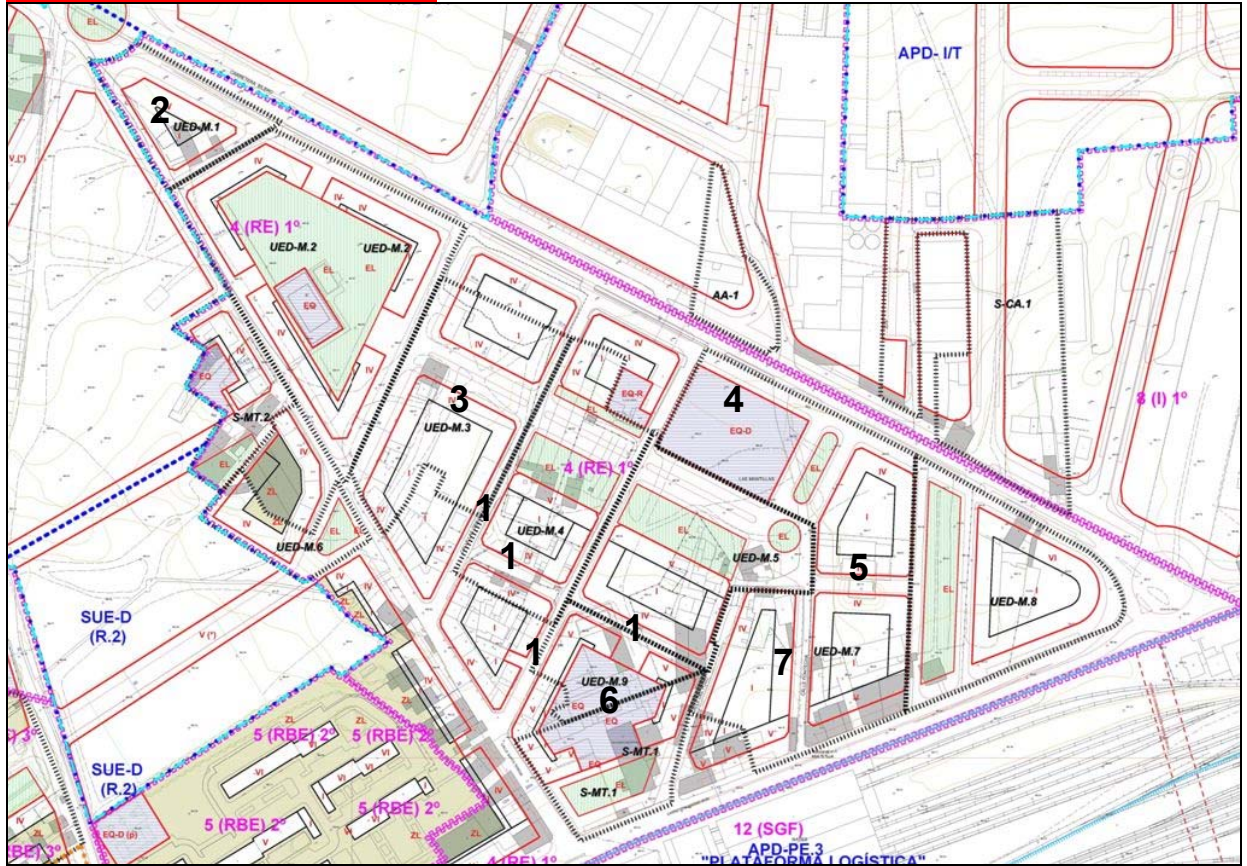
## T. IV. ORDENACIÓN DETALLADA.

### Cap. 1. Modificación de la Ordenación

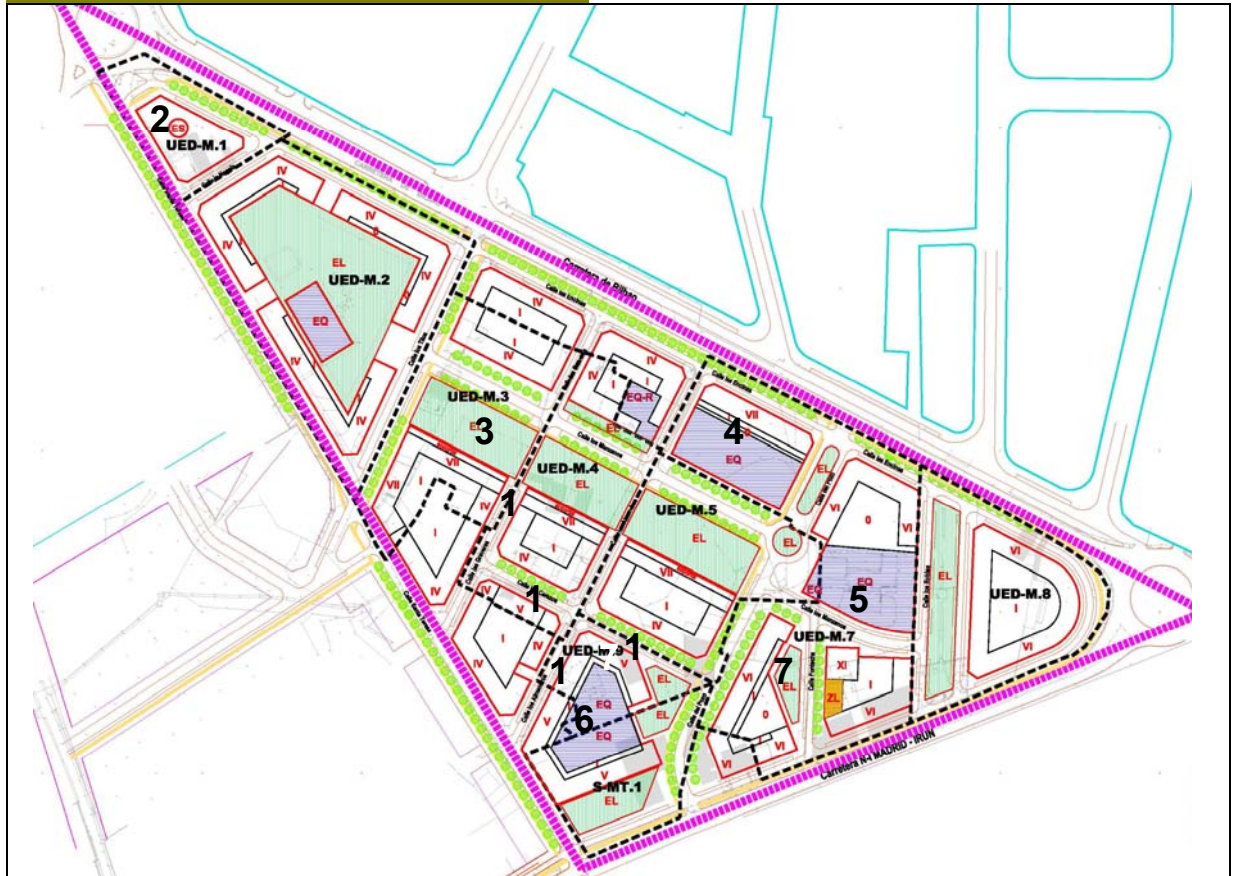
Los cambios en la ordenación que se expresan a continuación se reflejan en los dos gráficos comparativos de la página siguiente. En todos los sectores del Estudio de Detalle la superficie de espacios libres propuesta es igual o mayor que la del Plan General que se modifica. Se ha producido un incremento global de 3.405 metros cuadrados, lo que supone un aumento del 24,46 % 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. 7. Usos
Art. 481. Condiciones de edificación. Alineaciones	Art. 10. Ocupación
Art. 481. Condiciones de edificación. Edificabilidad	Art. 2. Cómputo de la superficie edificada.
Art. 481. Condiciones de edificación. Volumen	Art. 13. Fondo y número de plantas y Art. 11. Retranqueos
Art. 481. Condiciones de edificación. Parcela	Art. 9. Parcela

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

1. Artículos 2, 3, 4, 5 y 6: Fomento de la calidad y sostenibilidad de la edificación.
2. Artículo 8: Equilibrio en la relación entre uso de vivienda y comercial.
3. Artículos 13, 14, 15, y 16: 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	106.441
Superf. Dom. Púb. Existente		-								0
Viales (m2)	3.316	6.475	4.751	4.531	5.432	8.891	5.227	1.163	-	46.276
Espacios Libres (m2)	0	6.884	2.244	1.970	2.701	964	2.201	364	-	17.328
Equipamientos (m2)	0	1.000	0	0	145	5.110	0	1.116	-	7.370
Residencial (m2)	1.879	6.201	4.970	4.170	3.478	8.749	4.668	1.351	-	35.467
Supef. Máx. Edificable (m2c)	7.021	21.809	18.667	15.766	12.921	34.604	17.490	5.811	6.490	140.578
Edificab. máx. bruta (m2c/m2)	1,351	1,061	1,560	1,477	1,113	1,450	1,446	1,455	1,000	1,321
Nº máximo de Viviendas	59	205	190	131	106	288	145	50	70	1.244

Incremento EL y EQ										
Viales (m2)	223	0	1.605	515	249	1.636	0	84	-	10.801
Espacios Libres (m2)	0	0	2.244	0	292	505	0	364	-	3.405
Equipamientos (m2)	0	0	0	0	0	857	0	-432	-	425
Incremento Espacio Público	223	0	3.849	515	541	2.998	0	16	-	14.631

AI: Aprobado Inicialmente

AD: Aprobado Definitivamente

s/OD: Sin Ordenación Detallada. La ordenación que aparece en los planos es orientativa.

## 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-Dehesa*, 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*