

ESTUDIO DE DETALLE

" PROPUESTA DE ORDENACIÓN sobre
el ámbito AA-G.1"

EMPLAZAMIENTO : GUINICIO

MIRANDA DE EBRO – BURGOS

PROMOTORES :

D. José María Peñacoba Hernaez
Dña. Mº Jesús Resa Gómez
Dña. Basilia Pinedo Eguiluz
D.Gregorio Tobalina Caubilla

FERNANDO COLINA MARTINEZ-INMACULADA MEDRANO DEL VAL -----
ARQUITECTOS

OCTUBRE 2.005

SUMARIO

I MEMORIA

I.1. DATOS GENERALES

I.2. MEMORIA DESCRIPTIVA

I.3. JUSTIFICACION URBANÍSTICA

II PLANOS

	Ficha del Plan General para el ámbito AA-G.1	esc	1/1000
	Planos y fichas catastrales de las fincas afectadas	esc	varias
PLANO	U-01 – Situación del ámbito sobre el plano de Guinicio	esc	1/2000
PLANO	U-02 - Propuesta de ordenación de viario	esc	1/2000
PLANO	U-03 – Plano topográfico de la actuación		
	Y parcelas afectadas	esc	1/300
PLANO	U-04 –Superficie y porcentajes de parcelas del ámbito		
	sobre plano topográfico	esc	1/300
PLANO	U-05 – Trazado del viario propuesto	esc.	1/300
PLANO	U-06 - Secciones del terreno actuales y propuestas	esc.	1/300
PLANO	U-07 – Cesiones de cada parcela para el vial	esc.	1/300

I. MEMORIA

I. MEMORIA

I.1 DATOS GENERALES

1.1. ENCARGO, PROMOTOR Y AUTOR DEL PROYECTO

El presente trabajo consiste en un ESTUDIO DE DETALLE que viene a desarrollar ordenación de ámbito AA-G.1 del suelo urbano consolidado de Guinicio en relación a la Adaptación de Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

Actúan como promotores:

D. José María Peñacoba con NIF 13258635 D y domicilio en C/ La Estación nº 52º izq. De Miranda de Ebro 09200(Burgos)

Dña. Mº Jesús Resa Gómez con NIF 13185316 Z y domicilio en C/ La Estación nº 52º izq. De Miranda de Ebro 09200(Burgos)

Dña Basilisa Pinedo Eguiluz con NIF 13187784 K y domicilio en Barrio de Guinicio de Miranda de Ebro 09200(Burgos)

D. Gregorio Tobalina Caubilla con NIF 13279367H y domicilio en Barrio de Guinicio de Miranda de Ebro 09200(Burgos)

Este trabajo ha sido realizado por los arquitectos FERNANDO COLINA MARTINEZ, colegiado en el Colegio de Arquitectos de Castilla y León delegación de Burgos con el nº 405, con domicilio profesional en Parque Antonio Machado nº 2, 2º izq. De Miranda de Ebro (Burgos),e INMACULADA MEDRANO DEL VAL, colegiada en el Colegio de Arquitectos de Cantabria con el nº 994 y actualmente con domicilio profesional en la calle Ciudad de Toledo nº 57 5º B de Miranda de Ebro (Burgos).

1.2 OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el completar y modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de actuación AA-G.1, mediante una única Actuación Aislada del Ámbito comprendido en las parcelas catastrales de Urbana con referencia 8014406VN9381S0001MA (parcela señalada con las letras C en los planos) y las parcelas catastrales de Rústica con referencia 09224A00103652000KL (parcela señalada con la letra D) y con referencias 09224A00115226000KL y 09224A00105226000KL y la edificación con referencia catastral 80146 (parcela señalada con la letra A y B respectivamente) del barrio Guinicio.

CUADRO DE PARCELAS Y PROPIEDADES:

fincas	Ref: Catastral	Propietario	Superficie según plano topográfico	Porcentaje sobre el total	Cesión prevista
A	09224A00115226000KL	D. José María Peñacoba y Dña. M ^o Jesús Resa Gómez	741,00	27,15	112,70
B	09224A00105226000KL 80146	Dña. M ^o Jesús Resa Gómez	599,03	21,96	110,57
C	8014406VN9381S0001MA	D. Gregorio Tobalina Caubilla	972,36	35,64	165,38
D	09224A00103652000KL	Dña Basilisa Pinedo Eguiluz	416,16	15,25	71,30

Este instrumento de desarrollo pretende establecer la ordenación detallada para el desarrollo de la Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado de normalización y urbanización cuyo objetivo principal es la regularización de la red viaria pública existente completándola en el área de nuevo desarrollo.

Por lo tanto establece la traza del viario de nueva creación con la delimitación de la superficie de cesión corresponde a la Administración, y fija la ordenación de parcelas con sus alineaciones y rasantes, como las áreas de movimiento de la edificación establecidas por la ordenanza de aplicación.

RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en la delimitación, por parte del Ayuntamiento de Miranda de Ebro, de un Ámbito de Actuación (AA-G.1) dentro del Suelo Urbano Consolidado, que comprende la superficie de las citadas parcelas : 2728,25 -m2 según medición topográfica.

Para su redacción se siguen las disposiciones de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León establecidas en su artículo 69, y su gestión y desarrollo se realizará de acuerdo con los artículos 210 y 232 del Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La aprobación del Proyecto de NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN por parte del Ayuntamiento supondrá la autorización para desarrollar la urbanización y edificación del ámbito propuesto, previa entrada de los correspondientes proyectos técnicos debidamente visados, de acuerdo con el planeamiento vigente.

1.3 DATOS DEL TERRENO

1.3.1. *Identificación y situación de las parcelas:* El Ámbito de actuación comprende las parcelas catastrales antes relacionadas, formando un terreno dividido en dos áreas continuas y llanas, a distintas cotas, con una diferencia media entre ellas de 50 cm. en las rasantes, ya que están divididas por una veranda o talud de pequeña altura, situado en el núcleo de Guinico – al norte del núcleo y que linda con el camino Carrasquillo del mismo al sur.

1.3.2. *Características del terreno:* Su superficie bruta es de 2728,25,-m², con una morfología trapezoidal siendo la longitud máxima Norte-Sur del orden de 63,-m y Este-Oeste de 67,-m. Es un terreno actualmente destinado a prados y huertas y se encuentra libre de edificación salvo en la parte SUR lindante con camino del pueblo, donde existe una edificación como antigua cuadra que se está rehabilitando y se conservará.

Su topografía es poco accidentada en cada área en la que se encuentra dividida, presentando una pendiente inapreciable.

1.3.3. *Infraestructura Urbana y redes de servicios:* Las parcelas están ubicadas en suelo urbano consolidado con acceso mediante vial asfaltado llamado calle Carrasquillo y dispone de redes de servicios municipales de agua, saneamiento, telefonía y electricidad a las que se conectarán las nuevas redes interiores que defina en su día el Proyecto de Urbanización y Normalización.

No se aprecian afecciones de redes de servicios ni de otro tipo.

1.3.4. *Normativa Urbanística:* son de aplicación la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Miranda de Ebro, que clasifica las parcelas como Suelo Urbano Consolidado apto para desarrollar en una única actuación mediante Estudio de Detalle, y posterior Proyecto de Urbanización y Normalización.

Los parámetros urbanísticos aplicables a la unidad son los siguientes :

Tipo de suelo: URBANO CONSOLIDADO.

Ordenanza de aplicación: RUC Residencial Unifamiliar en Casco

- SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO: 2728,25-m² (ajustado según medición topográfica)
- Número de plantas: 2 plantas y bajo cubierta (B+1+BC).
- Altura máxima : 6,50 m. a cornisa, 9 m. a cumbre
- Usos y Tipología: Residencial tipos A y C.
- Superficie mínima de parcela: 250 m² o catastrales.
- Frente mínimo a vial 8 m entre alineaciones
- Retranqueos: Según alineación oficial y 3 m. a lindes.
- Separación entre edificios 6 m. (se permiten medianerías).
- Edificabilidad máxima 1,2 m²/m²
- Fondo máximo edificable hasta la línea de retranqueo
- Ocupación máx. sobre rasante área de movimiento de la edificación.
- Superficie destinada a viario 460,65 m²
- ORDENANZA SUBSIDIARIA RUC

I.2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 SOLUCIÓN ADOPTADA

La ordenación proyectada pretende completar el tejido urbano del sector manteniendo la tipología existente de vivienda unifamiliar tradicional - aislada ó pareada - de carácter autóctono.

Como única modificación que se propone, con respecto a la ordenación establecida en el planeamiento de rango superior, es la eliminación del vial trazado al oeste.

La causa principal de esta eliminación es que únicamente sirve a una de las parcelas afectadas por esta unidad de ejecución y por lo tanto no se ve necesaria la realización del mismo.

Además de que se ven beneficiados, si no se aprueba esta propuesta, parcelas fuera de este ámbito de actuación sin haber participado en la carga urbanística que supone la urbanización del mismo, lo cual vulnera el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios de las propiedades.

Para asegurar una futura conexión con la trama urbana se traza el vial hacia el oeste para comunicarlo con la calle Mayor, de tal manera que el servicio posterior del viario afectaría a parcelas colindantes fuera del ámbito de actuación y el reparto de cargas será más equitativo.

Se propone también la comunicación del resultante vial semicircular con una nueva calle casi paralela a la calle Río Ebro y que conectará, en un futuro, con la calle perpendicular a la calle Río Ebro hacia el norte, situada al norte del núcleo urbano.

Se ha buscado una ordenación tal que permita el acceso a todas las parcelas existentes y resultantes con una distribución de la carga urbanística lo más equitativa posible.

2.2 ESPACIOS LIBRES : VIALIDAD

El vial interior proyectado proporciona acceso adecuado y suficiente a todas y cada una de las parcelas, y comunica esta unidad con el resto de la trama municipal a través de la calle Carrasquillo.

Al mismo tiempo, su diseño proporcionará comodidad de uso para los peatones y automovilistas cuando se enlace con la calle perpendicular a la calle Río Ebro hacia el norte, en virtud de las características de establecidas para su urbanización según establece los servicios de vialidad del ayuntamiento, con aceras enrasadas con la calzada diferenciándose en el color.

El vial único tiene una anchura total de 8,00 metros distribuidos en dos aceras de 1,00 m. y calzada central de 6,00 m. para doble sentido de circulación.

Con un adecuado diseño de los materiales de pavimentación de estos dos ámbitos – calzada recorridos peatonales – por ejemplo, con bandas de césped sobre rejillas resistentes prefabricadas- se puede conseguir una integración mayor en el paisaje y una mayor comodidad de uso, evitando el excesivo impacto visual del asfalto y hormigón.

La superficie total destinada a vialidad interior es de 459,95 m², que se distribuyen de la siguiente forma

- calzada para vehículos doble sentido : 346,20 m²
- aceras peatonales : 113,75 m²

2.3 SUPERFICIES MÁXIMAS DE OCUPACIÓN Y CONSTRUIDAS

La edificabilidad total del ámbito se reparte de forma proporcional a cada parcela, correspondiéndose con el porcentaje de participación en el ámbito.

Así se establecen las áreas de movimiento de la edificación, fijando únicamente los retranqueos establecidos por la ordenanza de aplicación.

La superficie edificable máxima será: La establecida en las áreas de movimiento de la edificación, trazadas entre la alineación oficial y el fondo máximo edificable y los retranqueos a lindes, y las alturas máximas permitidas.

De esta manera el aprovechamiento materializable se indica en el plano del proyecto de normalización de fincas con número N05.

En principio se estima que este Estudio de detalle servirá para edificar 4 viviendas unifamiliares aisladas, y necesariamente será objeto de nueva redacción si cualquier promotor quisiera variar esta circunstancia.

I.3 JUSTIFICACION FUNCIONAL Y FORMAL. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

3.1. JUSTIFICACION FUNCIONAL Y FORMAL

Desde un planteamiento eminentemente racional, se ha buscado la máxima funcionalidad en las circulaciones internas del núcleo urbano, proponiendo los accesos a cada una de las parcelas de uso privado de la forma más simple y económica – en el sentido de minimizar recorridos – mediante un único vial central del que se harán las entradas a las fincas particulares.

Dentro de la edificación unifamiliar, se pretende aprovechar al máximo la relación de los espacios de la planta baja con el jardín circundante, y establecer una mayor privacidad entre las viviendas manteniendo unas distancias mínimas del orden de 6 m entre colaterales, establecidas por los retranqueos a linderos.

En cuanto a la solución formal, se parte de la tipología residencial tradicional aunque se establece únicamente las áreas de movimiento de la edificación en las parcelas colindantes para dar la libertad al proyectista dentro de la interpretación de la ordenanza de aplicación.

3.2. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANISTICA

Normativa Urbanística General: T.R. Ley del Suelo y sus Reglamentos

Ley de Castilla y León 5/1999 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo

Normativa Urbanística local vigente : Adaptación de Plan General de Ordenación Urbana de Miranda

de Ebro.

Clasificación del Suelo: Urbano Consolidado

Calificación del Suelo: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO, Ordenanza 6 -RUC-

Uso dominante: residencial

El Estudio de Detalle cumple la normativa vigente estableciendo y modificando justificadamente la ordenación detallada del Ámbito de Actuación establecido en le Plan General de Ordenación Urbana.

Miranda de Ebro, 10 octubre 2.005

Firmado por

FERNANDO COLINA MARTINEZ INMACULADA MEDRANO DEL VAL
ARQUITECTOS

II. PLANOS

II. PLANOS

Ficha del Plan General para el ámbito AA-G.1	esc	1/1000
Planos y fichas catastrales de las fincas afectadas	esc	varias
PLANO U-01 – Situación del ámbito sobre el plano de Guinico	esc	1/2000
PLANO U-02 - Propuesta de ordenación de viario	esc	1/2000
PLANO U-03 – Plano topográfico de la actuación y titularidad de las parcelas	esc	1/300
PLANO U-04 –Superficie y porcentajes de parcelas del ámbito sobre plano topográfico	esc	1/300
PLANO U-05 – Trazado del viario propuesto	esc.	1/300
PLANO U-06 - Secciones del terreno actuales y propuestas	esc.	1/300
PLANO U-07 – Cesiones de cada parcela para el vial	esc.	1/300

III. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL ÁMBITO AA-G.1 SUELO URBANO DE GUINICIO DE MIRANDA DE EBRO.....
BURGOS