

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS R11, R12A Y R12B

SECTOR SUE-R4 "AMPLIACIÓN PR1"

EN LA AVENIDA EUROPA

MIRANDA DE EBRO

Promotor: VIA 10, Sociedad Mixta de Viviendas de Alquiler, S.L.

Arquitectos: Estudio DAU, S.A.P.
D. Juan García Eguíluz
D. Luis A. Velasco Larrea

A. MEMORIA INFORMATIVA	3
A1. DATOS DEL ENCARGO	3
A2. REDACTORES DEL DOCUMENTO	3
A3. SITUACIÓN	3
A4. NORMATIVA URBANÍSTICA	3
A5. FINALIDAD DEL DOCUMENTO	3
B. PARCELAS AFECTADAS	4
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
D. SOLUCIÓN PROPUESTA	7
E. MEMORIA VINCULANTE	8
E1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	8
E2. RESUMEN EJECUTIVO	8
E3. INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACIÓN GENERAL	8
F. CONCLUSIÓN	9
G. ANEXOS	10
ANEXO I. ANÁLISIS DE RIESGOS	11
ANEXO II. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS REALES	15
H. PLANOS	16

A. MEMORIA INFORMATIVA

A1. DATOS DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de D. Severino Capa Ruiz con DNI.- 13.300.805-C, en representación de VIA 10, Sociedad Mixta de Viviendas de Alquiler, S.L. con CIF.- B/09511106 y domicilio en Plaza España nº 8, bajo de Miranda de Ebro (Burgos).

A2. REDACTORES DEL DOCUMENTO

Este documento lo redactan D. Juan García Eguíluz y D. Luis Alejandro Velasco Larrea, colegiados del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con nº 249 y 563 respectivamente, en representación de la sociedad Estudio DAU, S.A.P., con domicilio en Miranda de Ebro, calle La Estación nº 34, 1º oficina 6-7.

A3. SITUACIÓN

El Estudio de Detalle hace referencia a las parcelas R-11, R-12A y R-12B sitas en la Avenida Europa, en la localidad de Miranda de Ebro.

A4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Estas parcelas fueron objeto, con fecha 7 de octubre de 2,011, de una Modificación de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, siendo esta la normativa urbanística actualmente en vigor.

A5. FINALIDAD DEL DOCUMENTO

La finalidad de este Estudio de Detalle es modificar las alineaciones de los edificios que actualmente marca la modificación detallada antes señalada, dentro de las propias parcelas, de modo que se eviten las medianerías que, necesariamente con la ordenación actualmente en vigor, surgirían tanto en los edificios de estas parcelas como en los futuros a edificar en el sector contiguo SUE-D R.9, cuya ordenación ya se dispone.

B. PARCELAS AFECTADAS

El presente Estudio de Detalle afecta únicamente a las parcelas R-11, R-12A y R-12B sitas en la Avenida Europa de Miranda de Ebro en el sector SUE-R4 "Ampliación PR1".

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La modificación de ordenación detallada del P.G. de O.U. aprobada con fecha 7 de octubre de 2.011 perseguía, entre otros fines, dotar a las parcelas R-11 y R-12 de un acceso a los garajes a través de rampa en el interior de las mismas, la integración con el futuro sector R-9 y mejorar la eficacia energética de los nuevos edificios a construir.

El primer objetivo se logra plenamente al plantear sendas rampas en estas parcelas, ubicadas en la zona inmediatamente próxima al futuro sector SUE-D R.9 para lo que suprime los porches interiores inicialmente previstos en la planta baja, los cuales, por otra parte, carecían de continuidad en el sector SUE-D R.9, corriendo el riesgo de constituirse en espacios “residuales”, por lo que resulta un gran acierto en este caso.

Respecto a la integración con el sector SUE-D R.9, una vez aprobada la Modificación de Ordenación del mismo redactada por el arquitecto D. Francisco de León, se puede concluir que no se produce. Dicha modificación plantea, en su unión con las parcelas R-11 y R-12, sendos bloques (que conforman manzana abierta) con fondos en plantas alzadas de 12 m. y que llegan hasta el límite mismo de la propiedad. Por tanto, lo que se obtendría una vez edificadas los bloques, serían *sendas medianerías*, con una anchura de 12 m. y en toda la altura de los edificios. Esto ocurriría sólo en estas dos parcelas, ya que el resto de los edificios contiguos con el sector SUE-D R.9 están planteados para unirse físicamente con los del nuevo desarrollo. Y esto es así tanto en el resto de este sector SUE-R4 “Ampliación PR-1” como en los ya desarrollados PR-1 y Carretera de Logroño, en su mayoría edificadas (constituyen la Avda. Europa).

La idea de mejora de la eficacia energética parte inicialmente de la configuración de manzana que preveía el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana (año 2.006). La unión de las parcelas R-11 y R-12 con el sector SUE-D R.9 configuraba una amplia manzana abierta, con las edificaciones situadas en el perímetro de la misma y, por tanto, bastante separación entre los bloques paralelos opuestos. De aquí surge la idea de separar los bloques para permitir un mejor aprovechamiento de la radiación solar en invierno. Pero el cambio de composición de la manzana que supone la modificación aprobada del sector SUE-D R.9, con bloques paralelos mucho más próximos entre sí, junto con un análisis en profundidad del posible proyecto de edificación en relación con el vigente Código Técnico de la Edificación, de obligado cumplimiento, pone seriamente en entredicho la conveniencia de esta separación. El Documento Básico HS Salubridad establece que las cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar deben disponer de un sistema complementario de ventilación natural, para lo que debe disponerse una ventana exterior practicable o una puerta exterior, que deben estar en contacto con un espacio que tenga las mismas características que el que se exige para las aberturas de admisión. Y para éstas se exige que los espacios exteriores y patios a los que se abran puedan inscribirse en su planta un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan y no menor que 3 m. En el edificio señalado (baja + VI) dicha altura no será inferior a 24 m, luego el círculo habría de tener un diámetro de 8 m siendo la separación prevista entre los edificios de los dos sectores de sólo 3'40 m (y eso si no se realizan vuelos). En consecuencia, en la zona enfrentada con los futuros edificios del sector SUE-D R.9 no se podrían abrir huecos, dando lugar de nuevo a cierres ciegos en toda su altura (medianerías). Este hecho, unido a la proximidad de los bloques paralelos del nuevo sector, que arrojarán parte de su sombra sobre los nuevos edificios a edificar sobre las parcelas R-11 y R-12, nos mueve a estimar más conveniente la unión física de éstos con los futuros edificios del sector Miranda Sur.

En consecuencia de todo lo expuesto, la separación de los edificios de las parcelas R-11 y R-12 de sus linderos no sólo no contribuyen a su integración con el sector SUE-D R.9 ni a mejorar la eficacia energética de los inmuebles, sino que trae consigo la aparición de sendas medianerías, tanto en estos edificios como en los futuros a construir en el sector, estando separadas dichas medianerías una distancia máxima de tan sólo 3'40 m.

D. SOLUCIÓN PROPUESTA

Manteniendo el logro fundamental de la anterior Modificación de Ordenación Detallada, como es el resolver los accesos a las plantas inferiores de aparcamiento, suprimiendo los porches traseros y conociendo la Modificación de Ordenación SUE-D (R.9) redactada por D. Francisco de León, la solución que se propone en este Estudio de Detalle es unir los edificios de las parcelas R-11 y R-12 con los futuros del Sector SUE-D R.9, con los que compartirían fondo edificable de 12 m (el cual por otro lado es el adoptado para el resto de los edificios de este sector SUE-R4 "Ampliación PR-1").

Se mantendría el acceso a los garajes desde las calles perpendiculares a la Avenida Europa, adaptando su ancho a 4 m, que es el resultante de aplicar un fondo edificable de 12 m.

Dado que la superficie en planta de los edificios es ahora superior, se disminuye su altura en 1 planta, resultando así de Baja + V, que coincide sensiblemente con la del resto de los edificios del sector SUE-R4 "Ampliación PR-1" así como todos los que dan frente a la Avenida Europa.

Y por todo ello manteniendo, por supuesto, la edificabilidad máxima prevista en las parcelas R-11 y R-12, la cual no se modifica, siendo de 3.119'00 m² para cada una de ellas.

La documentación gráfica adjunta recoge y aclara debidamente la solución propuesta.

E. MEMORIA VINCULANTE

E1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La Ley de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 45 que los Estudios de Detalle en suelo Urbano consolidado pueden modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

En el Título II. “Normas Particulares del Suelo Urbano”, el Plan General de Ordenación Urbana establece, en el Artículo 448. “Alteración de las Normas Particulares”, la posibilidad de tramitar Estudios de Detalle para la alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación, siempre que ello no suponga perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y que en ninguna circunstancia suponga un incremento de la superficie edificable o modificación del aprovechamiento urbanístico.

La modificación de alineaciones y volúmenes que se propone cumple las premisas anteriores, ya que no supone ningún incremento en las condiciones de edificabilidad de las parcelas afectadas, viniendo motivada por la necesidad de dar continuidad a la trama urbana con el futuro Sector Miranda Sur y evitar la formación de cuatro medianerías sin posibilidad de su futura ocultación o cierre.

E2. RESUMEN EJECUTIVO

La nueva ordenación altera la vigente en las parcelas R-11, R-12A y R-12B del sector SUE-R4 “Ampliación PR-1” cuyos límites se reflejan en el plano I-1 (emplazamiento PGOU 2006).

El ámbito de suspensión de licencias afecta a las dos parcelas R-11 y R-12, que ha quedado perfectamente delimitada en el plano I-2 (situación PGOU 2006 y Ámbito de Suspensión de Licencias) según se detalla en la LUCyL Art. 97.1 y en el RUCyL Art. 156 y se mantendrá hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle propuesto en el presente documento.

E3. INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no supone variación alguna en relación con la ordenación general, limitándose a reordenar las alineaciones y volúmenes de las edificaciones en las parcelas R-11 y R-12, sin variar la edificabilidad de las mismas.

F. CONCLUSIÓN

El presente Estudio de Detalle sólo pretende ajustar las alineaciones de las parcelas R-11 y R-12, de modo que las edificaciones se unan con las del futuro Sector Miranda Sur, configurando adecuadamente las nuevas manzanas y evitando la aparición permanente de cuatro medianerías separadas apenas 3'40 m entre sí. No causa perjuicios a terceros ni se incrementa en modo alguno la edificabilidad original de los solares.

Consideramos que este Estudio de Detalle contiene los documentos necesarios para justificar la nueva propuesta, siempre conforme a lo regulado en el P.G. de O.U. de nuestra ciudad.

Miranda de Ebro, a febrero de 2.012

ESTUDIO DAU, S.A.P.

PROMOTOR:

D. Juan García Eguíluz

D. Severino Capa Ruiz

D. Luis A. Velasco Larrea

G. ANEXOS

ANEXO I.- “ANÁLISIS DE RIESGOS” PARA LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS R-11, R-12A Y R-12B EN LA AVENIDA EUROPA

Se redacta el presente documento, por requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, para dar cumplimiento a lo exigido por la “Agencia de Protección Civil e Interior de la Consejería de Interior y Justicia de Castilla y León”, al considerar a este municipio afectado por la “zona de alerta e intervención” del establecimiento industrial “Montefibre Hispania, S.A.”, en cuanto a eventuales accidentes medioambientales, dicha industria esta afectada por el RD 1254/1999, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Este municipio también está afectado por el “Plan de Inundaciones de Castilla y León”, en el que este municipio se encuentra calificado como de “Riesgo alto”, a los efectos de riesgo poblacional de inundaciones.

Debido a estas circunstancias, se realiza este “Análisis de Riesgos” en lo relativo a Protección Civil, que comprenda tanto los riesgos naturales como los tecnológicos.

RIESGOS NATURALES

Inundabilidad

El municipio de Miranda de Ebro está incluido dentro de los núcleos de población del Plan de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones de Castilla y León en el “Nivel de alto riesgo por inundación”.

Se señala que durante la redacción del documento de modificación del Plan General para la Ordenación detallada “Miranda Sur” SUE-D R.9, a la que pertenecen las dos parcelas objeto del Estudio de Detalle, la “Confederación hidrográfica del Ebro” con fecha 11 de septiembre de 2.009, informó favorablemente en este aspecto, pudiéndose afirmar que dichas parcelas (R-11, R-12A y R-12B del SUE-D R.9 Miranda Sur) no están afectadas por este riesgo natural.

Incendios

No existe en el entorno próximo masa forestal con riesgo potencial de incendio que afecte a estas dos parcelas, y así se refiere en el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales.

Sismos

Miranda de Ebro se sitúa en una zona de riesgo sísmico mínimo, siendo su coeficiente “ A_b ” $< 0'04$ g, por lo que no deriva de él, riesgo que no pueda ser atendido con el sistema normativo aplicable.

Desprendimientos y movimientos de tierras

Las dos parcelas se desarrollan sobre una extensión prácticamente horizontal y sobre un terreno compactado, no existen riesgos de movimientos de tierras o desprendimientos debido a la estabilidad de los materiales que conforman el sustrato.

Condiciones climatológicas

Las heladas, nieblas y nevadas habituales en el término municipal, no precisan ser consideradas como factor de riesgo, por lo que no es necesario tomar medidas urbanísticas singulares.

RIESGOS TECNOLÓGICOS

Químicos

El término municipal está afectado por el Plan Especial de Protección de Riesgos Químicos del establecimiento industrial de "Montefibre Hispania, S.A.". Los riesgos de accidente medioambiental de esta industria han sido analizados en el "Plan de Emergencia Exterior" (PEE) correspondiente, actualmente vigente, que ha recibido la "Autorización Ambiental" de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, adjuntándose en este informe la documentación gráfica que define las "zonas de intervención y alerta" de los casos de accidentes analizados que afectan en alguna medida a estas dos parcelas.

De los planos interpretativos del PEE que, asimismo, se adjuntan, se comprueba que las dos parcelas (R-11, R-12A y R-12B) NO resultan afectadas por ninguno de los casos de siniestro analizados por el Plan. Así el círculo de mayor amplitud es el de 710 m, correspondiente a un eventual escape de dióxido de azufre (SO₂) en descarga de cisternas, quedando el mismo muy alejado de las parcelas, como así se aprecia en el plano del Análisis de Riesgos para la tramitación del Estudio de Detalle.

De todo ello se deduce que, de acuerdo con el Plan de Emergencia Exterior (PEE), no resultan aplicables restricciones urbanísticas concretas sobre las parcelas del Estudio de Detalle.

Transporte de mercancías peligrosas

Las parcelas cumplen con las separaciones legalmente establecidas respecto a las carreteras generales y al ferrocarril, por lo que, del eventual traslado de mercancías peligrosas por esos medios, no cabe deducir medidas específicas que puedan afectar a la ordenación de las parcelas.

Almacenamiento de sustancias peligrosas

La ubicación de las parcelas con respecto a la industria "Montefibre Hispania, S.A." que presupone la eventual existencia de almacenamiento de sustancias peligrosas, no afecta estas.

Nuclear

En relación a los riesgos nucleares no consta en ningún supuesto su existencia en el entorno de afección de estas parcelas.

Por todo ello se concluye, que no resultan aplicables restricciones urbanísticas que, atendiendo al análisis de riesgos, precisen protecciones específicas para su control, dejando constancia que este Estudio de Detalle no está afectado por ninguna situación de riesgo que su aprobación debiera asumir. Asimismo los técnicos que suscriben entienden que lo expuesto en este informe es suficiente a los efectos de dar cumplimiento a lo solicitado por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro, a febrero de 2.012

Juan García Eguíluz

Luis A. Velasco Larrea

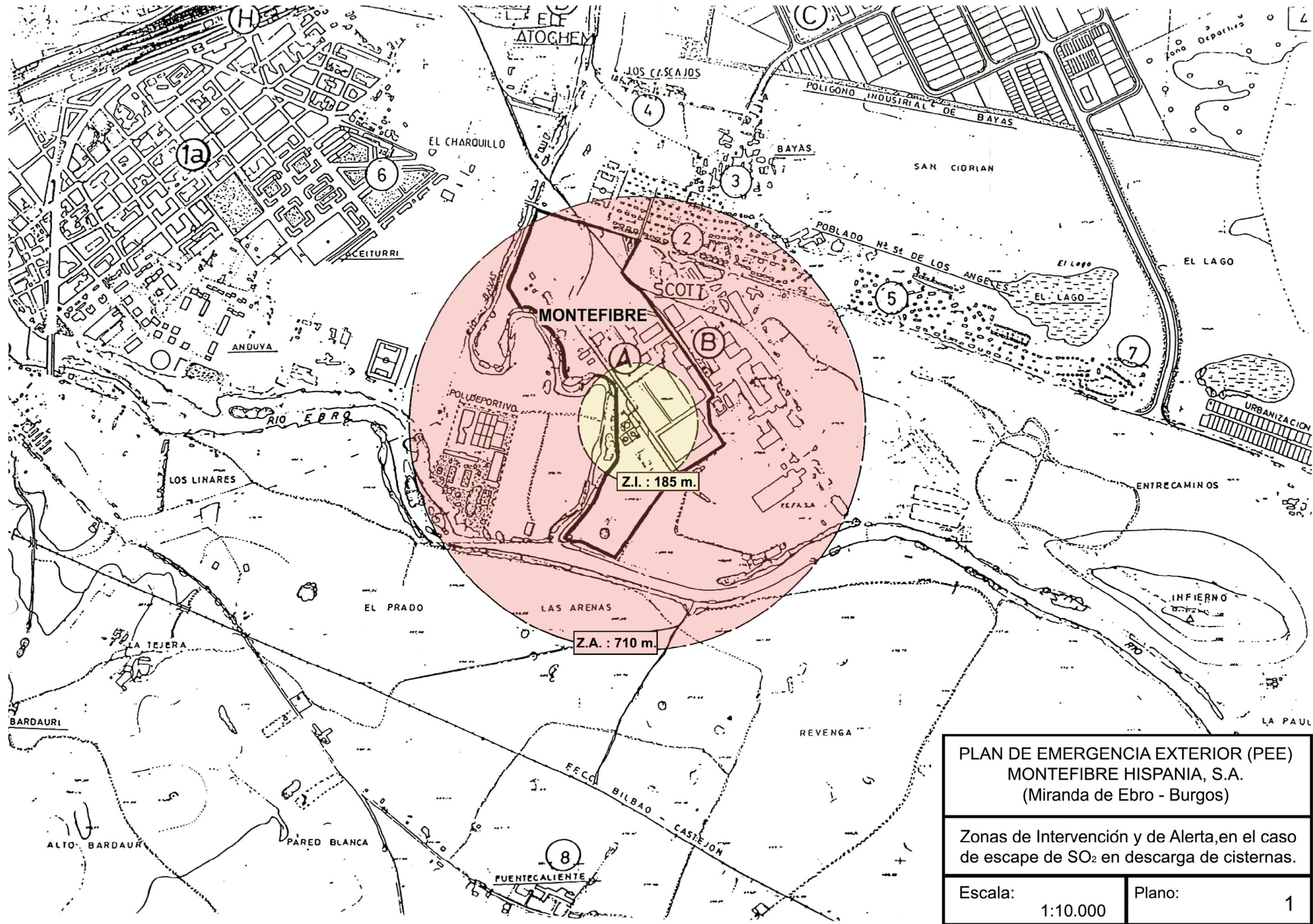
INDICE DE PLANOS – ANÁLISIS DE RIESGOS

PLAN DE EMERGENCIA EXTERIOR DE “MONTEFIBRE HISPANIA, S.A.” MIRANDA DE EBRO (BURGOS) PEE

- Nº 1.- Zonas de intervención y de alerta en el caso de escape de SO₂ en descarga de cisternas (E: 1/10.000)
- Nº 2.- Zonas de intervención y de alerta en el caso de derrame de acrilonitrilo en el cubeto del depósito de 2.000 m³ (E: 1/10.000)
- Nº3.- Zonas de intervención y de alerta en el caso de escape de SO₂ en el depósito de 60 m³ (E: 1/5.000)
- Nº4.- Zonas de intervención y alerta en el caso de explosión en el depósito de acrilonitrilo de 2.000 m³ (E: 1/5.000)

ANÁLISIS DE RIESGO PARA LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UED-L1.

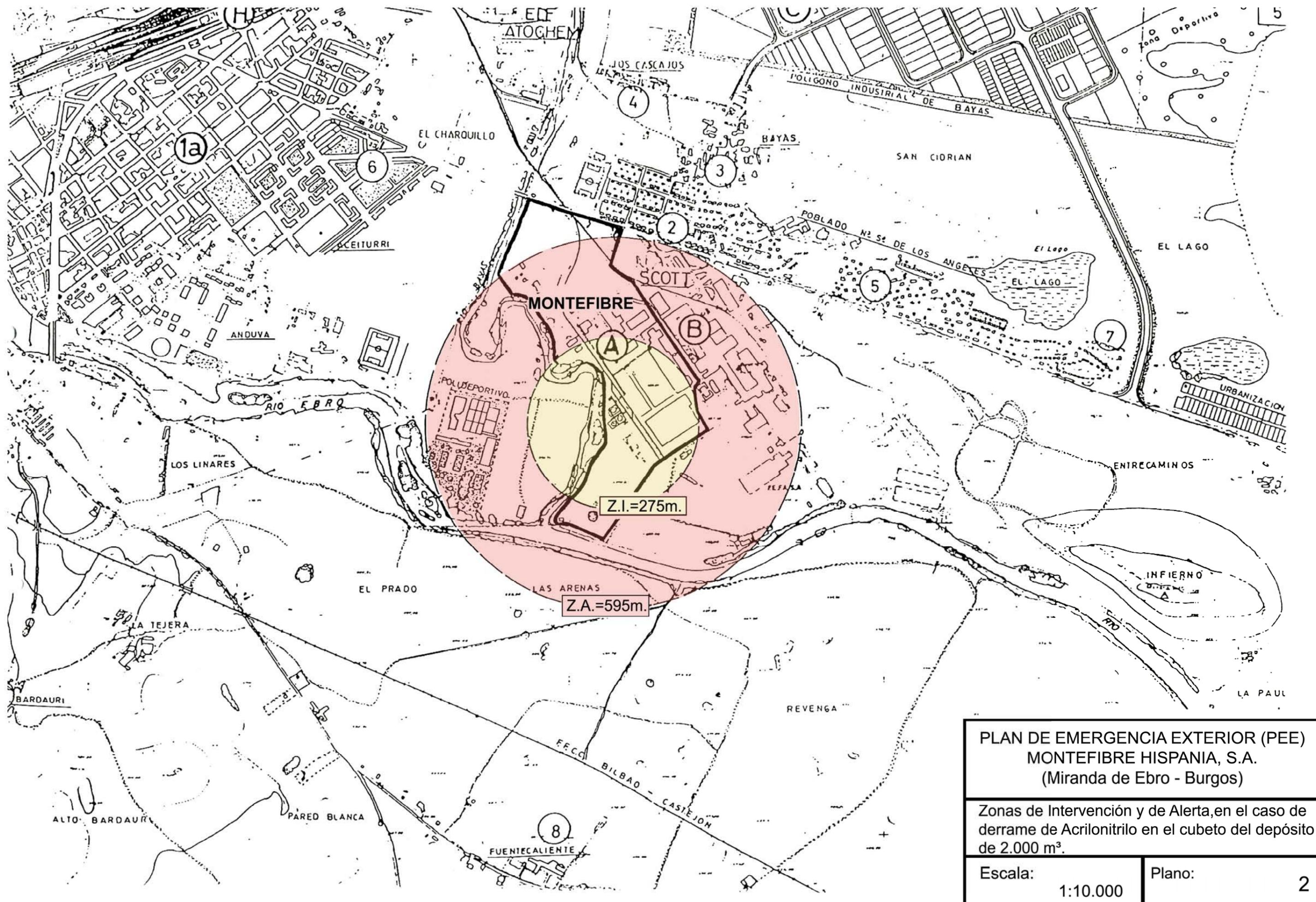
- Nº 1.- SITUACIÓN (E: 1/5.000)



PLAN DE EMERGENCIA EXTERIOR (PEE)
MONTEFIBRE HISPANIA, S.A.
 (Miranda de Ebro - Burgos)

Zonas de Intervención y de Alerta, en el caso
 de escape de SO₂ en descarga de cisternas.

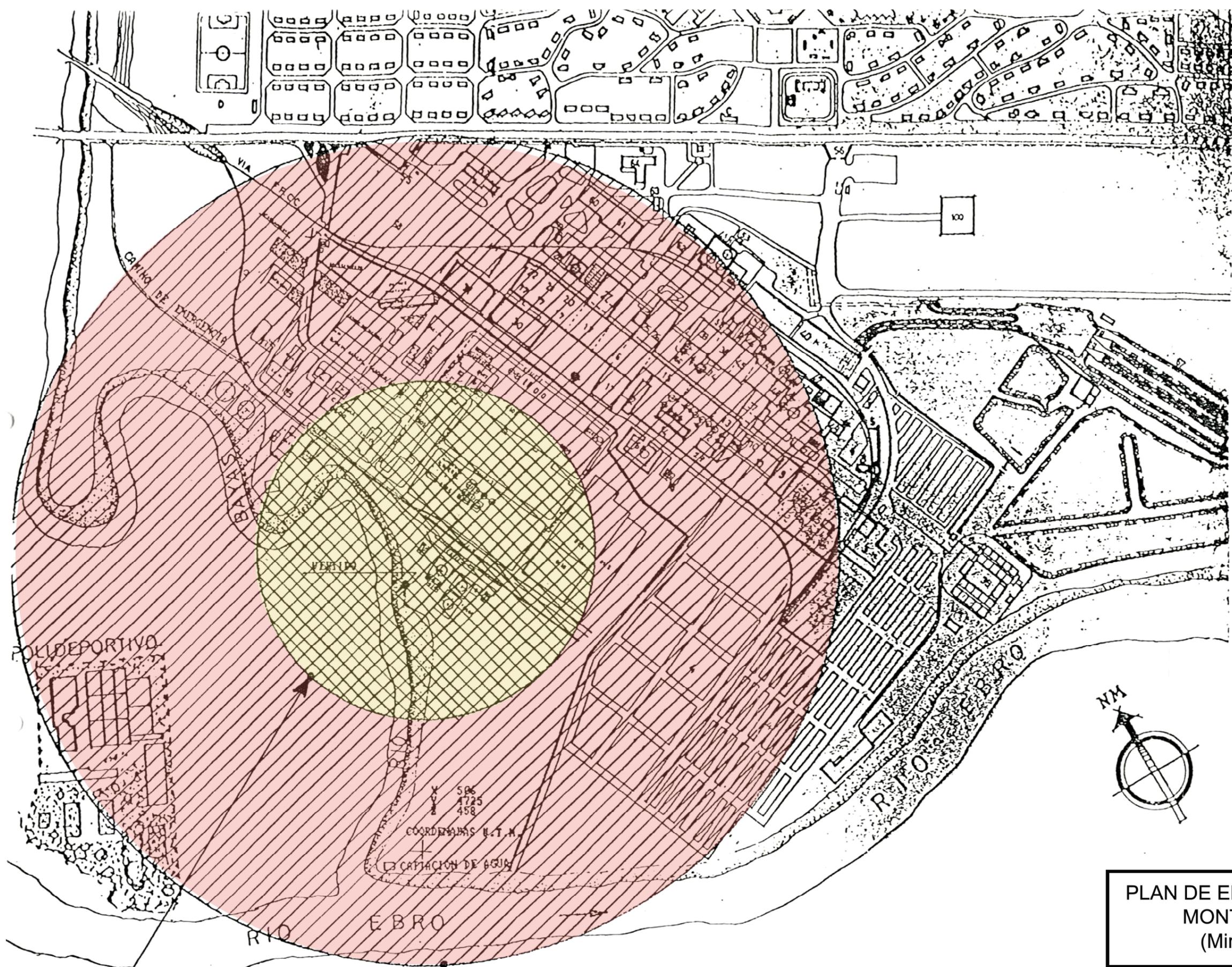
Escala: 1:10.000	Plano: 1
---------------------	-------------



PLAN DE EMERGENCIA EXTERIOR (PEE)
MONTEFIBRE HISPANIA, S.A.
 (Miranda de Ebro - Burgos)

Zonas de Intervención y de Alerta, en el caso de
 derrame de Acrilonitrilo en el cubeto del depósito
 de 2.000 m³.

Escala: 1:10.000	Plano: 2
---------------------	-------------

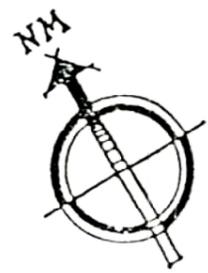


LEYENDA

- B101 ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS
- B102 PRODUCCION DE POLIMERO
- B105 RECUPERACION DE DISOLVENTE
- B107 PRODUCCION DE MASA
- B108 PRODUCCION DE FIBRA
- B109 PRODUCCION DE TOM
- B110 PRODUCCION DE TOP
- B111 PRODUCCION DE FLOCA
- B112 ALMACEN DE FIBRA
- R200 SERVICIOS AUXILIARES

ESCAPE DE DEPÓSITO SO₂

- ZONA DE ALERTA: 565m.
- ZONA DE INTERVENCION: 225m.



X 506
Y 4725
458
COORDENADAS U.T.M.
LA CAPTACION DE AGUA

Z.I. = 225 m.

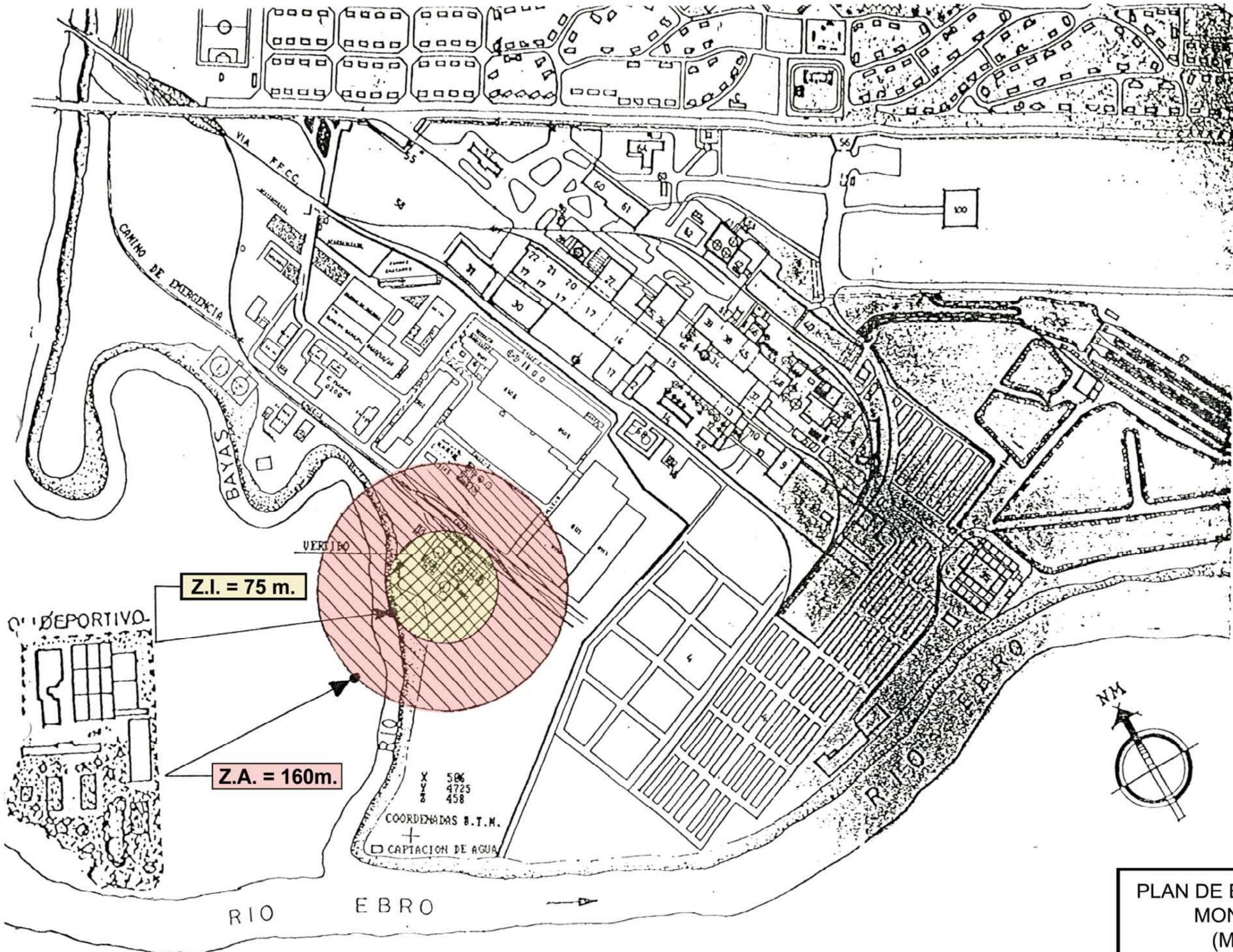
Z.A. = 565 m.

PLAN DE EMERGENCIA EXTERIOR (PEE)
MONTEFIBRE HISPANIA, S.A.
(Miranda de Ebro - Burgos)

Zonas de Intervención y de Alerta, en el caso de escape de SO₂ en el depósito de 60 m³.

Escala: 1: 5.000

Plano: 3



LEYENDA

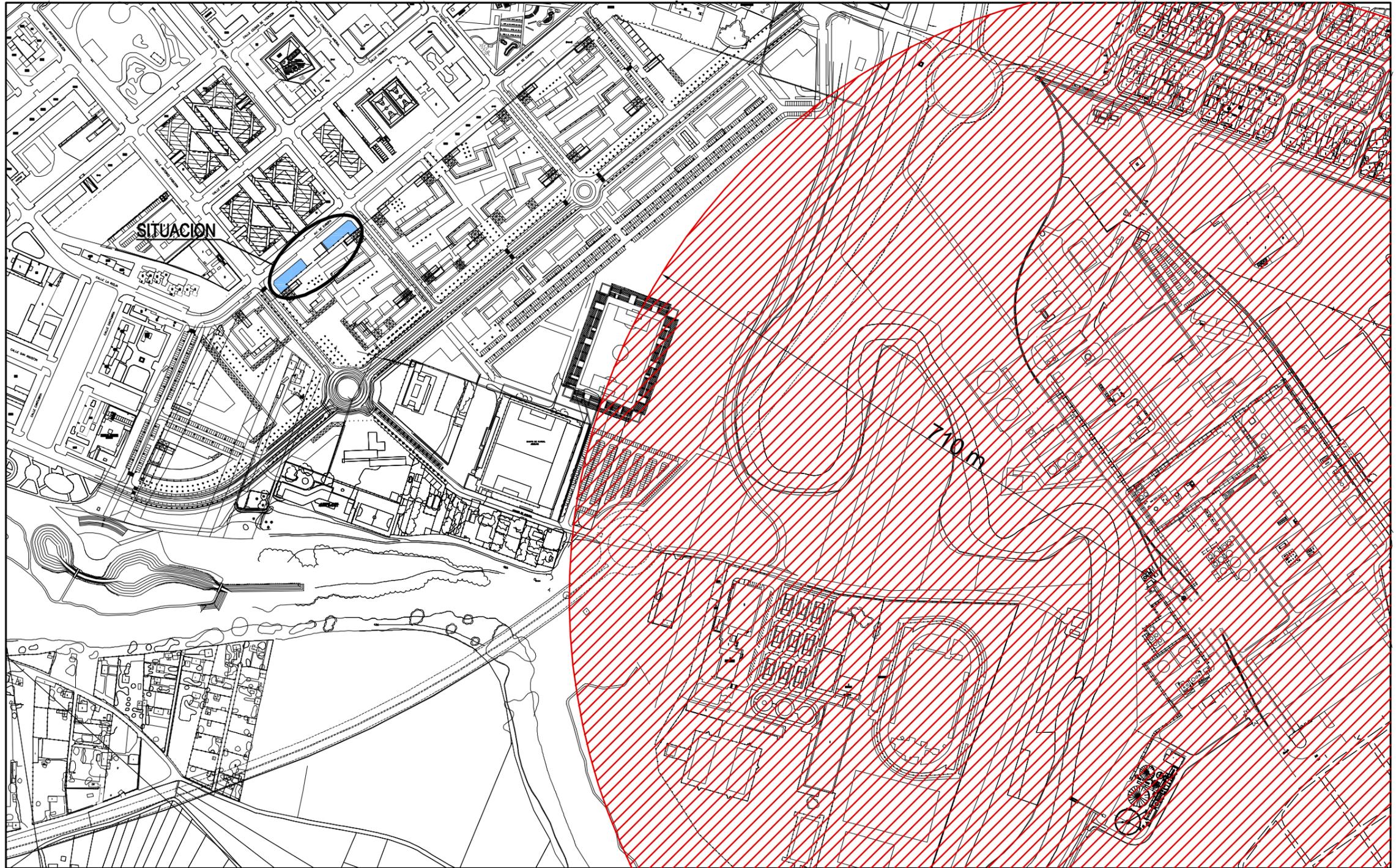
- B101 ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS
- B102 PRODUCCION DE POLIMERO
- B105 RECUPERACION DE DISOLVENTE
- B107 PRODUCCION DE MASA
- B108 PRODUCCION DE FIBRA
- B109 PRODUCCION DE TON
- B110 PRODUCCION DE TOP
- B111 PRODUCCION DE FLOCA
- B112 ALMACEN DE FIBRA
- B200 SERVICIOS AUXILIARES

EXPLOSION DPTO. S-100

- ZONA DE ALERTA: 160m.
- ZONA DE INTERVENCION: 75m.



<p>PLAN DE EMERGENCIA EXTERIOR (PEE) MONTEFIBRE HISPANIA, S.A. (Miranda de Ebro - Burgos)</p>	
<p>Zonas de Intervención y de Alerta, en el caso de explosión en el depósito de Acrilonitrilo de 2.000 m³.</p>	
<p>Escala:</p>	<p>Plano:</p>
<p>1: 5.000</p>	<p>4</p>



ESCAPE DE SO₂ EN CISTERNA

 Límite de la "Zona de Alerta" (R = 710m).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS R11, R12-A Y R12-B
Avenida de Europa, Miranda de Ebro.

SITUACION

ANÁLISIS DE RIESGOS, PARA LA TRAMITACIÓN DEL
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS R11, R12-A Y R12-B.

AVENIDA DE EUROPA

MIRANDA DE EBRO

PROMOTOR:

VIA 10, S.L.

ARQUITECTOS:

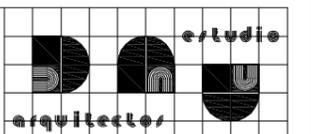
juan garcia eguiluz

I.alejandro velasco larrea

E 1:5000

FEBRERO 2.012

1



ANEXO II.

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS REALES
SOBRE LAS FINCAS AFECTADAS DURANTE LOS CINCO AÑOS ANTERIORES A
LA APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.**

H. PLANOS

INDICE DE PLANOS – ESTUDIO DE DETALLE

INFORMACIÓN

I-1.- EMPLAZAMIENTO PG DE OU 2.006	E: 1/5.000
I-2.- SITUACIÓN PG DE OU 2.006 Y AMBITO DE SUPRESIÓN DE LICENCIAS	E: 1/2.000
I-3.- SUE-D R.9 “MIRANDA SUR” DICIEMBRE 2.010	E: 1/2.000
I-4.- PLANEAMIENTO VIGENTE	E: 1/1.000

ORDENACIÓN

O-1.- ORDENACIÓN Y GESTIÓN	E: 1/1.000
O-2.- PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	E: 1/400
O-3.- PROPUESTA PLANO 25 DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE NÚCLEO URBANO	E: 1/2.000