

MEMORIA

PLAN PARCIAL SUE-D (T/R) - MIRANDA DE EBRO

PROMOTOR: Propietarios del Sector

ARQUITECTOS: Zárate Arquitectos, S.L.P.

0. PREAMBULO

0.1. OBJETO

El objeto de la presente memoria es la descripción y justificación de la documentación correspondiente al Plan Parcial SUE-D(T/R) Carretera de Bilbao en Miranda de Ebro, de carácter residencial, en el que se definen los usos asignados y dotaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, en aplicación de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y modificaciones posteriores, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrollo integral de la Ley 5/1999, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por Decreto 68/2006 de 5 de octubre.

El proyecto consta de Memoria y Planos, referidos a la situación Actual, Ordenación Vigente, Infraestructuras Existentes, Sistemas Generales Adscritos, Ordenación Propuesta, Parcelación, Delimitación, Cotas, Rasantes viales y peatonales, Superposición de Ordenación Propuesta y Estado Actual, Esquemas de Instalaciones, Enlace con la trama urbana circundante y altura edificaciones.

0.2. NATURALEZA DEL DOCUMENTO

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación desarrollado conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2.009, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), artículos 137 a 142 inclusive, y en el Decreto 45/2009 de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto 22/2004 en su artículos 49 a 52 inclusive, definido como Planeamiento de Desarrollo, cuyo objeto es el desarrollo del principal sector de suelo urbanizable sin ordenación detallada destinado a usos terciarios y residenciales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta este Plan Parcial del Sector SUE-D(T/R) “Carretera de Bilbao” en Miranda de Ebro, por iniciativa de los propietarios Promociones Díez-Bastida, S.L., con C.I.F. B/09258211 y domicilio en calle del Cid nº 2 de Miranda de Ebro; por ser propietarios de las parcelas registrales (43.761-45.044-10.010).

Equipo redactor

El Plan Parcial ha sido redactado por los arquitectos Jesús Zárate Gallego, colegiado nº 117 y Cristina Zárate Alonso, colegiada nº 3.027.

1.2. INFORMACION URBANISTICA

El Sector Urbanizable sin ordenación detallada, SUE-D(T/R) “Carretera de Bilbao” en Miranda de Ebro, se encuentra definido en sus determinaciones de Ordenación General, conforme a la ficha que se acompaña, encontrándose comprendido entre el límite de las edificaciones urbanas 8(I)1º que dan frente a Carretera de Bilbao al Norte, Sur con el Sector SUE-D(R.2) y PERI-2, Este calle Santa Teresa, S-MT2 y UED-M.6, Oeste con PERI-2, SR-EU y 8(I)1º.

1.1.3. CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS

El sector SUE-D(T/R) se sitúa dentro de los depósitos aluviales que configuran principalmente la depresión de Miranda de Ebro, donde se alternan facies de areniscas, arcillas y facies blancas de margas.

En la zona central, entre la calle de los Pinos de nueva formación y la calle Santa Teresa, se encuentra terreno de antiguas graveras de areniscas con abundancia en sílices que han sido posteriormente rellenos, lo que nos da las características de esta zona, siendo el resto de los espacios del Sector de iguales características, zona hasta -0'60 m. de capas vegetales, zona de areniscas sedimentarias y margas a partir de esa cota.

Solamente podrán requerirse cimentaciones especiales en las zonas de afección de antiguas graveras, siendo resuelto el resto por cimentaciones de zapatas aisladas.

Topografía

El terreno del Sector se sitúa principalmente su cota superior en su zona central, siguiendo la línea del Camino de los Pinos hacia el margen al Norte, descendiendo tanto al Oeste y Noroeste (Talleres MAC), como hacia el Oeste (SR-EU y PERI-2) y Sur (PERI-2 y Sector SUE-D(R-2)).

Ondulaciones hacia esos márgenes mencionados pasando de cota aproximada de 467 (calle Santa Teresa y Los Pinos) a cota 460 hacia final de calle Los Pinos, borde del Sector y zona rústica hacia el Oeste y Noroeste.

Vegetación

En el Sector no existe ninguna vegetación a tener en cuenta, por ser espacio de uso agrícola y de antiguas graveras.

Sólo existen algunos árboles frutales en finca sita en borde de Carretera de Bilbao y Camino de los Pinos, actualmente vallada, y almendros en finca vallada hacia el Oeste.

El resto del terreno se encuentra con trabajos de laboreo agrícola o sin uso.

Clima

Las condiciones climáticas de Miranda de Ebro y de este Sector se extraen de los datos de las estaciones locales de meteorología.

El clima es de inviernos largos, secos y fríos, veranos calurosos y cortos, otoños y primaveras con variaciones apreciables de temperatura y lluvias, lo que configura su clima continental.

Las temperaturas medias anuales oscilan entre 13º y 15º, con temperaturas máximas próximas a los 39º y mínimas de -10º y oscilaciones de temperaturas invernales del orden de 18º.

Este periodo de tiempo frío y de heladas corresponde entre los meses de noviembre-marzo, con abundancia de nieblas.

Los días con nieve son bastante raros, dándose durante un máximo de una semana al año.

La precipitación media anual es de 465 mm. y precipitación máxima en 24 horas 120 mm., siendo el periodo de mayor intensidad el de octubre-abril con valores de 70-90 mm/mes.

La humedad media es del 68%.

Los vientos dominantes son los de NE-SO, con periodos de NW-SE. El viento SO fresco en verano y NE frío en invierno, siendo el NW el que generalmente trae lluvias.

El soleamiento tiene una media anual de 1.950 h.

Edificaciones existentes

Dentro del Sector se sitúan restos de antiguos usos agrícolas (pabellón agrícola hacia el Noreste, próximo calle Santa Teresa) y finca agrícola con frutales vallada hacia el Norte en borde de Camino de los Pinos, con edificación de pabellones agrícolas, cobertizos, vallados, estanques y arbolado frutícola.

Todas las edificaciones se encuentran fuera de ordenación, por lo que procede su indemnización y derribo por la Junta de Compensación.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMACION

Procede la formulación del Plan Parcial al objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para el desarrollo del Sector.

2.2. ADECUACION DE LA ORDENACION PROPUESTA EN EL PLAN GENERAL

El Plan Parcial se adecua a los principios de ordenación previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, siendo la superficie real del Sector de 103.278'48 m².

Se incorpora como Sistema General Adscrito a este Sector, la parcela propiedad municipal: parcela 27 del Polígono 28 de 25.118 m².

Estos principios de ordenación se basan en la realización de un sector que sirva de bisagra entre los pabellones existentes en Carretera de Bilbao, el uso terciario del Polígono de las Californias al frente de la Carretera de Bilbao y el uso residencial del Barrio de las Matillas.

Por lo tanto, se pretende conseguir con la ordenación propuesta vitalizar este espacio marginal entre la Carretera de Bilbao, borde de zona urbana del río Ebro y Barrio de las Matillas, configurando diferentes usos y tipologías que sirvan de conexión entre estos sectores.

El uso de conexión de los sectores situados al Norte es el de terciario, separado por medio de un amplio espacio libre del uso residencial del Sector, situándolo en conexión de los diferentes sectores residenciales (calle Los Pinos, río Ebro y calle Santa Teresa).

2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Los objetivos, como consecuencia de la ordenación prevista en el Plan General, son:

a) El desarrollo de los usos terciarios y residenciales con implantación de actuaciones comerciales singulares, creando un polo de atracción junto con el terciario existente al otro lado de la Carretera de Bilbao en el Polígono Californias.

b) Buscar un remate del Barrio de las Matillas, consiguiendo un acceso a la ciudad de mejor impacto que el existente, posibilitar la diversidad de itinerarios entre el acceso de la Carretera de Bilbao, calle de los Pinos y borde del río Ebro, descargando de tráfico en horas punta su confluencia con la N-I.

c) Reestructurar estos espacios residuales de antiguas graveras con edificaciones que sirvan de remate al Barrio de las Matillas, cerrando el Sector hacia la calle estructurante que delimite los dos usos, residencial y terciario.

2.3.1. CRITERIOS DE LA ORDENACION

Se han tenido en cuenta los criterios de ordenación vinculante del Plan General:

- a) Implantación de un vial que estructure el Barrio de las Matillas hasta la calle de los Pinos, que continúe el trazado existente de esta última y que confluya en la rotonda existente en Carretera de Bilbao.

De esta forma se sitúan tres ejes de comunicación que sería la propia Carretera de Bilbao, calle Santa Teresa y calles El Roble y Las Adoberas, estas dos últimas comunicadas entre sí por viales perpendiculares a calle Santa Teresa.

Se consigue con el vial calle Las Adoberas una mayor vitalización del acceso al casco urbano por calle de Bilbao, descongestionando el acceso por calle Vitoria.

- b) Implantación del uso terciario lo más próximo a Carretera de Bilbao y pabellones industriales al Norte del Sector, que sirva de prolongación al uso industrial-terciario del Polígono de Californias.

- c) Al objeto de que estos dos usos no tengan continuidad en el espacio urbano residencial, se crea una zona de espacio libre de 30 m. de ancho que limita el uso terciario del uso residencial, situándose al borde Norte del vial estructurante.

- d) Disposición de volumetrías residenciales de diseño en prolongación del Barrio de las Matillas y que sirva de conexión a la vez con la tipología residencial del Sector SUE-D (R.2) y zona residencial Nuclenor, y (S-P.1) Camino de los Pinos (borde del río Ebro).

Es necesario situar edificaciones de manzana abierta y bloque exento que configuren las diferentes tipologías que se desarrollan en los sectores colindantes.

2.3.2. ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

Dadas las directrices definidas en el Plan General, la ubicación en cuanto los usos establecidos de residencial y terciario no posibilita diferentes alternativas, por encontrarse definida su ubicación en el Plan General.

2.3.3. USO RESIDENCIAL

Con respecto al uso residencial, el emplazamiento de las diferentes edificaciones se ha realizado permaneciendo la tipología más parecida al del Barrio de las Matillas con manzana abierta entre el eje estructurante y la calle Santa Teresa, siendo utilizable en planta baja para locales comerciales en el eje de calle El Roble y calle Santa Teresa, dejando el resto de planta baja diáfana, salvo dos bloques entre calle La Sabina y calle El Castaño, permitiendo la visión y uso del espacio de la manzana abierta de mayor dimensión.

De la tipología edificatoria de manzana abierta, que es la alternativa más coherente en continuidad con la existente en el Barrio de las Matillas, tenemos que plantear la tipología de bloque exento paralelo a calle Santa Teresa por los siguientes aspectos:

- a) Continuidad de la tipología S-MT.2 que, aunque es de manzana abierta, ésta se abre hacia el Suroeste y posibilita la creación de bloque exento paralelo a calle Santa Teresa.
- b) Esta tipología de bloque exento con los testeros Norte-Sur permite una mayor permeabilidad visual desde el Sector SUE-D(R-2).
- c) El bloque exento es el bloque tipo en el Sector 5(RBE)3º y 5(RBE)2º, por lo que su ubicación se considera la más idónea, al objeto de armonizar este

Sector del Plan Parcial con los que se desarrollarán al Sur y Suroeste del mismo.

2.3.4. USO TERCIARIO

La situación del uso terciario está definida en el Plan General ("al Norte del ámbito, en el área colindante con las naves y almacenes existentes en la citada vía").

Dado que dentro del ámbito destinado al uso terciario se permite el uso residencial unifamiliar, la alternativa posible de su ubicación es la de ubicar este espacio detrás del espacio EL, que discurre paralelo al vial estructurante, localizando el uso residencial unifamiliar hacia el Oeste del Sector a partir del espacio EL, ubicando el uso terciario en la zona más próxima a Carretera de Bilbao.

Otras solución sería cambiando la ubicación, pero dadas las características volumétricas y de desarrollo futuro, la primera solución es la que se considera más conveniente, pues separa totalmente ambos usos y ubica el terciario totalmente en el borde de Carretera de Bilbao y pabellones existentes, como continuación del Polígono Las Californias.

2.3.5. COEFICIENTES DE PONDERACION

Al objeto de cumplir el Reglamento de Urbanismo, al establecer la ordenación detallada en suelo urbanizable delimitado (que es en este caso) se asignarán coeficientes de ponderación de usos entre 0'5 y 2'00, siendo el uso predominante la unidad.

En el Plan Parcial tenemos:

a) Uso residencial libre y de protección pública con el 50% del aprovechamiento residencial para cada uno de los casos.

b) Uso terciario, del cual un máximo de 10.000 m² puede asignarse a uso residencial.

Como el uso mayoritario es el residencial, que comprende el 60% de todo el aprovechamiento del Sector, y el aprovechamiento es el 50% para vivienda protegida y el 50% libre, en base al precio comparativo de valores medios de mercado de vivienda libre y protegida.

- Precio actual vivienda libre Barrio Las Matillas 2.100 €/m² (incluido trastero)

- Precio actual vivienda protegida-Precio general en Miranda de Ebro:

1.394'72 €/m² y con trastero 10% s/u = 1.478'32 €/m²

Si consideramos el coeficiente 1'00 para vivienda libre, la vivienda V.P.O. sería de 0'704 ≈ 0'70.

El uso terciario equiparable al de los locales comerciales calle Santa Teresa, el precio m² útil es de 950 €/m², considerando los costes de construcción muy inferiores a los de vivienda, el coeficiente de ponderación se considera de 1'30.

Estos coeficientes son los que se consideran como correctos, pues reflejan la proporción entre el precio de venta de viviendas libres y el de viviendas de protección oficial en esta zona, y del uso terciario.

2.3.6. RESERVAS DE SUELO

La reserva de viviendas con protección pública definida en el Plan General con el 50% del uso residencia, es conforme al Decreto 45/2009 de modificación del Decreto 22/2004 de 29 de enero.

1. Reserva de suelo para aparcamientos

La reserva de suelo para aparcamientos será, al menos, de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público.

2. Reserva de suelo para el Sistema Local de Espacios Libres Públicos

La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos (EL) será, al menos, de 20 m² de suelo por cada 100 m² construibles del Sector, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector.

3. Reserva de suelo para el Sistema Local de Equipamientos Públicos

La reserva de suelo para el Sistema Local de Equipamientos (EQ) será, al menos, de 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles del Sector, con un mínimo del 5% de la superficie del Sector.

2.3.7. CESIONES OBLIGATORIAS

Son cesiones obligatorias los espacios de viales públicos, tanto peatonales como de vehículos, los equipamientos públicos y los espacios libres públicos.

2.3.8. CUADRO DE SINTESIS DEL PLAN PARCIAL

- Superficie real del Sector (sin Sistemas Generales Adscritos)	103.278'48 m ²
- Superficie total del Sector (con Sistemas Generales Adscritos)	128.396'48 m ²
- Superficie ámbito uso residencial del Sector	75.898'26 m ²
- Superficie ámbito uso terciario del Sector	27.380'22 m ²

2.3.9. SISTEMA LOCAL DE VIAS PÚBLICAS

En la definición transversal es donde se precisan las funciones que cumplen cada vía y su nivel de articulación con el entorno, además de su capacidad, por lo que la elección transversal constituye la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizables.

La sección transversal debe responder simultáneamente a dos tipos de solicitudes. Por una parte, a las que derivan del entorno en que se ubica, y por otra a las que provienen de su pertenencia a un determinado itinerario.

Se ha considerado a la hora de diseñar el dimensionamiento del vial estructurante (colectora local) como elemento principal o eje vertebral del tráfico.

Las consideraciones de la sección transversal de tipo residencial, con un ancho de vial de 3'00 m. en cada sentido, que es una anchura de vial de 6'00 m. total en doble sentido, tiene una capacidad de 1.200 vehículos/hora de un solo sentido, y de 2.200 vehículos hora en doble sentido, suficiente para el Sector y para el tráfico proveniente de otros sectores y del que provenga de la Carretera de Bilbao.

En el caso presente, se han diseñado los viales de un mínimo de ancho de vía de 6'00 m., siendo el vial estructurante de 20 m. de ancho total, incluidas aceras, desde rotonda de Carretera de Bilbao hasta rotonda calle El Sauce, incorporando aparcamiento de vehículos a ambos márgenes, y a partir de la rotonda central del Sector el vial se transforma en un ancho de 22'00 m. con alcorques a ambos lados, absorbiendo los usos previstos por incorporación del resto de Sectores.

Los viales transversales de secciones menores mantienen siempre el ancho de vial de 6 m., por lo que son suficientes para el tráfico que van a soportar.

2.3.10. SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS URBANOS

Ciclo de agua

No se disponen datos del caudal de agua disponible. Se incluirá este dato al solicitar el informe sectorial del organismo de cuenca previo a la aprobación inicial.

No obstante, antes de la aprobación definitiva se solicitará informe del Servicio Municipal de Aguas.

Abastecimiento

Dada la existencia de red de abastecimiento municipal en calle del río Ebro (ribera del Ebro) de red de 200Ø y de 150 Ø de abastecimiento en calle Santa Teresa, se consideran suficientes para el abastecimiento necesario para el Sector, conexionando ambas redes de abastecimiento creando una red mallada en el Sector.

Saneamiento

Existencia de red de saneamiento de pluviales y fecales que recorre la línea del vial estructurante desde Carretera de Bilbao hasta río Ebro, la de pluviales de Ø600 y

Ø800, y la de residuales desde Carretera de Bilbao hasta colector general de saneamiento de la ciudad de Ø300 y Ø400.

Prácticamente todo el Sector, salvo la zona que da frente al vial al Sur, límite con SUE-D (R-2), vierte a esta red existente, siendo necesario conexionar esta zona Sur al colector a crear en el desarrollo del Plan Integral de las Matillas y que discurre por el límite vial al Sur de Ø300 de red residuales y de Ø300 de red de pluviales.

Suministro energía eléctrica

Existencia de red aérea proveniente desde la subestación de Cabriana, que conecta red suministro con apoyo 19 calle Santa Teresa, esta línea se modifica a red subterránea en conductor HEPRZ1 12/20 KV de 3(1x240) mm², previsto para este Sector y resto de unidades de las Matillas.

Red de telefonía y telecomunicaciones

Existencia de red de telefonía y telecomunicaciones calle Santa Teresa 4Ø110 con arquetas de acometidas.

Suministro gas

Existencia de red subterránea polietileno DN200 en calle Santa Teresa, M-1 y M-2 con DN90 y calle los Tilos DN90, suficiente para el Sector.

2.3.11. DESARROLLO MÁXIMO DEL SECTOR

Teniendo en cuenta la superficie real del Sector, los datos de desarrollo máximo del mismo, teniendo en cuenta el Plan General, sería:

Uso predominante Residencial

Usos compatibles:

Dotacional, comercial, oficinas, hostelería, industrial
tipo B y C y servicios del automóvil tipos A, B, C, D, E.

Usos prohibidos Todos los demás

Densidad máxima de edificación de usos privados

0'500 m² edificables/m², siendo:

- máximo de 0'300 m² edificables/m² para usos residenciales

- máximo de 0'200 m² edificables/m² para usos terciarios

Residencial

- Máximo 0'3 x 103.278'48 m² = 30.983'54 m² edificables

Terciario

- Máximo 0'2 x 103.278'48 m² = 20.655'69 m² edificables

Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo Sistemas Generales)

40 viviendas/Ha sobre el ámbito de uso residencia.

Indice de variedad de uso

Igual o superior al 20% del aprovechamiento del Sector para usos compatibles.

Edificabilidad usos compatibles = 20.655'69 m²

Edificabilidad Sector = 51.639'24 m²

Porcentaje usos compatibles = $100 \times 20.655'69 / 51.639'24 = 40\%$. CUMPLE

Índice de variedad tipológica

Igual o superior al 20%.

La variedad tipológica de los edificios de tipo residencial es la de edificación en manzana abierta y bloque exento, y tendrá que cumplir la variedad tipológica.

2.3.12. CRITERIOS EDIFICATORIOS DE USO RESIDENCIAL

Considerando que la tipología de manzana abierta es la que corresponde con la de las edificaciones colindantes al Norte del Sector, se ha planteado este tipo edificatorio entre el vial estructurante de calle El Roble y calle Las Adoberas con la calle Santa Teresa.

Manzana 1 R

La manzana 1R situada entre calle El Roble, calle El Cedro y calle Santa Teresa se ordena con edificación de manzana abierta con edificaciones de V alturas, planteándose con dos volúmenes.

Los usos en la Manzana 1R son en las edificaciones en planta baja al frente de calle El Roble, terciario y portales planta baja, plantas elevadas de viviendas (fondo edificatorio 14 m.), posibilitando viviendas con doble orientación o viviendas con un solo frente exterior, siendo la edificación con frente a calle El Cedro diáfana en planta baja, con soportales. Estos soportales serán privativos.

El resto de la manzana no ocupada por las edificaciones tendrá el uso de zona libre privada (ZL), donde se ubica la rampa de acceso de vehículos (al frente de calle El Cedro) para toda la manzana, con la edificación más próxima que se retranquea de la calle Santa Teresa en su testero, al objeto de obtener un mayor ancho entre edificaciones al frente de calle Santa Teresa.

Manzana 2R

Tratamiento edificatorio de manzana abierta con esquema siguiendo el frente de calle El Roble manteniendo la alineación hasta la rotonda situada en esa calle y dos bloques cerrando la manzana, uno de ellos lineal al frente de calle La Sabina, continuando con otra edificación en forma de L dando frente a calle La Sabina y calle Santa Teresa.

Las edificaciones al frente de calle El Roble y la que da frente a calle La Sabina y calle Santa Teresa son de planta baja de uso terciario y portales, y la edificación lineal al frente de calle La Sabina diáfana en planta baja de soportales de uso privativo con acceso a viviendas. Todas las edificaciones tienen cuatro plantas elevadas de viviendas.

Manzana 3R

Realización de edificaciones de edificios exentos paralelos a la alineación de calle Santa Teresa, considerando que la cota de nivel de calle entre S-MT.2 y UED-M6 tiene un desnivel que obliga a situar las edificaciones perpendiculares a esta calle y realizando la continuación de estos edificios exentos hacia la calle límite con la SUE-D (R-2) con las mismas alineaciones, adaptándose este testero a la rasante de la calle a que da frente, dado que entre ambas calles existen un desnivel de 4 m. aproximadamente.

Se realizan tres edificaciones entre calle de Las Adoberas y calle Santa Teresa, con acceso a los edificios por calle superior y calle inferior.

El ancho edificatorio se realiza en 14 m.

Se realizará aprovechamiento de viviendas en planta baja en los dos bloques más próximos a calle Santa Teresa y soportales en planta baja de uso privativo con acceso a viviendas. Las edificaciones son de planta baja y cuatro alturas.

2.3.13. CRITERIOS EDIFICATORIOS DE USO TERCIARIO

Terciario

Situado en la zona Norte del Sector a partir del espacio EL, que limita este uso del uso residencial.

Dentro de este uso se plantea una manzana trapezoidal donde se ubica el uso residencial que permite el P.G., transformando el uso terciario en residencial, con un máximo de 50 viviendas y 10.000 m²C.

La zona de uso exclusivo terciario se plantea en dos parcelas que se dividen por medio de zona de aparcamiento y que no se plantea en ninguna de las parcela la tipología de las edificaciones a realizar en las mismas pendiente del uso a destinarse.

2.3.14. JUSTIFICACION MODIFICACION ORDENACION DETALLADA

Dadas las directrices definidas en el Plan General, la ubicación en cuanto los usos establecidos de residencial y terciario no posibilita diferentes alternativas, por encontrarse definida su ubicación en el Plan General. En el estudio previo de implantación de estos usos se ve la imposibilidad de obtener el aprovechamiento definido en la ficha del PGOU si no se aumentan las alturas de uso residencial en bloque, agravado este problema por el aumento de reservas debido a la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con posterioridad a la aprobación del PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro vigente, fue aprobado definitivamente el 26 de septiembre de 2005, por lo tanto se redactó conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del 29 de enero de 2004 (Decreto 22/2004).

En este Reglamento (Decreto 22/2004) se definían las reservas de plazas de aparcamiento, de suelo para sistemas locales de espacios libres públicos y de equipamientos en los siguientes artículos:

Art. 104. *"...deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público."*

Art. 105. *"...la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:.....b) En suelo urbanizable delimitado: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10% de la superficie del sector."*

Art. 106. *"...la reserva de suelo para el sistema local de equipamientos debe alcanzar al menos:.....b) En suelo urbanizable delimitado: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector."*

El texto del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ha sido modificado por Decreto de 9 de julio de 2009, con entrada en vigor el 17 de Agosto de 2009. Los artículos anteriores quedan definidos:

Art. 104. *"...deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público."*

Art. 105. *"...la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:.....b) En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector."*

Art. 106. *"...la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:.....b) En suelo urbanizable: 15 metros*

cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector."

Estos nuevos artículos modificados del Reglamento implican un aumento de las reservas de aparcamiento, espacios libres y equipamientos públicos, obligando a reestructurar las alturas de las edificaciones residenciales para poder obtener este aumento de reservas.

En el caso de la previsión de plazas de aparcamiento, aumenta de 376 a 1.020 plazas.

En el sistema local de espacios libres públicos, se aumenta de 10.191'59 m² a 13.621,16 m² debido a la ordenación vinculante del PGOU que delimita el uso terciario del residencial por medio de un espacio libre público que podría suponer el cumplimiento mínimo de la reserva de espacio libre público, pero se considera que debido a la concentración del uso residencial es necesario crear un espacio libre público centrado en ese uso, lo que nos lleva a una reserva de espacios libres públicos de 13.621,16 m².

En el sistema local de equipamientos, se aumenta de 5.163'92 m² a 7.643'69 m² mínimo.

El incremento de reservas obliga a la reestructuración de las parcelas edificatorias residenciales, cuya ubicación ya viene definida en el PGOU como se ha dicho anteriormente. Lo que obliga a la implantación de una altura más en las edificaciones residenciales en bloque (V alturas) frente a las IV alturas definidas inicialmente en el PGOU.

Esta solución de planta baja más cuatro elevadas se encuentra dentro de los parámetros edificatorios aprobados en sectores colindantes, esta solución de planta baja + IV plantas (V alturas) es la misma que:

- la del sector colindante (SUE-D (R.2.) Ampliación de Nuclenor), aprobado inicialmente el 7 de agosto de 2012;

- la del Estudio de Detalle colindante UED-M6 "Las Matillas", aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2013;
- la del Estudio de Detalle ED-4 "Los Pinos", aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2010, situado en proximidad que da frente a Calle Las Adoberas.

En estos dos últimos, la altura definida en el PGOU era de planta baja más tres plantas elevadas (IV alturas). Habiéndose aprobado la modificación de los mismos en planta baja más cuatro plantas elevadas (V alturas).

Es por todo lo anterior que se considera justificable la necesidad de modificar las alturas del uso residencial en bloque. Esta justificación esta motivada en el artículo 138.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el cual determina que cuando un Plan Parcial modifique alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecidas previamente por el PGOU, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara y ser adecuadamente justificada.

3. CONSIDERACIONES SOBRE LA INICIATIVA PARTICULAR

3.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Este Plan Parcial se desarrolla por iniciativa particular, por considerar los propietarios del Sector la necesidad de su planeamiento al objeto de urbanizar esta zona marginal entre el Barrio de las Matillas, río Ebro y Carretera de Bilbao.

El momento de su presentación viene respaldado por las siguientes actuaciones que tienen incidencia en el Sector:

a) Realización de rotonda en Carretera de Bilbao

Dada la necesidad de realización de rotonda en Carretera de Bilbao, para desarrollar el Sector Industrial de las Californias, se han ocupado terrenos de este Sector para su construcción.

b) Saneamiento

El Sector las Californias junto con el Sector SUE-D (T/R) han realizado sistema de saneamiento separativo que atraviesa por calle estructurante de los Pinos proveniente de Carretera de Bilbao por rotonda, posibilitando el vertido casi total de este Sector, salvo la zona situada al Sur, calle límite con SUE-D (R-2) que vierte al colector general que se realizará en el Plan Integral de las Matillas, que conectará por calle los Pinos al final de calle Burgos, próximo al Sector Nuclenor Ordenanza 5(RBE)2º.

c) Electricidad

Debido a la necesidad de suministro eléctrico para el desarrollo urbanístico de todos los sectores que integrarán en un futuro el Barrio de las Matillas, Iberdrola va a realizar una nueva acometida desde la subestación de Cabriana.

d) Abastecimiento

Con el colector del río Ebro se realizó acometida de abastecimiento de Ø200 que con el realizado en la UE-M2 de Ø150, posibilita el suministro de todo el Sector SUE-D (T/R).

Todas estas infraestructuras urbanísticas posibilitan y justifican la idoneidad y necesidad de la tramitación de este Plan Parcial y la urbanización de este Sector.

3.2. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

El sector se compone de veinte fincas catastrales, incluida la del Sistema General adscrito, que es parte de una parcela no definida en el Plan General que parte es de la misma.

Se han descrito conforme a la superficie definida en el catastro, que será concretada la superficie exacta de cada una de ellas en el Proyecto de Reparcelación.

Existen dos parcelas registrales con igual numeración catastral Polígono 9 y Parcela 77.

Referencia catastral

Polígono 9	Parcela 51 Parcela 52 Parcela 54 Parcela 59 Parcela 79	D. Faustino Martínez García-Diego C/ Vitoria nº 10 – 1º Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 53 Parcela 57	Dña. María Teresa Gordejuela Lete C/ La Estación nº 18 – 2º izda. Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 61	Estación de Servicio Roa, S.A. C/ Ronda del Ferrocarril nº 27 bajo Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 60 Parcela 61	CEYNOR, S.A.T. C/ Francisco Cantera nº 17 bajo Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 65 Parcela 77b (617) Parcela 128 Parcela 129	Promociones Díez Bastida, S.L. C/ El Cid nº 2 Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 75	D. José Miguel González C/ Los Pinos nº 39, Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 76	D. José Francisco Urrutia Gabarri y otros C/ San Agustín nº 33, Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 77a (616) Parcela 77c	Norte-Sur Inversiones, S.L. Ctra. Bilbao nº 10, Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 78	D. Gabriel Salinas Perea y otro Ctra. la Narra 99, Miranda de Ebro
Polígono 9	Parcela 179	Dña. Esther González Lacalle y otros C/ Condado de Treviño 11 Miranda de Ebro
	Ctra. Bilbao nº 15	Dña. Mª Elisa y Mª Angeles Gómez de Cadiñanos C/ Cid nº 19, Miranda de Ebro
Polígono 28	Parcela 27	Ayuntamiento de Miranda de Ebro Plaza de España nº 8
	Calle Santa Teresa	D. Jose Antonio Arbaizar Gonzalez C/ Bilbao nº 34-5º Izda, Miranda de Ebro
	Calle Sta Teresa 55	D. Víctor Ortiz de Pinedo Montoya y otros Avda República Argentina nº12 esc izda , sexto dcha. Miranda de Ebro
	Calle Santa Teresa	Dña Maria Blanca Plnedo Arce y otros C/ Pérez Galdós nº 16-2º Izda. Miranda de Ebro

3.3. SISTEMA DE ACTUACION

El Proyecto de Actuación se realizará por el Sistema de Compensación.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por gestión de la propia Junta de Compensación.

3.4. COMPROMISO DEL URBANIZADOR

La Junta de Compensación se responsabilizará de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y de los gastos de urbanización, indemnización y expropiación, si procede.

3.5. GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

La garantía de urbanización debe constituirse sobre el ámbito completo del Plan Parcial y quedará afectada a su ejecución y, si procediese la distribución entre los afectados, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Esta garantía de urbanización deberá constituirse en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Actuación.

4. CONDICIONES DEL PLAN PARCIAL

4.1. GENERAL Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Disposiciones Generales

El presente Plan Parcial del SUE-D (T/R) “Carretera de Bilbao” tiene la condición de instrumento de planeamiento adecuado para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable delimitado.

Es el resultado de la ordenación planteada en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para la adaptación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos, adición al nº 49 de 10 de Marzo de 2.006).

Ambito territorial

El ámbito de aplicación será el del Sector SUE-D (T/R) “Carretera de Bilbao” en Miranda de Ebro, que se integra dentro del núcleo urbano.

Vigencia

El Plan Parcial tendrá la vigencia indefinida a partir de la aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

Efectos del Plan Parcial

La aprobación definitiva lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación en ejemplar debidamente legalizado que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine.

Implica igualmente la declaración de utilidad pública, de la necesidad de ocupación de los terrenos y la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan y a cuantos derechos se obtengan de su gestión.

4.2. DOCUMENTACION

Escrita

- Memoria: Justificando la conveniencia y oportunidad del Plan Parcial.
- Normas Urbanísticas: Que definen el tratamiento específico de cada categoría de suelo y edificación.

- Programa de Actuación: Que establece los criterios y estrategias del desarrollo del Plan Parcial.
- Estudio Económico Financiero: Estima el coste económico de la ejecución del Plan Parcial en las etapas, si se fijan, y su viabilidad real.
- Resumen ejecutivo

Gráfica

- Planos de Información: Definen el estado actual del ámbito con las infraestructuras existentes.
- Planos de Ordenación: Estableciendo los condicionamientos urbanísticos para cada tipo de suelo

5. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial establece el desarrollo y la concreción de la ordenación urbanística, salvo la redacción eventual del Estudio de Detalle y de comienzo a la fase de ejecución de la urbanización previos los pasos de Proyecto de Actuación.

5.1. USOS DEL SECTOR

Se señala en el Plan General que este es el principal sector de suelo urbanizable destinado a usos terciarios y residenciales previstos, desarrollándose a partir de las ordenanzas siguientes del Plan General.

Ordenanza 5(RBE) Residencial Bloque Exento Grado 2º y 3º.

Residencial de vivienda multifamiliar en edificación en bloque abierto o manzana abierta. Se permite la altura máxima de cinco plantas (B+4).

Ordenanza 7(RUE) Grado 1º. Tipología de vivienda unifamiliar en edificación aislada, pareada, agrupada o adosada con una altura máxima de dos plantas (B+1).

Ordenanza 9 (T) Terciario.

Ordenanza 10 (EQ) Equipamientos.

Ordenanza 11 (EL) Zonas verdes y espacios libres.

5.2. FICHA URBANISTICA APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

Superficie del Sector sin Sistemas Generales Adscritos 103.278'48 m²

Superficie del Sector con Sistemas Generales Adscritos 128.396'48 m²

Densidad máxima de edificación 0'500 m² edificables/m²
0'300 m² edificables/m² para usos residenciales
0'200 m² edificables/m² para usos terciarios

Densidad máxima edificable 103.278'48 m² x 0'500 = 51.639'24 m²

Residencial

Uso viviendas: 103.278'48 m² x 0'300 = 30.983'54 m²

Situación

Manzana 1R	Planta baja (portales)	200'00 m ²
	Plantas elevadas	5.812'80 m ²
Manzana 2R	Planta baja (portales)	360'00 m ²
	Plantas elevadas	13.448'40 m ²
Manzana 3R	Planta baja viviendas (bloque 2 y 3)	1.488'20 m ²
	Plantas elevadas (bloque 2 y 3)	5.952'80 m ²
	Planta baja portales (bloque 3)	80'00 m ²
	Plantas elevadas (bloque 3)	<u>2.976'40 m²</u>
		30.318'60 m ²

30.318'60 m² < 30.983'54 m²

Viviendas en bloque aislado y manzana abierta	30.318'60 m ²
Viviendas unifamiliar en el ámbito uso terciario	<u>6.720'00 m²</u>
	37.038'60 m ²

Se asignan viviendas protegidas 50%

Manzana 1R (manzana abierta)	6.012'80 m ²
Manzana 3R (bloques aislados)	10.497'40 m ²
Manzana 3T (terciario adosadas)	<u>2.400'00 m²</u>
	18.910'20 m ²

$$50\% 37.518'60 = 18.759'30 \text{ m}^2 < 18.910'20 \text{ m}^2 (51'05\%)$$

Viviendas libres	18.128'40 m ²
Indice integración social	51'05% > 50%

Terciario

Usos terciarios: $103.278'48 \text{ m}^2 \times 0'200 = 20.655'70 \text{ m}^2$

Planta baja Manzana (1R): $947'38 \text{ m}^2 - 120 \text{ m}^2 \text{ (portales)} = 827'38 \text{ m}^2$

Planta baja Manzana (2R): $1.751'02 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 \text{ (portales)} = 2.091'98 \text{ m}^2$

Manzana uso terciario exclusivo:	1 T	8.000'00 m ²
	2 T	<u>3.000'00 m²</u>
		13.919'36 m ²

$$20.639'36 \text{ m}^2 (13.919'36 \text{ m}^2 + 6.720'00 \text{ m}^2) < 20.655'70 \text{ m}^2$$

Total aprovechamiento

Residencial	37.038'60 m ²
Terciario	<u>13.919'36 m²</u>
	50.957'96 m ²

$$50.957'96 \text{ m}^2 < 51.639'24 \text{ m}^2 \text{ (máximo)}$$

Variedad de uso

Terciario	13.919'36 m ² ≥	20% del aprovechamiento del sector para usos compatibles
-----------	----------------------------	--

Variedad tipológica

Bloque aislado (3R)	(28'34%)	10.497'40 m ²
Manzana abierta (1R – 2R)	(53'52%)	19.821'20 m ²
Vivienda unifamiliar adosada (18'14%)		6.720'00 m ²

Cumple igual o superior al 20%

Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos

Deben preverse 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público.

Tenemos 50.957'96 m² construibles. Deben preverse, como mínimo, 1020 plazas (509'57x2)

Se contemplan en el Plan Parcial 606 plazas de aparcamiento de uso público (589 plazas y 17 adaptadas), el resto de las plazas de aparcamiento se ubicarán en el interior de las parcelas privativas).

Las 606 plazas de aparcamiento de uso público suponen el 59'41% del total obligatorio superior al 50% mínimo.

Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos

Se deben reservar 20 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10% de la superficie del sector.

Tenemos 50.957'96 m² construibles. Deben reservarse, como mínimo, 10.191'59 m².

Se reservan en el Plan Parcial 13.621'16 m² de espacios libres públicos.

Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento

Se deben reservar 15 m² de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.

Tenemos 50.957'96 m² construibles. Deben reservarse, como mínimo, 7.643'69 m².

Se reservan en el Plan Parcial 7.746'44 m² de suelo para el sistema local de equipamiento público, situados 4.789'88 m² entre las calles El Sauce, calle El Moral y calle Adoberas, y 2.956'56 m² entre la calle La Sabina y calle El Castaño.

Parcela mínima

Se considera parcela mínima a la de 189 m² (13'50 m. x 14'00 m.), con un frente mínimo de 13'50 m. en viviendas de bloque exento en manzana abierta.

En parcelas residenciales en el uso terciario, la parcela mínima será de 150 m., con frente mínimo de 6 m.

Número de viviendas

Considerando el ámbito de uso residencial, que es de 73'32% del Sector, le correspondería:

$$\begin{aligned} 103.278'48 \text{ m}^2 \times 0'7332 &= 7'5723 \text{ Ha.} \\ 7'5723 \text{ Ha} \times 40 \text{ viv/Ha} &= 303 \text{ viviendas} \end{aligned}$$

Las viviendas en el ámbito de uso terciario son 50. El número total de viviendas se considera de 353 viviendas.

Coeficientes de ponderación

Uso residencial libre	1'00
Uso residencial protegido	0'70
Uso terciario	1'30

5.3. ESTUDIO VOLUMETRICO DE LA ORDENACION

Por la obligatoriedad de situar el uso residencial al Sur del vial estructurante, conforme al Plan General, obliga a realizar las edificaciones de bloques exentos y manzanas abiertas con altura máxima de baja más cuatro alturas.

Dentro de esta ordenación y al objeto de permitir la permeabilidad en el uso de los espacios interiores de manzana, se elimina el aprovechamiento de planta baja de las manzanas R1 y R2 en los bloques situados hacia el Sur.

No se realizará estudio volumétrico del uso terciario, que dependerá de los usos a realizar en la zona de uso terciario, en la zona residencial del uso terciario, la ordenación volumétrica es de edificaciones unifamiliares adosadas.

RESUMEN DE SUPERFICIES DEL SECTOR

- Parcelas residenciales	7.047'06 m ²
- Parcela residencial en terciario	14.436'88 m ²
- Parcelas terciario	16.438'26 m ²
- Espacio libre (EL)	13.621'16 m ²
- Zona libre privada (ZL)	4.359'54 m ²
- Zona libre privada y público superficie (ZL(S))	2.921'20 m ²
- Equipamiento (EQ)	7.746'44 m ²
- Viario	37.707'40 m ²

5.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Existe un condicionante con respecto a los espacios libres públicos (EL) en el Plan General, que es el de situar un espacio de 30 m. de ancho al Norte del vial estructurante.

Completando este espacio libre público (EL) se crea en el centro de manzana 2R un gran espacio de 4.860'14 m², cumpliendo estos espacios de uso libre público de superficie mínima de 500 m y la posibilidad de inscripción de circunferencia de 20 m. de diámetro.

En la manzana 2R se sitúan zonas libres de uso público en superficie ZL(S) sobre los usos privativos de garajes aparcamientos no utilizados por la edificación en altura.

En la manzana 1R el espacio no ocupado por las edificaciones se clasifica como zona libre privada (ZL), al igual que los espacios entre bloques de la manzana 3.

En los espacios ZL se sitúan las rampas de aparcamiento de los bloques residenciales.

En el uso terciario espacio residencial se desarrolla a través de la Ordenanza 7(RUE) Grado 1º, y los espacios libres de cada parcela de edificación adosada será de uso privativo y el resto de los espacios ZL serán de uso privativo común de las viviendas a las que se adscriban.

5.5. AMBITO DE GESTION

Todos los terrenos del Sector SUE-D (T/R) y los del Sistema General Adscrito constituyen todos ellos una sola unidad de gestión integrada, o lo que es lo mismo, una sola unidad de actuación a desarrollar con un Proyecto de Actuación por el Sistema de Compensación.

6. CONSIDERACIONES FINALES

El presente Plan Parcial SUE-D (T/R) Residencial-Terciario del Plan General de Ordenación de Miranda de Ebro, se ajusta a lo previsto para dicho Sector de suelo urbanizable delimitado.

Cumple las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004, de 29 de enero, y Decreto 45/2009, de 9 de julio, que se modifica.

Con la presente documentación escrita y gráfica presentada, queda suficientemente definido el Plan Parcial SUE-D (T/R) del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.