

ESTUDIO DE DETALLE

UED-M6 (Unidad de Ejecución UE-M.10)

MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

Marzo 2.011

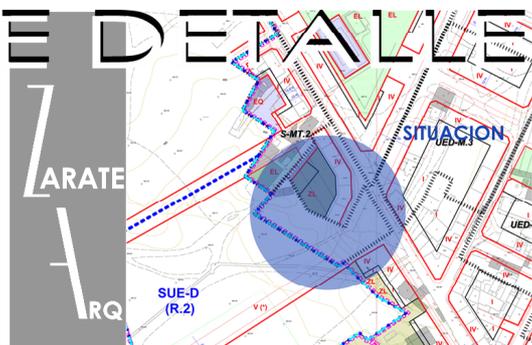
Promotor

Propietarios de la Unidad de Ejecución
Arquitectos

Jesus Zarate

Cristina Zarate

zarate arquitectos s.l.p. estudio@zaratearquitectos.com c/**Juan Ramón Jiménez, 41** 09200 Miranda de Ebro **Tfno.947314400** Fax.947314688



A. MEMORIA INFORMATIVA

DATOS DEL ENCARGO
REDACTORES DEL DOCUMENTO
SITUACION
NORMATIVA URBANISTICA
FINALIDAD DEL DOCUMENTO

B. DESCRIPCION FINCAS

IDENTIFICACION, RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES
DESCRIPCION REGISTRAL DE LAS FINCAS

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

D. SOLUCION PROPUESTA

E. MEMORIA VINCULANTE

JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA
INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACION GENERAL

F. RESUMEN EJECUTIVO

G. CONCLUSION

H. PLANOS

- i 01. SITUACION
- i 02. TOPOGRAFICO, PARCELARIO Y DELIMITACION
- i 03. ORDENACION URBANA VIGENTE
- i 04. ORDENACION URBANA VIGENTE DE LOS TERRENOS Y DE LA EDIFICACION

- o 01. ORDENACION PROYECTADA
- o 02. PARCELAS EDIFICABLES
- o 03. COTAS, ALINEACIONES Y RASANTES
- o 04. PERFIL LONGITUDINAL VIAS Y RASANTE EDIFICACIONES
- o 05. SUPERPOSICION ORDENACION VIGENTE Y PROYECTADA

ANEJOS

UED-M6 (UNIDAD DE EJECUCION: UE-M.10)
NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS

A. MEMORIA INFORMATIVA

DATOS DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de los propietarios de la Unidad de Ejecución:

D. Luis Ortiz de Orruño Salazar, con D.N.I. 13.297.754M, en representación de Construcciones Orruño, S.A., con C.I.F. A09019076 y domicilio en calle Francisco Cantera nº 17 de Miranda de Ebro.

D. José Bastida Frías, con D.N.I. 13.290.973D, y D. Jesús Díez García, con D.N.I. 13.104.041K, en representación de Promociones Díez Bastida, S.L., con C.I.F. B09258211 y domicilio en calle del Cid nº 2 de Miranda de Ebro.

REDACTORES DEL DOCUMENTO

El Estudio de Detalle se redacta por los arquitectos Dña. Cristina Zárate Alonso, colegiada nº 3.027, y D. Jesús Zárate Gallego, colegiado nº 117, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (Demarcación de Burgos), en representación de la empresa Zárate Arquitectos, S.L.P.

SITUACION

La Unidad de Ejecución en desarrollo M6 está ubicada en el Barrio de Las Matillas en Miranda de Ebro.

Linda al norte con el sector MT.2 y con unas edificaciones destinadas a pabellones y viviendas; al suroeste con el sector SUE-D(R2) "Ampliación Nuclenor" (Plan Parcial en tramitación); y al Este con la calle Santa Teresa.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanística vigente y de aplicación particular al ámbito de la actuación es la del Estudio de Detalle son el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril) y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

FINALIDAD DEL DOCUMENTO

La finalidad de este documento es modificar la ordenación detallada ya definida en la ordenación del Plan General, limitando su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificar la ordenación.

Actualmente se está tramitando el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUE-D (R2) "Ampliación de Nuclenor".

La ordenación proyectada en este Sector SUE-D (R2) condiciona el desarrollo de la Unidad de Ejecución M-6 en la zona en su lindero sur, planteando una modificación adosada a ese lindero.

El jefe del servicio jurídico del Ayuntamiento de Miranda de Ebro considera necesaria la tramitación simultánea de este Estudio de Detalle, de adecuación a la nueva ordenación con el Plan Parcial.

B. DESCRIPCION DE LAS FINCAS

IDENTIFICACION, RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

Situación	Propietario	Finca Registral	Superficie Registral
C/ Santa Teresa nº 35	Construcciones Orruño, S.A.	27.520	1.437'35 m ²
C/ Santa Teresa nº 27	Construcciones Orruño, S.A.	11.982	1.000'00 m ²
C/ Santa Teresa nº 25	Promociones Díez Bastida S.L.	24.262	2.040'00 m ²
Camino de los Pinos	Ayto. de Miranda de Ebro	--	

DESCRIPCION REGISTRAL DE FINCAS

FINCA Nº 27.520

Urbana: Terreno al sitio de Las Matillas, que tiene una superficie de mil cuatrocientos treinta y siete metros y treinta y cinco decímetros cuadrados.

Linda: Norte, naves industriales que la separan de la calle Santa Teresa y edificio señalado con el número 35 de dicha calle; Sur, camino de Cabriana o Los Pinos; Este, terrenos propiedad de la entidad Construcciones Orruño, S.A.; y Oeste, camino de servidumbre.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro, al Tomo 1.129, Libro 259, folio 149, Finca 27.250.

Propietario: Construcciones Orruño, S.A.

FINCA Nº 11.982

Urbana: Era de trillar al sitio de Las Matillas, de superficie actual novecientos once metros y doce decímetros cuadrados.

Linda: Norte, camino; Sur, Azucarera Peninsular, camino de servidumbre en medio; Este, Azucarera Leopoldo; y Oeste, herederos de Miguel Cadiñanos.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro, al Tomo 919, Libro 131, folio 128, Finca 11.982.

Propietario: Construcciones Orruño, S.A.

FINCA Nº 24.262

Rústica hoy Urbana: Terreno al sitio de Las Matillas, tiene una extensión superficial de veinte áreas y cuarenta centiáreas.

Linda: Norte, finca de D. Miguel Gómez de Cadiñanos y camino; Sur, camino de servicio; Este, finca y casa de D. Inocencio Gómez; y Oeste, fincas de Azucarera Leopoldo, D. Miguel Gómez de Cadiñanos y D. José Gordejuela.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro, al Tomo 1.091, Libro 233, folio 84, Finca 24.262.

Propietario: Promociones Díez-Bastida, S.L.

CAMINO DE LOS PINOS O CABRIANA

Urbana: Resto de Camino de los Pinos o Cabriana, al término de Las Matillas, con una superficie de doscientos noventa y cuatro metros cuadrados.

Linda: Norte, Construcciones Orruño, S.A.; Sur, Promociones Díez-Bastida, S.L.; Este, Promociones Díez-Bastida, S.L.; y Oeste, Aureliano Arbulo.

Inscripción: No consta.

Propietario: Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La finalidad del Estudio de Detalle es la modificación de la ordenación con el fin de adaptar a la ordenación proyectada en el Plan Parcial del Sector SUE-D (R.2) "Ampliación de Nuclenor", sin aumento de la superficie máxima construida.

Las determinaciones de la Unidad están definidas en la ficha de la misma del Plan General de Ordenación Urbana (incorporada en el anexo):

Regulación de usos

Uso predominante:	Residencial multifamiliar
Usos compatibles y prohibidos:	Según Ordenanza aplicable 4(RE) 1º

Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados

1'288 m² edificable / m²

Canon y garantía de urbanización, según contenido artículo 96 de LUCyL (Ley 5/1999)

<u>Superficie máxima construida:</u>	4.200 m ²
--------------------------------------	----------------------

D. SOLUCION PROPUESTA

La propuesta se plantea al objeto de adaptar la ordenación a la definida en el Plan parcial del Sector SUE-D (R.2), manteniendo la superficie de espacio libre y edificabilidad máxima definidos en el Plan General.

- a) Se mantiene la superficie destinada a espacios libres: 479 m²
- b) Se reordena la edificación, adaptándose a la ordenación proyectada en el sector SUE-D (R.2)
Se proyecta edificación destinada a uso residencial de V alturas (B+IV) y las mismas alturas que tiene la parcela R.1 de la SUE-D (R.2), colindante con nuestra edificación, y 11 metros de fondo edificable.
- c) La superficie máxima construida es de 4.169'90 m² (5x833'98 m²), inferior a los 4.200 m² de superficie máxima construida que definía la ficha.
La edificabilidad de la solución propuesta es 1'272 m² edificables/m² (4.169'90 m² / 3.278'98 m²), inferior a la edificabilidad máxima permitida según la ficha: 1'288 m² edificables/m².
- d) Se mantienen los usos definidos en las fichas del sector.

E. MEMORIA VINCULANTE

JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA

Conforme al artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece que los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado pueden modificar la ordenación detallada o completarla ordenando los volúmenes edificables.

Como las determinaciones de ordenación detallada ya están establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, el Estudio de Detalle puede determinar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

En el Plan General de Ordenación Urbana, la edificación proyectada en este sector tiene el carácter de edificación en manzana cerrada, con una altura de IV plantas y un fondo edificatorio de 12 metros, continuando la alineación oficial definida por el edificio construido al norte y que delimita la manzana en esa zona.

Con la ordenación proyectada en la parcela R.1 del Plan Parcial del Sector SUE-R (R.2) es necesario reorganizar el volumen edificatorio para adaptarlo a esta nueva ordenación.

La propuesta se plantea es la de realizar una edificación manteniendo la misma altura sobre rasante que la que se proyecta en la SUE-D (R.2), construyendo planta baja y cuatro plantas elevadas, unificando estas fachadas y no superando la edificabilidad máxima permitida.

Se modifica únicamente la alineación oficial en la zona de conexión con la SUE-D (R.2), manteniendo las alineaciones de las calles El Fresno y El Castaño.

La necesidad de conexión de la calle Santa Teresa, urbanizada recientemente y la calle El Fresno, obliga a la modificación del vial rodado, que se unifica en ambos sentidos de circulación, al objeto de dar continuidad y conexión entre la calle Los Tilos y calle El Fresno. La zona de Espacio Libre se incorpora a la zona peatonal ubicada al sur de la calle El Fresno. Se mantiene la superficie destinada a Espacio Libre: 479'00 m².

INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACION GENERAL

El Estudio de Detalle que se propone es un instrumento de desarrollo del propio Plan General, adecuado al objeto de modificar la ordenación detallada, coherente con los objetivos de desarrollo del tejido urbano, desarrollando y complementando la ordenación prevista, solucionando la volumetría y la conexión viaria e incorporando el espacio libre al uso peatonal, complementando la urbanización.

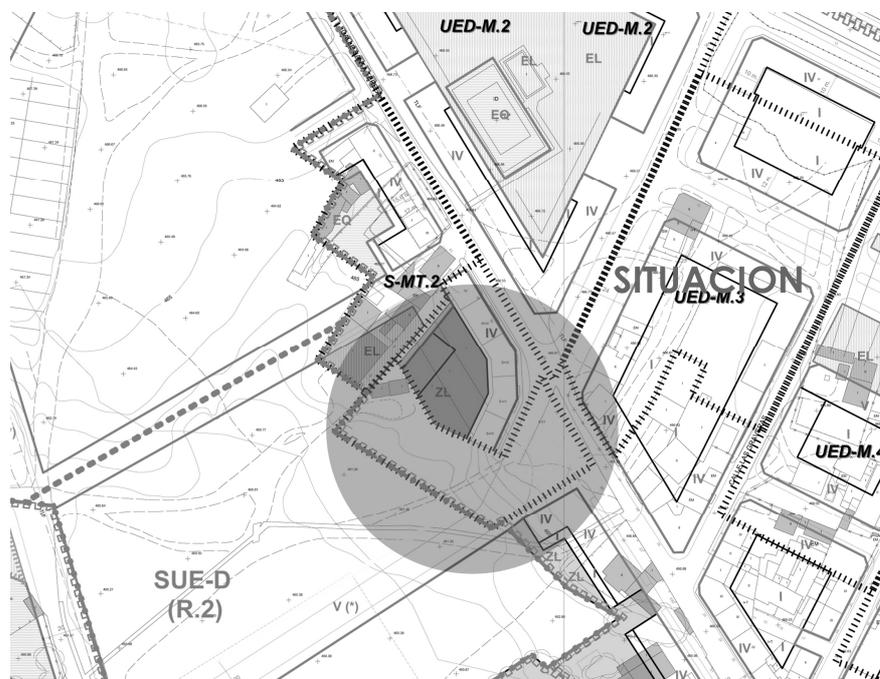
Este Estudio de Detalle no modifica el modelo territorial definido en la ordenación general vigente, pues se limita a reordenar el volumen máximo edificatorio, adaptándolo a las nuevas necesidades.

F. RESUMEN EJECUTIVO

AMBITO DONDE LA NUEVA ORDENACION ALTERE LA VIGENTE

Unidad de Ejecución en Desarrollo M6 (Unidad de Ejecución: UE-M.10).

PLANO DE SITUACION



INDICACION DEL ALCANCE DE DICHA ALTERACION

Se pretende por medio de este Estudio de Detalle modificar la ordenación detallada del sector, adaptándola a la ya definida en el Plan Parcial del Sector SUE-D (R.2).

Se proyecta edificación destinada a uso residencial con V alturas (B+IV), las mismas alturas que tiene la parcela R.1 de la SUE-D (R.2), colindante con nuestra edificación, y 11 metros de fondo edificable. La superficie máxima edificable es 4.169'90 m², siendo la edificabilidad de la solución propuesta: 1'272 m² edificable/m².

Se mantiene la superficie destinada a espacios libres: 479'00 m² y los usos definidos en la ficha del P.G.O.U.

AMBITOS DONDE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y LA TRAMITACION DE OTROS PROCEDIMIENTOS

Se suspenderá el otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión definidos en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el ámbito de este Estudio de Detalle: Unidad de Ejecución en desarrollo M.6 de Miranda de Ebro.

DURACION DE LA SUSPENSION

Hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

G. CONCLUSION

El Estudio de Detalle se presenta con el fin de adaptar la ordenación del ámbito a la definida en el Plan Parcial del Sector SUE-D (R.2), colindante con nuestro ámbito, manteniendo la superficie de Espacio Libre y la edificabilidad máxima definidas por el Plan General.

Los propietarios de los terrenos tienen la obligación de participar en el canon de urbanización correspondiente, según lo definido en el artículo 96 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).

Se considera que el Estudio de Detalle presentado contiene los documentos necesarios que expresan y justifican los objetivos y propuesta de ordenación, respetando las determinaciones de ordenación general establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana.

Miranda de Ebro, marzo de 2.011

Los arquitectos:

Los promotores:

Jesús Zárate Gallego

Luis Ortiz de Orruño Salazar

Cristina Zárate Alonso

José Bastida Frías

Jesús Díez García