

**DOCUMENTO N°1.**

---

**MEMORIA INFORMATIVA.**

---

REFUNDIDO del  
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN del  
SECTOR SUE-D(S.1) "Suzana"**

Del PGOU de Miranda de Ebro (Burgos).

---

**1.- DATOS GENERALES**

---

**1.01.- ANTECEDENTES.**

---

El Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro aprobó el la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro a la Ley 5/1999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, en Marzo de 2006 .

El presente Proyecto de Plan Parcial desarrolla la ordenación establecida para el sector **SUE-D (S.1) "Suzana"** en las Fichas del citado PGOU. El objeto del presente Plan Parcial, de iniciativa particular es, por tanto, la ordenación urbanística del Sector **SUE-D (S.1) "Suzana"** situado al Suroeste de la Entidad Menor de Suzana , al Norte del término municipal de Miranda de Ebro, siendo el ámbito colindante con la delimitación de Suelo Urbano . Esta situado en el paraje de "El Campo" entre el *Camino el Verdinal* y el *Camino Suzana a Oron*.

En fecha 8 de agosto de 2006 se presenta en el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, el documento correspondiente al "**Plan Parcial de Ordenación del Sector SUE-D (S.1) "Suzana"**", y se redacta informe por parte del Ayuntamiento señalando las deficiencias advertidas en el mismo.

Se redacta el documento correspondiente al "**1º Modificado de Plan Parcial de Ordenación del Sector SUE-D (S.1) "Suzana"**", y se presenta en el Ayuntamiento de Miranda de Ebro con fecha 31 de Enero de 2008. El Ayuntamiento remite informe señalando una serie de deficiencias, donde las mas destacadas sería el cálculo erróneo de las superficies de Cesión.

Se han mantenido varias reuniones con el Arquitecto del Servicio de Urbanismo, para tratar de ir matizando la ordenación y cálculo de superficies de cesión hasta definir la propuesta planteada en el documento denominado "**2º Modificado del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUE-D (S.1) "Suzana"**", haciendo más fácil la tramitación de la aprobación inicial.

Finalmente la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 5 de Mayo de 2009 aprueba inicialmente el Plan Parcial, condicionado a la subsanación de de los defectos que se señalan en el informe del Jefe del Servicio Técnico de Urbanismo y del Letrado Urbanista. se redacta el presente "**REFUNDIDO del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUE-D (S.1) "Suzana"**" subsanando las observaciones de los informes.

### 1.02.- OBJETO, PROPIEDAD Y REDACTOR DEL DOCUMENTO

El objeto del presente Plan Parcial, de iniciativa particular es, por tanto, la ordenación del citado sector formado por terreno urbanizable para su desarrollo con uso residencial unifamiliar en ampliación del Núcleo existente. Se trata de una actuación propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana para completar los desarrollos residenciales de bajas densidades en los entornos de las entidades menores, buscando tipologías alternativas a las de Huertos Familiares.

Este Sector propuesto por el PGOU de Miranda de Ebro está formado por dos parcelas **Parcela 233** y **Parcela 234** del Polígono 406 (Según Cartografía catastral de rústica- "Oficina virtual del Catastro") .El presente Plan Parcial se redacta por encargo de **D. Jaime Sopelana García, con NIF 13.302.832-T**, en representación de **SUZANA CB** con Código de Identificación E-09460619 y con domicilio en Calle Condado de Treviño N° 36B, 5º Izda en Miranda de Ebro (Burgos). La citada Comunidad de Bienes representa a los 26 propietarios de la **Parcela 233**.

A continuación se exponen los nombres de los 26 propietarios

D. Jaime Sopelana García . NIF 13.302.832-T

Dña. Mónica Sopelana García. NIF 13.306.728-D

D. Victoriano Guinea Izar de la Fuente. NIF 13.297.546-G

D. Alvaro Cuezva Izar de la Fuente. NIF 13.302.706-N

D. Ricardo Dulanto Vadillo. NIF 13.302.773-X

Dña. Elena Dulanto Ortiz. NIF 13.307.025-F

D. Carlos Dulanto Ortiz. NIF 13.297.987-P

Dña. Cristina Dulanto Vadillo. NIF 13.305.216-S

D. Raul Nardo Martín-Delgado. NIF 13.304.251-Q

Dña. Rosa María Cantera Llanos. NIF 13.303.509-X

D. Sergio Guinea Tobalina. 71.340.693-Y

D. Pedro Luis Guinea Tobalina. NIF 13.299.015-R

D. Cesar Guinea Tobalina. NIF 13.300.029-A

D. Raul Guinea Izar de la Fuente. NIF 13.299.301-B

D. Honorato Guinea Izar de la Fuente. NIF 13.305.915-R

Canteras Guinea S.L, en representación D. Victoriano Guinea Izar de la Fuente. NIF 13.297.546-G

D. Ruben Carreño Izar de la Fuente. NIF 13.301.485-X

Dña. Ana Juliana Cuezva Izar de la Fuente. NIF 13.295.769-K

Dña. Nuria Ruiz Barrasa. NIF 13.303.516-V

D. Jose Javier Velasco Martínez. NIF 13.291.029-L

D. Jose Luis Carrizo Fernández. NIF 13.295.092-B

D. Javier Montoya Carballo. NIF 13.302.647-E

Dña. Rebeca Zárate Gonzalez. NIF 13.303.926-J

D. David Díaz de Lezana Zárate. NIF 13.305.816-V

D. Victor Caubilla Araico. NIF 13.304.819-D

D. Raul Gil Caubilla. NIF 13.305.102-Q

El Arquitecto redactor del Plan Parcial de Ordenación, es **D. Javier González Agreda**, colegiado con el nº 456 en el Colegio de Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, en representación de la sociedad "**Gonzalez Agreda Jose Javier 000404669K S.L.N.E**" y CIF B-09421538 con domicilio profesional en C/ Francia , nº 30, Bajo de Miranda de Ebro (Burgos).

### 1.03.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y SUPERFICIES

Los terrenos, objeto del presente proyecto, están situados al Suroeste de la Entidad Menor de Suzana, al Norte del término municipal de Miranda de Ebro, en el paraje de "El Campo".

El sector tiene forma prácticamente rectangular y está delimitado en sus lados pequeños por el Camino el Verdinal al Oeste y el Camino Suzana a Oron al Este

Los límites físicos del sector son por el **Norte** parcela de terreno rústico destinado a cultivo correspondiente a la parcela 00235 del Polígono 406, al **Sur** parcela de terreno de cultivo correspondientes a las parcela 00232 y 00230 del Polígono 406, al **Este** con el Camino Suzana a Oron y al **Oeste** con el Camino el Verdinal .

La superficie del Sector objeto del Plan Parcial según medición taquimétrica realizada por el Técnico en Mediciones D. Guillermo Espallargas y que se adjunta en la documentación gráfica es de **45.339,82 m<sup>2</sup>s**.

#### 1.04. NORMATIVA BÁSICA

##### NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER ESTATAL

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo .

##### NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER GENERAL

- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de Julio de 2009.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril (BOE 15/05/1999).Texto vigente con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

##### NORMATIVA URBANISTICA DE CARACTER LOCAL

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, a la Ley 5/1999, 8 de abril de Urbanismo de

---

Castilla y León, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de 10 marzo de 2006).

### **1.05. Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable sin ordenación detallada**

#### **Art. 46 del REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA y LEON.**

---

Según lo establecido en el Artículo 46.-Derecho a promover la urbanización, los propietarios de este Suelo Urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto se presenta en el Ayuntamiento este documento que establece la ordenación detallada del sector, cuya aprobación definitiva le otorgará los derechos establecidos en el Artículo 44, y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en el Artículo 45.

Tramitación administrativa: Se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 52 y siguientes de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y correspondientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## 2. INFORMACION GENERAL Y GEOGRAFICA

### CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO A ORDENAR.

#### 2.01. SITUACIÓN CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.

El Sector objeto del presente Plan Parcial está formado por dos parcelas que actualmente están destinadas a cultivo. Se encuentran libres de edificación y de vegetación (A excepción de la producción agrícola). Se encuentran muy próximas al núcleo de la Entidad Menor de Suzana que se sitúa al Suroeste de la provincia de Álava y al Noroeste de la de Burgos, dentro del Término Municipal de Miranda de Ebro. La entidad menor limita al norte con Montañana y Guinicio, al este con el río Ebro (frontera natural entre las provincias de Álava y Burgos), al sur con la entidad menor de Orón y la ciudad de Miranda de Ebro y al oeste con Ayuelas y Santa Gadea del Cid.

Dentro de la entidad Menor de Suzana el Sector objeto del presente Plan Parcial se sitúa al Suroeste de la misma.

El Sector se encuentra en un terreno en pendiente con sentido descendente de Oeste a Este. El Camino El Verdinal se encuentra a una altitud superior al Camino Suzana a Orón, siendo el desnivel aproximado de 12 m. La dimensión del sector en este sentido es de aprox. 380m, por lo que el desarrollo del vial en pendiente resulta viable.

No existe apenas diferencia de rasantes entre los caminos y el interior del sector en los puntos de conexión propuestos con el Camino El Verdinal y el Camino Suzana-Orón, por lo que se facilita la obra de urbanización.

La superficie bruta del sector según medición taquimétrica realizada por D. Guillermo Espallargas, técnico en mediciones asciende a **45.339,82 m<sup>2</sup>s ( 4,533 Ha)**.

El uso actual es agrícola y no existe ni edificación ni infraestructuras en el sector, a excepción de un tendido aéreo de energía eléctrica.

A continuación se describen las características de la comarca en la que se encuentra el sector

## 2.02. ESTRUCTURA GEOLOGICA Y LITOLÓGICA.

---

Miranda de Ebro es zona de transición entre la meseta burgalesa y el norte del Cantábrico. Ocupa una depresión rellena de materiales terciarios y cuaternarios, a orillas del Ebro, limitada al sur por la franja de la sierra Obarenes-Cantabria, al oeste por una prolongación de estas sierras hacia el Sobrón, y al norte por las colinas y sierras de los montes Vascos. A su vez, los montes Obarenes separan la cuenca terciaria de Miranda de Ebro de la de la Bureba, alcanzando cotas superiores a los 800 metros sobre el nivel del mar, mientras que los montes Vascos de Alava señalan el límite sur de la influencia directa del Cantábrico. La altitud media de la depresión de Miranda es inferior a la de la Bureba en casi 200 metros, lo que suaviza su clima respecto del de ésta.

## 2.03. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

---

La ciudad de Miranda de Ebro, situada en la Vega del Ebro, a una altitud media de 470 metros sobre el nivel del mar, participa de la transición entre el clima cantábrico, húmedo y templado y el de la meseta, seco y de grandes contrastes de temperatura. Las temperaturas medias anuales oscilan entre 8 y 12 °C, situándose las máximas medias entre 18 y 22 °C y las mínimas medias entre 2 y 6 °C, con un periodo medio de sequía de 1 a 3 meses.

La precipitación media anual es de 450 a 1000 mm.

Predominan los vientos procedentes del oeste y noroeste.

## 2.04. CARACTERÍSTICAS HIDROGEOLÓGICAS.

---

La red hidrográfica del término municipal de Miranda está formada por el río Ebro y sus tres afluentes principales dentro del municipio: Oroncillo, en su margen derecha; y los ríos Bayas y Zadorra, por su margen izquierda. Asimismo, existen diversos arroyos situados en la margen derecha del Ebro, siendo los más importantes los de Guinicio, Arroyos, la Llana, Armoyo, de

Carraleo, del Concejo y San Miguel; también, en la margen izquierda existen restos de un antiguo complejo lagunar, en la confluencia de los ríos Zadorra y Ebro.

El Río Ebro se encuentra muy próximo a Sector (Aprox. 400 m), estando situado el nivel del agua a cotas entorno a 463 m, frente a cotas superiores a los 478 m en el Sector, por lo que se descarta riesgo de inundabilidad.

---

### 3. INFORMACION URBANISTICA

---

#### 3.01. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

---

El estado actual de los terrenos incluidos en la delimitación del Sector SUE-D (R.1) "Suzana", queda reflejado en el plano **I.3- ESTADO ACTUAL-TAQUIMETRICO**.

El uso actual de los terrenos es agrícola en la totalidad del terreno. No existe ninguna edificación dentro del ámbito del Sector como queda reflejado en el Plano N° I.3.

Las infraestructuras existentes se reducen a los caminos que delimitan el Sector en su margen Este y Oeste.

Atraviesa el Sector un Tendido Eléctrico Aéreo MT 30 KV en sentido Norte-Sur al Oeste del Sector.

#### 3.02. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

---

##### ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Actualmente no existe este servicio en el Sector ya que no existe ningún tipo de edificación, tampoco existen colectores de riego ni ninguna instalación relacionada con el abastecimiento que atravesase o de servicio al Sector.

No obstante el abastecimiento proyectado se apoyará en la red municipal de abastecimiento, que nace del depósito municipal que suministrarán holgadamente a todo el Sector en los términos previstos en el artículo 20.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

##### ENERGIA ELECTRICA

Existe una línea aérea que atraviesa el sector de MT 30 KV en doble circuito denominada "Puentelarra-Miranda", que se propone enterrar, se colocarán dos postes metálicos en el interior del sector y se enterrará la red pasando por espacios públicos (Red viaria). El servicio de energía eléctrica de la Compañía Iberdrola para el Sector se tomará de la red existente entre

los fusibles XS 2315 y el Centro de Transformación denominado "Suzana", situado en el núcleo urbano de Suzana.

### **TELEFONIA**

No existe este servicio en el Sector y según las indicaciones de la Compañía suministradora el servicio a este Sector se realizará desde el núcleo de Suzana con dos opciones de acometida.

### **SANEAMIENTO.**

Actualmente no existe este servicio en el Sector ya que no existe ninguna edificación ni en este Sector ni en las parcelas colindantes, tampoco existen colectores cercanos por lo que la red de saneamiento se realizará separativa dentro del sector y se llevará separativa hasta una depuradora de nueva creación y vertido de pluviales al Río Ebro.

## **3.03. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

El sector está formado por dos parcelas catastrales:

- **Parcela 233** del Polígono 406 (Según Cartografía catastral de rústica- "Oficina virtual del Catastro")
- **Parcela 234** del Polígono 406 (Según Cartografía catastral de rústica- "Oficina virtual del Catastro")

A continuación se describe la relación de propietarios, con la superficie en m<sup>2</sup> (según medición realizada) perteneciente a cada uno, su nombre, NIF y el porcentaje de propiedad respecto a la totalidad del Sector.

PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA	PROPIETARIO	NIF	%
Parcela 233	32.229,21 m <sup>2</sup>	D. Jaime Sopelana García . Dña. Mónica Sopelana García. D. Victoriano Guinea Izar de la Fuente. D. Alvaro Cuezva Izar de la Fuente. D. Ricardo Dulanto Vadillo. Dña. Elena Dulanto Ortiz. D. Carlos Dulanto Ortiz. Dña. Cristina Dulanto Vadillo. D. Raul Narro Matín-Delgado Dña Rosa María Cantera Llanos D. Sergio Guinea Tobalina. D. Pedro Luis Guinea Tobalina. D. Cesar Guinea Tobalina. D.Raul Guinea Izar de la Fuente. D. Honorato Guinea Izar de la Fuente. Canteras Guinea S.L D. Ruben Carreño Izar de la Fuente. Dña. Ana Juliana Cuezva Izar de la Fuente. Dña. Nuria Ruiz Barrasa. D. Jose Javier Velasco Martinez. D. Jose Luis Carrizo Fernández. D. Javier Montoya Carballo. Dña. Rebeca Zárate Gonzalez. D.David Díaz de Lezana Zárate. D. Victor Caubilla Araico. D. Raul Gil Caubilla.	13.302.832-T 13.306.728-D 13.297.546-G 13.302.706.N 13.302.773-X 13.307.025-F 13.297.987-P 13.305.216-S 13.304.251-D 13.303.509-X 71.340.693-Y 13.299.015-R 13.300.029-A 13.299.301-B 13.305.915-R  13.301.485-X 13.295.769-K 13.303.516-V 13.291.029-L 13.295.092-B 13.302.647-E 13.303.926-J 13.305.816-V 13.304.819-D 13.305.102-Q	71 %
Parcela 234	13.110,61 m <sup>2</sup>	D. Jose Manuel Cuezva Samaniego	13.183.263	29%
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>45.339,82</b>			<b>100%</b>

### 3.04. CONDICIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

El presente Plan Parcial ha de ajustarse en su totalidad a las determinaciones de Ordenación General, que para este Sector, establece el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, las cuales se exponen en el cuadro siguiente:

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.
DENOMINACIÓN SECTOR	SUE-D (S.1) sin ordenación detallada.
SUPERFICIE BRUTA	Según Taquimetrito: 45.339,82m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES	4.634,32 m <sup>2</sup> de Sistemas Generales integrados en el propio Sector.
USO PREDOMINANTE USOS COMPATIBLES	Residencial. Dotacional. Oficinas Tipo B. Comercial Tipos Ay B, categoría 1º Industrial Tipo B Servicios Automóvil Tipos A y B.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.
DENSIDAD MÁX. EDIFICACIÓN	0,30 m <sup>2</sup> Edificables/m <sup>2</sup> .
DENSIDAD MAX. DE VIVIENDAS	20 Viv/Hectárea.
INDICE DE VARIEDAD DE USO	20% de edificabilidad Sector.
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20% de edificabilidad Sector
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL.	20% de la edificabilidad del sector, para vivienda protegida.
ORDENANZA APLICABLE	A desarrollar por este Plan Parcial a partir de la Ordenanza 7 (RUE) 1ºe
PARCELA MÍNIMA	300 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD Max. Sobre Parcela Neta.	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Baja+1
CESIONES	LAS ESTABLECIDAS POR LA LEY 5/1999, 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamentos que lo desarrolla (Decreto 22/2004, 29 de Enero), con las modificaciones introducidas.

En Miranda de Ebro, Octubre 2009.

La Propiedad

El Arquitecto

SUZANA C.B

JAIME SOPELANA GARCÍA

JAVIER GONZALEZ AGREDA