
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 32
BARRIO NUESTRA SRA. DE LOS ANGELES.
MIRANDA DE EBRO

PROMOTOR: JESÚS ANGEL CLEMENTE BAÑARES
ANA NURIA SANTAMARÍA SANCHEZ

ARQUITECTOS: ESTUDIO DAU, S.A.P.
Juan García Eguíluz
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	4
B.	PARCELAS AFECTADAS	5
C.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	6
D.	SOLUCIÓN PROPUESTA	7
E.	MEMORIA VINCULANTE	10
	E.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	10
	E.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE CAMBIAN	10
	E.3. RESUMEN EJECUTIVO	11
	E.4. INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACIÓN GENERAL	11
	E.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN	12
F.	CONCLUSIÓN	13
G.	ANEXOS	14
	ANEXO I. ANÁLISIS DE RIESGOS	15
	ANEXO II. ESCRITURAS DE LA VIVIENDA N° 3, PROPIEDAD DE LOS PROMOTORES DE ESTE EXPEDIENTE	19
	ANEXO III. CERTIFICACIÓN REGISTRAL PARCELAS	20
H.	PLANOS	21

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. DATOS DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de Dña. Ana Nuria Santamaría Sánchez, con D.N.I. nº 18.599.016.C, y de D. Jesús Ángel Clemente Bañares, con D.N.I. nº 13.301.571G, ambos con domicilio en Barrio de Nª Señora de Los Ángeles de Miranda de Ebro, manzana 32, vivienda 3.

A.2. 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 D.A.U., S.A.P.

A.3. SITUACIÓN

El Estudio de Detalle se limita a 9 parcelas de la manzana 32 del Barrio Nª Señora de Los Ángeles de Miranda de Ebro. En concreto a las comprendidas entre el nº 2 y el nº 10 (ambas inclusive), emplazadas en el frente sur de dicha manzana.

A.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro incluye la totalidad de este barrio en la ordenanza 7(RUE) "Residencial Unifamiliar Extensiva ". Y dentro de esta ordenanza, en el Grado 1º, Ciudad Jardín, subgrado a) Nª Señora de Los Ángeles/ El Crucero 1.

A.5. FINALIDAD DEL DOCUMENTO

Estando constituido el Barrio de N^a Señora de Los Ángeles por unas 300 viviendas unifamiliares, estas 9 viviendas pertenecientes a la Manzana 32 son las únicas que presentan una alineación oficial en su frente totalmente distinto al resto, si bien la configuración tanto de las parcelas como la ubicación de las propias viviendas es similar a la del resto de parcelas y viviendas del barrio.

Por tanto la finalidad de este Estudio de Detalle es establecer, para este grupo de 9 parcelas, una alineación similar a la del resto de parcelas del barrio en que se emplazan.

B. PARCELAS AFECTADAS

El presente Estudio de Detalle afecta a 9 parcela ubicadas en la manzana 32: vivienda 2, vivienda 3, vivienda 4, vivienda 5, vivienda 6, vivienda 7, vivienda 8, vivienda 9 y vivienda 10.

Todas ellas son contiguas entre sí, y junto con la vivienda 1 (no afectada por este documento), constituyen el frente Sur de la manzana.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La finalidad de este documento es la notificación de la alineación oficial de las parcelas antes mencionadas, sin que ello suponga un aumento en las condiciones de edificabilidad, volumen, etc. de las mismas:

El Plan General de Ordenación Urbana establece para esta zona, en su artículo 515: Condiciones de edificación; Apartado 3:

“Coeficiente de edificabilidad: Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos.

Subgrado a) 0'6 m²/m² sobre parcela bruta“

Por tanto la edificabilidad de la parcela se establece sobre la totalidad de la misma, sin descontar el espacio triangular frontal que señala la actual alineación. Sólo posteriormente el mismo sería objeto de cesión.

En consecuencia, la modificación de alineaciones propuesta no repercute en la edificabilidad de las parcelas, que se mantiene en los mismos parámetros numéricos que en la actualidad, ya que la superficie de parcela bruta no varía con la modificación propuesta.

D. SOLUCIÓN PROPUESTA

Se propone modificar la alineación actual, tomando como ejemplo otras manzanas similares del mismo barrio, adaptando el frente oficial al trazado de la acera existente, que coincide con el frente “real” de las parcelas.

Y el ejemplo lo tenemos enfrente mismo, en la Manzana 33, donde toda una hilera de parcelas con viviendas dispuestas “escalonadas” presenta una alineación oficial continua que discurre paralela a la acera.

No siendo este el único ejemplo, si es tal vez el mas claro por encontrarse “frente por frente” de las parcelas aquí reseñadas.

Como ya se ha expuesto, esta modificación no supone alteración alguna sobre los parámetros urbanísticos de estas parcelas, al estar referidos siempre a “parcelas brutas”.

MANZANA 32. FRENTE DE PARCELAS AFECTADAS POR ESTE DOCUMENTO



Vistas de los frentes de parcela, con los cierres (vallados) situados en el límite interior de la acera.



Las viviendas 8 y 9 no presentan actualmente vallado delantero, pero este terreno es de su propiedad y mantenido por sus propietarios.



El terreno contiguo a la vivienda 10 es espacio público y como tal se encuentra en la actualidad.

MANZANA 33. FRENTE DE PARCELAS SIMILAR A LA MANZANA 32



Como puede observarse en las imágenes, la disposición de parcelas y viviendas es idéntica a la de la manzana 32, diferenciando sin embargo las alineaciones recogidas en el actual planeamiento.

E. MEMORIA VINCULANTE

E.1. 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.

El Plan General de Ordenación Urbana, en su artículo 213. “Alineaciones” también contempla la posibilidad de formular el correspondiente Estudio de Detalle sobre aquellas zonas que, a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, no estén definidas suficientemente o presenten dudas de interpretación.

Y en el título II. “Normas Particulares del Suelo Urbano”, EL P.G. de O.U establece, en el Artículo 448, “Alteración de las Normas Particulares”, la posibilidad de tramitar Estudios de Detalle siempre que estos no supongan perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes; y que en ninguna circunstancia supongan un incremento de la superficie edificable o modificación del aprovechamiento urbanístico.

La modificación de alineación que se propone cumple las premisas anteriores, ya que no supone ningún incremento en las condiciones de edificabilidad de las parcelas afectadas (ha de calcularse sobre parcela “bruta”). Tan sólo se pretende asimilar las condiciones de estas nueve parcelas a las del resto (la totalidad) de parcelas de este barrio.

E.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE CAMBIAN

Se modifica únicamente la alineación oficial de las parcelas.

E.3. RESUMEN EJECUTIVO

La nueva ordenación altera la vigente en la manzana 32, vivienda 2, vivienda 3, vivienda 4, vivienda 5, vivienda 6, vivienda 7, vivienda 8, vivienda 9 y vivienda 10 (nueve parcelas en total) del Barrio de Nuestra Señora de Los Ángeles de Miranda de Ebro, cuyos límites se reflejan en el plano I-3 “Ámbito de suspensión de licencias”.

El ámbito de suspensión de licencias afecta a las nueve parcelas antes señaladas, habiendo quedado perfectamente delimitado en dicho plano 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.

E.4. INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no supone variación alguna en relación con la ordenación general, en este caso referida al barrio de N^a Señora de Los Ángeles: de hecho, las parcelas afectadas se encuentran valladas al borde de la acera, coincidiendo con la alineación que aquí se propone. Sólo dos de ellas no están valladas (pues no han sido objeto de modificación desde su creación) si bien la zona delantera está ocupada por jardines privativos de estas viviendas.

Entre la documentación que acompaña este documento se ha incluido las escrituras de viviendas nº 3, en la que puede leerse *“Dentro de esta parcela y rodeada por todos sus vientos con terreno sobre el que se ha construido, se halla una vivienda unifamiliar,.....”*. Lo que nos deja entrever que no fue intención de los creadores de este barrio el que las viviendas constituyeran el frente de la vía pública, tal y como no lo constituyen tampoco otras viviendas en situación análoga (por ejemplo, manzana 33). Y tampoco dicho espacio ha sido público y posteriormente incorporado a las propias parcelas de forma irregular, dado que la escritura deja a las claras que la vivienda está rodeada por la parcela “por todos sus vientos”.

E.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será de aplicación para estas parcelas el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro y en concreto lo señalado en la ordenanza 7(RUE) “Residencial Unifamiliar Extensiva “. Y dentro de esta ordenanza, en el Grado 1º, Ciudad Jardín, subgrado a) Nª Señora de Los Ángeles/ El Crucero 1.

F. CONCLUSIÓN

Con el presente Estudio de Detalle sólo se pretende restituir este conjunto de nueve parcelas de la Manzana 32 del barrio N^a Señora de los Ángeles, las que debieron ser sus alineaciones originales a Ha quedado demostrado que no se pretende aumentar sus condiciones de edificabilidad, no causándose tampoco ningún perjuicio a terceros, siendo la única pretensión el corregir las únicas alineaciones que difieren del resto del barrio, a nuestro juicio de forma involuntariamente errónea, y que, por el hecho de afectar a sólo 9 propietarios, hasta este momento habían pasado desapercibidas.

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

Miranda de Ebro, marzo de 2012

Los Arquitectos

Los Promotores

G. ANEXOS

ANEXO I.- “ANÁLISIS DE RIESGOS” PARA LA TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA MANZANA 32 DEL BARRIO DE NUESTRA SRA. DE LOS ANGELES

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 comprende 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 tramitación de otras modificaciones similares del Plan General de Ordenación Urbana la “Confederación Hidrográfica del Ebro” ha informado favorablemente en este aspecto, pudiéndose afirmar que las parcelas que nos ocupan 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 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 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 parcelas de este Estudio de Detalle 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 marzo 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 MAZANA 32 DEL BARRIO NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES.

- Nº 1.- SITUACIÓN (E: 1/10.000)

ANEXO II.

**ESCRITURAS DE LA VIVIENDA NÚMERO 3, PROPIEDAD DE LOS PROMOTORES
DE ESTE EXPEDIENTE**

ANEXO III.

CERTIFICACIÓN REGISTRAL PARCELAS

H. PLANOS

INDICE DE PLANOS – ESTUDIO DE DETALLE

INFORMACIÓN

I-1.- EMPLAZAMIENTO	E: 1/5.000
I-2.- PLANEAMIENTO VIGENTE	E: 1/2.000
I-3.- ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	E: 1/1.000

ORDENACIÓN

O-1.- PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	E: 1/1.000
O-2.- PROPUESTA PLANO DE ORDENACIÓN	E: 1/2.000