

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

DOCUMENTO 1- MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

TITULO I.- ANTECEDENTES

Capítulo 1.- Agentes

Capítulo 2.- Objeto del trabajo

Capítulo 3.- Avance de Planeamiento

Capítulo 4.- Normativa básica

Capítulo 5.- Régimen del S.U.D. Artº 46 del R.U.C. y L.

Capítulo 6.- Tramitación Administrativa

TITULO II.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Capítulo 1.- Características naturales y territoriales

1.1. Situación

1.2. Topografía

1.3. Características climáticas

1.4. Geología y Geotecnia

1.5. Hidrología

Capítulo 2.- Usos Existentes

2.1. Usos del Suelo

Capítulo 3.- Infraestructuras existentes

1.1 Abastecimiento de aguas

1.2 Energía Eléctrica

1.3 Telefonía

1.4 Saneamiento

Capítulo 3.- Estructura de la propiedad del suelo

Propiedades actuales. Cuadro resumen

TITULO III.- DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1.- Planeamiento Urbanístico

Capítulo 2.- Determinaciones de Ordenación General

MEMORIA VINCULANTE

TITULO I.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

TITULO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

TITULO III.- ORDENACIÓN GENERAL

Capítulo 1.- Legislación aplicable

Capítulo 2.- Desarrollo de la capacidad máxima del Sector

TITULO IV.- ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1.- Delimitación del Sector y Sistema de actuación

Capítulo 2.- Justificación de la Solución Adoptada

Capítulo 3.- Cálculo de Aprovechamiento medio. Calculo de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos. Cumplimiento de los parámetros de aplicación. Resumen de reservas de suelo

Capítulo 4.- Descripción de la solución adoptada

- 4.1. Estructura Urbana. Organización General*
- 4.2. Edificación Residencial*
- 4.3. Usos Terciarios en Plantas Bajas*
- 4.4. Sistema de Espacios Libres de Uso Público y Uso Privado*
- 4.5. Sistema de Equipamientos*
- 4.6. Red Viaria y Peatonal. Aparcamientos*
- 4.7. Jardinería y mobiliario Urbano*
- 4.8. Esquema de las Redes y Servicios*

TITULO V.- CUADROS DE SÍNTESIS

TÍTULO VI.- CONSIDERACIONES FINALES

ANEXOS A LA MEMORIA

- 1. Ficha P.G.O.U.*
- 2. Otras exigencias normativas*

NORMATIVA URBANISTICA

INTRODUCCION

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO II.- ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Capítulo 1.- Condiciones específicas de los Usos

Capítulo 2.- Condiciones específicas de la edificación

TÍTULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.- Disposiciones Generales

Capítulo 2.- Red viaria y Espacios Libres

Capítulo 3.- Servicios Urbanos

TÍTULO IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN

Capítulo 1.- Condiciones sobre Uso y Régimen del suelo

Capítulo 2.- Condiciones de los proyectos

Capítulo 3.- Condiciones de Parcelación y Reparcelación

ESTUDIO ECONÓMICO

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

RELACION DE PLANOS

TITULO I. - ANTECEDENTES

Capítulo 1.- AGENTES

1.01.- Promotor

El presente “Plan Parcial residencial del Sector SUE – D. (R10) “Bayas Oeste” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se redacta a instancia del propietario mayoritario del Sector “ Urbelar Miranda S.L.”, para la promoción de la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

1.02.- Redacción

El presente Plan Parcial ha sido redactado por el Arquitecto Superior D. Julio Santamaría López-Linares, colegiado nº 454 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación Burgos, con despacho profesional en C/ Cid nº 4 – 2 izqda en Miranda de Ebro 09200 (Burgos), así como a efectos de notificaciones.

CAPITULO 2.- OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación de iniciativa privada, es la ordenación y desarrollo del área de Suelo Urbanizable denominado Sector SUE-D (R10) “Bayas Oeste” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, conforme a lo establecido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el mencionado Plan General.

CAPITULO 3.- AVANCE DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con lo establecido en el Artº 152 del R.U.C. y L. y con las determinaciones y fines señalados en el mismo, se han mantenido varias reuniones con el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo, para tratar de ir matizando en lo posible las propuestas urbanísticas para el área de actuación, contrastando distintas soluciones hasta definir la propuesta de la que forma parte esta documentación, con ánimo de hacer más ágil la tramitación del presente documento de aprobación inicial

CAPITULO 4.- NORMATIVA BASICA

Normativa urbanística de carácter estatal

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOE 29 mayo 2007).
- Legislación sectorial aplicable.

Normativa urbanística de carácter autonómico (general)

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10 /1998 de 5 de diciembre (BOE 10/12/1998)
- Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de castilla y León y modificaciones posteriores a través de Ley 10/2002, de 10 de julio (B.O.C. y L. 12 jul.2002) y Ley 13/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (B.O.C. y L.30 dic.2003).
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y Modificación (Decreto 68/2006, de 5 de octubre).

Normativa urbanística de carácter local

- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de 10 de marzo de 2006).

CAPITULO 5.- RÉGIMEN DEL S.U.D. ARTº 46 DEL R.U.C. Y L.

De acuerdo con lo establecido en el Artº 46 del R.U.C. y L. el promotor del presente Plan Parcial, propietario de suelo en el Sector objeto del mismo, ejerce el derecho de promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto se presenta en el Ayuntamiento el presente documento con la finalidad de establecer la ordenación detallada del citado sector, cuya aprobación definitiva les otorgará los derechos y deberes señalados en los Artº^{OS} 44 y 45 del R.U.C. y L.

CAPITULO 6.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Debe llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artº 52 y siguientes de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

TITULO II.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Capítulo 1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES Y TERRITORIALES

1.1.- Situación

El “Sector SUE-D (R.10)” se sitúa en el paraje denominado Los Cascajos, al Norte de la Ciudad de Miranda de Ebro, en terrenos situados en la margen izquierda del río Ebro, al sur de la barriada de Santa Ana, entre ésta y el Poblado de Los Angeles. El ámbito del sector está definido por la citada barriada, al norte; el Poblado de Los Angeles, al sur; las tierras de ribera del río Bayas, al oeste; y el suelo urbano de Bayas, al este.

La mayor parte de los terrenos tienen actualmente un uso agrícola que ha determinado su explotación y uso tradicional, mayoritariamente con cultivos cerealistas.

El sector está atravesado por el Camino de los Lavaderos en el sentido Este-Oeste en forma diagonal y de horquilla en su extremo oeste, disponiendo de alumbrado público. Asimismo como única infraestructura existente se señala el gasoducto que atraviesa de norte a sur y cuya traza se refleja en la documentación, al ser determinante en el diseño del sector.

La superficie bruta total del Sector es según medición real efectuada sobre levantamiento taquimétrico levantado al efecto por el Técnico en Mediciones Guillermo Espallargas Sancho, de 70.583,66 m² (7,058 Has.), frente a los 70.258 m² (7,025366 Has.) de la ficha urbanística del P.G.O.U.

1.2.- Topografía

La topografía del Sector presenta una suave pendiente en el sentido Norte-Sur, siendo en esta última zona donde se localizan las cotas inferiores

del área de actuación. Los terrenos más altos se sitúan al norte y noroeste, siendo la cota más alta del Sector de 500,700 metros, justo en el extremo noroeste y la cota más baja, sita en el extremo sureste es de 496,784 metros. Por tanto la diferencia de cotas del Sector alcanza los 3,916 metros, lo que resulta en la práctica un desnivel muy suave.

Los usos actuales de estos terrenos, anteriormente comentados, son básicamente agrícolas con mayoría de cultivo de cereales. Existen dos únicas edificaciones de carácter residencial no permanente (casas de temporada) situadas casi en el centro del sector, hallándose el resto ocupado por las distintas fincas.

1.3.- Características Climáticas

El Sector se caracteriza por un clima mediterráneo templado más húmedo al norte que al sur, siendo los valores medios de sus variedades climáticas los siguientes valores medios:

-Temperatura media anual:	8 a 12°C
-Temperatura media mes más frío:	2 a 6°C
-Temperatura media mes más cálido:	16 a 20°C
-Duración media del período de heladas:	6 a 8 meses
-ETP media anual:	600 a 800mm
-Precipitación media anual:	450 a 1000mm
-Déficit medio anual:	100 a 300mm
-Duración media del período seco:	1 a 3 meses
-Precipitación de invierno:	31%
-Precipitación de primavera:	26%
-Precipitación de otoño:	27%

Respecto del régimen de humedad, los índices de humedad, mensuales y anuales, la lluvia de lavado, la distribución estacional de la pluviométrica, etc., lo definen como Mediterráneo húmedo, al norte o Mediterráneo seco, al sur.

1.4.- Geología y Geotécnia

Desde el punto de vista fisiográfico, el territorio del Valle del Ebro en la comarca burgalesa, presenta una zona oeste muy escarpada, que son las caídas desde cotas superiores a 1.300 metros en las provincias de Álava y Burgos, hasta el río Ebro, que entra por el oeste sobre los 560 metros. Las cotas descritas vuelven a ceder, tanto en una como en otra provincia, hasta límites cercanos a los 800 metros en los extremos norte y sur de la comarca y hasta llegar a los 486 metros conforme avanza el río Ebro, de oeste a este hasta su salida. Se llega a superar los 500 metros de altitud en las zonas elevadas junto al río Bayas, como en el sector objeto de este Plan Parcial.

Desde el punto de vista geológico cabe destacar una gran mancha, que se extiende hacia el sur de conglomerados del Mioceno. Dentro de esta gran formación se encuentran terrenos del triásico, con arcillas, yesos y sal gema, y calizas margas y areniscas del Plioceno.

En los valles de los ríos (Ebro, Bayas, Oroncillo y Zadorra) se hacen patentes Terrenos aluviales y diluviales del cuaternario.

Desde el punto de vista tectónico, existen numerosas fallas, existiendo un sinclinal de orientación noroeste a sureste que sale de la Comarca por el este.

1.5.- Hidrología

El cauce más importante del territorio es el río Ebro, que atraviesa la Comarca en dirección oeste-suroeste, formando límite en una longitud considerable entre las provincias de Burgos y Álava.

La naturaleza orográfica determina que al Ebro afluyen exclusivamente arroyos y barrancos con caudales intermitentes, en razón de la pluviosidad local. El río Bayas, que atraviesa discurriendo de norte a sur, todo el lado oeste del sector objeto de este Plan Parcial, separándose ambos por una acusada pendiente, estando situado en cotas en torno a los 454 m, colindando con el sector, frente a cotas superiores a los 468 m en toda la superficie afectada por el del sector R - 10, por lo que se descarta cualquier riesgo de inundabilidad.

Capítulo 2.- USOS EXISTENTES

2.1.- Usos del suelo

El uso actual de los terrenos es agrícola en la casi totalidad del sector. Existen sendas pequeñas edificaciones dentro del ámbito del Sector como queda reflejado en el Plano de Cartografía/Parcelario.

Las infraestructuras existentes se reducen a los caminos perimetrales que delimitan el Sector en su margen Este y Oeste, así como al camino de los Lavaderos que lo atraviesa.

Atraviesa el Sector un gasoducto en sentido Norte-Sur, anteriormente comentado.

Caítulo 3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.1.- Abastecimiento de aguas

Actualmente no existe este servicio en el Sector dado que las edificaciones existentes no disponen de él y tampoco existen colectores de

riego ni ninguna instalación relacionada con el abastecimiento que atraviese o dé servicio al Sector.

No obstante el abastecimiento proyectado se apoyará en la red municipal de abastecimiento, que permite suministrar con holgura, a todo el Sector en los términos previstos en el artículo 20.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

3.2.- Energía Eléctrica

Existen dos líneas aéreas de BT 10 KV, una que discurre paralela al Camino de Los Lavaderos y la otra que alimenta a la dos edificaciones existentes. El servicio de energía eléctrica de la Compañía Iberdrola para el Sector se tomará de la red existente en el Poblado de Los Angeles y en Bayas, según las indicaciones de la propia compañía.

3.3.-Telefonía

No existe este servicio en el Sector y según las indicaciones de la Compañía Telefónica, el servicio a este Sector se realizará desde el núcleo de Bayas.

3.4.-Saneamiento

Actualmente no existe este servicio en el Sector, pero sí en todas las parcelas colindantes con colectores cercanos por lo que la red de saneamiento se realizará separativa dentro de sector y se llevara separativa hasta pozos existentes desde los que continúa la red unitaria.

Capítulo 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El sector está formado por treinta y tres parcelas catastrales. Se describe a continuación la relación de propietarios, con la superficie en m2 (según medición realizada) perteneciente a cada uno.

SECTOR R 10 Bayas Oeste

APORT	TITULAR	REF. CATASTRAL	SUP.CAT.	FINCA REG	SUP REG	SUP R10
1	Milagros Dulanto Eguiluz	parc. 64 / pol. 21	6.458	21.450	4.708,93	6.465,00
2	Angela Pérez Herrán	parc. 65 / pol. 21	5.947	44.305	7.904,73	6.164,00
3	Mª Encarnación Sáez Almarza	parc. 66 / pol. 21	1.944	21.551	2.500	1.992,00
4	Eufemia Pinedo Ayala	parc. 67 / pol. 21 6462307WN0266S	4.485 2.989	10.698	6.300,00	4.249,00
5	SAT Agrícola del Campo	parc 103 / pol. 21	8.191	8.830	2.416	8.580,00
6	Trinidad Cruz Pérez	parc. 160 / pol. 21	3.533	5.596	3.963,90	3.762,00
7	Mª Jesús Dulanto Eguiluz	parc. 161 / pol. 21	9.363	17.100	5.250,00	9.475,00
8	Encarnación Cruz Pérez	parc. 162 / pol. 21	3.712	10.725	3.840,00	3.674,00
9	Isabel Fernández de Gamboa	parc. 163 / pol. 21	1.687	.		1.601,00
10	Rafael Ruiz de Loizaga Fdez	parc. 165 / pol. 21	1.792	3.692	4.200,00	1.891,00
11	Ignacio Landeta Ibarreche	parc. 166 / pol. 21	940	13.577 14.183	700,00 414,00	1.082,00
12	Isabel Fernández de Gamboa	parc. 167 / pol. 21	940			908,00
13	Nacor Cuesta Cuesta	parc. 168 / pol. 21	1.212	38.729	1.380,00	899,00
14	Jacinto Sabando Martínez	parc. 169 / pol. 21	512			539,00
15	Aurelio Pinedo Moraza	parc. 170 / pol. 21	1.743	28.444	1.728,00	1.859,00
16	Justa,V,Mª, Angel Martín Gil	parc.171 / pol. 21	1.743	30.036	1.694,00	1.691,00
17	Gregorio Casado	parc.172 / pol. 21	4.694	5.594	7.200,00	4.567,00
18	Oliver Cuesta Cuesta	parc.173 / pol. 21	1.557	38.727	2.020,00	1.615,00
19	I.C.MªJ Zárate Díaz de Monast.	6361204WN0266S	2.059	9.796	1.532,00	1.986,00
20	Mª Encarnación Sáez Almarza	parc.175 / pol. 21	2.857	21.553	3.800	3.243,00
20	Rosario Casado	parc. 5065 / pol.21	7.663	5.595	564,95	3.514,00
21	SAT Agrícola del Campo	6061207WN0266S	378	8.830	2.416	502,00
22	Ayto Miranda de Ebro	9999 / Pol 21	348			325,66
Sector		70.583,66				70.583,66

23	SAT Agrícola del Campo	parc 103 / pol. 21	8.191	8.830	2.416	
24	María Jesús Dulanto Eguiluz	parc. 161 / pol. 21	9.363	17.100	5.250,00	
25	Encarnación Cruz Pérez	parc. 162 / pol. 21	3.712	10.725	3.840,00	
SGEL10	SUPERF. 5.623					5.623,00

26	Rottneros	6061203WN0256S	3.726			
27	Ayuntamiento Miranda	6061202WN0266S	16.650			
28	Rottneros	5860501WN0256S	3.714			
29	Montefibre Hispania, S.A.	6255001WN0265S	52.213			
SGE12	SUPERF. 11.228					11.228,00

	Montefibre Hispania, S.A.	6255001WN0265S	52.213			
SGV2	SUPERF. 8.990					8.990,00

				TOTAL		96.424,66
--	--	--	--	--------------	--	------------------

TITULO III.- DETERMINACIONES VIGENTES

CAPITULO 1.- PLANEAMIENTO URBANISTICO

El presente Plan Parcial ha de ajustarse a las determinaciones de la Ley de urbanismo de Castilla y León (L.U.C.Y.L.) (5/1999, de 8 de abril), así como al Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C. y L.) que la desarrolla.

Igualmente es de aplicación el contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, aprobado definitivamente por Orden de Fomento 1349/2005 de 26 de Septiembre y específicamente las determinaciones correspondientes al Sector SUE-D (R.10) "Bayas Oeste".

CAPITULO 2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Los plazos para el desarrollo de este Sector vienen determinados por el Artº 23 del P.G.O.U., que se concretan en los siguientes:

- Presentación del Plan Parcial: un año desde la Aprobación del P.G.O.U.*
 - Presentación del Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización: un año y medio desde la aprobación del Plan Parcial.*
 - Solicitud de Licencia: un año desde la entrada en vigor del Proyecto actuación.*
 - Ejecución de la edificación: dos años desde la concesión de licencia.*
- Se destacan como objetivo el remate de la estructura urbana en un área de terrenos no edificados colindantes con el suelo urbano delimitado, mediante su desarrollo urbanístico con uso residencial de media densidad.*

El Plan Parcial propone para la ejecución del Sector el Sistema de Compensación, si bien a tenor de lo dispuesto en la vigente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, esta determinación tendrá carácter indicativo, puesto que la fijación del Sistema se establecerá en su momento por el correspondiente Proyecto de Actuación, citándose en el Plan General como planeamiento de desarrollo el presente Plan Parcial, indicándose como instrumento de gestión el “Proyecto de Actuación”, de acuerdo con la L.U.C. y L., que podrá contener en sí mismo el de Reparcelación y Urbanización, o tramitarse éstos separadamente.

Se trata de un suelo urbanizable delimitado, cuya ordenación detallada se establece mediante el presente Plan Parcial que contendrá las determinaciones establecidas en el Art. 42, por remisión del Art. 46 de la L.U.C. y L. y de los Art^{os} 101 a 108 por remisión del Art. 140 del R.U.C. y L. Se refiere a la calificación pormenorizada y regulación detallada de usos; previsión de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos; edificaciones fuera de ordenación, establecimiento con carácter potestativo de plazos para la urbanización y edificación, etc...

La Ley establece la obligación de costear las conexiones del Sector, o sus ampliaciones o refuerzos, con los sistemas generales existentes en su entorno (Art. 20.2 de la L.U.C. y L.). Sin embargo, no establece la obligación de costear los sistemas generales que pudieran estar contenidos en el Sector.

Se señala para el Sector el uso predominante residencial sin concretar las tipologías de edificación, estableciéndose que las ordenanzas del Plan Parcial se desarrollarán a partir de las siguientes del Plan General:

Ordenanza 4 (REA): *Residencial Extensiva, grado 2º. Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en manzana abierta, y en bloque exento.*

Ordenanza 5 (RBE): *Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en bloque exento.*

Ordenanza 7 (RUE): *“Ciudad Jardín” grado 1º .Residencial unifamiliar.*

De acuerdo con la Ley, se determina la reserva mínima para el sistema local de espacios libres públicos de 20 m² por cada 100 m² construidos posibles, y de otros 20 m² por cada 100 m² construidos posibles (del uso predominante), para el sistema de equipamientos. La exigencia de plazas de aparcamiento es de dos por cada 100 m² construidos, debiendo una de ellas ser de uso público (es uso público, no dominio público).

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el art. 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el art. 102 del R.U.C. y L.

La altura máxima propuesta de la edificación será de III plantas (Baja +2), coincidente con el criterio señalado en la ficha del Sector, en razón a la densidad edificatoria máxima/mínima exigida por ley y de la disposición real de superficie en la que poder aplicarla, tratando mediante la disposición proyectada de atenuar todo lo posible el impacto visual.

El desarrollo de este sector de suelo urbanizable delimitado deberá incorporar, a su costa las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras existentes que fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento. Los Planes Parciales se ajustarán, en principio a la delimitación señalada para cada uno de los polígonos de los respectivos sectores fijados en las Fichas del PGOU, estando la estructura urbana está definida por los elementos siguientes, cuyo tratamiento se describe a continuación:

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

Red Viaria (Calzadas, aparcamientos y aceras)

Servicios urbanos

Abastecimiento y distribución de agua potable.

Saneamiento y Alcantarillado.

Redes de alumbrado público.

Redes de suministro de Energía eléctrica.

Espacios libres, parques y jardines públicos.