

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1.- OBJETIVO Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

En el apartado informativo se han explicado los motivos que nos llevan a presentar este Estudio de Detalle, que no es otro que el de presentar un nuevo diseño urbanístico semejante al existente para el sector SUE-D (R.9) “Miranda Sur” y en concreto al proyectado para la nueva avenida que conecta con la glorieta de carretera de Logroño a través de la UED-L1.

Para ello manteniendo las alineaciones señaladas en la nueva avenida proponemos un bloque lineal de siete alturas, con una torre de remate en la glorieta de catorce alturas, unidos ambos por los bajos comerciales de una altura, con el fin de que dé la imagen de un edificio único.

En el plano I-5 “Planeamiento vigente”, el edificio ocupaba una superficie de 1.616’00 m² y además contaba con una zona libre ZL(S) de 637’20 m².

En el Estudio de Detalle que presentamos, tal y como figura en los planos O-1 y O-2 el edificio ocupa una superficie de 1.068’89 m², disponiéndose su diferencia hasta los 1.616’00 m² que son 547’11 m² como zona libre ZL y además seguimos disponiendo de la zona libre ZL (S) que ya existía de 637’32 m². Con el fin de que su ocupación en sótano para uso de garajes sea 1.068’89 + 547’11 + 637’32 = 2.253’32 m², igual a lo existente en el planeamiento vigente I-5. El diseño propuesto para la UED-L1, queda perfectamente definida en el plano O-1 “Ordenación y Gestión” así como en el plano O-2 “Diseño propuesto en Estudio de Detalle” quedando perfectamente reflejado en el plano O-2 “Adaptación al plano de Ordenación y Gestión 26”..

2.2.- RESUMEN EJECUTIVO

La nueva ordenación altera la vigente en toda la unidad de ejecución en desarrollo UED-L1, cuyos límites se reflejan en el plano I-1 “Emplazamiento P.G. de O.U. 2.006”.

El ámbito de suspensión de licencias afecta a toda la unidad de ejecución en desarrollo UED-L1, que ha quedado perfectamente delimitada en planos, 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.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

2.3.A. OCUPACIÓN RESIDENCIAL

Torre	20’55 x 20’55	.....	422’30 m ²
Bloque lineal	34’50 x 14’00	.....	483’00 m ²
Espacio entre Bloque lineal y Torre:			
	20’55 x 4’35	.....	89’39 m ²
	5’30 x 14’00	.....	74’20 m ²
		TOTAL	1.068’89 m ²

2.3.B. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA

TORRE:

Planta baja	20'55 x 20'55	.....	422'30 m ²
Plantas elevadas	19'25 x 19'25 x 13	.....	<u>4.817'31 m²</u>
			5.239'61 m ²

BLOQUE LINEAL:

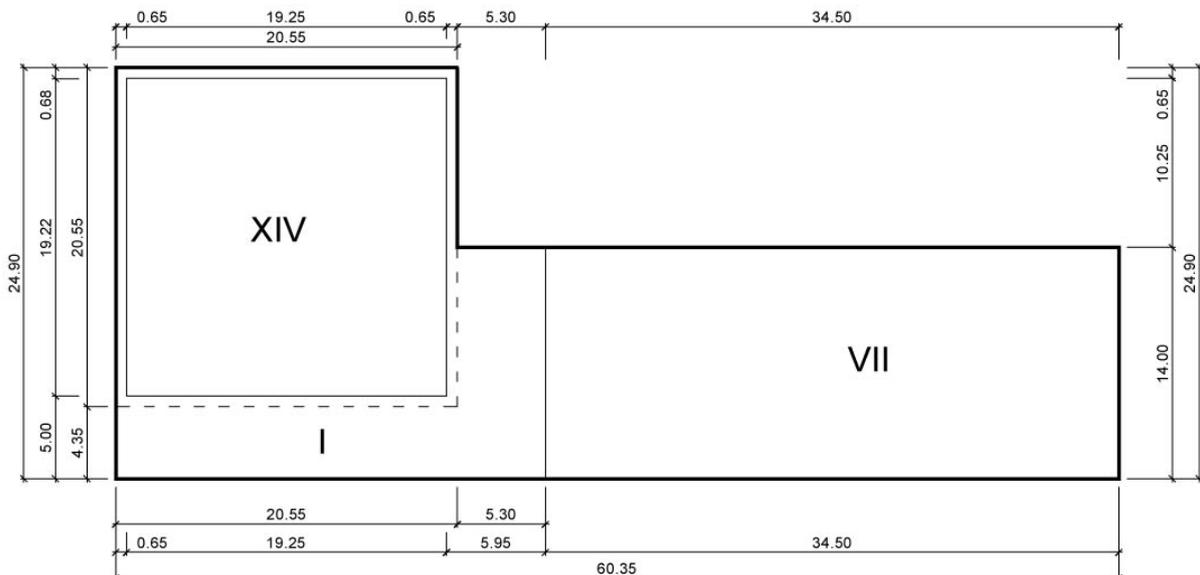
Planta baja		.....	126'80 m ²
Plantas elevadas	34'50 x 14'00 x 6	.....	<u>2.898'00 m²</u>
			3.024'80 m ²

EDIFICIO ENTRE BLOQUE LINEAL Y TORRE:

Planta baja	20'55 x 4'35	.....	89'39 m ²
	5'30 x 14'00	.....	<u>74'20 m²</u>
			<u>163'59 m²</u>
Total			8.428'00 m²

La superficie máxima construida en el Estudio de Detalle es igual a la existente en el planeamiento P.G. de O.U. 2006: 8.428'00 m².

Cuando se haga el proyecto de edificación la superficie construida o edificada no superará los 8.428'00 m², sacado del cumplimiento del Artículo 226, computo de la superficie edificada de P.G. de O.U. 2.006.



ESCALA 1/500

2.3.C. DETERMINACIONES NUMÉRICAS DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

	P.G. de O-U. 2006	Proyecto de Actuación con reparcelación febrero 2.007	Estudio de Detalle Mayo de 2.008	Estudio de Detalle 2.011
Superficie del ámbito	13.844'00 m ²	13.843'85 m ²	13.843'85 m ²	13.843'85 m ²
Viales públicos	6.323'00 m ²	6.302'11 m ²	5.664'91 m ²	5.664'91 m ²
Espacios Libres (EL)	5.369'00 m ²	5.383'85 m ²	5.383'85 m ²	5.383'85 m ²
Residencial	1.616'00 m ²	1.616'00 m ²	1.616'00 m ²	1.068'89 m ²
Zona Libre (ZL)	335'00 m ²	541'89 m ²	541'89 m ²	541'85 + 547'11 1.088'96 m ²
Zona Libre ZL(S)	-----	-----	637'20 m ²	637'20 m ²
Totales	13.643'00 m ²	13.843'85 m ²	13.843'85 m ²	13.843'85 m ²
Altura máxima	Baja + 5	Baja + 5	Baja + 5	Baja + 6 Baja + 13
Superficie máxima edificada	8.428'00 m ²	8.428'00 m ²	8.428'00 m ²	8.428'00 m ²

2.4.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.4.A.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL

En el presente Estudio de Detalle se da cumplimiento al P.G. de O.U. 2.006 porque no han variado las determinaciones de Ordenación General, fijadas para la Unidad de Ejecución en Desarrollo UED-L1, así permanece igual en cuanto a:

- 1.- Delimitación de UED-L1.
- 2.- Sistemas generales incluidos en el sector.
- 3.- Regulación de usos.
- 4.- Plazos para establecer la ordenación detallada.
- 5.- Densidad máxima de edificabilidad.
- 6.- Densidad máxima/mínima de viviendas, número máximo/mínimo de viviendas.
- 7.- Índice de variedad urbana.
- 8.- Determinaciones específicas.

2.4.B.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Los cambios en la ordenación detallada se expresan en el plano O-1 y definimos según ficha existente para la UED-L1 en el P.G. de O.U. 2.006.

2. Clases de suelo: el suelo pasó a urbano consolidado al aprobarse con fecha 6 de febrero de 2.007 el proyecto de actuación y reparcelación en UED-L1 y ejecutarse las obras de urbanización correspondientes.

4.- Uso característico: seguimos con los mismos usos característicos: residencial, espacios libres EL, zonas libres ZL (privadas) zonas libres ZL (S) (uso público en superficie), siendo igualmente de aplicación la ordenación 3 (REA) 3ª. Aunque no han cambiado los usos característicos si que han cambiado sus superficies, que quedan definidas en las determinaciones numéricas.

6.- Determinaciones numéricas: Estas determinaciones numéricas las comparamos a las existentes para cuando se aprobó el Estudio de Detalle (mayo de 2.008).

- La superficie de ámbito semejante igual en 13.843'85 m².
- Los viales públicos se mantienen igual en 5.664'91 m².
- Los Espacios Libres (EL) se mantienen igual en 5.383'85 m².
- La ocupación residencial ha disminuido pasando de 1.616'00 m² a 1.068'89 m² y la diferencia 547'11 m² han pasado a Zona Libre (ZL).
- La Zona Libre (ZL) ha aumentado en 547'11 m² pasando de 541'89 m² a 1.089'00 m².
- La Zona Libre ZL (S) se mantiene igual en 637'20 m².
- La altura de la edificación ha pasado de Baja + 5 a Baja + 6 y Baja + 13.
- Los fondos edificables han variado pasando a 14'00 m en el bloque lineal y a 24'90 m en la torre.
- La superficie máxima construida se mantiene 8.428'00 m².

7.- Observaciones: Los compromisos voluntarios establecidos en fecha 28 de julio y 15 de diciembre de 1.998 con el Ayuntamiento se pretenden variar, quedando expuesto en el apartado 3 (propuesta al Excmo. Ayuntamiento) y en el Anexo IV Convenio Urbanístico.

2.5.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

De acuerdo con lo estipulado en el reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004) y de conformidad con el Artículo 169 se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.

Art. 169.3.- Las modificaciones de cualesquiera instrumento de planeamiento deben:

- a. Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este reglamento para el instrumento modificado.
- b. Contienen los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 1. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 2. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando al estado actual y el propuesto.
 3. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente.

Las modificaciones que se pretenden no afectan a ninguno de los objetivos y determinaciones resumidas anteriormente, por lo que no existe una influencia sobre el resto del planeamiento del Plan General.

La modificación afecta a alineaciones y volúmenes, así comparamos los planos I-5 y O-1 apreciamos:

1. En la nueva propuesta se mantiene la superficie máxima construida (8.428 m²) desarrollándose toda ella en un bloque líneal de Baja+6 y en una torre de Baja+13 idéntico a lo existente para los solares adyacentes del SUE-D (R.9) "Miranda Sur" manteniéndose las alineaciones que vienen del sector "Miranda Sur" lo cual no supone un impacto en su entorno al ser igual al que se construirá en "Miranda Sur".
2. La nueva propuesta presenta una ocupación de 1.068'89 m² inferior a la existente de 1.616'00 m², aumentándose la Zona Libre ZL en 547'11 m².