



ANEXO ESTUDIO DE DETALLE ED.4
MIRANDA DE EBRO-BURGOS

PROPIEDAD.- VASCO CONSTRUCCIONES S.A.
ARQUITECTO.-D. FERNANDO COLINA MARTÍNEZ
NOV. 2010

MEMORIA ANEXO

El presente anexo del Estudio de detalle ED.4 "Los Pinos" del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se realiza como contestación al Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio en dos puntos.

1- Justificación y conveniencia de la modificación y su interés público referente al cambio de alturas

Es posible que no se haya dejado escrito con suficiente claridad en el desarrollo del Estudio de Detalle, pero la conveniencia y el interés público fue base inicial de la propuesta con el criterio de dar máxima amplitud visual al camino de Los Pinos que conecta con el paseo de la Ribera del río, intentando que visualmente tuviese dimensiones amplias. Con lo que se potencia la continuidad del paseo público. Lo que nos supone el cambio de alturas.

Como consideración fundamental que se planteó desde el inicio de los diseños a los Servicios Técnicos Municipales, que poseen un amplísimo conocimiento de la zona. La ubicación de las cesiones de modo que las plazas de aparcamiento se dispusieran en el lindero más alejado del río, en la calle Adoberas como continuación de un vial donde se está actuando y se espera ampliar, y por otra parte y fundamental, en el frente del camino de Los Pinos se regulariza la alineación aumentando la zona de cesión en el frente a la ribera del río.

En los objetivos expuestos del Estudio de Detalle se expone el objetivo de dejar el mayor espacio posible libre de construcción, de modo que visualmente se integre en el entramado público tanto en el frente de la calle Burgos, como en el frente al camino de Los Pinos. Todo ello nos lleva a ubicar la edificación apoyada en el frente de fachada más alejado de la ribera del río y para poder agotar la edificabilidad se da la posibilidad de realizar VI plantas. De lo contrario, para agotar la edificabilidad se debería optar por dar frente con la edificación también al camino de Los Pinos, que supone ir en contra de las premisas expuestas anteriormente..

También se trata de ubicar la edificación lo más alejada del río evitando crecidas, para ello se plantea agotar la edificabilidad en el frente de la parcela más elevado y para ello se han planteado las VI alturas. No se si el adoptar todos los medios posibles para evitar inundaciones es interés público o privado, pero por el propio concepto del estudio de detalle se quiere recalcar de nuevo.

Como resumen se puede considerar que los criterios que nos ha llevado a disponer las VI alturas han sido el disponer la edificabilidad de la parcela de modo que se pueda agotar en el frente de la C /Adoberas para disponer el máximo espacio de cesión en el frente a la ribera del río de modo que se pueda regularizar la alineación en dicho frente (cuestión que no se graficaba en el PCOU), aumentar el espacio público en la zona de la ribera, y siguiendo con dicho criterio, aumentar la amplitud visual de modo que el espacio libre de la parcela se pueda unir visualmente al paseo de los Pinos. Considerando además que es la mejor disposición de los volúmenes para evitar las crecidas del río.

Se adjuntan secciones analizando las características naturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. Así mismo se aportan fotografías analizando visuales en relación con el entorno, debiéndose destacar que el porte de los árboles es mayor que el que aparenta en las fotografías al ser otoño.

2- Ordenanza 5 RBE grado 3º del PGOU

En la Ordenanza mencionada considero que en ningún momento expone que sólo se podrán construir bloques exentos de IV alturas, por lo que no existe ninguna contradicción.

En Miranda de Ebro a 8 de noviembre de 2010
Fdo: El Arquitecto

FOTOS



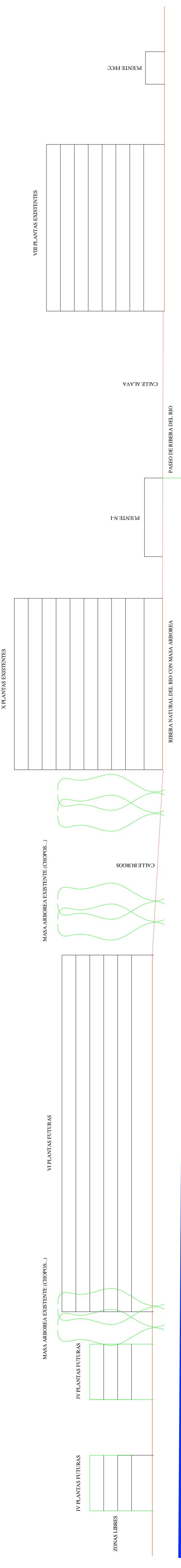


PLANO.

PLANO -1

ANEXO ESTUDIO DE DETALLE ED.4

SECCION LONGITUDINAL AL CAUCE DEL RIO



SECCION TRANSVERSAL AL CAUCE DEL RIO

