



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA R-1 POLIGONO EL CRUCERO
C/ CLARA CAMPOAMOR C/ RIGOBERTA MENCHU
MIRANDA DE EBRO -BURGOS.

PROPIEDAD -VASCO CONSTRUCCIONES S.A

ARQUITECTO -D. FERNANDO COLINA MARTÍNEZ

FEB-2012

INDICE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

T. I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales El término Munic

- 1. El término municipal**
- 2. Situación**
- 3. Topografía**
- 4. Suelo**
- 5. Clima**
- 6. Hidrografía**
- 7. Vegetación**
- 8. Sistema viario y comunicaciones**

Cap. 2. Usos del suelo existentes

- 1. Usos actuales**
- 2. Urbanización**
- 3. Estructura de la propiedad**
- 4. Edificaciones**

T. II. DETERMINACIONES EXISTENTES.

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente.

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap.1. Conveniencia y oportunidad

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Cap. 1. Objetivos

Cap. 2. Propuestas de Ordenación

Cap. 3. Resumen ejecutivo

Cap. 4. Justificación de los objetivos y de la propuesta de ordenación

Cap. 5. Cuadro Síntesis

Equipo redactor

INDICE DE PLANOS

Nº 1 - Ubicación

Nº 2 - Emplazamiento

Nº 3 – Ordenación actual

Nº 4 - Ordenación propuesta

Nº 5 - Boceto

3. Topografía

Toda la comarca aparece rodeada por una serie de cadenas montañosas que confieren al valle un aspecto de gran circo. La más significativa es el cordel cretácico de los Obarenes (700 - 900 metros), que se levanta al suroeste de Miranda.

En la zona objeto de estudio que presenta una forma rectangular regular, la topografía presenta ciertos desniveles, siendo los más representativos el existente desde la zona más elevada en la esquina sur oeste, y desciende en dirección norte 1,30 metros y en sentido este 0,50m. lo que supone un desnivel de 1,80m. entre la esquina suroeste y la esquina noreste.

4. Suelo

Miranda se encuentra en la depresión recorrida por el río Ebro, que se extiende de norte a sur entre los Montes de Vitoria y la alineación de los Montes Obarenes. Depresión ocupada por margas y areniscas, en tanto que sobre las márgenes del Ebro se extienden horizontales los depósitos cuaternarios, distinguiéndose una terraza constituida por cantos rodados y sedimentos arcillosos. En la parcela en cuestión se puede indicar la existencia de superiormente una capa de tierra vegetal y rellenos antrópicos, inferiormente un suelo de gravas con matriz areno limosa de color marrón grisáceo o amarillento, apareciendo a una profundidad variable desde 0,90 a 2,60m. El nivel piezométrico no se ha detectado, desde la embocadura del sondeo realizado.

5. Clima

El clima de Miranda es de transición entre el clima cantábrico, húmedo y templado, y el de la meseta, seco y de grandes contrastes termométricos. Las temperaturas medias anuales oscilan entre los 10° C y los 14° C, situándose las máximas medias entre 18° C y 22° C, y las mínimas medias entre 3° C y 6° C, con un periodo medio de sequía de dos a tres meses. Los vientos dominantes provienen del noroeste, siguiendo la trayectoria del Ebro, y del norte. Por su intensidad no constituyen un condicionante urbanístico.

6. Hidrografía

La red hidrográfica del término municipal es abundante. El río Ebro recorre diagonalmente el municipio, y a él afluyen por su margen derecha el río Oroncillo y por la izquierda el Bayas y el Zadorra. La parcela se ubica a una distancia considerable de dichos ríos.

7. Vegetación

La vegetación en la zona de estudio se ubica en las superficies próximas en orientación norte y oeste en zonas de propiedad públicas, como espacios libres.

8. Sistema viario y comunicaciones

La parcela se ubica en una de las zonas con mejor comunicación con el exterior de la ciudad. Con el centro de la ciudad a través de dos puntos, por la carretera de Orón que comunica con el Casco Viejo mirandés, o por la carretera nacional N-1 salvando el pasos inferior de la calle Vitoria, y el paso de las vías del ferrocarril existentes en esta zona.

Cap. 2. Usos del suelo existentes

1. Usos actuales

La parcela R 1 se encuentra ubicada en el Polígono Residencial "El Crucero" de Miranda de Ebro, que es una zona residencial periférica de baja densidad. En esta zona se entremezclan las edificaciones de viviendas unifamiliares en hilera y las edificaciones en bloque abierto de baja altura. La parcela que nos ocupa presenta un uso según PGOU de vivienda unifamiliar, el cual se contempla en un proyecto de edificación de 30 viviendas unifamiliares protegidas que se está desarrollando.

2. Urbanización

La parcela R 1 se encuentra ubicada en el Polígono Residencial "El Crucero" de Miranda de Ebro, que es una zona residencial periférica de baja densidad. Habiendo sido aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación del Polígono Residencial "El Crucero" por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro en fecha de 18 de Diciembre de 1998. Estando las parcelas actualmente plenamente urbanizadas, a falta de una franja de 1 metro de cesión en los frentes de las parcelas a viario público.

3. Estructura de la propiedad

Es parcela única propiedad de Vasco Construcciones S.A. con C.I.F. y domicilio social en calle Río Ebro nº16 de Miranda de Ebro 09200.

4. Edificaciones

Se está desarrollando un proyecto de edificación 30 de viviendas unifamiliares protegidas.

T. II. DETERMINACIONES EXISTENTES.

Cap. 1. Planeamiento urbanístico y territorial vigente.

El Plan General de Ordenación de Miranda de Ebro fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 17 de mayo de 1999, siendo modificado para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aprobándose parcialmente esta modificación por Orden FOM 1349/2005, de 26 de septiembre (PGOU.TR/05).

Se tiene en cuenta lo regulado en los artículos 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto de 9 de julio de 2.009 y publicado BOCYL el 17 de julio de 2.009, como desarrollo de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León de las Unidades de Ejecución del presente Estudio de Detalle.

Cap. 2. Determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente

Es la ordenanza de aplicación la ordenanza 7RUE1ºb como parcela del tipo R.
Superficie de parcela 3.659,25m². Superficie de cesión 122m².
Se adjunta la ordenanza indicada.

coeficiente de edificabilidad y el fondo máximo de edificación, debiendo respetarse el resto de las condiciones de volumen establecidas.

Capítulo 9. Ordenanza 7 (RUE). RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA

- Artículo 512. **Ámbito y características**
1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 7 (RUE).
 2. Corresponde, excluidos los núcleos de carácter rural, con las zonas residenciales periféricas de baja densidad que forman parte del desarrollo urbanístico de la Villa de Miranda de Ebro, en las que el uso dominante es la vivienda unifamiliar en sus diversas tipologías edificatorias.
 3. Comprende tres subzonas o grados:
 - Grado 1º. CIUDAD JARDIN**, contiene, a su vez, cinco subgrados:
 - a) **Nª Sª de Los Angeles/El Crucero 1**
 - b) **Ensanche El Crucero 2**
 - c) **Camino de Anduva**
 - d) **El Lago**
 - e) **Entrehuertas/Aquende Sur/Orón**
 - Grado 2º. BARRIADAS.**
 - Grado 3º. HUERTOS DE FUENTECALIENTE.**
 4. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo (UED) y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localice.

- Artículo 513. **Áreas de aplicación**
- Grado 1:**
- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 7 (RUE) 1º, con los diferentes subgrados correspondientes:
 - 7(RUE)1º.a Nª Sª de Los Angeles/El Crucero 1:** De aplicación en las dos urbanizaciones desarrolladas en los años cincuenta, conocidas como antigua Barriada Yagüe y Poblado Nª Sª de los Angeles (FEFASA/ENCE). La primera se sitúa al oeste del Casco de Aquende, entre la carretera de Orón y la vía férrea Burgos-Vitoria; mientras la segunda se desarrolla al este de la ciudad,

con fachada a la carretera de Logroño, entre el río Bayas y el acceso al polígono industrial de Bayas.

7(RUE)1º.b Ensanche El Crucero 2: De aplicación en el ámbito de la antigua Unidad de Actuación "El Crucero", colindante con la urbanización consolidada de "El Crucero o Barriada Yagüe", estando delimitada por ésta, la carretera de Orón, la vía férrea Burgos-Vitoria y actuales terrenos rústicos que se clasifican en este Plan General como suelo urbanizable delimitado.

7(RUE)1º.c Camino de Anduva: De aplicación en el reducido enclave residencial unifamiliar situado en el camino de Anduva, frente al antiguo campo de fútbol, en el acceso al polideportivo de Anduva.

7(RUE)1º.d El Lago: De aplicación en el antiguo ámbito del "Plan Parcial El Lago (SUP-PR-6)", de reciente desarrollo, situado frente al núcleo de Arce, delimitado por las carreteras de Logroño y de acceso al polígono industrial de Bayas, el río Zadorra y terrenos rústicos.

7(RUE)1º.e Entrehuertas/Aquende Sur:/Orón: De aplicación en las zonas previstas de ensanche para vivienda unifamiliar en Aquende Norte y en Aquende Sur, entre la carretera de Fuentecaliente y la margen derecha del río Ebro, en el entorno del camino de La Sendilla; y en Orón, al norte de la carretera de Orón.

- b) Corresponde a las áreas residenciales de vivienda unifamiliar en tipología aislada, pareada o adosada desarrolladas mayoritariamente en urbanizaciones de ciudad-jardín.

Grado 2:

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 7 (RUE) 2º.

Será de aplicación en los enclaves suburbanos insertos en un medio no urbano que conforman pequeñas barriadas residenciales, situados en ambos márgenes del río Ebro. Afecta a las barriadas de Bayas, Los Linares, Eras de San Juan, Callejonda, Fuentecaliente y similares, así como al área norte de Los Pinos y en la Arboleda, en situación periférica a la Villa de Miranda de Ebro.

- b) Corresponden con agrupaciones residenciales consolidadas con características lineales en su mayoría, estructurados por una mínima red viaria, con una deficiente estructura edificatoria con construcciones bajas entremedianeras, escasos fondos de parcela, deficiente urbanización y carencia de dotaciones públicas. Se pretende la ordenación de estos asentamientos de población con

una normativa específica, con el objetivo de proponer una regulación urbanística acorde con las características singulares de estas entidades. En el ámbito de Los Pinos se pretende la mejora de la calidad ambiental del barrio y su integración en la estructura urbana de la ciudad, con su reestructuración mediante la creación de un paseo lineal ribereño en esta margen del Ebro y el tratamiento de una fachada urbana al río.

Grado 3º:

- a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 7 (RUE) 3º.
Será de aplicación en el ámbito recientemente desarrollado para huertas familiares con posibilidad de vivienda aneja, que configura un núcleo aislado al sureste de la ciudad, localizado en la margen derecha del río Ebro en la carretera de Fuentecaliente.
- b) Corresponde con una urbanización vinculada inicialmente con huertos tradicionales, en la que se han desarrollado viviendas unifamiliares en tipología aislada y pareada, configurando una urbanización de ciudad-jardín.

Sección Primera: Grado 1º. CIUDAD JARDIN: 7(RUE)1º.

- Artículo 514. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial
 2. Usos compatibles
 - Residencial, tipos A y B (ésta sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b), en las que se permite expresamente la situación de la vivienda unifamiliar en régimen de propiedad horizontal, con zonas comunes en proindiviso; así como en los ámbitos de los Sectores de suelo urbano no consolidado definidos en este Plan General).
 - Oficinas, tipos A (sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b, en planta baja y/o en primera, y en situación exclusiva; así como en los ámbitos de los Sectores definidos en este Plan General) y B.
 - Comercial, tipos A y B, categorías 1ª y 2ª, sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b, así como en los ámbitos de los Sectores de suelo urbano no consolidado definidos en este Plan General).
 - Hostelería, tipos A, en los subgrados b (sólo en las parcelas identificadas con el código C), d y e, B y C (estos dos sólo en las parcelas identificadas con el código P-C en el subgrado b, así como en los ámbitos de los Sectores de suelo urbano no consolidado definidos en este Plan General).
 - Industrial, tipo B (compatible con el uso predominante), excepto en el Grado 1º,

subgrados c y d, en que no se permiten. En el subgrado b deberán disponerse sólo en las parcelas identificadas con el código P-C, permitiéndose además, en las mismas parcelas, el tipo C.

- Servicios del automóvil, tipos A y B.
- Equipamientos. En el subgrado b) no se permite en las parcelas identificadas con el código P-R, permitiéndose en las demás parcelas de este subgrado con las siguientes particularidades:

Se permite el uso de espectáculos en edificio exclusivo en parcelas P-C, prohibiéndose las entreplantas excepto en cines, teatros y similares.

Los usos religioso, cultural y deportivo se permiten en parcelas dotacionales EQ y en las comerciales P-C, permitiéndose en edificio exclusivo el uso de entreplanta y prohibiéndose el uso religioso en plantas bajas de las parcelas P-C. Asimismo, se podrá autorizar el uso deportivo en todos aquellos emplazamientos no señalados expresamente, donde puedan resultar compatibles, en función del deporte y resto de usos autorizados, de acuerdo con las condiciones que señale el Ayuntamiento.

En el uso sanitario y asistencial se distinguen tres tipos de establecimientos, no permitiéndose el uso de entreplantas excepto en edificio con uso exclusivo:

1.- Dispensarios, clínicas, clínicas de urgencia y consultorios, que pueden estar incorporados en edificios en parcelas P-C, de acuerdo con la normativa específica.

2.- Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificios exclusivos en parcelas P-C y EQ como hospitales, ambulatorios o similar, de acuerdo con su normativa específica.

3.- Residencias de ancianos, educación especial, psiquiatría, etc. Estos edificios cumplirán la normativa específica y en su caso, la del uso hotelero que les fuera de aplicación.

- Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
 - Servicios Urbanos.
 - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás. Se prohíben expresamente los usos pecuarios.

Artículo 515. Condiciones de edificación

Serán de aplicación las siguientes condiciones, excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

1. Tipología de la edificación:

Subgrado a) Edificación unifamiliar aislada y pareada. Se permite la edificación multifamiliar en manzana abierta y bloque exento en el Sector S-CR.1 definido en este Plan General.

Subgrado b) En parcelas identificadas con el código P-R: Edificación unifamiliar aislada, pareada, agrupada y adosada; y en parcelas identificadas con el código P-C: Edificación multifamiliar

entremedianeras en manzana abierta.

- Subgrado c) Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada.
- Subgrado d) Edificación unifamiliar aislada, pareada, agrupada y adosada.
- Subgrado e) Edificación unifamiliar aislada y pareada; y edificación unifamiliar adosada y multifamiliar en manzana abierta y bloque exento en los sectores S-CR.1, S-AQN.2 y S-AQN.3 del Plan General.

2. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores y, en su caso, Unidades de Actuación incluidas en este Plan General, teniendo el carácter de línea máxima de edificación, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a respetar por ésta.

En el subgrado b), las alineaciones oficiales grafiadas en los planos del Plan General se han retranqueado 1 metro respecto de las definidas en la unidad de ejecución, en vigor, "El Crucero", para ampliación de las aceras existentes.

3. Coefficiente 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.

Subgrado b) En parcelas identificadas con el código P-R y parcelas dotacionales identificadas con el código EQ: 1,35 m²/m² sobre parcela bruta. En parcelas identificadas con el código P-C: 1,00 m²/m² sobre parcela bruta para uso residencial, y 0,70 m²/m² para otros usos. La superficie mínima edificada en parcelas identificadas con el código P-R, será de 135 m².

Si se transformasen las parcelas identificadas con el código P-C en parcelas P-R, la tipología permitida será la de la parcela P-R, con una superficie mínima de 135 m² construidos.

En la superficie de la parcela neta se computará el retranqueo de 1 m. correspondiente a las nuevas alineaciones oficiales señaladas.

Las construcciones abiertas, adosadas o no a la edificación principal, no computarán a efecto de edificabilidad hasta el 10 % de la superficie construida total, computando al 50 % el exceso sobre dicho porcentaje.

Subgrado c) 0,6 m²/m² sobre parcela bruta.

Subgrado d) 0,6 m²/m² sobre parcela bruta.

Subgrado e) 0,6 m²/m² sobre parcela bruta.

4. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima:
- Subgrado a) En el Crucero 1 (antigua Barriada Yagüe) será de I planta (Baja) y 3,50m. de altura de alero o cornisa. En el Poblado de N^a S^a de Los Ángeles será II plantas (Baja+1) y 6,50 m. de altura de alero.
- Subgrado b) En parcelas identificadas con el código P-R: II plantas + Bajo Cubierta (Baja+1+BC), con altura de cornisa de 9,00 m. y altura máxima de cumbrera medida desde la rasante en la acera de 12,60 m.
- En parcelas identificadas con el código P-C: III plantas (Baja+2), con 10,50 m. de altura de cornisa y altura máxima de cumbrera medida desde la rasante en la acera de 12,60 m.
- En las parcelas dotacionales, identificadas con el código EQ, no se establece altura máxima, que estará determinada por las estrictas necesidades en razón a la naturaleza de las mismas.
- Subgrado c) II plantas (Baja+ 1) y 6,50 m. de altura de alero o cornisa.
- Subgrado d) II plantas + BC (Baja+1+ Bajo Cubierta) y 7,80 m. de altura de alero o cornisa.
- Subgrado e) II plantas (Baja+ 1) y 7,80 m. de altura de alero o cornisa.
- b) Aprovechamiento bajo cubierta:
- Subgrado a) No se permite el uso vividero bajo cubierta.
- Subgrado b) Solamente en las parcelas identificadas con el código P-R, se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
- Subgrado c) No se permite el uso vividero bajo cubierta.
- Subgrado d) Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
- Subgrado e) Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
- c) Bajo rasante: Se permite una planta bajo rasante, debiendo respetarse los retranqueos mínimos establecidos. En el subgrado b) podrán

ocuparse en sótano las zonas libres de edificación dentro de la parcela.

d) Fondo máximo de edificación: No se establece, debiendo ser el mismo en caso de edificación pareada en el subgrado e).

e) Ocupación máxima en planta:

Subgrado a) 60 %

Subgrado b) 80 % de la parcela bruta.

Subgrado c) 60 %

Subgrado d) 60 %

Subgrado e) 60 %

f) Retranqueos mínimos:

Subgrado a) - A la alineación oficial: No se establece obligatoriamente, y en caso de retranquearse la edificación respecto a esa alineación será de 5,00 m.

- A linderos laterales: No se establecen obligatoriamente, excepto en el caso que se quiera realizar retranqueos laterales o se abrieran luces o huecos a dichos linderos, y será de 3,00 m.

- A lindero trasero: No se establecen obligatoriamente, excepto en el caso que se quiera realizar retranqueos laterales o se abrieran luces o huecos a dichos linderos, y será de 3,00 m.

Asimismo, los retranqueos no serán obligatorios para el uso autorizado de garajes o construcciones auxiliares destinadas a usos no vivideros, siempre que tengan una superficie máxima de 25 m² construidos, una altura máxima al alero de 3,50 m. y una pendiente máxima de 30°. Las edificaciones auxiliares deberán adosarse a la edificación principal, pudiendo separarse de la misma una distancia mínima de 2,00 m., siendo de 3,00 m. si se abrieran luces o huecos.

Subgrado b) - A alineación oficial señalada en el Plan General, 2 m.

- A linderos laterales: en su caso, 3 m. Se podrá eliminar el retranqueo entre colindantes previo acuerdo entre ambos e inscripción en el Registro.

- A alineaciones de edificación señaladas en el Plan General, 3 m.

Subgrado c) - A la alineación oficial: 3 m.

- A linderos laterales: en su caso, 3 m.

- A lindero trasero: 4 m.
 - Subgrado d) - A la alineación oficial: 5 m.
 - A linderos laterales: en su caso, 3 m.
 - A lindero trasero: 4 m..
 - Subgrado e) - A la alineación oficial: 3 m.
 - A linderos laterales: en su caso, 3 m.
 - A lindero trasero: 4 m.
5. Condiciones de parcela:
- a) Parcela mínima:
 - Subgrado a): 300 m² en el Crucero 1, y de 400 m² en el Poblado de N^a S^a de Los Ángeles.
 - Subgrado b) 300 m².
 - Subgrado c) 300 m²
 - Subgrado d) Aislada y pareada: 300 m² Adosada y Agrupada: 200 m²
 - Subgrado e) 300 m².
 - b) Frente mínimo:
 - Subgrado a): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación; a excepción del Poblado de N^a S^a de Los Ángeles, en que el frente mínimo de parcela será 15,00 m.
 - Subgrado b): Será de 6,00 m., tanto de frente de parcela como de la edificación.
 - Subgrado c): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.
 - Subgrado d): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.
 - Subgrado e): Será la de la parcela catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.

6. Edificios catalogados

Se registrarán por las Normas de Protección del presente Plan General.

Artículo 516. Condiciones estéticas y de composición

1. Fachadas y cubiertas:

Subgrado a): Deberán mantenerse las características formales y tipológicas

tradicionales existentes en las edificaciones del entorno.

Las cubiertas serán inclinadas, acabadas en teja roja tradicional, tanto en la edificación principal como en construcciones auxiliares.

En la zona del Poblado de N^a S^a de Los Ángeles deberá conservarse la unidad del estilo arquitectónico predominante de esa unidad urbana característica.

Subgrado b) Composición libre. Las cubiertas podrán ser inclinadas, con una pendiente máxima de 45°, permitiéndose azoteas que no superen el 30% de la superficie en proyección a cubrir. Las plantas bajas de usos compatibles con el residencial, se tratará como fachada junto con las plantas superiores, con materiales de igual calidad. Expresamente, no se permite la realización de cierres de terrazas con elementos de carpintería con posterioridad a la terminación de la obra de la edificación principal.

Subgrado c) Composición libre.

Subgrado d) Composición libre, no permitiéndose elementos estilísticos pretéritos o inadecuados. Las cubiertas podrán ser inclinadas acabadas en teja o pizarra, con una pendiente máxima de 45°.

Subgrado e) Composición libre.

2. Vuelos y salientes en fachada: Se rigen por las Normas de Edificación contenidas en este Plan General. En el subgrado b) el vuelo máximo permitido será de 0,80 metros, ocupando un máximo del 50 % del frente de fachada.
3. Cerramientos de parcela: No será obligatorio el cierre de la alineación oficial. En caso de disponerse será con cerramiento de fábrica de altura máxima de 0,80 m., en el subgrado a), y de 1,00 m. en los subgrados b), c), d) y e); disponiéndose cierres metálicos y/o de madera hasta un máximo de 2,20 m. o seto vegetal, debiendo mantener criterios unitarios de materiales por manzanas.
4. Otras condiciones estéticas: Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

Artículo 517. Condiciones particulares

1. Condiciones de volumen:

Subgrado a): En el Poblado de N^a S^a de Los Ángeles, las obras de ampliación o nueva planta en edificaciones de tipología pareada deberán hacerse mediante proyecto unitario que incluya ambas construcciones, con el acuerdo expreso de sus propietarios,

manteniéndose la unidad formal del volumen edificado resultante.

Subgrado b): Las zonas libres privadas no podrán ser ocupadas por la edificación sobre rasante. Los espacios centrales en el interior de las manzanas residenciales no podrán dividirse mediante cierres, debiendo tener carácter mancomunado. En las parcelas P-C, al objeto de poder desarrollar viviendas adosadas o en hilera, se podrán plantear calles peatonales interiores con viviendas dando frente a estas calles; así como los usos compatibles en las zonas libres privadas de los espacios centrales de las manzanas donde se localizan las parcelas P-R, no permitiéndose la ocupación por ninguna clase de construcción, ni por rampas de garaje, de las franjas de las zonas libres privadas de enlace con la red viaria pública.

2. Estudio volumétrico: En el **subgrado b)**, en el caso que dentro de una misma parcela P-R existieran diferentes propietarios, se presentará por cualquiera de ellos un estudio volumétrico previo o simultáneo a la solicitud de licencia. Igualmente se presentará, en todo caso, el correspondiente estudio volumétrico en las parcelas P-C. En el caso de transformar el aprovechamiento comercial en residencial, la proporción será de 2 m² de uso comercial por 1 m² de uso residencial. En este mismo **subgrado b)** será de aplicación el número máximo de viviendas en parcelas exclusivamente residenciales establecido en el proyecto de reparcelación aprobado de este ámbito, así como la asignación de locales comerciales obligatorios establecidos en el mismo, siendo los siguientes (a estos efectos debe entenderse las referencias realizadas a los códigos R y C en ese proyecto a los códigos P-R y P-R grafiados respectivamente en los planos de ordenación del Plan General):

- Parcelas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-16, R-17, R-18, R-19, R-20, R-21, R-22, R-23, R-24, R-25 y R-31.1, 30 viviendas por parcela.
- Parcelas R-30.2, R-30.3 y 30.5, 1 vivienda por parcela.
- Parcelas R-29.3, R-30.6, R-30.7, y R-30.8, 2 viviendas por parcela.
- Parcela R-29.1, 4 viviendas.
- Parcela R-30.4, 12 viviendas.
- Parcela R-30.1, 13 viviendas.

(303 bis)

- Parcela R-26 (resto de parcela no consolidada), 16 viviendas.
- Parcela R-15, 28 viviendas.
- Parcela R-29.2, 35 viviendas.

Asimismo, el número máximo de viviendas en parcelas P-C será:

- Parcelas C-1, C-9 y C-10, 54 unidades. Parcelas C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 y C-12, 47 unidades. Resto de parcela C-11, 28 unidades.

También, será obligatoria la asignación de locales comerciales de 500 m² en cada una de las parcelas C-1, C-8, C-9 y C-12.

3. Plazas de aparcamiento: Se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de cada parcela y por cada 100 m² construidos de edificación de otros usos permitidos.

En el subgrado b) se facilitará la realización de aparcamientos con anejos de viviendas unifamiliares, realizándose como espacios integrados en el conjunto de la edificación; no permitiéndose realizar cobertizos o cubiertas exentas del edificio principal.

4. Patios: En el subgrado b) como norma general, los patios cerrados tendrán una dimensión tal, que en ellos pueda trazarse en su interior, una circunferencia de diámetro igual o mayor que un cuarto de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 metros. El cuerpo superior de cubierta podrá encubrir los patios interiores con material translúcido, siempre que se garantice la ventilación suficiente de las piezas habitables. Igualmente, se podrán cubrir los patios abiertos a fachadas con garantía de ventilación suficiente.

Sección Segunda: Grado 2º. BARRIADAS: 7(RUE)2º.

- Artículo 518. Condiciones de uso
1. Uso predominante: Residencial
 2. Usos compatibles
 - Residencial, tipo A .
 - Oficinas, tipo B.
 - Comercial, tipos A y B, categoría 1ª.
 - Hostelería, tipo A .
 - Industrial, tipos B (compatible con el uso predominante) y C.
 - Servicios del automóvil, tipos A y B.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
 - Servicios Urbanos.

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap.1. Conveniencia y oportunidad

Una vez que se han realizado múltiples diseños en las parcelas R del polígono Residencial El Crucero se ha constatado la enorme dificultad para ubicar 30 viviendas en este tipo de parcela que son las admitidas por el PGOU. En la parcela denominada R1 se han diseñado 30 viviendas protegidas sin agotar la edificabilidad, y en el diseño realizado se han ubicado dos zonas libres privadas que dan paso a la zona libre privada central de medidas 25x25 metros y dan acceso a dos hileras de viviendas unifamiliares. Una de las superficies libres privadas coincide con la grafiada en PGOU, sin embargo la ubicada en el PGOU que da acceso a la zona libre central desde la calle Rigoberta Menchu, en el límite con la parcela R 4 se reubica de un modo más céntrico de modo que de acceso a la zona central libre privada y a dos hileras de viviendas unifamiliares, por lo que carece de sentido el mantener la zona libre privada adyacente a la parcela R 4 y se plantea el transformarla en zona libre privada cuyo uso pueda ser privado (no comunitario) y se pueda vallar, de modo que su mantenimiento lo costee la propiedad privada que lo utiliza

Se evita un fondo de saco que encarece el mantenimiento y comenzada la urbanización pertinente, se plantea el desarrollo del presente Estudio de Detalle.

Se ubica en SUC (suelo urbano consolidado) y completa o modifica las determinaciones de ordenación. Por lo que cumple con el objeto indicado en el artículo 131 del Reglamento.

Así mismo es compatible con el planeamiento que afecta al término municipal y coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

El presente estudio de detalle no produce un aumento de volumen edificable, ni del número de viviendas, se limita a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que ha establecido el PGOU según los artículos 92 a 100.

Por todo ello, es el momento de realizar modificaciones o completar la ordenación detallada. Esta actuación no alterará sustancialmente la concepción urbanística de la ordenación ni las determinaciones generales de la misma.

T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Cap. 1. Objetivos

El objetivo fundamental de la propuesta es completar/modificar las determinaciones de ordenación detallada, según el Plan General de Ordenación Urbana que define el presente estudio de detalle.

Siguiendo con los objetivos y criterios de ordenación del PGOU, el objetivo del presente Estudio de Detalle es completar/modificar la presente ordenación para que el uso de residencial unifamiliar sea fácilmente desarrollable, posibilitando el número de viviendas máximo, aunque probablemente no se agote la edificabilidad. Para ello, se pretende:

-Reubicar la zona libre privada de modo que visualmente se integre en el entramado edificatorio en el frente con la parcela R4

-Así mismo se aumenta su superficie dado que su ancho de 2,50 metros se pasa a un

mínimo de 3,65metros.

-Mejorar el mantenimiento de las zonas libres privadas con el diseño planteado

Cap. 2. Propuesta de Ordenación

Se parte de las determinaciones que emanan del Plan General de Ordenación Urbana: El uso característico es el Residencial unifamiliar, teniendo como usos compatibles los indicados en la Ordenanza de aplicación, que en este caso es la 7 (RUE), Grado 1º subgrado b del PGOU.

El ámbito del estudio de detalle que nos ocupa es la correspondiente a la superficie de la parcela R1según reparcelación y que es de 3.781,25m2.

La propuesta de ordenación se basa en la reubicación de la zona libre privada (ZL) que está adyacente a la parcela R4 y comunica la calle Rigoberta Menchu con la zona libre privada interior de la parcela. De modo que la ubicación se realiza comunicando la calle mencionada con el espacio central pero de un modo más centrado dentro de la parcela de modo que permite dar acceso a dos bloques de viviendas unifamiliares y dar más espacio a esta zona libre. Y al mismo tiempo la zona adyacente a la parcela R4 se trata como zona libre pero con posibilidad de utilizarlo privadamente (no comunitariamente) y por lo tanto vallarlo, de modo que el mantenimiento se realice privadamente por cada uno de los usuarios.

Por lo tanto el diseño se resume en una reubicación y aumento de la superficie de la zona libre privada (ZL). El resto de las determinaciones se mantienen

Cap. 3. Resumen ejecutivo

Se adjunta documentación gráfica indicando el ámbito donde se actúa, y se indica así mismo en documentación gráfica la ubicación de la zona libre privada (ZL) propuesta, por lo tanto se documenta el alcance de las alteraciones realizadas, que como ya se ha indicado se resume en realizar una reubicación de dicha zona ZL.

Cap. 4. Justificación de los objetivos y de la propuesta de ordenación

En el presente apartado se pretende reflejar, aunque ya se ha expresado anteriormente, el respeto de los objetivos y de la propuesta realizada con las determinaciones de ordenación general vigentes.

El objetivo fundamental es completar/modificar las determinaciones de ordenación detallada, según el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho objetivo se complementa con los objetivos ya expresados de:

-Aumentar la superficie de zona libre privada (ZL), y reubicarla; de modo que la superficie adyacente a la parcela R4 no aparezca como un fondo de saco, manteniendo su carácter de zona libre pero posibilitando su uso privativo (no comunitario) de modo que su mantenimiento se realice por sus usuarios.

Relación y justificación de las modificaciones

Relación y justificación de las determinaciones para completar la ordenación

La propuesta expuesta respeta las determinaciones de ordenación general vigentes, teniendo en cuenta que la propuesta se plantea según la documentación gráfica adjunta y no varía las determinaciones del PGOU:

Exclusivamente consiste en reubicar y aumentar la superficie de zona libre privada (ZL) en la parcela R1 del Polígono Residencial El Crucero de Miranda de Ebro

Cap. 5. Cuadro Síntesis

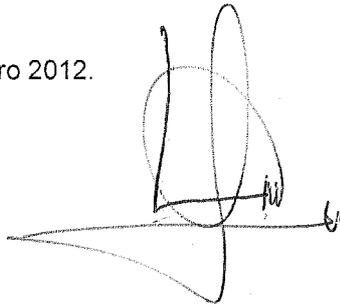
Las determinaciones que emanan del Plan General de Ordenación Urbana, en la Ordenanza de aplicación, que en este caso es la 7 (RUE), Grado 1º subgrado b del PGOU no se varían, siendo suficiente la documentación gráfica.

Equipo redactor

- **Redacción :** *Fernando Colina Martínez*, Arquitecto 405 COACYLE.

Miranda de Ebro, febrero 2012.

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom, positioned to the right of the text 'EL ARQUITECTO'.

Fdo. Fernando Colina Martínez