

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUE-H5 EN IRCIO MIRANDA DE EBRO

OBJETO

Tienen por objeto los presentes documentos la descripción, justificación y propuesta de Modificación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUE-H5 (Ircio) actualmente referido en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro como Área de Planeamiento en Desarrollo APD-H5.

A estos efectos se encarga al que suscribe D. Jose Antonio de Juana Alustiza, arquitecto colegiado por el COACyLE nº 267, la elaboración de la documentación necesaria para esta propuesta por la empresa promotora del sector PROINMERLOP con CIF B 09423583 y domicilio en la calle Estación nº 76 bajo de Miranda de Ebro.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

LUCYL: Ley 5/1999 de 8 de abril (BOE 15/05/1999) y modificaciones posteriores a través de la Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 julio 2002) y Ley 13/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (BOCyL 30 diciembre de 2003).

RUCYL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y Modificación (Decreto 68/2006, de 5 de octubre).

PGOU/TR.05: Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro 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).

LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

LUCyL	Ley de Urbanismo de Castilla y León
RUCyL	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
m ² s	Metros cuadrados de suelo
m ² e	Metros cuadrados construidos (edificables)
m ² e-PR	Metros cuadrados de uso predominante

ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector SUE-H5 de Ircio se aprobó definitivamente el 13 de Marzo de 2.003.

Con posterioridad se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Miranda de Ebro por Orden FOM 1349/2005 del 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 10 de mayo de 2006). Esta aprobación recoge la ordenación propuesta en el Plan Parcial refiriéndola como Sector en Área de Planeamiento en Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado APD-H5 con las determinaciones y memoria que se adjuntan

APD-H.5 (PLAN PARCIAL SUE-H.5: IRCIO)

A- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

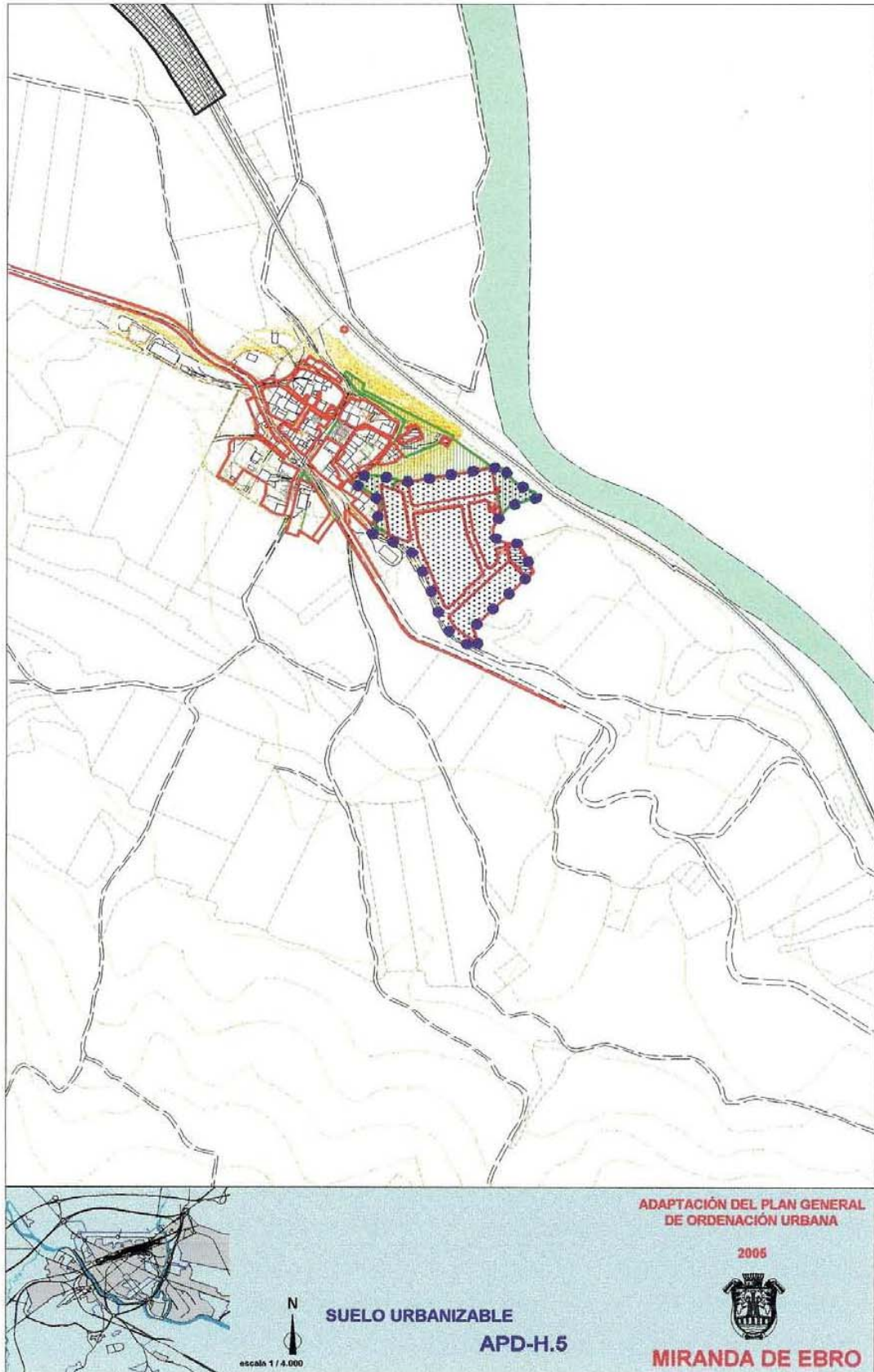
- 1.- **Delimitación y situación:**
El ámbito definido gráficamente en los planos de Clasificación del Suelo y en la presente Ficha de este Plan General. Corresponde con el antiguo Sector de Suelo Urbanizable SUE-H.5 delimitado en el Plan General de 1.999.

Terrenos situados al sureste d la entidad Menor de Ircio, colindantes con el núcleo rural, entre la antigua carretera a Haro y la línea férrea Miranda de Ebro-Logroño.

Constituye uno de los seis sectores previstos en este Plan General para el desarrollo de Huertos Familiares.
- 2.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en el Sector:**
Sistemas Generales: No se establecen.
- 3.- **Regulación de Usos:**
Uso predominante Huertos Familiares con tolerancia de vivienda aneja.
Usos compatibles:
Residencial, tipo A, vinculado al uso predominante; Dotacional; y Servicios del Automóvil, tipos A y B.
Usos prohibidos Todos los demás.
- 4.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**
.No se establece, al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente con fecha 5/5/2.003.
- 5.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados (excluyendo sistemas generales)::**
0,125 m2 edificables/m2.
- 6.- **Densidad máxima de viviendas anejas (excluyendo sistemas generales):**
25 viv/Ha
Número máximo de viviendas anejas:
81.
- 7.- **Índice de variedad de uso:**
No se establece.
- 8.- **Objetivos de Ordenación:**
 - Ordenación de los citados terrenos para albergar usos compatibles con fuerte demanda social en áreas de huertos tradicionales existentes.
 - Evitar la proliferación diseminada de actuaciones residenciales unifamiliares dispersas en el medio rural vinculadas a huertos de carácter familiar, procurando su concentración en ámbitos concretos, regulando su implantación e intensidades de uso.

B- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

- 1- **Calificación urbanística:**
Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.
- 2- **Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:**
Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 3- **Tipología edificatoria:** Edificación aislada.
- 4- **Determinaciones numéricas:**
 - a) Superficie total del sector 32.400 m²
 - b) Sistemas Locales:
 - Espacios Libres Públicos 3.430 m² de suelo.
 - Equipamientos 898 m² de suelo.
 - Plazas de aparcamiento 41en viario público.
 - c) Parámetros:
 - Parcela mínima 400 m²
 - Altura máxima:
 - l planta (Baja + BC) y 4,80 m. de altura de alero o cornisa
 - Superficie construida lucrativa máxima total 4.050 m²C
 - d) Aprovechamiento Medio 0,125 m2c.u.p/m²
- 5- **Criterios, normas y condiciones vinculantes:**
 - Todas las parcelas contarán con acceso rodado y peatonal individualizado desde la red viaria interior, disponiendo de plaza de aparcamiento en la propia parcela. La superficie de parcela no edificada deberá ser objeto de plantación o ajardinarse en un porcentaje no inferior al 60% de aquélla.
 - La parcela mínima será de 400 m² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 50 m², debiendo disponer de porche de superficie mínima de 10 m², que computará a efectos de superficie construida al 50 %.
 - Se permite planta baja y bajo cubierta vividero, que computarán a efectos de la medición de la superficie construida, no pudiendo superar la planta bajo cubierta el 50 % de la superficie de la planta baja.
 - Se permite una planta bajo rasante, sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante.
 - Este sector deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento, de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para posibilitar su implantación y desarrollo.
- 6- **Usos fuera de ordenación:**
En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.



JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación del Plan Parcial SUE-H5 Ircio se entiende NECESARIA para disponer y distribuir la edificabilidad prevista por el aprovechamiento urbanístico del Plan General sobre la parcelación resultante, y CONVENIENTE para precisar las determinaciones que la descripción de Ordenación Detallada requiere para su inequívoca aplicación normativa.

Consecuente con el propio planeamiento, su ordenación, trazado y cesiones, la parcelación resultante referida en el Plan Parcial determina 51 parcelas ligeramente superiores a los 400 m² mínimos obligados de cada unidad.

La extensión total del sector en medición real realizada tras el replanteo previo del Plan Parcial es de 32.325,00 m².

La extensión total de las parcelas netas resultantes es de 20.635,45 m².

Lo que supone $20.635,45 \text{ m}^2 / 51 \approx 404,62 \text{ m}^2$ de media de Ud. de parcela.

La aplicación párrafo 2 del apartado 5 "Criterios, normas y condiciones vinculantes", de las Determinaciones de Ordenación Detallada, refiriendo la superficie máxima de la vivienda a 50 m² por parcela de 400 m², limita la superficie total construida ejecutable a:

$$(20.635,45 \text{ m}^2 / 404,62 \text{ m}^2) \times 50 \text{ m}^2 = 2.550 \text{ m}^2$$

sin apreciar claramente si la disposición del porche mínimo obligado de 10 m² computable al 50% de su superficie, está excluida en el cómputo de la vivienda, que en el supuesto más permisivo aumentaría en 5 m² por vivienda, es decir $5 \times 51 \text{ Uds} = 255 \text{ m}^2$, o sea:

$$2.550 + 255 = 2.805 \text{ m}^2 \text{ edificables máximos.}$$

Obviamente estas superficies realmente ejecutables distan del aprovechamiento urbanístico previsto en las Determinaciones de Ordenación General referido en el apartado 5 "Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de los usos privados", es decir:

$$0,125 \text{ m}^2 \text{ edificable} / \text{m}^2 \text{ suelo} \times 32.325 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 4.040,625 \text{ m}^2 \text{ edificables,}$$

por lo que la propuesta de Modificación del Plan Parcial como Determinación de Ordenación Detallada y por este solo motivo de poder **distribuir la edificabilidad asignada sobre la parcela resultante**, se justifica sobradamente.

Esta modificación posibilita incluir otras consideraciones que convienen para mejorar el entendimiento de las previsiones del planeamiento, y servirá para corregir el error referido en la ficha de las Determinaciones de Ordenación Detallada, que señalaba por aplicación de los 20 m² de suelo c/ 100 m² edificables, en 898 m² la superficie de cesión para equipamientos, en vez de la superficie mínima que por aplicación del 5% de la superficie del sector le es computable es decir $5\% \text{ s/ } 32.325 = 1.616,25 \text{ m}^2$.

Por lo tanto la modificación solicitada contemplará además de la distribución de la edificabilidad:

➤ Incluir la tipología de "edificación pareada" en estas Determinaciones de Ordenación Detallada fundamentada en lo siguiente:

- Las Determinaciones de la Ordenación General refieren como Uso Compatible el de Residencial Tipo A (vivienda unifamiliar) vinculada al uso predominante.
- La definición en la Normativa de Usos del PGOU considera como vivienda unifamiliar:

A) **Vivienda unifamiliar**

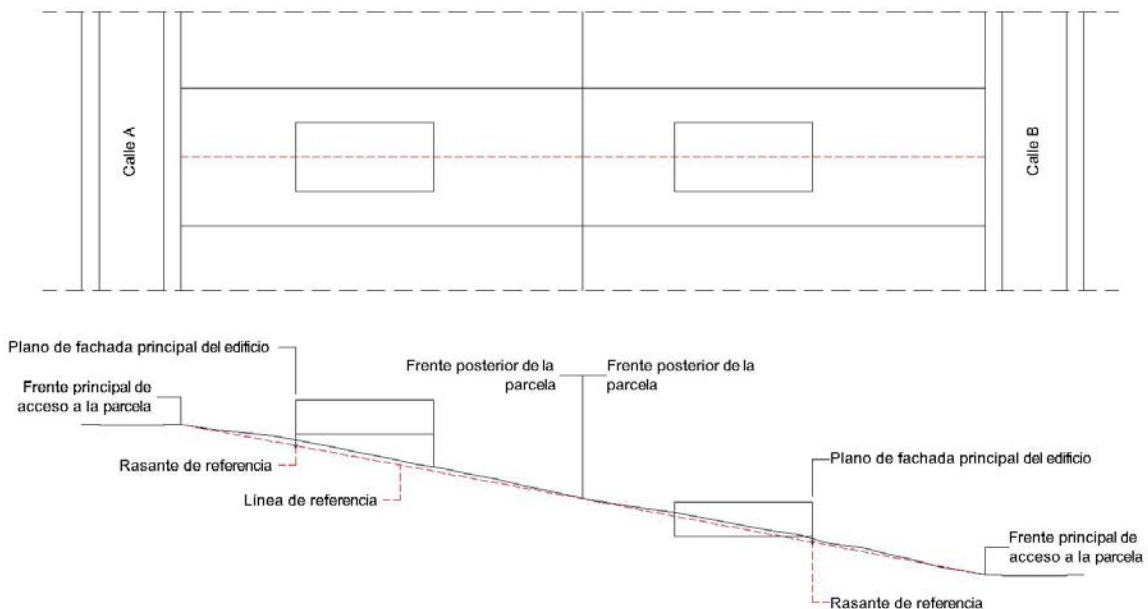
Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas, debiendo entenderse a los efectos de este Plan General como la disposición de una sola vivienda destinada a residencia de una familia por parcela. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

Es decir el planeamiento general entiende por vivienda unifamiliar la adosada que disponiendo de accesos y servicios comunes con otra vivienda esté ejecutada en la propia parcela.

- La Determinación de la Ordenación Detallada, restringiendo por tanto la disposición de la Ordenación General, establece como tipología edificatoria la de Edificación Aislada, que referida a las Normas de Edificación (art. 216.4) requiere de retranqueos obligados en todos sus linderos.
- Considerando la escasa dimensión de las parcelas resultantes, y atendiendo a la congruencia de la regulación de usos de la Ordenación General se propone flexibilizar la ocupación y organización de las edificaciones y su variedad tipológica considerando que con la alternativa de edificar viviendas pareadas disminuyendo los viarios de accesos, y los retranqueos a uno de los límites, se dispondrá de mayor extensión y rendimiento para los cultivos y plantaciones.
- Cabe por tanto en el marco de esta Modificación añadir en la Determinación 3 de la Ordenación Detallada como tipología, la de vivienda pareada que no plantea ninguna incidencia sobre las determinaciones del planeamiento general y favorece con su diversidad la imagen de la urbanización en beneficio general.

➤ Definir la situación de rasantes:

- La ocupación de la urbanización en ladera hacia el río Ebro, condiciona la adaptación en pendiente de las parcelas, que si bien está resuelta en la urbanización con el trazado de accesos referidos al frente de las mismas, ha de adaptarse individualmente en cada caso al considerar la ubicación del edificio, por lo que las rasantes como referencia urbanística para la situación del edificio habrán de señalarse puntualmente por parcela. Esta determinación es conveniente para resolver la adaptación del edificio a la pendiente propia de su parcela, determinando con precisión el alcance normativo del que derivan la determinación de alturas, edificabilidad, volumen, etc...
- Para la determinación de estas rasantes el art. 231 b de las Normas de Edificación del PGOU, lo remite para su definición a las Normas que el planeamiento específico señale, sin afectar por tanto a las Determinaciones de la Ordenación General.
- Por ello se propone incluir en el desarrollo de las Determinaciones de Ordenación Detallada como Criterio Vinculante para cada parcela la identificación de la rasante de referencia como la del punto de intersección del plano de fachada principal del edificio con la línea que en pendiente une la rasante del frente principal de acceso de la parcela con la del frente posterior por su punto medio.



- Aumentar en cinco unidades los aparcamientos de la zona noreste reajustando las superficies tal como aquí y en la documentación gráfica adjunta se refiere.
- Referir la situación y superficie de las parcelas de Equipamientos y Espacios Libres necesarios para solventar el error que por defecto de superficie describía la ficha urbanística.

JUSTIFICACIÓN LEGAL

Como se observa, la modificación propuesta consiste fundamentalmente en redistribuir la edificabilidad del aprovechamiento correspondiente al sector sobre las parcelas netas.

La justificación legal de la modificación solicitada surge de la propia aplicación de los preceptos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) en el que el artículo 44 regulador de los derechos en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada establece, respecto al derecho de edificar de los propietarios lo siguiente:

- 1º *Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar la superficie bruta de sus parcelas el 90 % del aprovechamiento medio del sector.*
- 2º *Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada, cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.*

Sobre este aspecto el artículo 239 del RUCyL aclara lo siguiente:

“ 2. cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad de actuación sea inferior al aprovechamiento que le corresponda al conjunto de sus propietarios, el Ayuntamiento debe compensar la diferencia optando, previa audiencia de los propietarios afectados, por alguna o varias de las siguientes posibilidades:

- a/ atribuir a los propietarios afectados aprovechamiento de titularidad municipal en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa.*
- b) abonar el valor de la diferencia de aprovechamiento en efectivo*
- c) Asumir gastos de urbanización por valor equivalente.”*

En el supuesto del Sector SUE H5 “Ircio” el aprovechamiento es de 4.040,63 m²e-PR consecuencia de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie del ámbito, es decir:

$$0,125 \text{ m}^2\text{e} / \text{m}^2\text{s} \times 32.325 \text{ m}^2 = 4.040,63 \text{ m}^2\text{e-PR}.$$

La aplicación del artículo 44 del RUCyL referido establece el 90% del aprovechamiento corresponde a los propietarios del suelo y el 10% al Ayuntamiento:

$$4.040,63 \text{ m}^2\text{e-PR} \times 0,90 = 3.636,57 \text{ m}^2\text{e-PR}$$

$$4.040,63 \text{ m}^2\text{e-PR} \times 0,10 = 404,06 \text{ m}^2\text{e-PR}$$

Pero este aprovechamiento correspondiente a los propietarios no sería susceptible de materializarse en su totalidad dada la limitación de superficie de la parcela mínima (400 m² y 51 parcelas) y la limitación de superficie máxima por vivienda (50 m²) referida anteriormente, es decir, 51 parcelas de unos 400 m², para una superficie máxima de 50 m² por vivienda son 2.550 m² construidos, y si incluimos el porche tal como se refiere en el apartado anterior, supone un déficit de aprovechamiento de 4.040,63 m² - 2.805 m² = 1.235,63 m²

Así que la diferencia de los 1.235,63 m² del aprovechamiento entre las Determinaciones de Ordenación General y la deducida por las Determinaciones de Ordenación Detallada corresponden en 90 % a los propietarios y en un 10% a cesión municipal.

Por tanto la presente modificación con la legítima pretensión de asignar el total aprovechamiento del ámbito a las parcelas netas resultantes, evita la compensación que el Ayuntamiento tendría que realizar a los propietarios por la diferencia de aprovechamiento no materializables y aumenta su rendimiento en el 10 % de la cesión patrimonizable.

JUSTIFICACIÓN, CÁLCULO Y COMPROBACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS, PARÁMETROS DE APLICACIÓN Y RESERVAS DE SUELO

Realizado el movimiento de tierras y el replanteo previo del Plan Parcial para la ejecución del proyecto de urbanización y disponiendo por tanto de las dimensiones reales, se refieren éstas por su precisión para la comprobación del dimensionado señalado en el planeamiento

Extensión total del Sector..... 32.325 m²

Extensión total de la parcelas resultantes..... 20.635 m²

51 parcelas mayores de 400 m² (parcela media 404,6 m²)

Superficie edificable

S/ determinación de la Ordenación General:

$$0,125 \text{ m}^2\text{e-PR} / \text{m}^2 \times 32.325 \text{ m}^2 = 4.040,6 \text{ m}^2\text{e-PR}$$

S/ distribución a la superficie de las parcelas resultantes:

$$4.040,6 \text{ m}^2 \text{ e-PR} / 20.635 \text{ m}^2 \text{ de parcelas} = \mathbf{0,1958} \text{ m}^2 \text{ e-PR} / \text{m}^2 \text{ parcela}$$

RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES

– Espacios Libres dispuestos en el Plan Parcial:

Zona Noroeste	1.582,37 m ²
Zona Noreste	1.848,33 m ²
Zona Sur	154,50 m ²
<hr/> Total	<hr/> 3.585,20 m ²

– Espacios Libres necesarios s/ previsiones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999

Desarrollado en el artículo 42.2. a) de la LUCyL 5/1999, y conforme a la modificación del Decreto 45/2009 referido en el artículo 105.1, b) del RUCyL que la desarrolla, se establece:

“La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector”.

$$20 \text{ m}^2 \times 4.040,6 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 808 \text{ m}^2 \text{ Esp. Libre}$$

$$\text{Mínimo: } 10 \% \text{ s/ } 32.325 \text{ m}^2 = 3.232,5 \text{ m}^2 \text{ Esp. Libre}$$

– Espacios Libres dispuestos en la Modificación del Plan Parcial:

- Se delimita parcialmente una extensión del total de la superficie de Espacios Libres de la zona Noroeste para este uso, asignando el resto al de Equipamientos y con acceso diferenciado para cada caso.
- Disminuye la superficie de la zona Noreste para alojar 5 plazas de aparcamiento: $1.848,33 - 105,5 = 1.742,83 \text{ m}^2$
- El Plan Parcial define y delimita como “camino agrícola” una franja de 734,84 m² de extensión en continuidad del trazado viario al suroeste del mismo para servicio de acceso a las fincas colindantes. Este acceso como servicio es innecesario, ya que paralelamente a él está el de La Cañada, y además se dispone de otros accesos mejor adaptados al uso agrícola.

La referencia como “camino agrícola” no se contempla en ninguna figura urbanística, por todo ello se recoge esta zona como Espacio Libre completando y haciendo más operativa la pequeña zona verde aneja prevista en el Plan Parcial.

Zona Noroeste	975,33 m ²
Zona Noreste	1.742,83 m ²
Zona Sur	154,50 m ²
Zona Sur (Camino agrícola)	734,84 m ²
<hr/> Total	<hr/> 3.607,50 m ²

RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS

– Equipamientos dispuestos en el Plan Parcial:

Zona Noreste (parcelas de servicios)	190,93 m ²
Zona Sureste (equipamientos)	897,41 m ²
<u>Total equipamientos</u>	<u>1.088,34 m²</u>

– Equipamientos necesarios s/ previsiones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999

Referido en el artículo 42.2. a) de la LUCyL 5/1999, queda cuantificado conforme a la modificación del Decreto 45/2009 referido en el artículo 106.1, b) del RUCyL que la desarrolla, se establece:

“La reserva de suelo para el sistema local de equipamientos debe alcanzar al menos 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del Sector”.

$$15 \text{ m}^2 \times 4.040,6 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 606 \text{ m}^2 \text{ equipamiento}$$

$$\text{Mínimo: } 5\% \text{ s/ } 32.325 \text{ m}^2 = 1.616,25 \text{ m}^2 \text{ equipamiento}$$

– Equipamientos dispuestos en la Modificación del Plan Parcial:

- Se incorpora la superficie de la zona Noroeste señalada anteriormente.

Zona Noreste (parcelas de servicios)	190,93 m ²
Zona Sureste (equipamientos)	897,41 m ²
Zona Noroeste	607,04 m ²
<u>Total equipamientos</u>	<u>1.695,38 m²</u>

RESERVAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS

– Aparcamientos dispuestos en el Plan Parcial:

En zona pública	36 Uds
En zona privada	51 Uds
<u>Total</u>	<u>87 Uds</u>

– Aparcamientos necesarios s/ previsiones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999:

El artículo 42.2 b) de la LUCyL 5/1999, y el artículo 104 del RUCyL en su punto 1 y en su punto 3 establecen:

Punto 1: *“Deben preverse 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ellas de uso público”.*

Punto 3: *“Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:*

a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.

b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector. “

Las previsiones establecidas antes de la modificación introducida por el Decreto 45/2009, que conforme a la tramitación inicial del expediente le eran de aplicación, señalaban:

$$4.040,6 \text{ m}^2\text{e} / 100 \times 2 = 81 \text{ plazas}$$

41 plazas de uso público

$$50\% \text{ s/ } 81 \text{ plazas} = 41 \text{ plazas en terrenos de titularidad privada}$$

$$25\% \text{ s/ } 81 \text{ plazas} = 20 \text{ plazas en terrenos de uso público}$$

– Aparcamientos dispuestos en la Modificación del Plan Parcial:

- Se añaden 5 plazas de aparcamiento en la zona Noreste.

En zona pública	41 Uds
En zona privada	51 Uds
<u>Total</u>	<u>92 Uds</u>

Estas previsiones son asimismo conformes con las de la Modificación del Decreto condicionadas a su admisión por el Ayuntamiento atendiendo al uso del sector y al estudio técnico que acreditará las reservas de plazas existentes en el término municipal de Ircio colindante.

CUADRO RESUMEN

	Preceptos exigidos s/ RUCyL RD 22/2004	Proyectado en Plan Parcial vigente	Preceptos exigidos s/ RUCyL RD 2009	Proyectado en la Modificación del Plan Parcial
Superficie edificable		0,125 m ² c.u.p./m ²		0,1958 m ² e- PR/m ² s
Reservas de espacios libres	3.232,50 m ²	3.585,20 m ²	3.232,50 m ²	3.607,50 m ²
Reservas de equipamientos	1.616,25 m ²	1.088,34 m ²	1.616,25 m ²	1.695,38 m ²
Total equipamientos y espacios libres	4.848,75 m ²	4.673,54 m ²	4.848,75 m ²	5.302,88 m ²
Aparcamientos	Total 81 Uds Uso Público: 41 Uds En terrenos uso público: 20 Uds En terrenos privados: 41 Uds	Total 87 Uds Públicas 36 Uds Privadas 51 Uds	Total 81 Uds Uso Público: 41 Uds	Total 92 Uds Públicas 41 Uds Privadas 51 Uds

Las superficies de los Espacios Libres y de Equipamientos proyectadas en esta modificación son superiores a las previstas en el Plan Parcial y a las requeridas por el Reglamento, cumpliendo por tanto lo exigido en el artículo 172 del RUCyL.

TRANSCRIPCIÓN NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Afectando esta Modificación exclusivamente a las Determinaciones de la Ordenación Detallada del Área de Planeamiento en Desarrollo APD-H5 se refieren a su ficha específica las modificaciones propuestas que, al no afectar a otros contenidos del Plan Parcial se consideran suficientes para su correcta interpretación.

FICHA VINCULANTE DEL AREA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE APD-H5 (PLAN PARCIAL SUE-H5 "IRCIO").

Del P.G. de O.U. 2005	Modificación del Plan Parcial
<p>B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</p> <p>1- Calificación urbanística: Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.</p> <p>2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.</p> <p>3- Tipología edificatoria: Edificación aislada.</p> <p>4- Determinaciones numéricas:</p> <p>a) Superficie total del sector 32.400 m² b) Sistemas Locales: - Espacios Libres Públicos..... 3.430 m² de suelo. - Equipamientos 898 m² de suelo. - Plazas de aparcamiento 41 en viario público. c) Parámetros: - Parcela mínima400 m² - Altura máxima: l planta (Baja + BC) y 4,80 m. de altura de alero o cornisa - Superficie construida lucrativa máxima total..... 4.050 m²C d) Aprovechamiento Medio..... 0,125 m²c.u.p./m²</p> <p>5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todas las parcelas contarán con acceso rodado y peatonal individualizado desde la red viaria interior, disponiendo de plaza de aparcamiento en la propia parcela. La superficie de parcela no edificada deberá ser objeto de plantación o ajardinarse en un porcentaje no inferior al 60% de aquélla. - La parcela mínima será de 400 m² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 50 m², debiendo disponer de porche de superficie mínima de 10 m², que computará a efectos de superficie construida al 50 %. - Se permite planta baja y bajo cubierta vividero, que computarán a efectos de la medición de la superficie construida, no pudiendo superar la planta bajo cubierta el 50 % de la superficie de la planta baja. - Se permite una planta bajo rasante, sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante. - Este sector deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento, de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para posibilitar su implantación y desarrollo. <p>6- Usos fuera de ordenación: En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.</p>	<p>Edificación aislada y pareada</p> <p>Superficie total del sector: 32.325 m²</p> <p>Espacios Libres Públicos: 3.607,50 m² Equipamientos: 1.695,38 m²</p> <p>Superficie construida lucrativa máxima total 4.040,6 m²C Aprovechamiento Medio Sector 0,125 m²c.u.p./m² Aprovechamiento sobre parcela neta 0,1958 m²e/m²s</p> <p>La parcela mínima será de 400 m² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 90 m² construidos, debiendo disponer de un porche de una superficie igual o superior a 10 m² que computará, a efectos de superficie construida, al 50 %.</p> <p>Se permite una planta bajo rasante , sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante. A estos efectos se considera como rasante de referencia en cada parcela, el punto de intersección del plano de fachada principal del edificio con la línea que en pendiente une la rasante en el frente principal de acceso a la parcela con la del frente posterior por su punto medio.</p>

DOCUMENTO PROPUESTO PARA SU APROBACION COMO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EN AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DETALLADO APD-H5 DE IRCIO

FICHA VINCULANTE DEL AREA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE APD-H5 (PLAN PARCIAL SUE-H5 "IRCIO").

B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1- Calificación urbanística:

Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.

2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

3- Tipología edificatoria: Edificación aislada y pareada.

4- Determinaciones numéricas:

- a) Superficie total del sector 32.325 m²
- b) Sistemas Locales:
 - Espacios Libres Públicos3.687,50 m² de suelo.
 - Equipamientos 1.695,38 m² de suelo.
 - Plazas de aparcamiento.....41en viario público.
- c) Parámetros:
 - Parcela mínima 400 m²
 - Altura máxima:
 - l planta (Baja + BC) y 4,80 m. de altura de alero o cornisa
 - Superficie construida lucrativa máxima total.....4.040,6 m²C
- d) Aprovechamiento Medio del Sector 0,125 m²c.u.p./m²
Aprovechamiento sobre parcela neta 0,1958 m²e/m²s

5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

- Todas las parcelas contarán con acceso rodado y peatonal individualizado desde la red viaria interior, disponiendo de plaza de aparcamiento en la propia parcela.
La superficie de parcela no edificada deberá ser objeto de plantación o ajardinarse en un porcentaje no inferior al 60% de aquélla.
- La parcela mínima será de 400 m² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 90 m² construidos, debiendo disponer de un porche de una superficie igual o superior a 10 m² que computará, a efectos de superficie construida, al 50 %.
- Se permite planta baja y bajo cubierta vividero, que computarán a efectos de la medición de la superficie construida, no pudiendo superar la planta bajo cubierta el 50 % de la superficie de la planta baja.
- Se permite una planta bajo rasante , sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante.
A estos efectos se considera como rasante de referencia en cada parcela, el punto de intersección del plano de fachada principal del edificio con la línea que en pendiente une la rasante en el frente principal de acceso a la parcela con la del frente posterior por su punto medio.
- Este sector deberá acometer y costear las obras necesarias, a juicio del Ayuntamiento, de infraestructuras y de conexiones a sistemas generales, para posibilitar su implantación y desarrollo.

6- Usos fuera de ordenación:

En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.

TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El artículo 170 del RUCyL establece:

En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a)."

La competencia y aprobación de la presente modificación corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro al tratarse de una determinación de Ordenación Detallada, y no de Ordenación General. Asimismo no es preciso en este caso someter la presente modificación a los informes previos exigidos por la legislación sectorial del Estado (legislación de carreteras, aguas, etc...) de la Comunidad Autónoma (ordenación del territorio, carreteras autonómicas, patrimonio histórico, vías pecuarias, etc...) y Diputación Provincial exigibles para la elaboración de un nuevo instrumento de planeamiento, dado que el objeto de la modificación propuesta se limita a un aspecto puntual de la Ordenación Detallada de la exclusiva competencia urbanística municipal. Así pues, la tramitación será esquemáticamente la siguiente:

- 1º Aprobación inicial por el Ayuntamiento s/ artículo 154 del RUCyL con indicación en su caso de las posibles deficiencias a subsanar incluso con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios necesarios.
- 2º Información pública por periodo entre uno y tres meses s/ artículo 155 del RUCyL, entendiéndose en defecto indicación expresa en el acuerdo que el plazo señalado es de un mes.
- 3º Aprobación definitiva por el Ayuntamiento s/ artículo 165 del RUCyL.

Miranda de Ebro, Mayo de 2.010

Por PROINMERLOP S.L.:

Por el Arquitecto

D. Roberto Merino López

D. Jose Antonio de Juana Alustiza