

MEMORIA VINCULANTE

Conveniencia de la modificación

La modificación del Plan Parcial SUE-H5 "IRCIO" presente procede para atender con eficacia la asignación de la edificabilidad de su aprovechamiento urbanístico a la parcelación resultante del referido P. P. Como se precisa en el apartado primero de este documento, esta edificabilidad asignada no se podría agotar con la limitación de los m² construibles prevista para cada parcela individualizada. Atender a este requerimiento demanda la modificación del Plan Parcial siendo necesario para una coherente distribución del aprovechamiento asignado.

Y es por lo tanto de interés público y obligado para posibilitar la asignación eficaz y reglada de los derechos urbanísticos en coherencia con los que el planeamiento general establece.

Justificado el motivo fundamental de la modificación de este Plan Parcial, se aprovecha su procedimiento para referir otras modificaciones, que afectan a aspectos específicos del desarrollo normalizado del Plan Parcial y que por su conveniencia y oportunidad se refieren y justifican.

- Admitir, la tipología edificativa de viviendas pareadas conforme a definición del Plan General, que permiten la agrupación de dos viviendas liberando y haciendo mas útiles los espacios libres de retranqueos entre edificaciones y viarios interiores de acceso, manteniendo una imagen volumétrica adecuada a la dimensión de las parcelas y la edificabilidad asignada.
- Incluir un criterio específico para este Plan Parcial, dada la irregularidad de la topografía del terreno, que identifique las rasantes de referencia para en su caso atender inequívocamente a la asignación de la edificabilidad propuesta.

Sirve además esta modificación para corregir y actualizar, conforme a la puesta al día con la normativa vigente, los espacios de cesión aumentando los aparcamientos y las referidas zonas de equipamiento y espacios libres.

Determinaciones del Área de Planeamiento de Desarrollo en Suelo Urbanizable APD-H5 (Plan Parcial Sue-H5 Ircio) que se alteran.

	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
Tipología edificatoria	Edificación aislada	Edificación aislada y pareada	Optimizar el espacio libre abierto
Determinaciones numéricas			
a. Superficie del sector	32.400 m ²	32.325 m ²	Conforme a la medición deducida para la elaboración del Proyecto de Urbanización
b. Sistemas locales			
Espacios libres	3.420 m ²	3.607,50 m ²	En adaptación el Reglamento
Equipamientos	898 m ²	1.695,88 m ²	
c. Parámetros			
Superficie construida lucrativa máxima total	4.050 m ² C.	4.040,60 m ² C	Deducido de la superficie real del sector
d. Aprovechamientos			
Aprovech. medio	0,125 m ² c.u.p./m ²	0,125 m ² c.u.p./m ²	No se altera
Aprovech. s/ parcela neta	No se asigna	0,1958 m ² e/m ² s	Vincula la edificabilidad a la parcela
Crterios normas y condiciones vinculantes	La parcela mínima será de 400 m ² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 90 m ² , debiendo disponer de porche de superficie mínima de 10 m ² , que computará a efectos de superficie construida al 50 %.	La parcela mínima será de 400 m ² de superficie, con una superficie máxima por vivienda no superior a 90 m ² construidos, debiendo disponer de un porche de una superficie igual o superior a 10 m ² que computará, a efectos de superficie construida, al 50 %.	Limita la superficie de la vivienda con independencia de la parcela y asegura la posibilidad de absorber la edificabilidad asignada.
	Se permite una planta bajo rasante, sin que pueda superar los límites de la construcción sobre rasante.	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.	Concreta para su correcta intervención la identificación de las rasantes

Influencia de la Modificación sobre el Modelo Territorial y la Ordenación Vigente.

El presente documento modifica el Plan Parcial SUE-H5 IRCIO del PGOU de Miranda de Ebro situado en el Sureste del término municipal de Miranda de Ebro.

Su objetivo fundamental, adaptando los recursos reglamentariamente establecidos y debidamente justificados, es el de posibilitar la distribución del aprovechamiento edificativo asignando a la ocupación veraz e individual de las parcelas resultantes.

La aprobación de este objetivo posibilita el cumplimiento del Planeamiento previsto por lo que su aceptación no supone transformación del modelo territorial, sirviendo además para permitir la aplicación normativa en toda su extensión conforme a la Ordenación General vigente.

Complementariamente las otras puntuales modificaciones solicitadas, siendo así mismas conformes con el Planeamiento, son consecuencia del mejor criterio y conocimiento de la ubicación y formalización del terreno y por tanto más adecuadas y mejor adaptadas a su entorno así como a los objetivos previstos del planeamiento general.

Miranda de Ebro, Mayo de 2010

Por PROINMERLOP S.L.:

Por el Arquitecto

D. Roberto Merino López

D. Jose Antonio de Juana Alustiza