

CLIM Estudio de Arquitectura S.L.P.
IÑAKI ECHEANDIA GARCIA
JAVIER ARREGUI ERBINA
ARQUITECTOS
C/ Río Ayuda, 5 bajo
01010-VITORIA-GASTEIZ
Tfnº: 945-19.15.50

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA UED-M8
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES URRUTIA S.A.
DIRECCION: PARCELA UED-M8 "LAS MATILLAS", MIRANDA DE EBRO, BURGOS

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

OBJETO Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Es objeto del presente Estudio de Detalle el reajuste de volumetría de la edificación de la parcela UED-M8, modificando, fundamentalmente, la volumetría de la edificación.

Los trámites para construir la parcela se iniciaron según las directrices del Plan General de Miranda de Ebro que su momento se encontraba vigente.

Posteriormente, en el año 2006, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro inició los trámites para la modificación de ordenación de los volúmenes del Sector "Las Matillas".

La UED-M8, ya iniciada en su tramitación, quedó como el Plan General la contemplaba, una manzana cerrada con patio central totalmente cerrado.

La actual crisis económica ha hecho replantearse la oferta de viviendas, siendo necesario acudir a unos criterios de sostenibilidad, soleamiento y calidad de construcción que en años precedentes no se daba importancia.

El Estudio de Detalle, presentado por el Ayuntamiento en 2006 para el resto del polígono, proponía unos criterios de esponjamiento, con mejora del espacio público del Sector; criterios de soleamiento de espacios libres y estudio del ruido.

En el momento de iniciar las obras, que ya contaban con licencia, se ha re-estudiado la propuesta viendo la necesidad de evitar la construcción de viviendas con sólo orientación norte o evitar los patios de manzana húmedos, sucios y cerrados.

El proyecto de urbanización, con licencia, aprobado por el Ayuntamiento e incluso parcialmente ejecutado no pretende ser modificado, excepto los ajustes necesarios por acceso al aparcamiento de vehículos.

ENTIDAD PROMOTORA:

Como entidad promotora de la promoción actúa CONSTRUCCIONES URRUTIA S.A. con sede Avenida de los Derechos Humanos, 17 bajo -

01015 VITORIA-GASTEIZ - CIF A-01007442 , actúa como continuadora de la promotora BIZI-GUNE, S.A., que le ha cedido los derechos sobre el suelo.

REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Los redactores del presente Estudio de Detalle son los Arquitectos **Iñaki Echeandía García y Javier Arregui Erbina**, colegiados en el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 1.585 y 1.353 respectivamente. Para el presente proyecto han sido habilitados por el **Colegio de Arquitectos de Castilla y León**, demarcación de Burgos, para el ejercicio legal de la profesión.

Actúan como Sociedad limitada profesional, inscrita en el registro del Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro, con el Nombre de **CLIM Estudio de Arquitectura S.L.P.**

ANTECEDENTES:

La parcela obtuvo la aprobación de un proyecto de actuación con una reparcelación, así como la licencia de urbanización y edificación.

Posteriormente, y con motivo de las dificultades encontradas para conseguir sacar adelante las distintas unidades de ejecución, se redactó, por parte del Ayuntamiento, una Ordenación Detallada modificando la anterior Ordenación General del Sector, la cual no afectó a nuestra parcela por encontrarse en tramitación.

Como objetivo de dicha Ordenación se enumeró la ampliación de la dimensión de los viales, la creación de mayor número de plazas de aparcamiento, el aumento de la superficie de espacios libres, el aumento de la superficie de equipamientos y la conservación del patrimonio edificado de valor arquitectónico, así como dotar de mayor independencia constructiva a cada unidad sin perder la idea de conjunto.

Sin embargo, el OBJETIVO de dicha propuesta fue “conseguir una ordenación racional que permita la integración de la edificación en unos espacios públicos habitables, teniendo en cuenta la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) que destaca con reiteración la importancia del desarrollo sostenible en la actividad urbanística.

Como consecuencia de lo expuesto, la ordenación que se propuso desde el Ayuntamiento fue la creación de una gran zona pública central que sirviera de zona de esparcimiento y lugar emblemático e identificador del barrio.

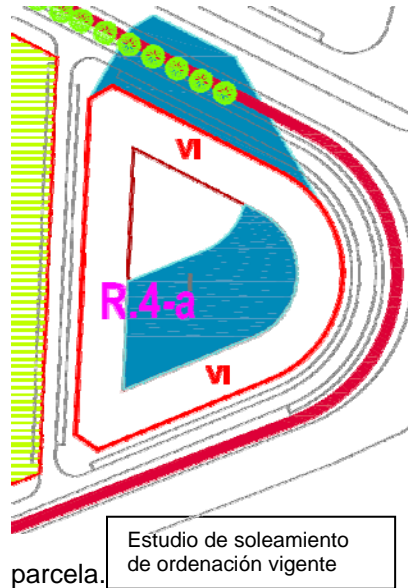
La parcela y la ordenación actual:

Nuestra parcela no fue modificada por el Estudio de Detalle del Ayuntamiento, puesto que ya se encontraba en tramitación.

La parcela es un triángulo con uno de los vértices redondeado y los otros dos en chaflán, con una superficie de 4.667,50 m². Linda:

Norte: una línea recta de 7 m. formando chaflán y 49,27 m. con fachada a c/ Las Encinas. Al otro lado de esta calle se encuentra un polígono industrial.

Este: en línea curva de 69,90 m. de longitud, con rotonda que sirve de cruce entre las carreteras de Madrid-Irún y la de Bilbao.



Sur: Simétrica a la norte, sobre la N-1. Al otro lado de la N-1 se encuentra una gran explanada con innumerables vías de ferrocarril i la plataforma logística de RENFE y la ciudad al fondo.

Oeste: en línea recta de 88,60 m. de longitud, con calle Los Robles. Es el punto de unión de la parcela con el Polígono.

La edificación/ordenación actualmente aprobada es una manzana cerrada con un patio central. Las alturas actuales son B+5 (VI) en todo el perímetro de la

Esta condición de patio cerrado de manzana, con una gran zona en sombra constante, sugiere un futuro sin uso alguno del mismo. Parece lógico pensar que cualquier propuesta que se haga pasa por orientar los salones a las calles y los dormitorios al patio.

Como consecuencia de ello, un grandísimo porcentaje de viviendas contarían con las habitaciones vivideras al norte y con vistas a un polígono industrial. Varias viviendas sólo contarían con orientación norte.

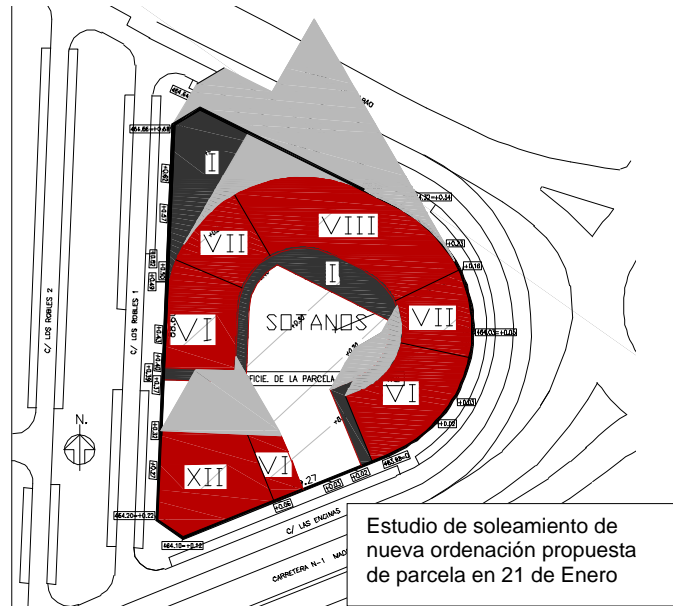
La actual ordenación existente en el Sector nada tiene que ver con la anterior (con la que se iniciaron los trámites de la parcela), la actual busca un espacio central de relación continuo.

Nuestra parcela aparece, en su actual configuración, como una gran pantalla de remate del sector, de casi 90 metros de larga.

Sin embargo, otros 182,44 m. de fachada del edificio se orientan exclusivamente a carreteras nacionales.

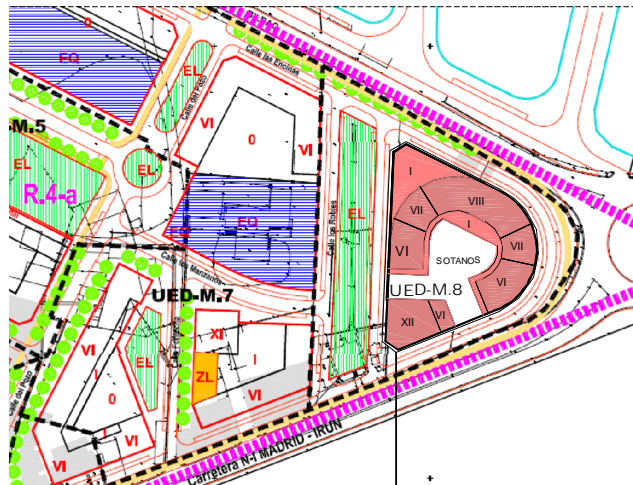
Se diría que más que participar la parcela del sector, queda sacrificada por él. Hace de tapón, fin y límite del mismo. Habría portales enteros que nunca compartirían este espacio central de relación. Quien comprase una vivienda en esta parcela, en la mayoría de los casos, vivirían en la N-1 o en la carretera de Bilbao, puesto que su vivienda sería absolutamente ajena al Sector.

La nueva ordenación del sector, redactada por el Ayuntamiento, ha valorado la orientación, la continuidad de espacios, la diferenciación entre las vías rápidas exteriores y las lentas interiores.



Propuesta de nueva volumetría de la parcela, ajustándose a los criterios de la nueva ordenación del Sector “Las Matillas”:

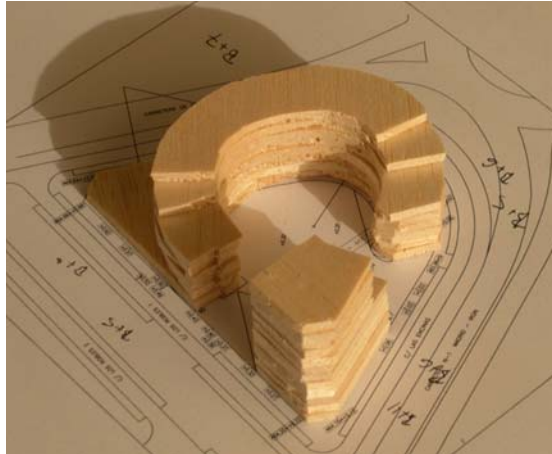
La ordenación de la parcela que se propone busca dar una continuidad al espacio público del sector dentro del espacio privado, de manera que exista una relación entre espacios donde todas las viviendas de la parcela participan de una zona común.



Ordenación vigente del polígono con la volumetría propuesta para la parcela

La propuesta crea un espacio central con un bloque curvo, protegiendo este espacio de las inclemencias de la orientación norte. Este bloque curvo toma su mayor altura, B+7(VIII) en la fachada norte, escalonando dos pisos menos en ambos extremos.

Este espacio central, orientado al sur, permitiría hacer unas fachadas mucho más permeables, tanto por soleamiento como solución del problema de ruido, puesto que se ha aumentado la distancia hasta la N-1 en más de 60 m.



Para evitar efectos de reverberaciones y excesos de soleamiento en verano, se ha pensado que estas fachadas interiores estén provistas de terrazas, así como cierre perforados en ciertas partes opacas.

La edificación se completa con una torre, situada en el vértice sureste de altura variable desde B+5 a B+11 (VI a XII). Esta torre pretende ser un filtro de la influencia de la N-I sobre el interior de la parcela.

Las vistas sobre la N-I podrían denominarse como “despejadas”, en cuanto a la gran distancia que disponen, pero se trata de una vista semi-industrial, con una gran explanada de vías sobre la plataforma logística de RENFE. Son vistas en las que resulta más sugerente vislumbrarlas parcialmente que verlas en toda su extensión.



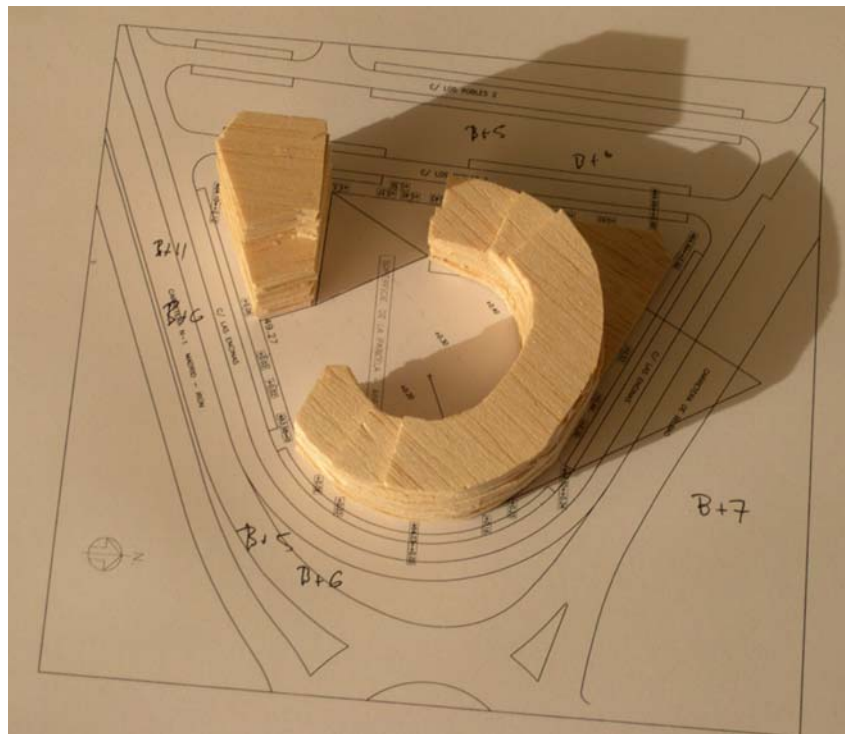
Acústicamente, la plaza semicircular, completamente abierta sobre la N-I podría funcionar como un auténtico captador de ruido. Con el cierre parcial que produce la torre los efectos de reverberación se reducen notablemente.

Para paliar el efecto del ruido sobre la torre se propone una solución de fachada con terraza semicerrada, la exterior, pesada y con elementos permeables, que funcione como filtro acústico, además de solar en verano.

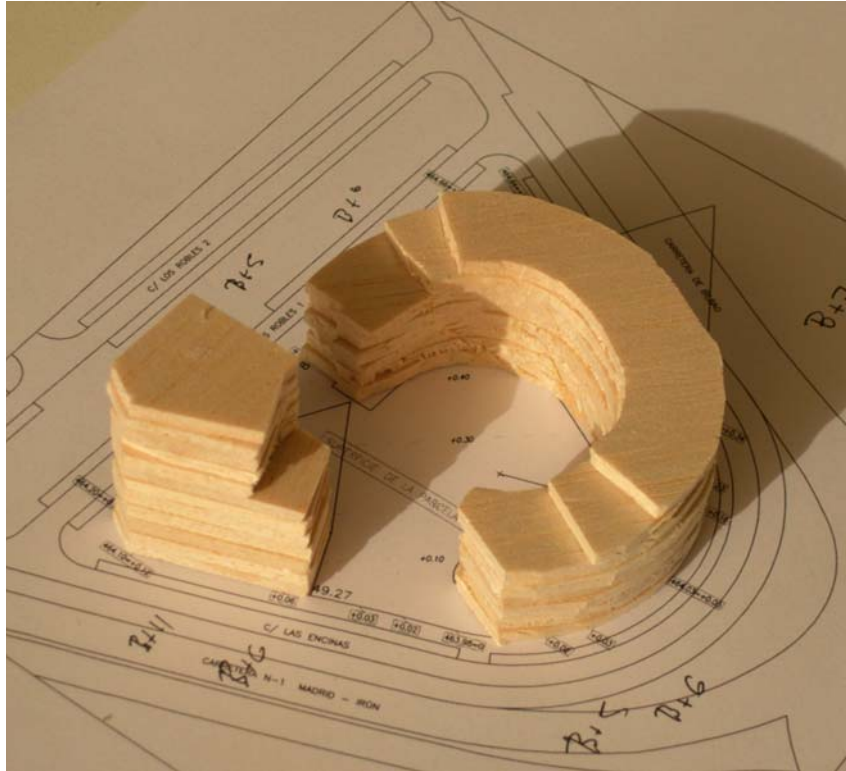
Estudio de soleamiento:

Se ha realizado un estudio de soleamiento, según establece el planeamiento, con los ángulos horizontales y verticales de Miranda, el día 21 de Enero entre las 10 y 14 h. hora solar (11 y 15 h. oficial). De este estudio se desprende que las zonas permanentemente en sombra son dos triángulos, uno situado sobre la carretera de Bilbao y otro sobre la rampa de garaje de acceso al edificio. Una pequeña zona de fachada interior también se vería afectada, sin embargo, las dos viviendas con la que corresponde se encontrarían fuertemente soleadas por la otra fachada. El estudio de soleamiento en planta es del día 21 de Enero, siendo las fotos de maqueta realizadas, con sol real, de los días 21 de Diciembre y 3 de febrero, según consta en pie de foto.

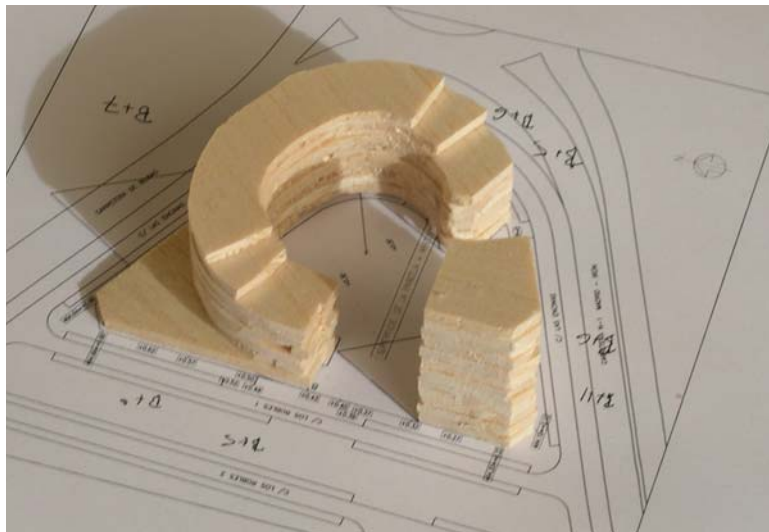
Todas la viviendas disponen, el día 21 de enero de por lo menos 2 h. de sol entre las 10 y 14 h. solar, la mayoría en la zona del estar.



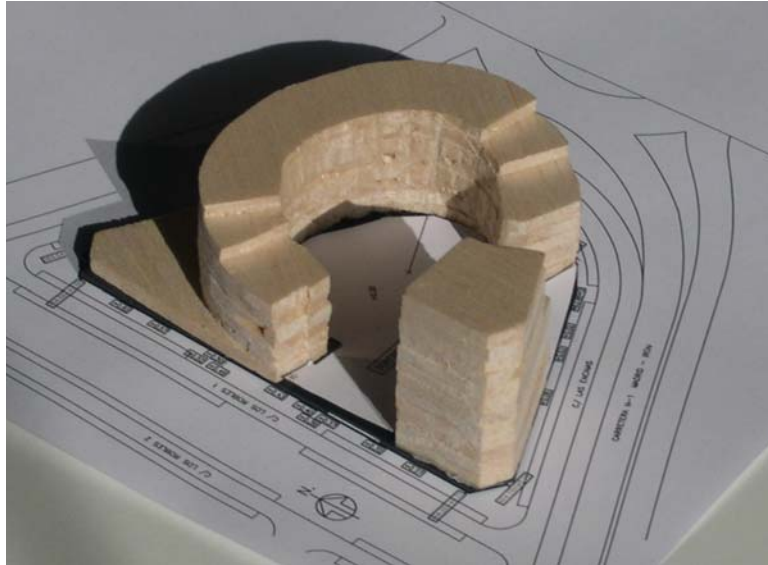
Fotografía de la maqueta el día 21 de diciembre a las 10 h. solar



Fotografía de la maqueta el día 21 de diciembre a las 12 h. solar



Fotografía de la volumetría del día 21 de diciembre a las 14 h. solar

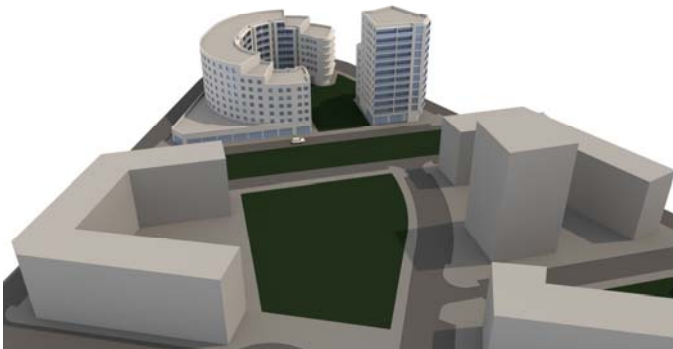


Fotografía de la maqueta el día 3 de Febrero a las 14 h. solar

Paralelismo en la definición de volúmenes entre la propuesta y la última modificación del sector:

La propuesta que se realiza pretende trasladar los objetivos que el estudio de detalle del sector de “Las Matillas” ha buscado para la zona pública, al interior de la parcela privada.

Como mejora fundamental debe destacarse la posibilidad de integrar todas las viviendas en el ámbito del sector, instigando la relación, tanto visual como funcional de cada una de las viviendas con el espacio libre público que se ha generado.



Se genera un espacio privado común en la zona central, por el que se accede a los portales, por lo que la actividad en ese espacio central será intensa.

Se generan unos volúmenes similares a los existentes en el sector, con edificación en bloques en U y una torre, la cual da una imagen con cierto grado de similitud.

FONDO EDIFICABLE Y NUMERO DE PLANTAS:

Los únicos parámetros que se propone modificación respecto al vigente Estudio de Detalle “Las Matillas”, son:

Fondo edificable (Artículo 13): Se pretende modificar, según planos adjuntos, la posición tan especial del edificio, la disposición en curva, las viviendas en forma de sector semicircular, el diseño de la torre, hacen que los fondos edificables no puedan ser equiparados con los bloques rectos. El fondo de 12 m., que en un bloque recto resulta idóneo, no es válido en un sector semicircular, que requiere mayor fondo. En este caso se proponen 16 m. La medida de la torre no dispone de un fondo regulador, sino que se adapta a la forma de la esquina de la parcela.

Número de plantas (Artículo 13): En vez de tener un bloque compacto y cerrado de B+5(VI), se pretende crear una ordenación más abierta y menos compacta. Para poder crear esos espacios liberados necesitamos aumentar las alturas de otras zonas. La parte de bloque curvo que mantiene relación con el resto del polígono mantiene la misma altura que la vigente(VI), escalonándose en la orientación norte hasta VIII, volviendo a descender de forma escalonada hasta VI.

La torre, situada en un punto en que su sombra es lo menos dañina posible y se encuentra bien orientada, dispone de dos zonas, una con VI alturas y otra con XII.

CUADRO SINTESIS:

	Estudio Detalla "Las Matillas"	Propuesta UED-M.8
SUPERFICIE DEL AMBITO	12.096	12.096
VIALES	5.227	5.227
ESPACIOS LIBRES	2.201	2.201
EQUIPAMIENTOS	0	0
RESIDENCIAL	4.668	4.668
SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	17.490	17.490
EDIFICAB MAX. BRUTA	1,446	1,446
Nº MAX. DE VIVIENDAS	145	145
ALTURAS	VI+bajocubierta	VI-VII-VIII y puntualmente XII EN TORRE
FONDO EDIFICABLE EN PISOS	12,5 m.	16 m. y MEDIDAS DE TORRE (24,15x32,80)

RASANTES:

La cota más alta de la parcela edificable es la 464,66 y la más baja 463,98, es decir 68 cm. de diferencia.

Se toma como cota de referencia de la cara superior del forjado de planta baja la cota 468,66. La planta baja, en su punto más desfavorable, tendrá cuatro metros de altura menos el espesor del forjado y solados (unos 40 cm.). Es decir la planta baja tendrá unas alturas libre que irán desde los 3,60 m. a los 4,28 m.

La cota de coronación del último piso del edificio curvo será 491 (489,66 del forjado + 1,34 de peto y aislamientos). Cada piso menos en los escalonamientos serán 3 m. menos

La cota de coronación del edificio de la torre se toma la 503 (468,66+11*3+1,34), con la salvedad de la zona de VI plantas, que será la 485

INTERES PUBLICO:

El interés público de la presente modificación se materializa en los siguientes puntos:

Todas las viviendas disponen de soleamiento en las horas centrales del día, lo que se materializará en un mejor aprovechamiento solar y, por tanto, en un menor consumo de combustible de calefacción y

menores emisiones de CO2. La mayor parte de las viviendas tienen el soleamiento en la zona de día, que es el que mayor aporte calórico necesita.

La sombra permanente sobre la vía pública, la carretera a Bilbao, es notablemente inferior.

La parcela de equipamiento “la casa de indiano” mejora su situación, puesto que en vez de tener una fachada compacta, bastante próxima, de casi 90 metros de larga, la tiene de la misma altura en un pequeño tramo y luego, por efecto de la curva, la edificación se aleja.

Las visuales, desde toda la zona verde central del polígono, mejoran al no terminar en una fachada recta de casi 90 metros de largo (calle Los Robles).

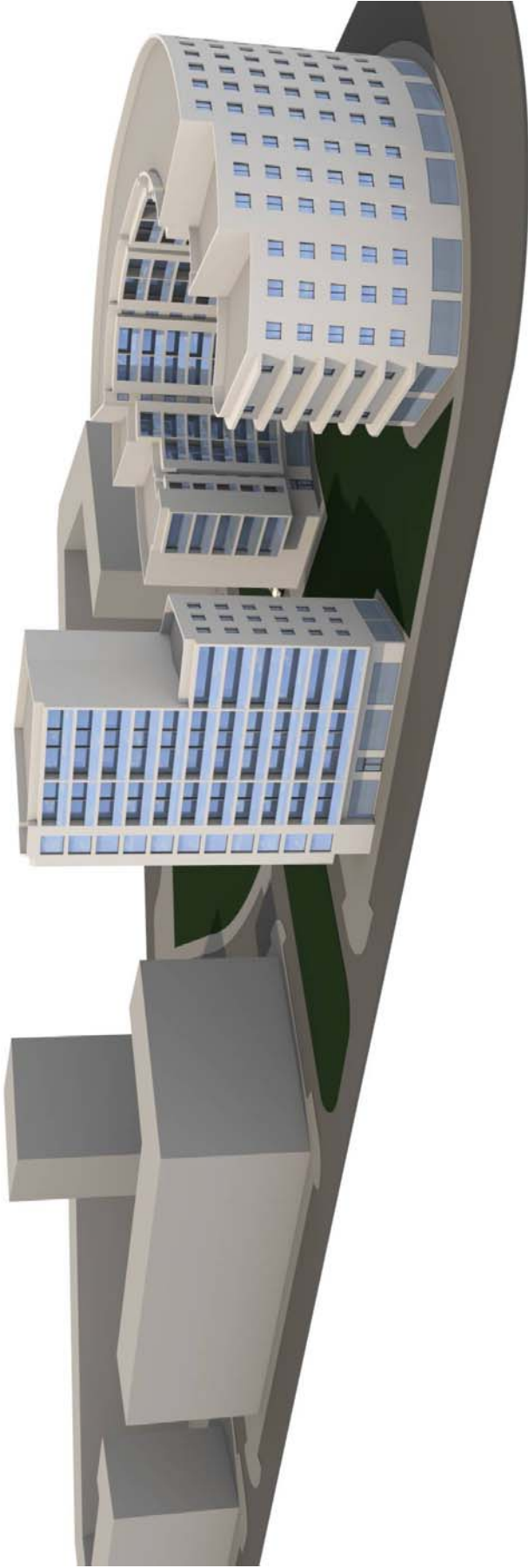
La utilización, por parte de los futuros propietarios, de un espacio central que antes no podía ser aprovechado por sombrío, húmedo y poco ventilado. Con la propuesta se ventila, es luminoso y hay pocos espacios que en las horas centrales no estén soleados, incluso en pleno invierno.

NOTA ACLARATORIA:

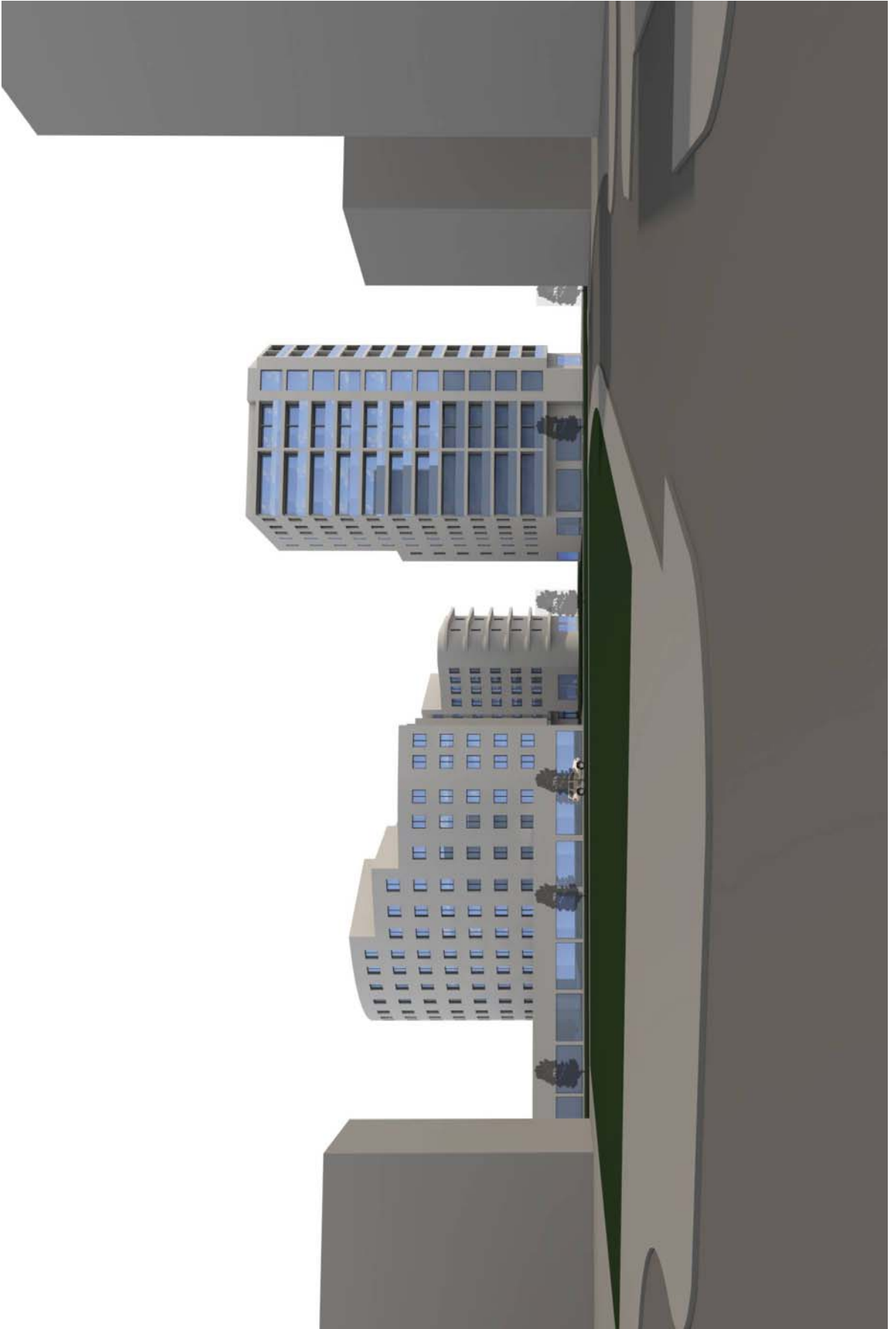
Los estudio de soleamiento y volumetría que se presentan se han realizado con volúmenes en fase de estudio, por lo que puede que las fotos presentadas no coincidan al 100% con la propuesta final del estudio de detalle, sin embargo son con un alto grado de aproximación.

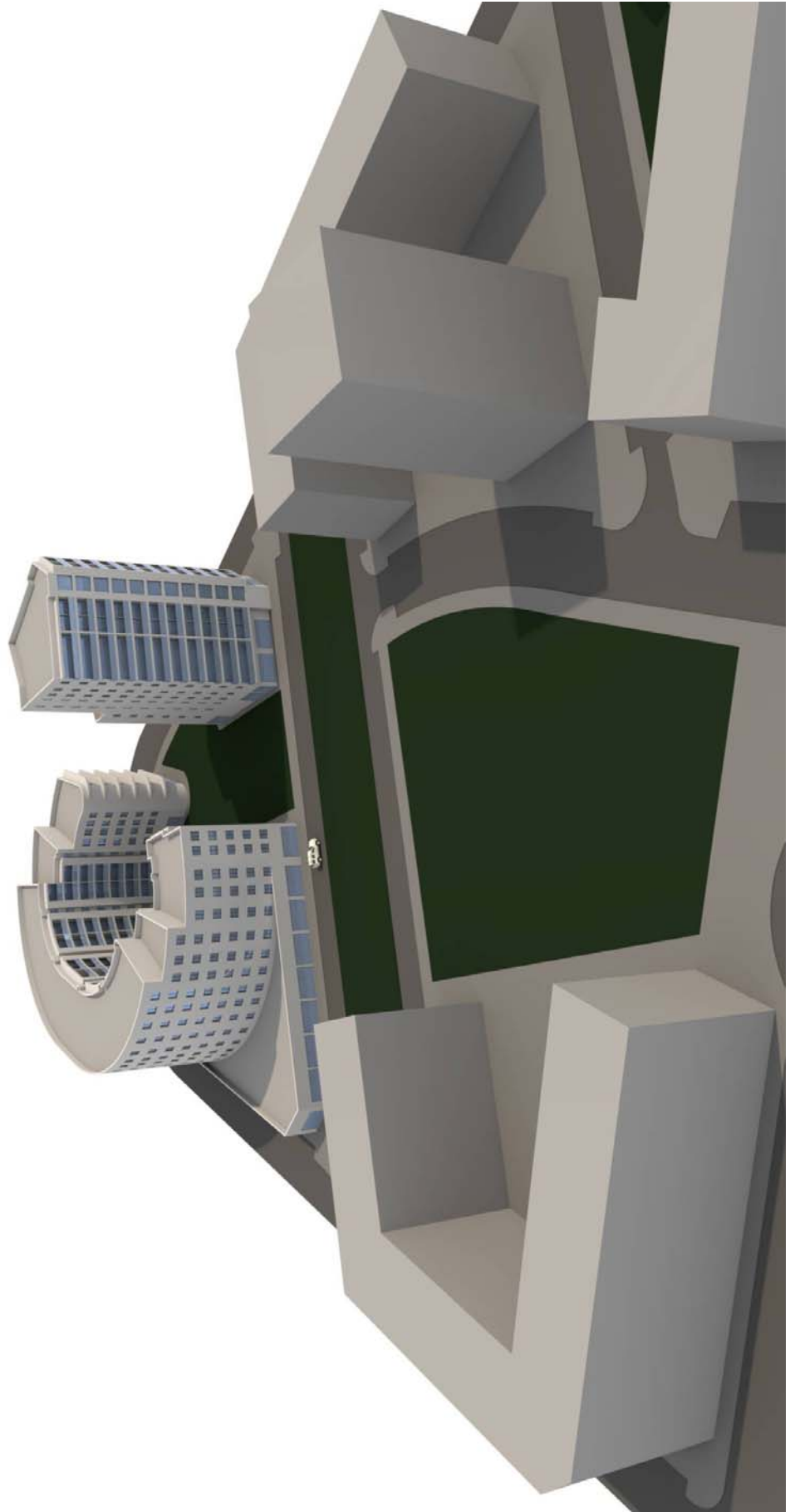
Los alzados de las volumetrías (huecos de fachadas) son meramente orientativos, un simple propuesta de diferenciación formal por orientaciones.





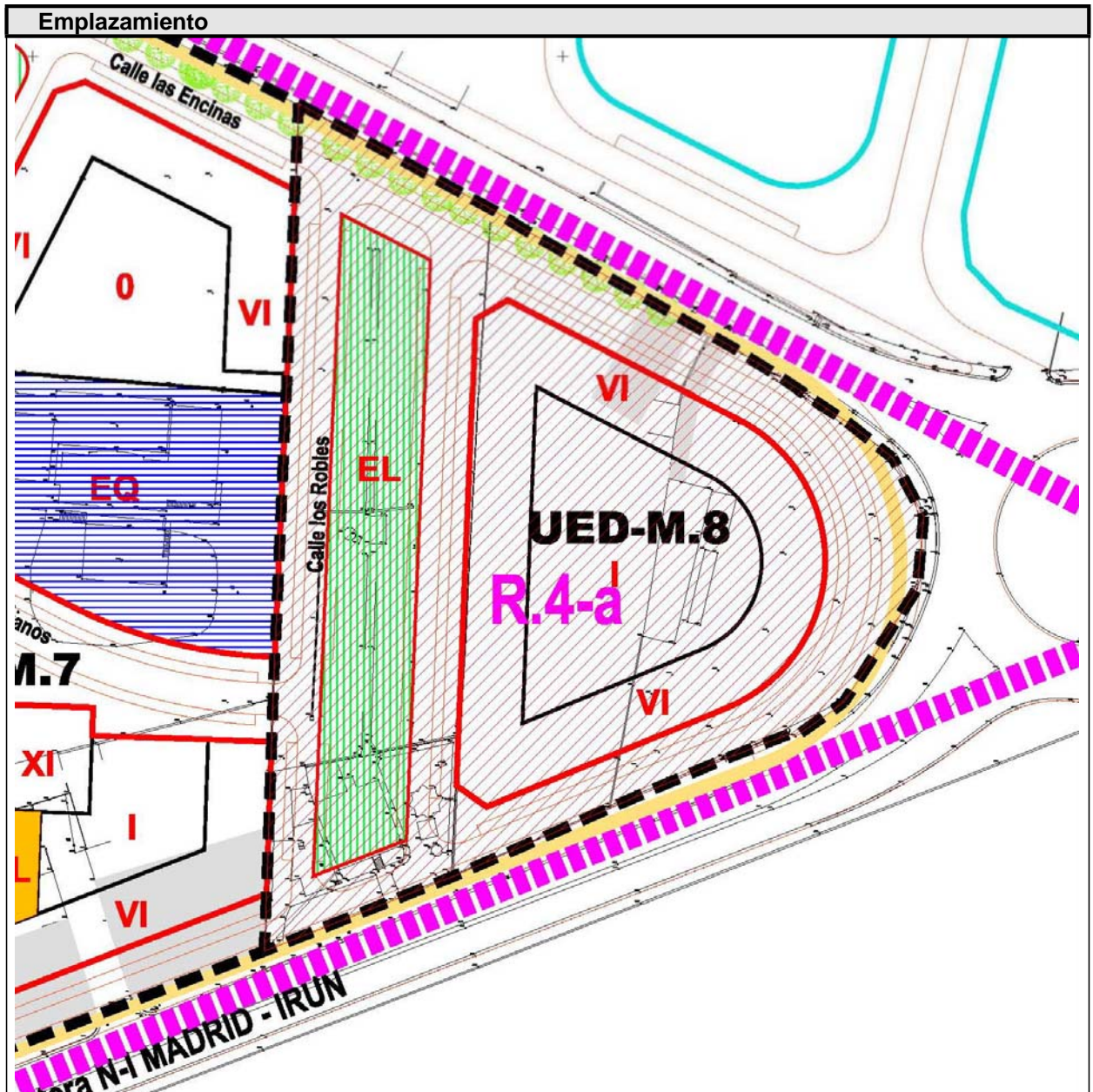






FICHA DE SECTOR			
Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	"UED.Las Matillas. 8"	Nº Sector:	M.8
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total:	12.096 m ²	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,446 m ² c/m ²	Superficie máx. edificable:	17.490 m ² c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	145	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-



Observaciones

Se ha aprobado inicialmente el proyecto de actuación con proyecto de reparcelación.

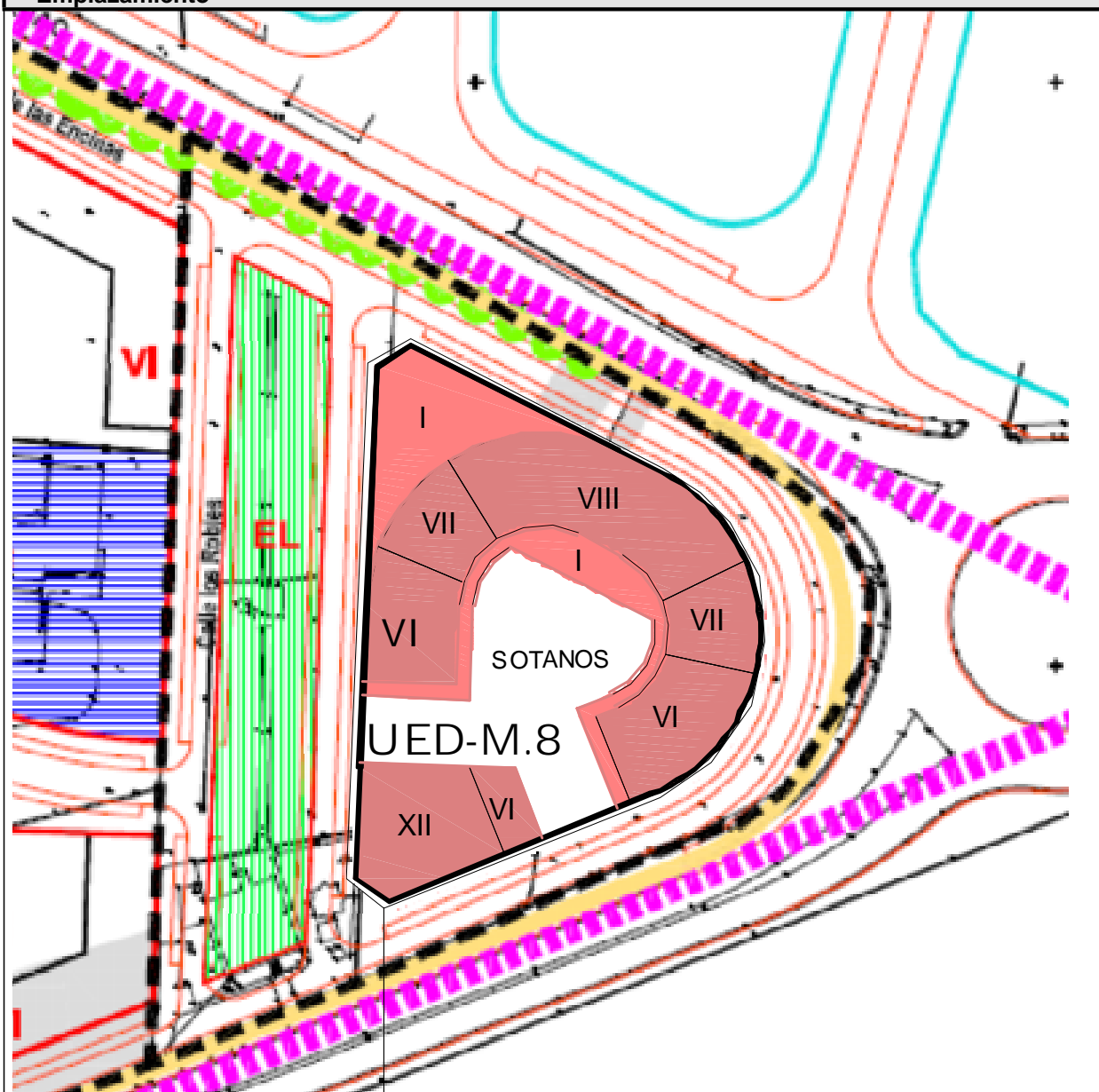
FICHA DE SECTOR

Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	"UED.Las Matillas. 8"	Nº Sector:	M.8
Ordenación Detallada:	Si	Discontinuo:	No

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie Total:	12.096 m ²	Superficie SG incluidos:	0
Índice Edificabilidad:	1,446 m ² c/m ²	Superficie máx. edificable:	17.490 m ² c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante:	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Ordenanza R.4a	Usos Prohibidos:	Ordenanza R.4a
Nº máximo de viviendas	145	Índice Variedad de uso (%):	-
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	-

Emplazamiento



Observaciones

Se ha aprobado el proyecto de actuación con proyecto de reparcelación. El proyecto de urbanización se encuentra aprobado.