

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap.1 Conveniencia y oportunidad

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.

El presente Estudio de Detalle no produce aumento de volumen edificable, ni del número de viviendas, ni de las alineaciones de la parcela, ni tan siquiera de la urbanización ya aprobada, exclusivamente modifica los volúmenes de las edificaciones en la búsqueda de los criterios expuestos de soleamiento y relación con el entorno.

T.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

Cap. 1. Objetivos

El objetivo fundamental de la propuesta es esponjar la parcela según los criterios de soleamiento, mejora en la relación con el espacio público del Sector y posibilidad de utilización de los espacios internos de la parcela, según plantea el Estudio de Detalle "Las Matillas" para el resto de parcelas y el espacio público central.

La nueva ordenación propuesta pretende que el espacio central de la edificación sea continuidad visual del espacio central público.

Se intenta dejar el máximo espacio libre de construcción en la mejor orientación posible. Además, las edificaciones se aprovechan de una mejor orientación y soleamiento.

Los accesos a los edificios y portales se podrían realizar desde el interior del polígono en vez de carreteras nacionales.

Cap.2. Propuestas de Ordenación

El Estudio de Detalle "LAS MATILLAS" recogía la propuesta ya iniciada, a través de proyecto de reparcelación, en la que se creaba una edificación Residencial Colectiva Libre de VI alturas.

Con la propuesta que se hace, hay zonas de la parcela que se liberarían de edificación sobre rasante (hacia el sur y hacia el polígono, el oeste).

La disposición de la edificación obliga a posibilitar una construcción compuesta de dos volúmenes; uno curvo adaptado parcialmente a la forma de la parcela y de altura variable entre VI y VIII alturas; otro compuesto por una torre en la esquina suroeste de la parcela de VI y XII alturas.

La específica forma curva hace sea necesario aumentar los fondos edificables de esta volumetría hasta un máximo de 16 m.

La adaptación de la torre a los ángulos de la esquina de la parcela produce una edificación de medidas máximas de 24,15x32,80.

La esquina noroeste, situada entre el bloque curvo y la calle las encinas y la calle lo robles, sigue ocupando la alineación original de las calles, edificándose exclusivamente en planta baja (I)

Cap. 3. Resumen Ejecutivo

El Estudio de Detalle contiene documentación gráfica indicando el ámbito donde se actúa, la ordenación detallada propuesta, el fondo máximo edificable y la volumetría máxima (incluso con cotas), documentando las alteraciones realizadas. La parcela corresponde a una única propiedad y por tanto, no es preciso diseñar sub-parcelas para poder acometer la edificación. No obstante, se podrá acometer la edificación en fases, si se viera su conveniencia.

El ámbito afectado es la U.E.D. M-8 "LAS MATILLAS" en Miranda de Ebro, Burgos.

Cap. 4 Relación y Justificación de las modificaciones.

En cumplimiento del art. 136 .1 puntos a,b y c del RUCyL :

Sólo se ve afectada por la modificación la edificación interior de la parcela U.E.D. M-8, en ningún caso la urbanización de cesión ni los límites de la propia parcela edificable.

La modificación afecta totalmente a la ordenación de alturas y fondo edificable de toda la edificación, proponiéndose otra completamente distinta según se ha explicado. No se modifica ningún otro parámetro urbanístico como edificabilidad, uso global, predominante, ordenanza o número de viviendas.

Estas modificaciones no se encuentran opuestas al Plan general de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, pues el mismo remite a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, que es la figura de Planeamiento que quiere modificarse.

Cuando el Ayuntamiento de Miranda de Ebro redactó el Estudio de Detalle de "las Matillas" adoptó el proyecto de actuación que en aquel momento se encontraba en trámite de aprobación para la parcela M-8, por lo que no lo modificó. Ahora se ve la oportunidad de redactar un diseño de parcela más próximo al diseño del Estudio de Detalle de "Las Matillas", redactado en 2008 por el propio Ayuntamiento, en cuanto a relación con espacios públicos y soleamiento.

En el presente Estudio de Detalle se da cumplimiento al PGOU porque no han variado los Objetivos y propuestas generales de ordenación ni la Clasificación del suelo en el ámbito estudiado, así como los aprovechamientos. Sigue la misma división de la unidad urbana establecida en el PGOU.

Cap. 5 Cuadro síntesis.

	Estudio Detalla "Las Matillas" vigente	Propuesta actual 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)

Cap. 6 Suspensión de otorgamiento de licencia de obras.

Quedará suspendido el otorgamiento de licencia de obras hasta la aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle, con un máximo de dos años.

Miranda, 3 de Agosto de 2011

Fdo: Javier Arregui Erbina Fdo: Iñaki Echeandía García