

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- AGENTES

ARQUITECTOS

El presente Estudio de Detalle ha sido elaborado por D. Luis Alejandro Velasco Larrea arquitecto superior colegiado nº 563 del COACYLE (demarcación Burgos) y por D. Juan García Eguíluz arquitecto superior nº 249 del COACYLE (demarcación Burgos), cuyo estudio profesional "Estudio DAU, S.A.P." con CIF A/0903363 se encuentra en la calle La Estación nº 34-36 de Miranda de Ebro, Nº teléfono 947 31 08 78; Nº fax 947 33 10 78; correo electrónico: dau@estudiodau.es.

PROMOTOR

Se redactan los presentes documentos por encargo de **D. JOSÉ MARÍA URCELAY LAZCANO**, con **DNI.- 08.900.606-C**, en representación de la mercantil San Nicolás Miranda, S.L., con C.I.F.- B/09467424 y domicilio en calle Arenal nº 37, bajo derecha, de la ciudad de Miranda de Ebro.

1.2.- SITUACIÓN

Los solares objeto del presente Estudio de Detalle se sitúan en la calle San Agustín 8A y 8B en la manzana comprendida entre las calles San Agustín, Fidel García, Ronda Ferrocarril, Río Ebro y Arenal, siendo su único frente a calle el de San Agustín, a través del solar proveniente de la segregación de San Agustín nº 4.

1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las fincas ubicadas dentro del ámbito en donde se desarrolla el Estudio de Detalle son todas ellas de la mercantil San Nicolás Miranda, S.L., o bien de los socios de la mercantil, debiéndose formalizar la transmisión a la sociedad en el momento en que se realice la agrupación de las fincas.

En cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se aporta relación de propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial del expediente.

1.4.- ESTADO ACTUAL

Todos los solares son urbanos, sin edificar y ubicados en el interior de la manzana antes descrita, a los que se acceden desde calle San Agustín, con una superficie total real del ámbito de 1.912'09 m², se adjunta plano taquimétrico (I-2).

1.5.- RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a lo dispuesto:

- P.G.O.U. 2.006: Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro. Texto refundido 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 el 10 de marzo de 2.006).
- LUCyL: Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores a través de la Ley 10/2002 de 10 de julio (BOCyL 12 de julio 2002) y Ley 13/2003, de 23 de diciembre, Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (BOCyL 30 de diciembre de 2003).
- RUCyL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero, BOCyL de 2 de febrero de 2.004) y modificaciones (Decreto 68/2006 de 5 de octubre de 2.006).

1.6.- CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO Y NORMATIVA URBANÍSTICA

El Ámbito sobre el que se pretende realizar el Estudio de Detalle es suelo urbano consolidado, siendo de aplicación el P.G. de O.U. 2.006 de Miranda de Ebro y en particular lo que haga referencia a la zona 2 (RET) 2º Ensanche Allende.

1.7.- DETERMINACIONES EXISTENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 17 de mayo de 1.999, siendo modificado para su adaptación a la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aprobándose por orden FOM 1349/2005, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos el 10 de marzo de 2.006, donde se definían estos solares como urbanos, se aporta el plano (I-3) en donde figura el ámbito del Estudio de Detalle dentro del P.G. de O.U. 2.006.

Con fecha 4 de junio de 2.009, el pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro aprobó definitivamente Estudio de Detalle sobre la reordenación de volúmenes en el interior de la manzana situada en las calles San Agustín, Fidel García, Río Ebro y Arenal. Se aporta el plano (I-4) alineaciones y volumetría según Estudio de Detalle junio 2.009.

Posteriormente con fecha 8 de noviembre de 2.012 el pleno del Ayuntamiento aprueba definitivamente un nuevo Estudio de Detalle, que afecta sólo a los solares interiores del ámbito (San Agustín 8A y 8B), motivado por la existencia de unas servidumbres de luces y vistas de las casas nº 37 y 39 de calle Arenal que impedían el desarrollo edificatorio del uso terciario tal y como estaba inicialmente previsto. En el mismo se establecía una nueva reordenación de alineaciones y volúmenes consistente en ubicar el uso terciario en dos edificios separados (debido al citado derecho de luces) manteniendo la edificabilidad asignada en el Estudio de Detalle del año 2.009. Se aporta el plano (I-5) alineaciones y volumetría según Estudio de Detalle noviembre 2.012.

1.8.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

A partir de la aprobación del Estudio de Detalle de 2.012 la promotora se pone en contacto con diversos agentes de la ciudad al objeto de recabar información sobre el destino definitivo que albergará el uso terciario, dado el amplio abanico de posibilidades que abarca y las incertidumbres que plantea la situación económica actual.

Una de estas reuniones consultivas se mantuvo a primeros de este año con el Excmo. Ayuntamiento, planteándose por primera vez la idea de crear un complejo asistencial para la tercera edad dado que desde el consistorio se consideraba como una de las principales necesidades de la ciudad.

Recogiendo esta idea planteada desde el Ayuntamiento y, una vez recopilada información al respecto y analizada detenidamente, la propiedad coincidió plenamente con el criterio municipal. Decidió entonces construir en el espacio destinado al uso terciario un Centro Asistencial (actividad permitida en el terciario). Dicho centro se concretaría en una Unidad Residencial y una Unidad de Atención Diurna, tal y como se recoge en el Decreto 14/2.001 de 18 de enero, título I, Disposiciones Generales art.4.9 (Unidad Residencial) y art. 4.10 (Unidad de Atención Diurna), de la Junta de Castilla y León.

La Unidad Residencial tendría una capacidad aproximada de 40 residentes y ocuparía el solar ubicado al fondo (San Agustín 8B). La capacidad del Centro de Día sería de unas 70-80 personas, ubicadas en el solar inmediatamente posterior a las viviendas (San Agustín 8A).

Una vez concretado el uso, estos edificios no se pueden llevar a cabo según la volumetría señalada en el Estudio de Detalle de 2.012, donde se contemplan dos edificios separados en baja + III de alrededor de 1.000 m² construidos cada uno.

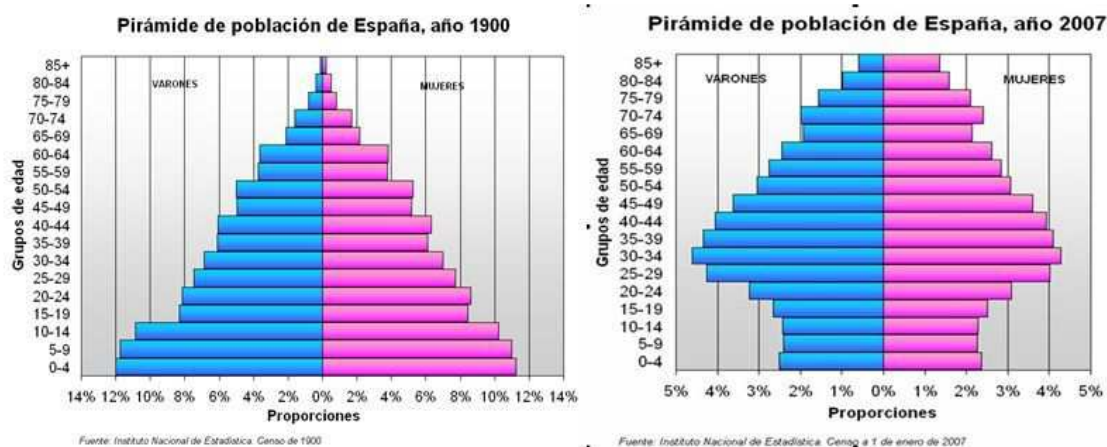
Si bien la altura de los bloques es la adecuada, la Unidad Residencial requiere de una anchura mayor a la inicialmente prevista, dada la necesidad de enfrentar habitaciones a las dos fachadas longitudinales, separadas por el pasillo central de comunicación. A la hora de dimensionar estos elementos el uso de residencia geriátrica se asimila en la normativa al uso hospitalario, lo que redundará en una anchura superior a la que ahora figura en el Estudio de Detalle aprobado.

Según este programa de necesidades y respetando las servidumbres de vistas y luces existentes en el solar que impiden su construcción sobre rasante por encima de los 5 m. frente a las traseras de los n^{os} 37 y 39 de C/Arenal, nos lleva a plantear otra volumetría diferente a la contemplada en el Estudio de Detalle de 2.012.

Para poder desarrollar lo antes expuesto sería necesario que, sin modificar la altura de los edificios, se reordenara la anchura de los mismos en función de su uso: Unidad Residencial en el bloque posterior y Unidad de Atención Diurna en el delantero. Estos usos quedan por tanto debidamente contemplados y asignados en el presente Estudio de Detalle. Dado que ambos edificios formarán parte de un único complejo, estarán unidos a nivel de planta baja por un "pasillo" a modo de pérgola cerrada acristalada, que en ningún caso incumplirá con la servidumbre de vistas ya citada.

1.9.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA

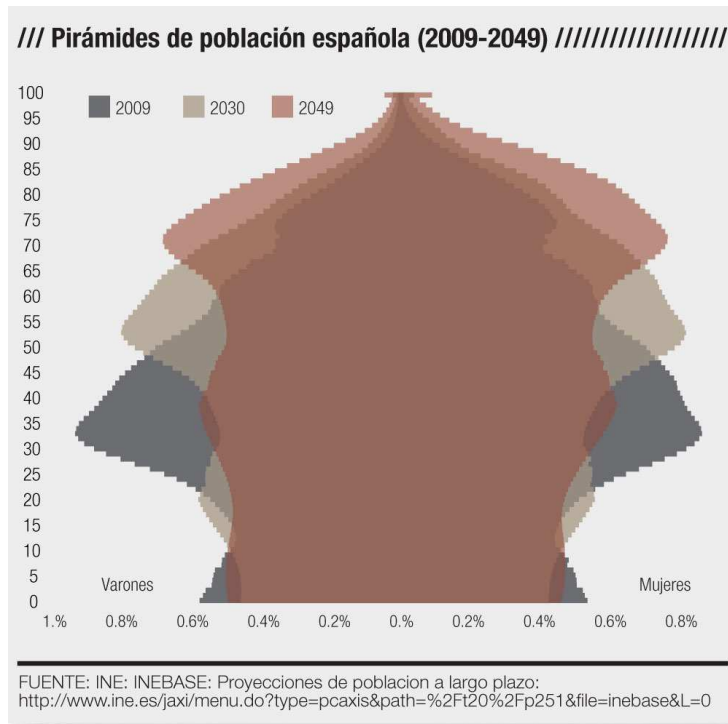
Para adoptar la decisión de acometer un complejo asistencial de este tipo la propiedad ha analizado la evolución de la pirámide poblacional española en las últimas décadas y los estudios de proyección estimados hasta el año 2050. La principal fuente que vamos a exponer es el INE (Instituto Nacional de Estadística), si bien muchas otras fuentes coinciden en sus resultados.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística



Evolución de la población en el periodo 1981-2007
 Fuente: Profesor D. Francisco Ayén - Licenciado en Historia



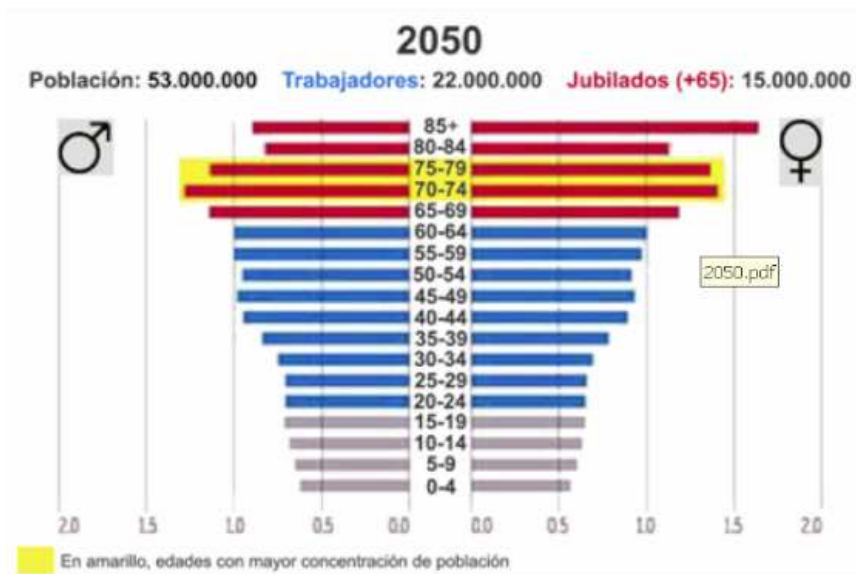
Pirámide de población española. Estimación evolución periodo 2009-2049

En un informe del INE publicado en noviembre de 2012 se dice textualmente:

"El 37% de la población sería mayor de 64 años en 2052"

En el mismo informe se analiza la esperanza de vida a los 65 años, que está aumentando progresivamente tanto entre varones como mujeres; lo que unido al hecho de un descenso significativo de los nacimientos y a un saldo migratorio negativo nos lleva a una estructura demográfica cada vez más envejecida.

Se estima que en 2052 el grupo de edad de mayores de 64 años pasará a constituir el 37 % de la población total de España.



Fuente: FEDEA (Fundación de Estudios de Economía Aplicada)

Actualmente por cada 100 personas en edad de trabajar hay 26,14 mayores de 64 años. La previsión es que en 2022 este número ascienda a 33,30 y siga aumentando progresivamente hasta alcanzar 73,00 en el año 2052.

La conclusión es por tanto bastante evidente:

El aumento de la esperanza de vida unido al descenso de los nacimientos ha traído consigo un progresivo envejecimiento de la población. Y ello conlleva un aumento significativo en la demanda de este tipo de centros, necesarios para cubrir las necesidades de este cada vez más importante segmento de población de edad avanzada, que habrá de ser cubierta tanto por la iniciativa pública como por la privada.