

**A. MEMORIA INFORMATIVA**

DATOS DEL ENCARGO  
REDACTORES DEL DOCUMENTO  
SITUACION  
NORMATIVA URBANISTICA  
FINALIDAD DEL DOCUMENTO

**B. FINCAS APORTADAS**

**C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

EDIFICABILIDAD ACTUAL

**D. SOLUCION PROPUESTA**

**E. MEMORIA VINCULANTE**

JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA  
INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACION GENERAL

**F. CONCLUSION**

**G. INDICE DE PLANOS**

## **A. MEMORIA INFORMATIVA**

### **DATOS DEL ENCARGO**

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de D. Gonzalo Antón San Juan, con D.N.I. 13.284.498C, en representación de SBAYRE, S.A. y PROMOCIONES MORGOITO, S.A. (como propietario del inmueble de calle Estación 82A con frente a calle de la Hoyada y del derecho de levanta de edificación sobre el inmueble de calle Estación nº 78 en su frente a Camino de la Hoyada).

### **REDACTORES DEL DOCUMENTO**

El Estudio de Detalle se redacta por los arquitectos Dña. Cristina Zárate Alonso, colegiada nº 3.027, y D. Jesús Zárate Gallego, colegiado nº 117, del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (Demarcación de Burgos), en representación de la empresa Zárate Arquitectos, S.L.P.

### **SITUACION**

El Estudio de Detalle se limita a las fincas de calle Estación nº 78 en su frente a Camino de la Hoyada, en su fondo de patio sobre planta baja y a la finca de calle Estación nº 82A sitas en Miranda de Ebro.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

En el P.G. de O.U. de Miranda de Ebro, el inmueble de calle Estación nº 82A se encuentra incluido en la AA-8 (Actuación aislada de urbanización), cuyo objeto es la regularización de alineaciones oficiales, que sólo es posible con el derribo de la edificación que se encuentra fuera de ordenación y urbanización del espacio anterior y su cesión para vial.

En la AA-8 se permite la realización de nueva edificación de cuatro alturas, en un fondo de 15 m., y el resto de solar una altura hasta el límite de la Actuación Aislada.

En la finca de calle Estación nº 78, en su frente a Camino de la Hoyada, se permite en el P.G. de O.U. la edificación de seis plantas en toda su superficie.

### **FINALIDAD DEL DOCUMENTO**

1. La edificación existente en calle Estación nº 78 se compone de edificio con planta baja ocupando todo el solar y siete plantas elevadas de viviendas al frente de calle Estación, y en su parte trasera a Camino de la Hoyada la edificación es de planta baja solamente.

Tiene constituida una servidumbre de luces, vistas y patio mancomunado desde la Obra Nueva y Régimen de Propiedad Horizontal *“con el carácter de perpetua se constituye una servidumbre recíproca, la cual tendrá lugar sobre el patio existente en la edificación actual, esto es, la casa número setenta y ocho de la calle de la Estación y afectará a dicho edificio y al que en su día se constituya, en ejercicio del derecho de vuelo, sobre el techo de la planta baja del actual, en su parte posterior y con fachada a Camino de la Hoyada. Sobre el citado patio, que será común de ambos edificios al cincuenta por ciento, podrán practicar los propietarios de ambos, los huecos que tengan a bien, sin limitación alguna, con destino a luces y vistas de las plantas de pisos de las fincas dominantes. El espacio aéreo existente sobre dicho patio será también mancomunado en idéntica proporción”*.

2. La edificación existente en calle Estación nº 82A tiene su frente a Camino de la Hoyada, es de planta baja y tres plantas elevadas, encontrándose fuera de ordenación por modificación de la alineación de la AA-8.

Las promotoras SBAYRE, S.A. y PROMOCIONES MORGOITO, S.A. son propietarias del inmueble de calle Estación nº 82A y tienen pactada la compra a la Sociedad Mercantil Inmobiliaria Albaida, S.A., propietaria del derecho de vuelo sobre el techo de la planta baja de calle Estación nº 78 en su parte posterior y con fachada al Camino de la Hoyada y que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad en la finca nº 7.365, de la cual se segregaron las fincas independientes de calle La Estación nº 78 en la Propiedad Horizontal, teniendo todas ellas la servidumbre descrita en el apartado 1.

La promotora pretende realizar una actuación edificatoria en los dos inmuebles, realizando nueva construcción en calle Estación nº 82A y edificación sobre el patio de techo de planta baja de calle Estación nº 78 para uso hostelero, por lo que considera necesario unificar las alturas edificatorias de ambos inmuebles en el frente de Camino de la Hoyada, para lo que se presenta este Estudio de Detalle.

Por lo tanto, dicho Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de ordenar los volúmenes edificatorios de ambas parcelas, al objeto de obtener una actuación edificatoria coherente, sin modificar las alineaciones del P.G. de O.U.

## B. FINCAS APORTADAS

### **FINCA 7.365** (C/ Estación nº 78)

Inscripción 12ª. Obra Nueva y Propiedad Horizontal.  
Derecho de vuelo propietario: Inmobiliaria Albaida, S.A.

### **FINCA 9.863** (C/ Estación nº 82A)

*“Edificio sin número dedicado a hotel para viajeros en el Camino del Depósito, de la ciudad de Miranda de Ebro, en la Trasera de la Avenida del Generalísimo Franco, consta de sótano, planta baja y dos pisos, ocupa una superficie de CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS Y SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS y se compone de vestíbulo, hall, salón de baile, salón de té, gran comedor, comedor, servicios generales de cocina, office, comedor de servicio, bodega, almacén frigorífico y demás dependencias auxiliares del hotel, más cuarenta dormitorios con sus servicios de baños, y linda al frente con casas de Manuel Barrio Pereda, por la izquierda entrando, solar de la viuda de Madinabeitia, por la derecha el de Leonardo Rodríguez Pérez y por la espalda, con el camino que va al Depósito de la Estación del Ferrocarril del Norte”.*

Inscripción: Tomo 1.007, libro 182, folio 200, finca 9.863. 5ª

Referencia catastral: 5065718WN0256N0001RX  
Superficie suelo 500 m<sup>2</sup>

## C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La finalidad del Estudio de Detalle es la ordenación volumétrica de ambas parcelas, sin aumento de volumen edificable.

### EDIFICABILIDAD ACTUAL

#### C/ Estación nº 78

El patio posterior (zona de levante) de calle Estación nº 78 tiene una superficie de 238'37 m<sup>2</sup>.

El patio es edificable en cinco plantas (VI alturas), según el P.G. de O.U., por lo que la superficie edificable es de: 238'37 m<sup>2</sup> x 5 plantas = 1.191'85 m<sup>2</sup> (sin considerar la planta baja ya construida).

#### C/ Estación nº 82A

La parcela bruta es de 500'59 m<sup>2</sup> y, deducido el espacio de cesión a viales (36'53 m<sup>2</sup>), queda como parcela neta 464'06 m<sup>2</sup>.

La parcela es edificable en planta baja en toda su superficie y en plantas elevadas en un fondo de 15 m. (356'32 m<sup>2</sup>).

Edificabilidad:

Planta baja .....	464'06 m <sup>2</sup>	
Plantas elevadas: 356'32 m <sup>2</sup> x 3 .....	<u>1.068'96 m<sup>2</sup></u>	
		1.533'02 m <sup>2</sup>

La edificabilidad que es posible realizar en ambas parcelas, sin considerar la planta baja de calle Estación nº 78 ya edificada y derribando las edificaciones de calle Estación nº 82A, es:

Edificabilidad existente en el P.G.O.U.: 1.191'85 m<sup>2</sup> + 1.533'02 m<sup>2</sup> = 2.724'87 m<sup>2</sup>

## D. SOLUCION PROPUESTA

La propuesta se plantea bajo el criterio de modificar alturas en el frente de ambas parcelas, sin aumento de la edificabilidad, por lo que se disminuirá una altura en calle Estación nº 78, al frente de Camino de la Hoyada, y se aumentará una altura en calle Estación nº 82A.

- a) Se mantiene el fondo edificatorio máximo en altura del inmueble de calle Estación nº 82A, que es de 15 m.

Edificabilidad C/ Estación nº 82A:

Planta baja .....	464'06 m <sup>2</sup>	
Plantas elevadas: 356'32 m <sup>2</sup> x 4 .....	<u>1.425'28 m<sup>2</sup></u>	
		1.889'34 m <sup>2</sup>

- b) Se considera un fondo edificatorio máximo en altura del inmueble de calle Estación nº 78 desde la alineación de Camino de la Hoyada de 14'45 m.

Edificabilidad C/ La Estación nº 78:

Plantas elevadas: 208'62 m <sup>2</sup> x 4 .....	834'48 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

**Total edificabilidad en la solución propuesta:**

$$1.889'34 \text{ m}^2 + 834'48 \text{ m}^2 = 2.723'82 \text{ m}^2 < 2.724'87 \text{ m}^2 \text{ (existente)}$$

La edificabilidad resultante es menor que la existente. Por lo tanto, el fondo máximo edificable en altura en calle Estación nº 78 será de 14'45 m. y el de calle Estación nº 82A de 15 m. medidos desde la alineación oficial al frente de Camino de la Hoyada.

La edificabilidad máxima a realizar en el levante sobre planta baja en calle Estación nº 78 y calle La Estación nº 82A será de 2.723'82 m<sup>2</sup>.

## **JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Conforme al artículo 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece que los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado pueden modificar la ordenación detallada o simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

Como la determinaciones de ordenación detallada ya están establecidas en el P.G. de O.U., el Estudio de Detalle puede limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

En el P.G. de O.U. la parcela de calle Estación nº 78 tiene definida su alineación a calle Estación y Camino de la Hoyada, con un volumen edificatorio de planta baja y cinco elevadas.

En el caso de calle Estación nº 82A se encuentra incluida como única parcela en la AA-8, definiendo su alineación, espacio de urbanización, fondo edificable de planta baja en toda la parcela y tres plantas elevadas sobre ella en un fondo de 15 m.

En la actualidad, al frente de Camino de la Hoyada, ambas parcelas presentan fachadas de aspecto marginal, pues están tratadas como traseras de las edificaciones realizadas al frente de la propia calle Estación.

Así, calle Estación nº 78, en el frente de Camino de la Hoyada, sólo tiene edificación de planta baja realizada con el techo de la misma como patio de la edificación en altura al frente de calle Estación.

En calle Estación nº 82A, en el frente a Camino de la Hoyada, existe edificación de planta baja y dos elevadas, con una antigüedad aproximada de 60 años, aunque ha sido renovada hace unos 25 años, pero que se encuentra fuera de ordenación por modificación en el P.G. de O.U. de la alineación existente en la edificación.

La promotora propietaria del inmueble de calle La Estación nº 82A (con acceso por calle Estación nº 80 y 82) en la actualidad con el uso hostelero, plantea la propuesta de hacer una actuación conjunta en los dos inmuebles, para lo que se ha establecido acuerdo con el propietario del derecho de vuelo o de levante sobre el techo planta baja o patio, al objeto de compra de este derecho y realizar una actuación sobre ambos inmuebles.

La propuesta que se presenta es la de realizar edificaciones en ambas parcelas manteniendo la misma altura sobre la rasante construyendo planta baja y cuatro plantas elevadas, unificando estas fachadas, manteniendo la edificabilidad permitida en ambas parcelas en el P.G. de O.U. y dedicadas las nuevas construcciones a uso hostelero.

La edificabilidad permitida en ambas parcelas en el P.G. de O.U. es de 2.724'87 m<sup>2</sup>, deducida la edificación de planta baja existente en calle Estación nº 78, que se mantiene, y sobre la que se edifica. Se propone edificar una superficie de 2.723'82 m<sup>2</sup> (inferior a la permitida actualmente en el P.G. de O.U.) con fondos edificables máximos en altura sobre planta baja de 14'45 m. y de 15 m. en C/ Estación nº 78 y C/ Estación nº 82A respectivamente.

La necesidad de comunicación horizontal entre las diferentes plantas elevadas de las edificaciones a realizar para el uso hostelero se conjugan con la construcción a realizar, planteando un frente de fachada coherente y homogéneo con el espacio urbano, cediendo el espacio anterior en calle Estación nº 82A al frente de Camino de la Hoyada que se definía en la AA-8 y con este Estudio de Detalle deja de tener su finalidad urbanística de Actuación Aislada, por lo que con este Estudio de Detalle se elimina la actuación aislada.

## **INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACION GENERAL**

El Estudio de Detalle que se propone es un instrumento de desarrollo del propio Plan General, adecuado al objeto de concretar la ordenación detallada, coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, desarrollando y complementando la ordenación prevista, solucionando un problema de difícil realización, al actuar conjuntamente en dos parcelas en un espacio marginal, solucionando la volumetría y desarrollo coherente en un frente de aproximadamente 36 m. a vía pública e incorporando este espacio al uso público, complementando la urbanización del vial existente.

Se mantiene la volumetría máxima permitida, no produciendo influencia alguna sobre la ordenación general.

## **F. CONCLUSION**

La propuesta de Estudio de Detalle se realiza al objeto de ordenar los volúmenes edificatorios de calle Estación nº 78 y 82A, con el fin de ejecutar una actuación conjunta con edificios de planta baja y cuatro elevadas, con fondos de alineación máxima de edificación en altura de 14'45 m. y 15 m. respectivamente.

Se urbanizará y cederá los terrenos señalados en el P.G. de O.U. para uso público, una vez concedida la licencia de derribo de la edificación existente y obtención de licencia de la nueva edificación, simultaneándose la construcción de ésta con la urbanización.

Se considera que el Estudio de Detalle presentado contiene los documentos necesarios que expresan y justifican los objetivos y propuesta de ordenación, respetando las determinaciones de ordenación general establecidas y completando la ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana.

Miranda de Ebro, mayo de 2.009

Los arquitectos:

El promotor: