

**A. MEMORIA INFORMATIVA**

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

**B. DESCRIPCION FINCA**

**C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

EDIFICABILIDAD ACTUAL  
JUSTIFICACION

**D. SOLUCION PROPUESTA**

**E. MEMORIA VINCULANTE**

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

**F. RESUMEN EJECUTIVO**

**G. CONCLUSION**

**ANEXO: CERTIFICACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

## **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 MORGOITIO, S.A. (como propietario del inmueble de calle Estación 82A con frente a calle 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 la finca calle Estación nº 82A, que da frente a calle Camino de la Hoyada, sita en Miranda de Ebro.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La normativa urbanística vigente y de aplicación particular al ámbito de la actuación es la del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por la junta de gobierno local, en pleno celebrado el día 14 de enero de 2.010.

Asimismo, es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **FINALIDAD DEL DOCUMENTO**

Conforme a la ordenación actual en la parcela, se permite la ocupación de la misma en planta baja en toda su superficie, desde la alineación a calle con una volumetría sobre la planta baja de cuatro alturas en un fondo máximo de 15 m. desde la alineación establecida a calle de la Hoyada.

En la actualidad la edificación existente en calle Estación nº 82A es de planta baja en toda la parcela y dos plantas elevadas, encontrándose fuera de ordenación por modificación de la alineación exterior a calle La Hoyada.

Debido a que el uso a desarrollar en esta parcela es el hostelero tipo A y C, se ha comprobado la necesidad ineludible de desarrollar éste sólo sobre esta única parcela.

Para que el uso hostelero sea viable, es necesario poder obtener una mayor edificabilidad a la existente, y por medio de este Estudio de Detalle de planeamiento de desarrollo y en aplicación del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se modifica el volumen edificable de la parcela.

## B. DESCRIPCION FINCA

### **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”.*

Que el pleno dominio de dicha finca aparece inscrito a favor de SBAYRE, S.A., con C.I.F. A01011823 en un porcentaje del 56'94% y de Promociones MORGOITIO, S.A., con C.I.F. A01031335 en el porcentaje del 43'06%, por título de disolución de la Sociedad Miranda de Ebro, S.L. y adjudicación, en virtud de la escritura autorizada el 30/10/2003, por el notario de Vitoria, D. Fernando Ramos Alcázar, según la inscripción 9ª practicada en el tomo 1.273, libro 359, folio 46, con fecha 02/01/2004.

Inscripción: Tomo 1.007, libro 182, folio 200, finca 9.863, inscripción 6ª

Referencia catastral: 5065718W0256N0001RX  
Superficie suelo 500 m<sup>2</sup>

## C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La finalidad del Estudio de Detalle es la ordenación volumétrica de la parcela calle Estación nº 82A, con aumento del volumen edificable.

### EDIFICABILIDAD ACTUAL

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

La parcela neta es edificable en planta baja en toda su superficie y en cuatro plantas elevadas, con un fondo edificatorio de 15 m. (356'32 m<sup>2</sup>), por lo que la superficie edificable actual es:

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>

### JUSTIFICACION

Conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, de 9 de julio de 2.009:

#### **Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población**

*Para la aprobación de las modificaciones de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable..., debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:*

- a) *En los Conjuntos Históricos...*
- b) *En el resto del suelo urbano consolidado debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más...*

Se pretende por medio de este Estudio de Detalle modificar el volumen edificable con aumento del mismo en una altura más sobre las plantas elevadas, lo que supone un incremento de 356'32 m<sup>2</sup>, que es la superficie de cada planta en altura en un fondo de 15 m.

Igualmente se hace constar que, conforme al artículo 243 del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, se situarán por encima de la cubierta (altura máxima) las instalaciones singulares al servicio del edificio de uso hostelero (unidades exteriores de aire acondicionado, acumulación agua, calderas, grupos motobomba, placas solares, etc.).

## D. SOLUCION PROPUESTA

### EDIFICABILIDAD ACTUAL

La parcela bruta es de  $500'59 \text{ m}^2$ , deducido el espacio de cesión a viales ( $36'53 \text{ m}^2$ ), resulta una parcela neta de  $464'06 \text{ m}^2$ .

La parcela neta es edificable en planta baja en toda su superficie y en cuatro plantas elevadas, con un fondo edificatorio de 15 m. ( $356'32 \text{ m}^2$ ), por lo que la superficie edificable actual es:

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>

### EDIFICABILIDAD PROPUESTA

La modificación que se propone con este Estudio de Detalle es el aumento del volumen edificable en la parcela con el incremento de una planta elevada, manteniendo el fondo edificatorio en altura de 15 m. ( $356'32 \text{ m}^2$ ).

Por lo tanto, la edificabilidad propuesta es:

Edificabilidad actual .....	1.889'34 m <sup>2</sup>	
Aumento edificabilidad: 356'32 m <sup>2</sup> x 1 .....	<u>356'32 m<sup>2</sup></u>	
Total edificabilidad .....		2.245'66 m <sup>2</sup>

Por lo tanto, la edificabilidad en la unidad urbana calle Estación nº 82A será de  $2.245'66 \text{ m}^2$ , con un aumento de  $356'32 \text{ m}^2$  con respecto a la edificabilidad actual.

## **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 las determinaciones de ordenación detallada ya están establecidas, este nuevo Estudio de Detalle que se presenta para su aprobación, se limita en su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarlas o complementarlas.

La promotora propietaria del inmueble de calle Estación nº 82A, en la actualidad con el uso hostelero, con acceso para el mismo uso por calle Estación nº 80 y nº 82A, plantea la propuesta de realizar una ordenación de volumen edificatorio, para conseguir el desarrollo del uso hostelero con un aumento en 356'32 m<sup>2</sup> del volumen edificable para conseguir que la implantación de este uso sea viable.

La ordenación actual de planta baja y cuatro plantas elevadas se transformaría en una nueva volumetría de planta baja y cinco plantas elevadas en un fondo de 15 m. en estas últimas.

Conforme al artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las modificaciones de cualquier instrumento de desarrollo (Estudio de Detalle) reflejarán la conveniencia de la modificación acreditada por un interés público, demostrado por ser necesario este equipamiento privado para el desarrollo de la ciudad como elemento dinamizador, por la falta de servicios hosteleros en el casco urbano y por la importancia de la actuación edificatoria que con este Estudio de Detalle se pretende realizar hotel de cuatro estrellas (no existiendo actualmente ninguno de esta categoría en la ciudad).

Conforme al artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para la aprobación de las modificaciones de cualquiera de los instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable, es necesario acreditar que los propietarios lo son con una antigüedad mínima de cinco años desde la aprobación inicial de este Estudio de Detalle. Se hace constar que los propietarios de la unidad urbana son SBAYRE, S.A. y Promociones MORGOITIO, S.A., que son titulares de la finca objeto del Estudio de Detalle desde el 30 de octubre de 2.003 (conforme a la Certificación del Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro que se incorpora en anexo a este Estudio de Detalle).

Que según el mencionado artículo, apartado b) En el resto del suelo urbano consolidado (deducidas las áreas de Conjuntos Históricos), debe exigirse un incremento de las reservas (espacios libres y aparcamientos) cuando se aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificada con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En el caso presente, el incremento que se solicita es de 356'32 m<sup>2</sup>, menor que 500'00 m<sup>2</sup>, por lo que no es necesario incrementar las reservas de espacio libre y de aparcamiento.

La ordenación que se pretende con el Estudio de Detalle es coherente y respeta la ordenación general vigente, pues la altura que se obtiene es semejante a la existente en la normativa actual para esa zona (calle Estación) de planta baja y cinco elevadas y menor al de las construcciones existentes en la zona.

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

El cambio que se introduce en la realiza por medio del instrumento habilitado para ello, que es el Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle se limita a modificar la unidad urbana parcela calle Estación nº 82A, al objeto de obtener un uso hostelero tipos A y C (Restaurante y Hotel de cuatro estrellas) necesario para la ciudad y, por lo tanto, de interés público.

Este Estudio de Detalle no modifica el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente, pues se limita a plantear una modificación puntual de escasa entidad de la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado.



## F. RESUMEN EJECUTIVO

### AMBITO DONDE LA NUEVA ORDENACION ALTERE LA VIGENTE

Calle Estación nº 82A. Miranda de Ebro (Burgos)

### PLANO DE SITUACION



### INDICACION DEL ALCANCE DE DICHA ALTERACION

Se pretende por medio de este Estudio de Detalle modificar el volumen edificable con aumento del mismo en una altura más sobre las plantas elevadas de la parcela nº 82A de calle Estación de Miranda de Ebro, lo que supone un incremento de  $356'32 \text{ m}^2$ , que es la superficie de cada planta en altura en un fondo de 15 m.

## **AMBITOS DONDE SE SUSPENDA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y LA TRAMITACION DE OTROS PROCEDIMIENTOS**

Se suspenderá el otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión definidos en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el ámbito de este Estudio de Detalle: calle Estación nº 82A de Miranda de Ebro.

## **DURACION DE LA SUSPENSION**

Hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

## **G. CONCLUSION**

El Estudio de Detalle se presenta con el fin de ordenar el volumen de calle Estación nº 82A, al objeto de obtener el uso de hospedaje necesario como servicio de interés público en la ciudad de Miranda de Ebro.

Se urbanizará y cederá los terrenos señalados en el P.G. de O.U. en su frente a calle La Hoyada para uso público, una vez que se realice construcción simultánea a las obras de 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, enero de 2.011

Los arquitectos:

El promotor: