

## INFORMACIÓN PREVIA

### EMPLAZAMIENTO

El presente Estudio de Detalle afecta a los dos solares sitios en la calle San Agustín nº 19 y 21, así como a un patio emplazado tras el segundo citado, y al resto de lo que en su día se denominó "Camino de Anduva", emplazado en la zona posterior de estos solares.

### NORMATIVA URBANÍSTICA

Le es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro. Estos solares están incluidos en la ordenanza 3 (REA) Residencial Ensanche Abierto, Grado 1º "Reforma Interior Ensanche Allende".

El plano correspondiente es el nº 24 de Ordenación y Gestión del Nucleo Urbano, a escala 1/1000, donde se recogen las alineaciones y alturas máximas permitidas.

### ESTADO ACTUAL Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las alineaciones señaladas en el citado plano nº 24 del Plan General de Ordenación Urbana marcan un trazado irregular en su frente a la calle San Agustín, siguiendo el frente de los cinco edificios que configuran la calle entre las intersecciones con calle Arenal y Alfonso VI.

Así, siguiendo un orden desde Arenal hacia Alfonso VI nos encontramos:

- Un moderno edificio que data de 1.985, con frente principal y acceso por calle Arenal, con un pequeño frente (3'25m) a la calle San Agustín. Aquí la anchura media de la acera es de 1'82m.
- A continuación se encuentra el solar nº 19. Su frente no discurre paralelo a la acera, sino que gradualmente se va retranqueando, por lo que la acera, en su extremo derecho, alcanza una anchura aproximada de 2'98m.
- El solar nº 21, en su unión con el anterior, se retranquea 1'72m., discurriendo todo su frente en esta cota paralelo a la acera, que en consecuencia tiene una anchura aproximada y constante de 4'70m.
- El siguiente solar, el nº 23, alberga un edificio catalogado, discurriendo su frente en prolongación del anterior y paralelo a la acera (4'70m).
- En la esquina con la calle Alfonso VI de nuevo nos encontramos con un edificio moderno (años 70) cuya alineación sobresale respecto de los dos anteriores 2'91m., dejando una acera de nuevo de aproximadamente 1'80m., similar a la inicial junto a la esquina con calle Arenal.

La finalidad del Estudio de Detalle que nos ocupa es ordenar la alineación del número 19, adaptándola a la de los números 21 y 23, puesto que este último es un edificio protegido. El solar número 21 está correctamente alineado con él, y el nº 19 también lo estaría (el que requiere de mayor intervención). Se aprovecha la especial circunstancia que en este momento ambos solares carecen de edificación, por sendos derribos. De igual modo se establecerá la alineación posterior en altura para los solares 19 y 21 en 13m., más acorde con las características edificatorias de los mismos.

Sobre los edificios de ambas esquinas (Arenal y Alfonso VI) no es posible intervenir, por tratarse de edificaciones relativamente modernas.