

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

La finalidad de este Estudio de Detalle es la correcta alineación del solar n° 19 de la calle San Agustín conforme al también solar n° 21 y al edificio del n° 23 (inmueble catalogado). Como consecuencia se produce también la ordenación volumétrica de los dos solares (19 y 21) cara a su futura edificación.

### EDIFICABILIDAD ACTUAL

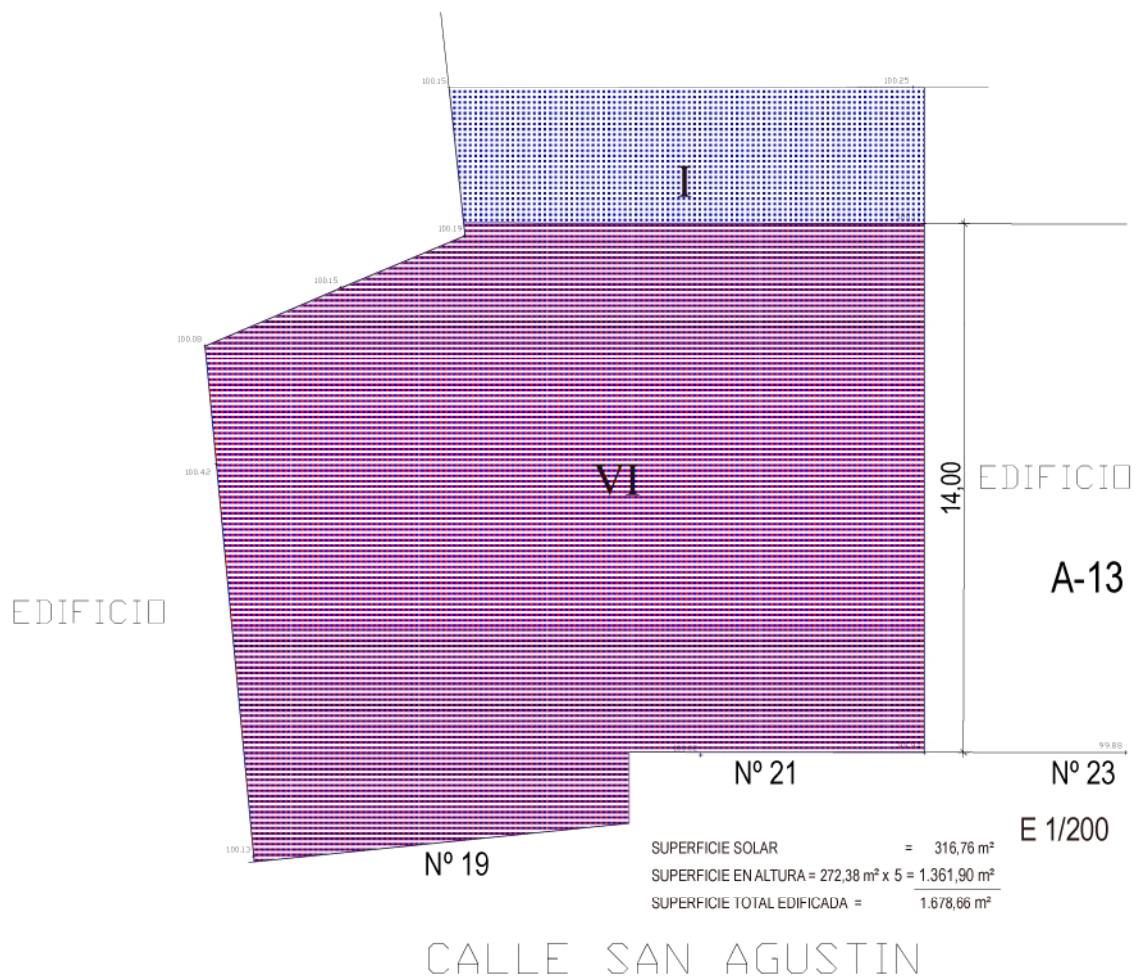
La superficie real abarcada por los solares n° 19, 21, el patio posterior y la parte del Camino Viejo de Anduva comprendido entre éstos es de 316'76 m<sup>2</sup>. Conforme al planeamiento actual todo ello es edificable en planta baja.

En altura, con el fondo actual, son edificables 272'38 m<sup>2</sup> en cinco plantas de viviendas.

Por tanto:

Superficie planta baja (total solar)	316'76 m <sup>2</sup>
Superficie en altura; 5 x 272'38	<u>1.361'90 m<sup>2</sup></u>
Edificabilidad total	1.678'66 m <sup>2</sup>

## EDIFICABILIDAD ACTUAL



## SOLUCIÓN PROPUESTA

En primer lugar se propone prolongar la alineación del actual edificio nº 23 a lo largo de los solares nº 21 y 19, de modo que la acera resultante tendrá un ancho constante, del orden de 4'70m.

Esto no influye en el solar nº 21 (ya se ajusta a la alineación) pero sí en el nº 19, que se retranqueará en la totalidad de su frente hasta alcanzar la nueva alineación, lo que supone una superficie de cesión a la acera de 24'10 m<sup>2</sup>, que en 6 plantas alzadas supone 144'60 m<sup>2</sup> de aprovechamiento.

El fondo edificable se reduce a 13 m., obteniendo un aprovechamiento del solar más eficiente dadas sus dimensiones, siendo además una mejora añadida cara a los vecinos del inmueble de calle Arenal nº54, con el que comparten patio de manzana posterior, que de este modo se ve menos reducido. Al respecto hay que tener en cuenta que hasta ahora no había existido edificación hasta el límite posterior, ya que se corresponde con la ubicación del antiguo Camino de Anduva, por lo que la casa nº 19, en su medianil con el edificio de calle Arenal, tenía un fondo de sólo 7'64 m. respecto de la nueva alineación propuesta. En aprovechamiento en altura (5 plantas, dado que en baja sigue siendo construible) este retranqueo de 1 m. supone una superficie de  $5 \times 12'68 = 63'40$  m<sup>2</sup>.

Para recuperar parte del aprovechamiento ( $144'60 + 63'40 = 208'00$  m<sup>2</sup>) se propone elevar una altura más el inmueble, pero con una particularidad: dado que el planeamiento señala VI alturas en el conjunto de los edificios, esta elevación en los solares 19 y 21 se producirá retranqueada 2 m respecto de la fachada.

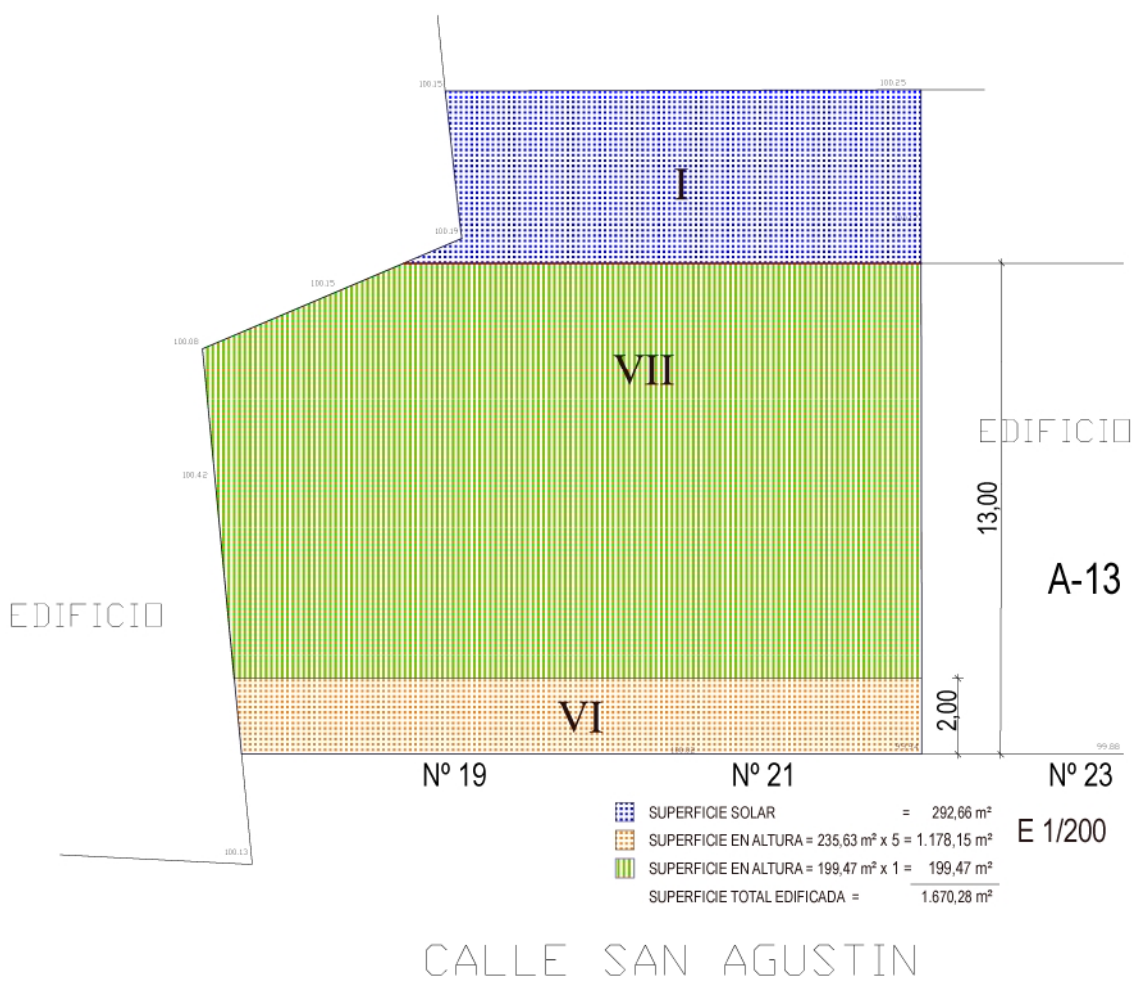
Es decir, se mantiene la altura en la totalidad de la manzana (B + 5), y especialmente en el frente a vía pública. Sólo en la parte posterior (a patio central) de los solares nº 19 y 21 se eleva una altura más.

## EDIFICABILIDAD RESULTANTE

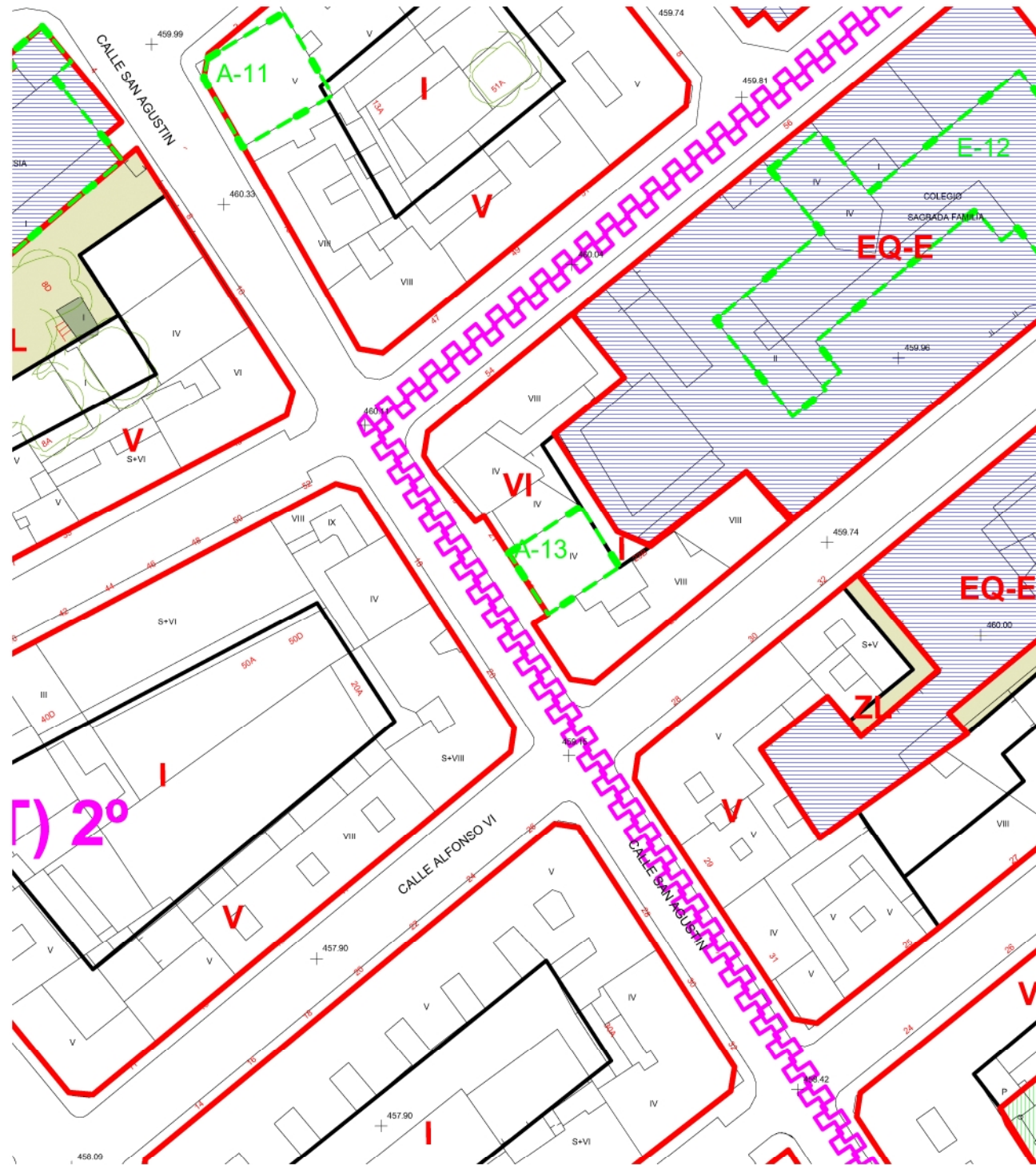
Superficie solar tras Estudio de Detalle:	292'66 m <sup>2</sup>
Edificabilidad planta baja: solar	292'66
Edific. 5 plantas viv. $5 \times 235'63 =$	1.178'15
Edific. Planta 6ª de viviendas	<u>199'47</u>
Total edificabilidad	1.670'28 m <sup>2</sup>

Por tanto no se aumenta la edificabilidad actual, calculada anteriormente, siendo  $1.670'28$  m<sup>2</sup> <  $1.678'66$  m<sup>2</sup>.

## PROPUESTA



## PLAN GENERAL. ACTUAL



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
SU	SUELO URBANO
SUE	SUELO URBANIZABLE
- D	DELIMITADO
- ND	NO DELIMITADO
SR	SUELO RÚSTICO (Según categorías establecidas en la ordenación del término municipal)

SISTEMAS GENERALES	
SG-EL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
SG-EQ	EQUIPAMIENTO
SG-S	SERVICIOS URBANOS
SG-V	VIAS PÚBLICAS A OBTENER
SG-VP	VIAS PECUARIAS

SISTEMAS DE OBTENCIÓN	
(E)	EXISTENTE
(SUE)	ADSCRITO A SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
(EXP)	EXPROPIACIÓN
(S)	SUPRAMUNICIPAL

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
ED	ESTUDIO DE DETALLE
PP	PLAN PARCIAL EN SUELO URBANIZABLE
PE	PLAN ESPECIAL
PERI	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
APD-	ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
AA	ACTUACIONES AISLADAS
S	SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UA	UNIDADES DE ACTUACIÓN
UED	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN DESARROLLO

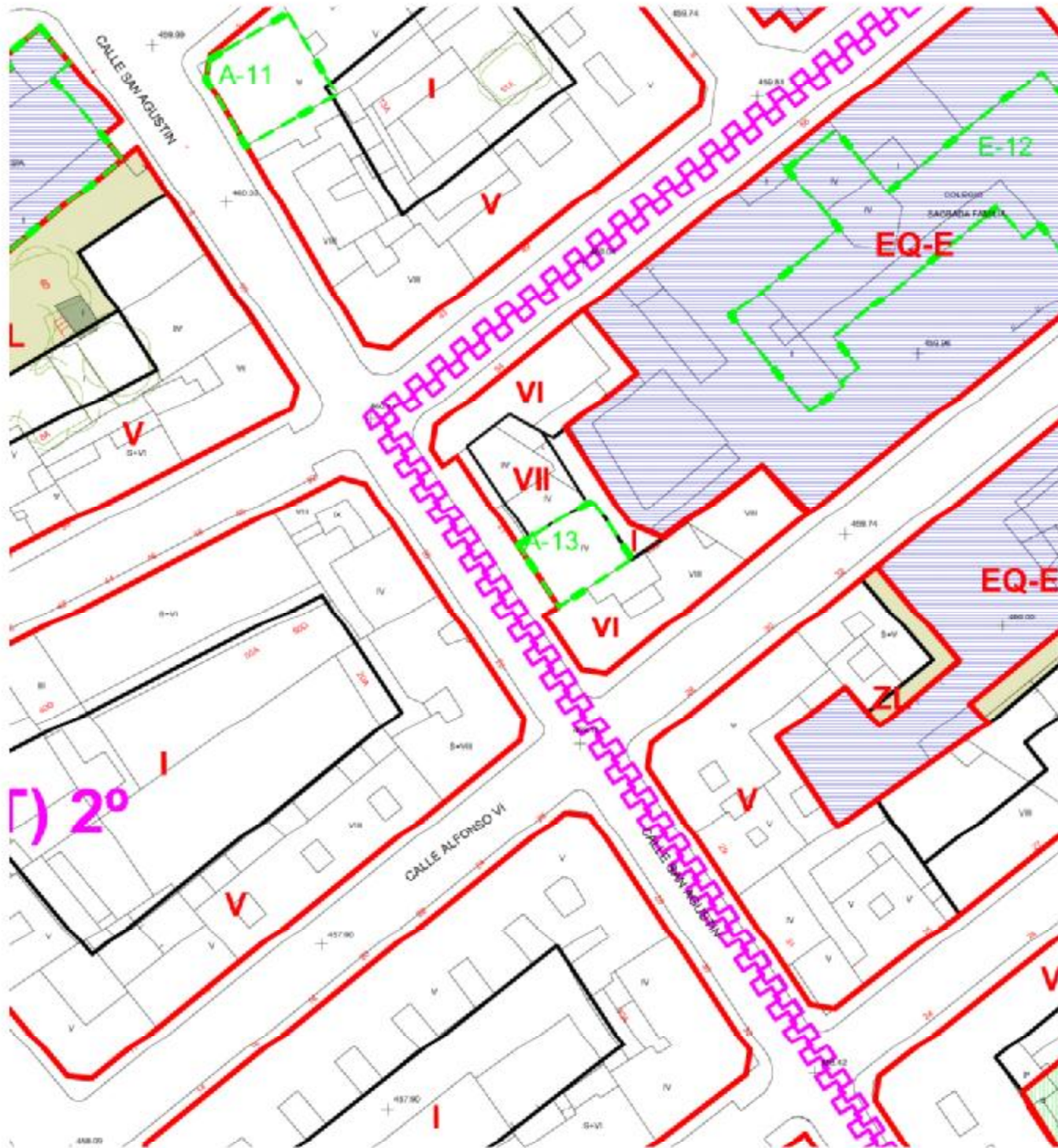
ORDENANZAS DE USO DEL SUELO	
- Suelo Urbano: Nº ( ) 1ª Ordenanza, Grado, Subgrado	
1 (CH)	CONJUNTO HISTÓRICO
2 (RET)	RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL
3 (REA)	RESIDENCIAL ENSANCHE MODERNO
4 (RE)	RESIDENCIAL EXTENSIVA
5 (RBE)	RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO
6 (RUC)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO
7 (RUE)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA
8 (I)	INDUSTRIAL
9 (T)	TERCIARIO
10 (EQ)	EQUIPAMIENTOS
11 (EL)	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
12 (SGF)	SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- Suelo Urbanizable Delimitado	
APD-	ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO
SUE-D(R.9)	SECTOR "MIRANDA SUR"
IV	ALINEACIÓN OFICIAL Y Nº MÁX. DE ALTURAS (VP) = VIVIENDA PROTEGIDA
—	ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN
---	LÍNEA DE RETRANQUEO OBLIGATORIO

SISTEMAS LOCALES	
EL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (p) = TITULARIDAD PRIVADA (*) = LOCALIZACIÓN VINCULANTE
EQ	EQUIPAMIENTOS
-E	ESCOLAR
-D	DEPORTIVO
-R	RELIGIOSO
-S	SANITARIO, ASISTENCIAL
-So	SOCIOCULTURAL
-Co	COMERCIAL
-A	ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PÚBLICOS E INSTITUCIONES
S	SERVICIOS URBANOS
V	VIARIO
-AP	ÁREA DE APARCAMIENTO
ZL	ZONA LIBRE PRIVADA (s) = DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
A-17	ELEMENTO CATALOGADO
USOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN	



## PLAN GENERAL. ESTUDIO DE DETALLE



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
SU	SUELO URBANO
SUE	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SUE - D	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
SR	SUELO RÚSTICO (Según categorías establecidas en la ordenación del término municipal)

SISTEMAS GENERALES	
SG-EL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
SG-EQ	EQUIPAMIENTO
SG-S	SERVICIOS URBANOS
SG-V	VÍAS PÚBLICAS A OBTENER
SG-VP	VÍAS PECUARIAS

SISTEMAS DE OBTENCIÓN	
(E)	EXISTENTE
(SUE)	ADSCRITO A SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
(EXP)	EXPROPIACIÓN
(S)	SUPRAMUNICIPAL

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
ED	ESTUDIO DE DETALLE
PP	PLAN PARCIAL EN SUELO URBANIZABLE
PE	PLAN ESPECIAL
PERI	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
APD-	ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO

ÁMBITOS DE GESTIÓN	
AA	ACTUACIONES AISLADAS
S	SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
UA	UNIDADES DE ACTUACIÓN
UED	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN DESARROLLO

ORDENANZAS DE USO DEL SUELO	
- Suelo Urbano: Nº ( ) 1ª Ordenanza, Grado, Subgrado	
1 (CH)	CONJUNTO HISTÓRICO
2 (RET)	RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL
3 (REA)	RESIDENCIAL ENSANCHE MODERNO
4 (RE)	RESIDENCIAL EXTENSIVA
5 (RBE)	RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO
6 (RUC)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CASCO
7 (RUE)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA
8 (I)	INDUSTRIAL
9 (T)	TERCIARIO
10 (EQ)	EQUIPAMIENTOS
11 (EL)	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
12 (SGF)	SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- Suelo Urbanizable Delimitado	
APD-	ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO
SUE-D(R 9)	SECTOR "MIRANDA SUR"
IV	ALINEACIÓN OFICIAL Y Nº MÁX. DE ALTURAS (VP) = VIVIENDA PROTEGIDA
ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN	
LÍNEA DE RETRANQUEO OBLIGATORIO	

SISTEMAS LOCALES (p) = TITULARIDAD PRIVADA (r) = LOCALIZACIÓN VINCULANTE	
EL	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
EQ	EQUIPAMIENTOS
-E	ESCOLAR
-D	DEPORTIVO
-R	RELIGIOSO
-S	SANITARIO, ASISTENCIAL
-So	SOCIOCULTURAL
-Co	COMERCIAL
-A	ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PÚBLICOS E INSTITUCIONES
S	SERVICIOS URBANOS
V	VÍARIO
-AP	ÁREA DE APARCAMIENTO
ZL	ZONA LIBRE PRIVADA (s) = DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE
A-17	ELEMENTO CATALOGADO
USOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN	

## MEMORIA VINCULANTE

### JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTA

La ley de Urbanismo de Castilla y León establece que los Estudios de Detalle aplicados en el suelo urbano consolidado pueden modificar la ordenación detallada o, en su caso, completarla ordenando los volúmenes edificables.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana están señaladas las alineaciones correspondientes a la calle San Agustín, números impares, entre sus intersecciones con las calles Arenal y Alfonso VI. También señala las alturas correspondientes a esta manzana, establecidas en seis plantas (baja + cinco).

Estas alineaciones seguían el trazado de las edificaciones existentes, lo que daba lugar a un ancho de acera totalmente irregular, que variaba gradualmente desde 1'82 m. hasta 2'98 m. para, bruscamente, pasar a un ancho de 4'70 m. En su último tramo, de nuevo bruscamente, se estrecha hasta 1'80 m.

En la actualidad los edificios responsables de esta irregularidad (fundamentalmente el nº 19 y, en parte, el nº 21) han sido derribados, lo que permite ajustar debidamente las alineaciones con el edificio catalogado (nº 23) y dotar de un ancho constante a la acera en sus respectivos frentes.

Para ello el Estudio de Detalle propone la cesión a acera de la parte "sobresaliente" del solar 19 y su alineación con los sucesivos 21 y 23. Dado que se pierde la edificabilidad correspondiente a seis alturas de esta parte cedida, se propone igualmente su recuperación parcial mediante un reajuste del fondo edificable y añadiendo una altura adicional que se materializaría retranqueada respecto del frente a la calle San Agustín. De este modo se mantienen las determinaciones del actual planeamiento en vigor respecto a las alturas en los frentes de esta calle.

### INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle pertenece a los instrumentos de desarrollo del planeamiento, en concreto del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro. En este caso es el instrumento adecuado para desarrollar y modificar la ordenación detallada, modificando las alineaciones y reordenando los volúmenes edificables.

Dado que se mantiene (incluso se reduce) la edificabilidad actual, no se produce influencia negativa alguna sobre la ordenación general. A cambio se obtiene el beneficio de una acera constante con un ancho de 4'70 m.

## CONCLUSIÓN

El Estudio de Detalle propone fundamentalmente una ordenación de las alineaciones en el frente del edificio nº 19 de la calle San Agustín, alineándolo con los números 21 y 23, creando así una amplia acera paralela al vial.

Para ello se cederá para uso público y se urbanizará debidamente la parte del solar 19 que invade la nueva acera, hasta llegar a un ancho total de 4'70 m.

Este Estudio de Detalle contiene los documentos necesarios que justifican esta exposición, tanto en sus objetivos como en su propuesta, siempre de acuerdo con las determinaciones del vigente planeamiento, modificando debidamente las alineaciones y reordenando los volúmenes resultantes.

Y para que conste a los efectos oportunos, se firma en Miranda de Ebro, abril de 2.010.

LOS ARQUITECTOS:

EL PROMOTOR: