

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

**ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE MAGDALENA Nº 17 Y Nº 19
EN SUZANA, TÉRMINO MUNICIPAL DE MIRANDA DE EBRO
(BURGOS) – TEXTO REFUNDIDO**

AMALIA Y RAFAEL GARCÍA URRUCHI

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

MEMORIA INFORMATIVA

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE MAGDALENA Nº 17 Y Nº 19

DE 09219 SUZANA (BURGOS) – TEXTO REFUNDIDO

AUTOR DEL ENCARGO

El siguiente Estudio de Detalle se ejecuta por encargo de D^a. Amalia García Urruchi y D. Rafaela García Urruchi con D:N.I. 13.285.230 –Q y 13.283.269 – X, ambos con domicilio a efectos de notificaciones en C/Magdalena nº 17 de Suzana (Burgos),

SITUACIÓN DEL ESTUDIO

El Estudio de Detalle se limita y afecta únicamente a las parcelas de calle Magdalena nº 17 y nº 19 de 09219 Suzana (Burgos).

NORMATIVA URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro , por el que se rige Suzana, señala las parcelas afectadas dentro del área de suelo urbano de la entidad local y por tanto reguladas mediante la Ordenanza 6 (RUC) Residencial Unifamiliar en Casco.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La alineación señalada en el P.G. de O.U. se retranquea respecto al cierre de las parcelas, existente desde hace varias décadas y se sitúa sobre las fachadas de las edificaciones actuales que se ubican al fondo de las respectivas parcelas, en discrepancia total con el criterio de alineaciones recogido en el resto del suelo urbano de la entidad menor.

La pretensión del presente Estudio es establecer la alineación de ambas parcelas de modo que presenten una disposición similar a la del resto de parcelas de la localidad en la que están emplazadas.

PARCELAS AFECTADAS

El presente Estudio afecta únicamente a las parcelas de C/Magdalena nº 17 (Referencia catastral 0987002WN0208N0001OD) y a C/Magdalena nº 19 (Referencia catastral 0987012WN0208N0001ED).

Ambas son colindantes y en la documentación gráfica del P.G. de O.U. tiene su frente a C/Santo Domingo (C/Magdalena en escrituras y Catastro) y Camino Cementerio.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La finalidad de este documento es la notificación de la alineación oficial de las parcelas citadas, sin que ello suponga mejora o alteración de sus parámetros urbanísticos, tales como condiciones de edificabilidad, volumen, fondo edificable, etc... de las mismas.

El Plan General de Ordenación Urbana establece en su artículo 509. 3 Coeficiente de edificabilidad: Es el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metros cuadrado de superficie de los terrenos.

Será el correspondiente de aplicar el fondo máximo permitido (12 m) para la edificación principal respecto de la alineación oficial. Por las especiales características de la vivienda rural, se permiten aprovechamientos complementarios para edificaciones auxiliares agropecuarias en el interior de la parcela, siempre que no se supere un coeficiente total, incluida la edificación principal de 1,2 m²/m² sobre la parcela bruta.

La edificabilidad de la parcela se establece por tanto sobre la totalidad de la misma y en consecuencia la modificación de alineaciones propuesta no repercute en la edificabilidad de ambas parcelas que se mantiene con los mismos parámetros numéricos que actualmente, puesto que la superficie de parcela bruta, no varía con la modificación que se propone.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución que se propone en este documento pasa por modificar la alineación actual, con referencia en el criterio y modelo utilizado en el resto de alineaciones de la propia entidad menor y adaptar el frente oficial, reconocible físicamente, además de en escrituras y en catastro, al cerramiento real existente en ambas parcelas.

A la vista de los apartados 4 y 5 del art. 425 del PGOU se ha rectificado la alineación que contempla una anchura mínima de 7 metros en el punto más desfavorable.

Reiterar que no hay alteración alguna en ninguno de los parámetros urbanísticos de estas parcelas, ya que se refieren siempre a “parcela bruta” que no varía en ningún caso.

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA. FRENTE DE LAS PARCELA AFECTADAS



JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O



Se aprecian los frentes físicos de las parcelas con los cierres situados en el límite exterior de cada una de ellas, coincidentes con la documentación registral y catastral.

MEMORIA VINCULANTE

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La ley de Urbanismo de castilla y león establece en su artículo 45 que los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado pueden modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o completarla ordenando los volúmenes edificables.

El Plan General de Ordenación Urbana en el artículo 213 “Alineaciones” contempla asimismo la posibilidad de formular el correspondiente Estudio de Detalle sobre aquellas zonas que, a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, no estén definidas suficientemente o presenten dudas de interpretación.

En el Título II “Normas Particulares del Suelo Urbano”, el P.G. de O. U. establece en el artículo 448 “Alteración de las Normas Particulares” la posibilidad de tramitar Estudios de Detalle siempre que éstos no supongan perjuicio a la edificaciones o parcelas colindantes y que en ninguna circunstancia supongan un incremento de la superficie edificable o una modificación del aprovechamiento urbanístico.

La modificación de alineación que se propone en este documento satisface todas las premisas anteriores puesto que no existe incremento alguno en las condiciones de edificabilidad de las dos parcelas afectadas (superficie bruta) y tan sólo se pretende adoptar y asimilar las condiciones de las del resto de parcelas de la entidad menor.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE CAMBIAN

Tan sólo la alineación oficial de las dos parcelas es lo que se modifica.

RESUMEN EJECUTIVO

La nueva ordenación afecta y altera la vigente de las parcelas nº 17 y nº 19 de C/Magdalena (C/Santo Domingo según la cartografía del P.G. de O.U.), y sus límites se reflejan en el plano 3 “Ámbito de Suspensión de licencias”.

El ámbito de suspensión de licencias afecta a las dos parcelas señaladas, como queda perfectamente delimitado en el plano referenciado, según se detalla en la LUCyL en el artículo 97.1 y en el RUCyL en su artículo 156 y se mantendrá hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle propuesto en este documento.

INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENANCIÓN GENERAL

Este Estudio de Detalle ni supone ni aporta variación alguna en relación con la ordenación general del suelo urbano de Suzana.

Actualmente las parcelas afectadas están valladas coincidiendo con la alineación que se propone.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será de aplicación para las parcelas el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro y en concreto lo señalado en la Ordenanza 6 (RUC) Residencial Unifamiliar en Casco.

CONCLUSIÓN

La pretensión del presente Estudio de Detalle es tan sólo asimilar y restituir las alineaciones que debieron ser originales.

JULIO SANTAMARÍA LÓPEZ-LINARES

A R Q U I T E C T O

Queda claro que no hay pretensión alguna de “mejora” en ningún parámetro edificatorio y que no se causa perjuicio a terceros, por lo que la corrección de las alineaciones con idéntico tratamiento a las del resto de la entidad parece algo razonable.

La documentación contenida en este Estudio de Detalle se considera suficiente para justificar la nueva propuesta de alineaciones, de acuerdo a lo contemplado en el P.G. de O.U. de Miranda de Ebro.

Miranda de Ebro Junio de 2.018

El Arquitecto

Julio Santamaría López-Linares