

# 1. MEMORIA GENERAL

## 1.1.- AGENTES

### ARQUITECTOS

El presente proyecto ha sido elaborado por D. Luis Alejandro Velasco Larrea arquitecto superior colegiado nº 563 del COACYLE (demarcación Burgos) y por D. Juan García Eguiluz arquitecto superior nº 249 del COACYLE (demarcación Burgos), cuyo estudio profesional "Estudio DAU, S.A." con CIF A/0903363 se encuentra en la calle La Estación nº 34-36 de Miranda de Ebro, Nº teléfono 947 31 08 78; Nº fax 947 33 10 78; correo electrónico: [dau@estudiodau.es](mailto:dau@estudiodau.es).

### PROMOTOR

Se redactan los presentes documentos por encargo de D. PEDRO JOSE IZAGUIRRE ARAICO , con DNI.- 13.296.822-Q, en representación de la mercantil San Nicolás Miranda, S.L., con C.I.F.- B/09467424 y domicilio en calle Arenal nº 37, bajo derecha, de la ciudad de MIRANDA DE EBRO.

## 1.2.- SITUACIÓN

Los solares objeto del presente Estudio de Detalle se sitúan en la manzana comprendida entre las calles San Agustín, Rió Ebro, Arenal y Fidel García, siendo su único frente a calle el de San Agustín 8 y el proveniente de la segregación de San Agustín 4.

## 1.3.- BASES LEGALES

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, con aprobación definitiva de su modificación para su adaptación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León por Orden FOM/1349/2005 de 26 de septiembre de 2.005 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos el 10 de marzo de 2.006 y en concreto a lo señalado en Normativa Libro Primero, Normas Generales y de desarrollo del Plan, título II Normas de desarrollo del Plan General, capítulo 2 Instrumentos de Planeamiento de desarrollo, sección segunda, Estudios de Detalles artículos 27 a 30. Así mismo a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004 de 29 de enero, título II Planeamiento Urbanístico, capítulo IV Planeamiento de desarrollo, sección 1ª Estudios de Detalle, artículos 131 a 136.

## 1.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Sobre estos solares es de aplicación el PG de OU 2.006, con aprobación definitiva de su modificación para su adaptación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León por orden FOM/1349/2005 de 26 de septiembre de 2.005 y publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Burgos el 10 de marzo de 2.006 y en concreto lo que haga referencia a la zona 2(RET) 2º Ensanche Allende.

## 1.5.- ESTADO ACTUAL

Todos los solares están sin edificar, presentando una inclinación Este a Oeste de aproximadamente 2'00 m. Existe un muro de mampostería de piedra de aproximadamente 2'00 m. de altura que se deberá derribar y que proviene del vallado del antiguo convento religioso "Madres Agustinas" que en su día se ubicó en el actual local de la Sociedad Recreativa Casino de Miranda de Ebro, y que atraviesa los solares de Este a Oeste, separándolos del solar que se agrega a los mismos proveniente de la segregación del solar de la Parroquia San Nicolás de Bari situado en calle San Agustín nº 4.

A los solares ubicados en el interior de la manzana se accede desde c/ San Agustín 8, siendo un fondo de saco, sin salida alguna, como consecuencia del muro de mampostería, lo que hace que sea un patio de manzana cerrado, sin ningún uso e interés y que actualmente esta lleno de residuos de todo tipo.

A estos solares interiores dan frente las traseras de las viviendas situadas en calle Arenal y Río Ebro, de una forma anárquica, sin ningún tipo de decoro, siendo simplemente zona para tendido de ropa.

Por todo lo expuesto se puede llegar a la conclusión que tenemos en el centro de la ciudad un espacio, que según el P.G. de O.U. 2.006 es ZL (zona libre privada) y en la actualidad es un patio de manzana cerrado y lleno de porquería, si a esto le añadimos que en su lindero norte se sitúa la Iglesia Parroquial de San Nicolás de Bari, hace que tengamos que pensar en una intervención urbanística que puede reconvertir estos espacios muertos en la actualidad en viveros y de interés general, siendo este el motivo principal por el que se desarrolla el Estudio de Detalle.

## 1.6.- FINCAS APORTADAS

En el presente documento se describe de las fincas aportadas su situación, clase de suelo, tipo de finca, superficie catastral y superficie en escritura.

APORTADA	SITUACIÓN	CLASE DE SUELO	TIPO DE FINCA	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE ESCRITURAS
1	c/ Arenal 37 (T)	Urbano	Suelo sin edificar	615 m <sup>2</sup>	421'50 m <sup>2</sup>
2	c/ Arenal 37	Urbano	Suelo sin edificar (se han derribado dos pabellones que existían de superficie 224 m <sup>2</sup> )	380 m <sup>2</sup>	356'20 m <sup>2</sup>
3	c/ Arenal 37 (D)	Urbano	Suelo sin edificar	128 m <sup>2</sup>	138'00 m <sup>2</sup>
4	c/ San Agustín 8	Urbano	Suelo sin edificar (se ha derribado el inmueble que existía)	380 m <sup>2</sup>	248'10 m <sup>2</sup>
5	5.1. c/ San Agustín 8	Urbano	Suelo sin edificar	318+110= 428 m <sup>2</sup>	542'27 m <sup>2</sup>
	5.2. c/ San Agustín 8	Urbano	Suelo sin edificar	318+110= 428 m <sup>2</sup>	542'27 m <sup>2</sup>
	5.3. c/ San Agustín 8	Urbano	Suelo sin edificar	318+110= 428 m <sup>2</sup>	542'27 m <sup>2</sup>
	5.4. c/ San Agustín 8	Urbano	Suelo sin edificar	318+110= 428 m <sup>2</sup>	542'27 m <sup>2</sup>
6	c/ San Agustín 8	Urbano	Suelo sin edificar	256'81 m <sup>2</sup>	256'81 m <sup>2</sup>

Superficie total catastral ..... 2.187'81 m<sup>2</sup>

Superficie total escrituras ..... 1.962'88 m<sup>2</sup>

Superficie total real ..... 2.125'69 m<sup>2</sup>

En el presente documento se describe de las fincas aportadas su coeficiente de participación, referencia catastral, escritura existente y último titular registral.

APORTADA	COEF. PARTICIPACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	ESCRITURAS	TITULAR REGISTRAL
1	100%	4560818-WN-0246-S-0001-XE	50% Escritura compra-venta protocolo 1625 17-10-2.003 D. Jose M <sup>a</sup> Moreno Martínez 50% Aceptación de herencia protocolo 1623 17-10-2.003 D. Jose M <sup>a</sup> Moreno Martínez	San Nicolás Miranda, S.L.
2	100%	4560814-WN-0246-S-0001-OE	Aceptación herencia protocolo 488 13-03-2.000 D. José M <sup>a</sup> Moreno Martínez	San Nicolás Miranda, S.L.
3	100%	4560817-WN-0246-S-0001-DE	Aceptación herencia protocolo 488 13-03-2.000 D. José M <sup>a</sup> Moreno Martínez	San Nicolás Miranda, S.L.
4	100%	4560815-WN-0246-S-0001-KE	Escritura compra-venta protocolo 66 13-01-2.006 D. Juan Manuel Lozano Carreras	San Nicolás Miranda, S.L.
5	5.1. 10% 10%	4560804-WN-0246-S-0012-MA 4560816-WN-0246-S-0001-RE	Escritura compra-venta protocolo 1189 27-07-2.007 Dña. Elena Gimeno Manzanos	San Nicolás Miranda, S.L.
	5.2. 40% 40%	4560804-WN-0246-S-0009-MA 4560816-WN-0246-S-0001-RE	Escritura compra-venta protocolo 1026 28-06-2.007 Dña. Elena Gimeno Manzanos	San Nicolás Miranda, S.L.
	5.3. 25% 25%	4560804-WN-0246-S-0010-ZO 4560816-WN-0246-S-0001-RE	Escritura compra-venta protocolo 1756 18-10-2.000 D. Juan Manuel Lozano Carreras	San Nicolás Miranda, S.L.
	5.4. 25% 25%	4560804-WN-0246-S-0011-XP 4560816-WN-0246-S-0001-RE	Escritura compra-venta protocolo 1756 18-10-2.000 D. Juan Manuel Lozano Carreras	San Nicolás Miranda, S.L.
6	100%	Finca segregada de la catastral 4560803-WN-0246-S-0001-YE	Escritura compra-venta	San Nicolás Miranda, S.L.