

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- AGENTES

ARQUITECTOS

El presente Estudio de Detalle ha sido elaborado por D. Luis Alejandro Velasco Larrea arquitecto superior colegiado nº 563 del COACYLE (demarcación Burgos) y por D. Juan García Eguíluz arquitecto superior nº 249 del COACYLE (demarcación Burgos), cuyo estudio profesional "Estudio DAU, S.A.P." 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.

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 calle San Agustín 8A y 8B en la manzana comprendida entre las calles San Agustín, Fidel García, Ronda Ferrocarril, Río Ebro y Arenal, siendo su único frente a calle el de San Agustín, a través del solar proveniente de la segregación de San Agustín nº 4.

1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las fincas ubicadas dentro del ámbito en donde se desarrolla el Estudio de Detalle son todas ellas de la mercantil San Nicolás Miranda, S.L., o bien de los socios de la mercantil, debiéndose formalizar la transmisión a la sociedad en el momento en que se realice la agrupación de las fincas.

En cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se aporta relación de propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial del expediente.

1.4.- ESTADO ACTUAL

Todos los solares son urbanos, sin edificar y ubicados en el interior de la manzana antes descrita, a los que se acceden desde calle San Agustín, con una superficie total real del ámbito de 1.912'09 m², se adjunta plano taquimétrico (I-2).

1.5.- RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a lo dispuesto:

- P.G.O.U. 2.006: Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro. Texto refundido aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos el 10 de marzo de 2.006).
- LUCyL: Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores a través de la Ley 10/2002 de 10 de julio (BOCyL 12 de julio 2002) y Ley 13/2003, de 23 de diciembre, Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (BOCyL 30 de diciembre de 2003).
- RUCyL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero, BOCyL de 2 de febrero de 2.004) y modificaciones (Decreto 68/2006 de 5 de octubre de 2.006).

1.6.- CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO Y NORMATIVA URBANÍSTICA

El Ámbito sobre el que se pretende realizar el Estudio de Detalle es suelo urbano consolidado, siendo de aplicación el P.G. de O.U. 2.006 de Miranda de Ebro y en particular lo que haga referencia a la zona 2 (RET) 2º Ensanche Allende.

1.7.- DETERMINACIONES EXISTENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 17 de mayo de 1.999, siendo modificado para su adaptación a la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aprobándose por orden FOM 1349/2005, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos el 10 de marzo de 2.006, donde se definían estos solares como urbanos, se aporta el plano (I-3) en donde figura el ámbito del Estudio de Detalle dentro del P.G. de O.U. 2.006.

Con fecha 4 de junio de 2.009, el pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro aprobó definitivamente Estudio de Detalle sobre la reordenación de volúmenes en el interior de la manzana situada en las calles San Agustín, Fidel García, Río Ebro y Arenal. Se aporta el plano (I-4) alineaciones y volumetría según Estudio de Detalle junio 2.009 (aprobado).

1.8.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

- Con fecha 4 de junio de 2.009 se aprobó Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes dentro de la manzana situada entre calles San Agustín, Fidel García, Río Ebro y Arenal (se adjunta aprobación como documento nº 1).
- Posteriormente se redactó proyecto para la construcción de 12 viviendas en la calle San Agustín nº 8, Edificio de uso terciario en calle San Agustín nº 8A y 8B, dos plantas de sótano para aparcamientos y plaza interior, obteniéndose licencia municipal de obras con fecha 27 de diciembre de 2.011 (se adjunta Licencia Municipal de Obras como documento nº 2).
- Se comienzan las obras y nos comunican de la existencia de unas servidumbres de luces y vistas de las casas nº 37 y 39 de calle Arenal que impiden el desarrollo edificatorio del uso terciario. Concretamente en la trasera de la casa nº 37, no se podrá construir en una distancia inferior a 12'00 m y a partir de ahí en una altura superior a 5'00 m, y en la casa nº 39 en una distancia inferior a 6'00 m y a partir de ahí en una altura superior a 5'00 m (se adjunta certificado del registrador de la propiedad del distrito hipotecario de Miranda de Ebro como documento nº 3).
- Como consecuencia de lo expuesto, la promotora se pone en contacto con los propietarios de ambas casas con el fin de poder llegar a un acuerdo. Tras varias reuniones dicho acuerdo resulta imposible.
- Como consecuencia de todo lo expuesto se decide realizar un nuevo Estudio de Detalle con el fin de proponer una nueva reordenación de alineaciones y volúmenes que afecta únicamente al uso terciario y que posibilite la construcción de un edificio de uso terciario que manteniendo la edificabilidad asignada en el Estudio de Detalle junio 2.009, respete los derechos de luces y vistas de las casas nº 37 y 39 de calle Arenal.