

# 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](mailto:dau@estudiodau.es).

### PROMOTOR

Se redacta el Estudio de Detalle por encargo de **ROACON, S.A.U.**, con **CIF.- B/09020686**, siendo su representante D. Antonio Roa Ruiz de Loizaga, con DNI.- 13.265.752 y domicilio en calle Ronda del Ferrocarril nº 27, bajo de la ciudad de Miranda de Ebro.

## 1.2.- SITUACIÓN

La Unidad de Ejecución en Desarrollo, UED-L1 se ubica en suelo urbano consolidado, dando frente a la glorieta de Carretera de Logroño, en el remate final del sector SUE-D (R.9) "Miranda Sur".

## 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos de la Unidad de Ejecución en Desarrollo UED-L1 son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro y de la mercantil Roacon, SAU. Esta última es quien encarga el desarrollo del Estudio de Detalle.

## 1.4.- ESTADO ACTUAL

El solar está totalmente urbanizado, en forma de "U" abierta hacia el sur. Su ocupación en planta baja es de 1.616'00 m<sup>2</sup> y en plantas elevadas de 1.362'40 m<sup>2</sup> se adjunta documento nº 1 donde se define exactamente su configuración geométrica.

## 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 de 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 2004) y modificaciones (Decreto 68/2006 de 5 de octubre de 2006).

## 1.6.- CLASIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO

El sector sobre el que se pretende realizar el Estudio de Detalle es suelo urbano consolidado, habiendo alcanzado dicha clasificación a través de un proyecto de actuación y reparcelación, así como del correspondiente proyecto de urbanización y realización del mismo, por todo ello ha alcanzado la condición de solar, pasando de suelo urbano no consolidado a consolidado, correspondiendo dicho sector a la Unidad de Ejecución en Desarrollo UED-L1 del Plan General de Ordenación Urbana 2.006.

## 1.7.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Sobre este solar es de aplicación el P.G. de O.U. de Miranda de Ebro y en particular lo referente a la ordenanza 3(REA) Residencial Ensanche Abierto, Grado 3, Carretera de Logroño.

## 1.8.- DETERMINACIONES EXISTENTES

### 1.8.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

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 2006. El P.G. de O.U. 2006 define la Unidad de Ejecución en Desarrollo UED-L1, como suelo urbano no

consolidado con ordenación detallada, debiéndose desarrollar a través de actuación integrada, tal y como se contempla en el Art.72 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. En la memoria del P.G. de O.U. 2006 para esta Unidad de Ejecución en Desarrollo aparecen sus determinaciones de ordenación general así como otras determinaciones y parámetros urbanísticos que se contemplan dentro de las determinaciones de ordenación detallada.

El 6 de febrero de 2.007 se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación y Reparcelación de la UED-L1.

Con posterioridad se aprobó el Proyecto de Urbanización realizándose las obras de urbanización que se ejecutaron y recibieron conforme al planteamiento urbanístico, así como las obras necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, por todo ello el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada alcanzó la condición de solar, tal y como se recoge en el Artículo 22 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, pasando a denominarse suelo urbano consolidado.

El 9 de mayo de 2.008 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle en la Unidad de Ejecución en Desarrollo UED-L1.

Mediante este Estudio de Detalle se crea un espacio de aparcamiento en la zona posterior de la edificación que posibilita la creación de plazas de aparcamiento, para sustituir a las que se sitúan a ambos lados del vial posterior suroeste, espacio que en ese momento no se podía urbanizar al no estar aprobada la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa al sector SUE-D (R.9) "Miranda Sur". Así mismo se calificaba el espacio existente entre la edificación y el espacio de aparcamiento como zona libre privada de uso público en superficie ZL (S) con una superficie de 637'20 m<sup>2</sup>, con el fin de posibilitar la ocupación de esta zona para ubicar la rampa de acceso a los sótanos y ser la misma ocupada bajo rasante para garajes (se aporta plano del Estudio de Detalle que figura como I-3).

El 27 de diciembre de 2.010 se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, relativa al sector SUE-D (R.9) "Miranda Sur". En donde se hace mención expresa al remate final de la urbanización de la nueva avenida proyectada, hasta la glorieta de conexión con la Carretera de Logroño, incluyendo la readecuación de la urbanización realizada en el ámbito "UED-L1" colindante con él. Dicha readecuación resulta necesaria como consecuencia del cambio de sección propuesto por la avenida y de las nuevas alineaciones previstas para la edificación proyectada en este ámbito, cuya disposición en planta se deberá modificar con el objeto de ajustar su alineación a las nuevas previsiones (se adjunta lo expuesto como documento nº 2). Así mismo se adjunta como plano I-4, plano del sector SUE-D (R.9) "Miranda Sur" en donde se aprecia el cambio de alineaciones en la UED-L1.

### **1.8.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PARA LA UED-L1 ESTABLECIDAS EN EL PLANTEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

Se adjuntan como documento nº 3.

### **1.8.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LA UED-L1 ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

Se adjuntan como documento nº 4.

## 1.9.- DIFERENCIAS ENTRE LOS DISTINTOS PLANEAMIENTOS QUE ORIGINAN EL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.

Cuando se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana 2.006, el proyecto de actuación y reparcelación de febrero de 2.007, así como el Estudio de Detalle de mayo de 2.008, el diseño existente para el sector SUE-D (R.9) "Miranda Sur" era totalmente diferente al de su aprobación definitiva de diciembre de 2.010. El diseño urbanístico realizado para la UED-L1 se integraba con el existente en ese momento para el sector SUE-D (R.9) "Miranda Sur". Cuando en diciembre de 2.010 se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, relativa al sector SUI-D (R.9) "Miranda Sur". La UED-L1 presenta ya nuevas alineaciones en referencia a la manzana abierta, así como se ha resuelto el diseño de los aparcamientos en superficie que dio lugar al Estudio de Detalle de mayo de 2.008. A su vez si analizamos el nuevo desarrollo urbanístico del sector y lo comparamos con el que existe para la UED-L1, no tiene nada que ver, en concreto el desarrollo propuesto para la nueva avenida de conexión con la glorieta de carretera de Logroño, en su lado derecho hacia dicha glorieta, las edificaciones proyectadas son bloque lineales de VII alturas, con torres en sus extremos de XIV alturas, y llegamos a la UED-L1 en su remate a la glorieta y la edificación es una manzana abierta en "U" de VI alturas.

Todo ello nos lleva a plantearnos un nuevo diseño para la UED-L1, que manteniendo las alineaciones señaladas en la nueva avenida, remate "Miranda Sur" con la glorieta a través de la UED-L1 con un diseño semejante al existente para "Miranda Sur" en la avenida.