

II. MEMORIA VINCULANTE

II. MEMORIA VINCULANTE

1.1 DATOS DEL ESTUDIO

1.1.1. Identificación y situación de la edificación fuera de ordenación:

La finca objeto del estudio de detalle tiene como referencia catastral la siguiente:

Se trata de una finca edificada, con un bloque de viviendas cuya entrada se produce por la calle Leopoldo Lewin en los números de policía 27 y 29. Dicha edificación tiene las fachadas opuestas paralelas a la calle Leopoldo Lewin, siendo la fachada posterior la que se asona a la Ronda de Ferrocarril.

En planta baja, la edificación, tiene dos locales comerciales. El situado en el lado izquierdo del portal número 27, mide 90.35 m² y tiene mayor fondo que la propia edificación, de tal manera que parte de su superficie está cubierta por un tejado a un agua. Esta parte, mide 35 m²

El tejado que cubre dicha parte se encuentra en mal estado de conservación.

El citado local no tiene un uso determinado.

El plan general establece, en el plano de Ordenación y Gestión, las alineaciones oficiales sobre la traza de las fachadas del edificio, dejando fuera de ordenación de la parte del local descrita.

Se quiere acondicionar el local y sustituir la cubierta en mal estado. Se trata de ampliar el espacio expositivo del local situado a la derecha del portal, dedicado a la venta de muebles de cocina y puertas propiedad de Ebanistería Martín Calvo e hijo, S.L.

1.1.2. Conclusión:

Se trata de una situación consolidada que no afecta a la urbanización de la Ronda de Ferrocarril, y que mejoraría la situación degradada que existe actualmente.

1.2 PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN

1º MODIFICACIÓN PROPUESTA: MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES

Se adjunta plano a escala 1/500 donde se muestra las alineaciones señaladas en el plan General y las alineaciones modificadas.

2º MODIFICACIÓN PROPUESTA: ELIMINACIÓN DE LA SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

En el mismo plano a escala 1/500 donde se muestra las alineaciones señaladas en el plan General y las alineaciones modificadas, se señala la situación de fuera de ordenación y su eliminación.

II.2 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

2.1. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANISTICA

LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. (BOE 29 mayo 2007).

LUCYL: Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores a través de Ley 10/2002, de 10 de julio (B.O.C.y.L. 12 jul. 2002) y Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (B.O.C. y L. 30 dic. 2003).

RUCYL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (DECRETO 22/2004, de 29 de enero, BOCYL de 2 de febrero de 2004) y MODIFICACIÓN (DECRETO 68/2006, de 5 de octubre).

PGOU/TR.05: 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 de 10 de marzo de 2006).

De acuerdo con la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores establecidas en su artículo 45 y su gestión y su desarrollo se realizará de acuerdo con los artículos 131 y siguientes del Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 131.- Objeto de los estudios de detalle.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 132.-

Artículo 133.- Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1.- En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

- a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

...

2.- Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

La propuesta no aumenta la superficie edificable privada superior a 500 m² construidos por lo que cumple el artículo 132. punto 4 y el 173 b) arriba expuesto.

De esta manera se justifica este Estudio de Detalle que cumple la normativa vigente y modifica justificadamente la ordenación detallada en las alineaciones establecida en el Plan General de Ordenación Urbana.

2.2. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

De acuerdo el Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y de conformidad con el artículo 169 se analiza la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente.

Artículo 169.3.- Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento deben:

- a) *Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*

- b) *Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*
- 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público*
 - 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto*
 - 3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*

De acuerdo con este artículo se extrae del Plan General parte de la memoria donde se expresa cuales son los objetivos de la estructura urbana planteada.

Memoria del Plan:

“ La ordenación propuesta en el presente documento de Plan General mantiene la estructura urbana consolidada, procediendo a revisar y adaptar las determinaciones y magnitudes básicas del planeamiento vigente a las nuevas situaciones legislativas; prevé nuevos desarrollos urbanísticos limitados que tienden a consolidar y estructurar las áreas urbanas actuales; consolida el sistema arterial previsto en el planeamiento en adaptación, en cuanto que considera necesario la creación de vías de conexión con las redes viarias supramunicipales que atraviesan el término municipal y que enlazan el territorio castellano con el País Vasco; y define la ordenación detallada del medio rural y natural, profundizando en los distintos niveles de protección del territorio municipal.”

CONCLUSIÓN:

Las modificaciones que se pretenden no afectan a ninguno de los objetivos y determinaciones resumidos en la definición anterior, por lo que no existe una influencia sobre el resto del planteamiento del Plan General.

La modificación únicamente afecta a la finca sita en C/ Leopoldo Lewin nº 27, no influyendo en el resto de la ordenación ni en el modelo territorial vigente, ya que se mantiene la estructura urbana planteada por el Plan para el ámbito donde se encuentra la parcela y consolida una situación existente permitiendo su mejora.

Miranda de Ebro, 22 mayo 2.008

INMACULADA MEDRANO DEL VAL
ARQUITECTA