

# ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PARCELA SITUADA EN C/ DEL PESO 5. 09218. MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

**ED**

**Estudio de detalle**

- ED 1 Memoria informativa
- ED 2 Parcela afectada por la actuación
- ED 3 Memoria justificativa
- ED 4 Solución propuesta
- ED 5 Memoria vinculante
- ED 6 Conclusión

PROMOTOR LUIS ÁNGEL RUIZ LUJÁN  
SILVIA CAPA RUIZ

ARQUITECTO JAVIER TASCÓN LÓPEZ

JULIO DE 2021

## Índice

---

---

<b>ED 1. Datos generales</b> .....	<b>1</b>
ED 1.1. PROPIETARIO .....	1
ED 1.2. AUTOR DEL ESTUDIO .....	1
ED 1.3. SITUACIÓN .....	1
ED 1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	2
ED 1.5. OBJETO DEL ESTUDIO.....	2
<b>ED 2. Parcela afectada por la actuación</b> .....	<b>3</b>
<b>ED 3. Memoria justificativa</b> .....	<b>5</b>
<b>ED 4. Solución propuesta</b> .....	<b>6</b>
<b>ED 5. Memoria vinculante</b> .....	<b>7</b>
ED 5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....	7
ED 5.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN .....	7
ED 5.3. RESUMEN EJECUTIVO .....	8
ED 5.4. INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACIÓN GENERAL .....	8
ED 5.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN .....	8
<b>ED 6. Conclusión</b> .....	<b>9</b>

## ED 1. Datos generales

### ED 1.1. PROPIETARIO

El encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle ha sido realizado por los propietarios de la parcela, Luis Ángel Ruiz Luján, con DNI 13.303.069-F, y Silvia Capa Ruiz, con DNI 13.307.052-B, ambos con domicilio en Poblado de los Ángeles, Calle B, nº 18, 09200, Miranda de Ebro (Burgos)

### ED 1.2. AUTOR DEL ESTUDIO

El técnico redactor del presente Estudio de Detalle es Javier Tascón López, colegiado nº 3573 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACYLE), con DNI 53.326.950-R y domicilio en Paseo de los Castaños, 31BIS, 1ºL, 47008, Valladolid.

### ED 1.3. SITUACIÓN

El alcance del presente Estudio de Detalle se limita a la parcela ubicada en C/ del Peso, 5, ubicada en el núcleo de población Bayas, del término municipal de Miranda de Ebro, con referencia catastral 6561801WN0266S0001LA.



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6561801WN0266S0001LA

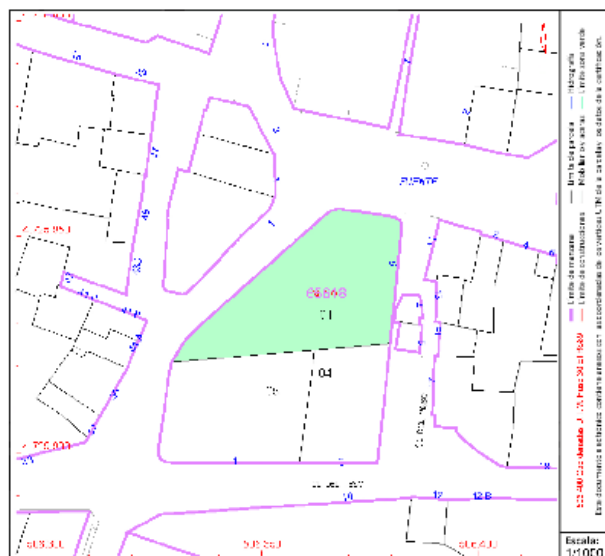
#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
C/ DEL PESO (BAYAS) 5 Sueto  
09218 MIRANDA DE EBRO (Bayas) (BURGOS)

**Clase:** URBANC  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.097 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

#### **ED 1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA**

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro incluye la totalidad de este municipio con división en varias agrupaciones según su ubicación. En concreto, la parcela afectada queda integrada dentro de la Ordenanza 6 (RUC) Residencial Unifamiliar en Casco, recogida en el capítulo 8 del '*Título II. Normas particulares del suelo urbano*' del citado P.G.O.U.

#### **ED 1.5. OBJETO DEL ESTUDIO**

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar de manera parcial las condiciones de edificación establecidas en la Ordenanza 6 (RUC) del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, siendo ésta de aplicación sobre la parcela situada en C/ Del Peso nº5, de manera que se permita la construcción de una vivienda unifamiliar aislada retranqueada de todos sus linderos, de manera exclusiva, en la parcela objeto del presente documento, de tal forma que no se apliquen los parámetros de fondo edificable y se establezcan retranqueos a linderos, siendo de aplicación el resto de parámetros urbanísticos determinados en la ordenanza de aplicación.

## ED 2. Parcela afectada por la actuación

El presente Estudio de Detalle afecta únicamente a la parcela ubicada en C/ Del Peso, 5, ubicada en el núcleo de población Bayas.

Referencia catastral	6561801WN0266S0001LA
Superficie según catastro	1.097,00 m <sup>2</sup>
Superficie real según estudio topográfico	1.383,07 m <sup>2</sup>
Lindero norte	C/ El Olivo
Lindero noroeste	C/ El Olivo
Lindero este	C/ Del Peso
Lindero Sur	Parcela ubicada en C/ Del Peso 1, con referencia Ref. Catastral: 6561805WN0266S0001OA Parcela ubicada en C/ Del Peso 3, con referencia Ref. Catastral: 6561804WN0266S0001MA





## ED 3. Memoria justificativa

---

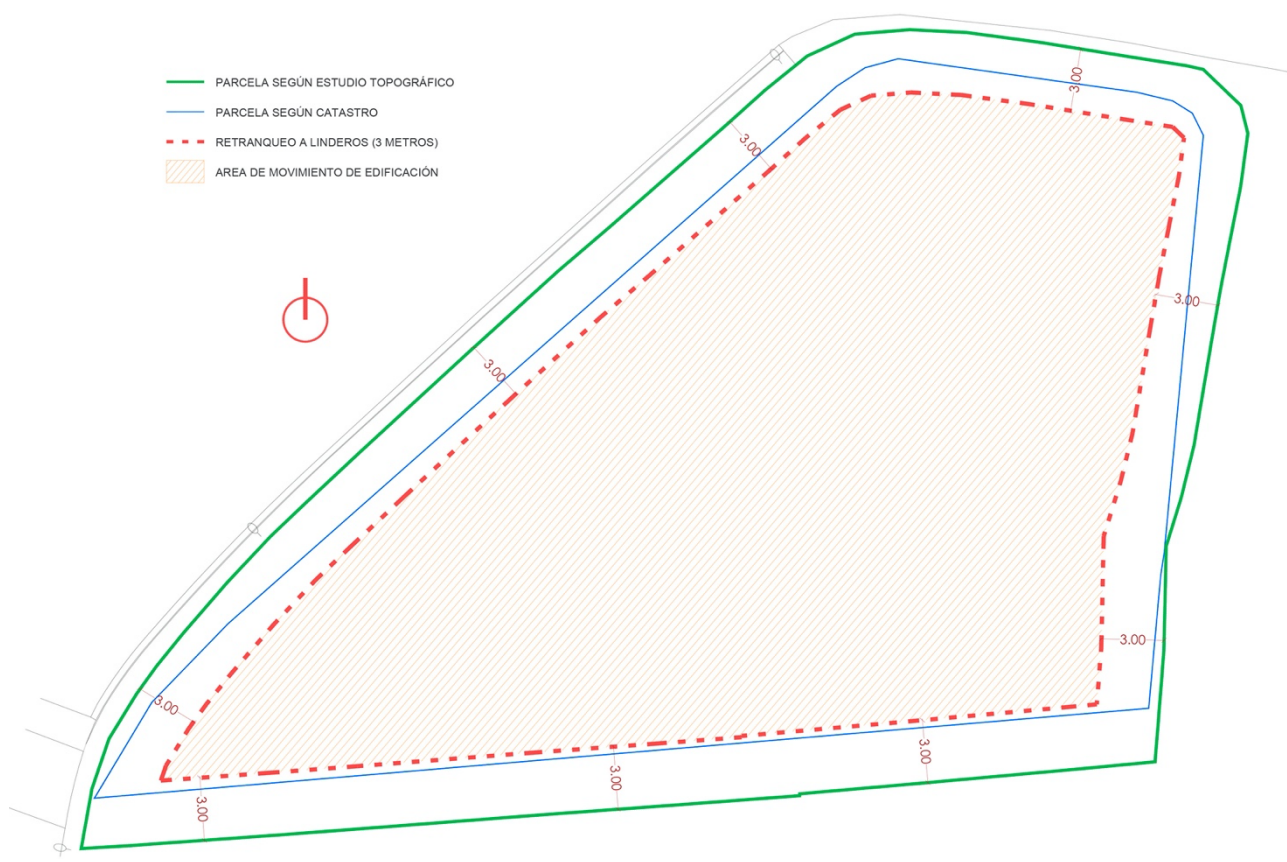
La finalidad del presente documento es el establecimiento de una tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar Aislada en la parcela objeto de Estudio de Detalle, delimitándose el área de movimiento para las construcciones a edificar en ella mediante la aplicación de retranqueos de 3 metros a todos sus linderos, suprimiendo para ello la aplicación de los parámetros de fondo edificable establecidos en la ordenanza que regula las condiciones urbanísticas que afectan a la parcela, asignándose una edificabilidad máxima sobre ésta de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin que se modifique ningún otro parámetro urbanístico que sea de aplicación sobre la parcela.

Esta solución se encuentra recogida dentro de la propia Ordenanza 6 (RUC), de aplicación en la parcela, en su '*artículo 511. Condiciones particulares*', donde se especifica que, en áreas de terrenos sin edificación consolidada, éstas podrán ordenarse mediante Estudio de Detalle, permitiéndose tipologías de vivienda unifamiliar aislada con retranqueos mínimos de 3 metros a todos los linderos, cumpliendo el resto de condiciones establecidas en dicha ordenanza, siendo la edificabilidad máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela edificable, sin fijarse fondo máximo de edificación.

## ED 4. Solución propuesta

La solución que se propone en el presente documento pasa por establecer, mediante el presente Estudio de Detalle, los criterios que permitan la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada en la parcela objeto del presente estudio, ubicada en C/ Del Peso 5.

Para ello, se suprime el parámetro de fondo edificable, y se establece una delimitación para la ubicación de las construcciones en la parcela, con una edificabilidad máxima de  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , mediante la aplicación de un retranqueo de 3 metros sobre cada uno de los linderos de la parcela.





## ED 5. Memoria vinculante

### ED 5.1. 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 puede modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente complementar ésta ordenando los volúmenes edificables.

Por su parte, en el 'Título II. Normas particulares del suelo urbano' del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, en su 'artículo 448. Alteración de las Normas Particulares' se establece la posibilidad de alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para cada área mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que no suponga perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y salvaguardia de vistas panorámicas.

En el 'Capítulo 8. Ordenanza 6 (RUC). Residencial Unifamiliar en casco' del citado Título II del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, ordenanza que regula la parcela objeto del presente documento, en su 'artículo 511. Condiciones particulares', se indica que, en áreas de terrenos sin edificación consolidada, éstas podrán ordenarse mediante Estudio de Detalle, permitiéndose además tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, con retranqueos mínimos de 3 metros a todos los linderos, excepto en su caso a laterales, cumpliendo el resto de condiciones establecidas en dicha ordenanza, siendo la edificabilidad máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela edificable, sin fijarse fondo máximo de edificación. Asimismo, en estas áreas se establece una superficie mínima de parcela edificable de 250 m<sup>2</sup>, así como una anchura mínima de 8 metros entre alineaciones, en caso de viario de nueva apertura.

El presente Estudio de Detalle propone la asignación de tipología de vivienda unifamiliar aislada a la parcela objeto del mismo, estableciendo un área de movimiento para posicionar las edificaciones a construir fruto de trasladar un retranqueo de 3 metros a cada uno de los linderos de la parcela y estableciéndose, a su vez, una edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### ED 5.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle únicamente afecta a las condiciones de edificación definidas en el 'artículo 509. Condiciones de edificación' del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, para las edificaciones afectadas por la Ordenanza 6 (RUC), para la parcela ubicada en C/ Del Peso 5, en los parámetros que se citan a continuación:

Tipología de la edificación	Vivienda Unifamiliar Aislada
Coeficiente de edificabilidad	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de volumen	
Fondo máximo edificable	No se define para viviendas unifamiliares aisladas
Retranqueos mínimos	3 metros a alineación oficial, así como a linderos

### ED 5.3. RESUMEN EJECUTIVO

Los nuevos parámetros urbanísticos indicados en el presente Estudio de Detalle afectan únicamente a la parcela ubicada en C/ Del Peso 5, cuyos límites quedan reflejados en el plano "DG-02. *Ámbito de suspensión de licencias*" de la documentación gráfica adjunta.

El ámbito de suspensión de licencias para todos aquellos actos reflejados en el '*Artículo 97. Actos sujetos a licencia*' de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, afecta a la parcela señalada, como queda perfectamente delimitado en el plano referenciado, según se detalla en el '*Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión*' del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### ED 5.4. INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ORDENACIÓN GENERAL

El presente Estudio de Detalle no supone ni aporta variación alguna en relación con la ordenación general del suelo urbano de Miranda de Ebro.

### ED 5.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Serán de aplicación, para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, los parámetros urbanísticos definidos en la '*Ordenanza 6 (RUC). Residencial Unifamiliar en casco*' del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, con la introducción de las modificaciones propuestas en el apartado '*ED 5.2. Determinaciones de ordenación detallada que se modifican*' del presente documento.

## ED 6. Conclusión

---

Con el presente Estudio de Detalle se pretende permitir la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada en la parcela ubicada en C/ Del Peso 5, con referencia catastral 6561801WN0266S0001LA, siguiendo para ello las pautas establecidas en el '*artículo 511. Condiciones particulares*' del '*Capítulo 8. Ordenanza 6 (RUC). Residencial Unifamiliar en casco*' del '*Título II. Normas particulares del suelo urbano*' del P.G.O.U. de Miranda de Ebro, a fin de establecer un criterio válido para una construcción de este tipo en la parcela objeto del estudio.

Para ello, se define el área de movimiento en la cual deberán integrarse las construcciones a realizar en la parcela, estableciendo un retranqueo de 3 metros a cada uno de los linderos de la parcela, suprimiendo el criterio de fondo máximo edificable, al tiempo que se define una edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la parcela, siendo de aplicación el resto de parámetros urbanísticos determinados en la ordenanza de aplicación. Esta modificación no supone ni aporta variación alguna en relación con la ordenación general del suelo urbano de Miranda de Ebro.

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

En Valladolid  
a 29 de julio de 2020

Fdo.  
Javier Tascón López  
Arquitecto 3573 COACYLE