

P.E.R.I. E - 9

Calle Estación nº 18

MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

Septiembre de 2017

Arquitectos:

**Felipe Sáez de Gordo
Juan Carlos Sáez de Gordo
S.G.A Estudio**

**Julio Santamaría López-Linares
YUMA S.C.**

MEMORIA

- 1 Objeto del P. E. R. I. E-9**
- 2 Actuación de rehabilitación**
- 3 Ámbito**
- 4 Sujetos intervinientes**
- 5 Criterios y reglas**
- 6 Idoneidad técnica y viabilidad económica**
- 7 Obras de rehabilitación a realizar**
- 8 Memoria Vinculante**

1. Objeto del P.E.R.I.

Se trata de la rehabilitación del edificio sito en la calle Estación, 18 de Miranda de Ebro, reformando la distribución de las viviendas, sus instalaciones y sus acabados, sin afectar prácticamente a la estructura, de tal forma que pueda seguirse con la actividad de los dos locales de planta baja.

Para ello se mejorará la accesibilidad del edificio dotándolo de un ascensor, situado en el único punto donde es posible hacerlo, manteniendo la idiosincrasia del edificio y sus locales inferiores.

Este edificio figura en el Catálogo de Bienes Protegidos del Ayuntamiento de Miranda de Ebro con el grado de *Protección Estructural nº E-9 (anexo 1)*. De la ficha correspondiente a este catálogo extraemos los siguientes datos:

Tipologías de parcela:	<i>edificación entre medianerías</i>
Estilo arquitectónico:	<i>ecléctico - historicista</i>
Antigüedad:	<i>1928</i>
Uso actual:	<i>viviendas y locales</i>
Estado de conservación:	<i>regular</i>
Criterios de intervención:	<i>mantenimiento de esquema compositivo mantenimiento de acabados de fachada mantenimiento de elementos singulares de fachada eliminación de elementos degradantes sustitución de elementos y materiales discordantes no se permiten obras de ampliación</i>

Descripción: *este edificio nos ofrece todo un repertorio de elementos arquitectónicos y motivos decorativos en una fachada de composición absolutamente simétrica. El eje central se marca desde la puerta de entrada sobre la que se sitúa una fila de balcones enrasados con la fachada, a los lados se sitúan otros balcones, ahora volados, y en los extremos se disponen los miradores que en el último piso acaban en una terraza. En la planta baja hay dos amplios huecos a cada lado de la puerta, rematados con arcos rebajados y separados por machones almohadillados. La decoración de los capialzados varía entre el central y los laterales, y así, en la coronación del último piso, el balcón central tiene frontón semicircular y los otros triangular. Sobre ellos se coloca la cornisa que remata el edificio. La casa tiene cinco alturas con dos viviendas por planta. Está construida sobre cuatro crujías y se organiza alrededor de un patio central de luces, situado en la tercera, sobre el que apoya la escalera. El patio trasero se integra en el de la manzana.*

2. Actuación de Rehabilitación

Este PERI se redacta al amparo de la *LEY 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (anexo 2)* que permite realizar ciertas operaciones urbanísticas y edificatorias, sin que sea necesario modificar el Plan General de Ordenación Urbana.

En este caso se trata, por tanto, de una *Actuación de Rehabilitación*, ya que, de acuerdo con el Título VIII, artículo 151:

1. *Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.*
2. *A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen de suelo urbano consolidado.*
3. *A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.*

Dentro de esta actuación de rehabilitación tiene suma importancia para el edificio la *accesibilidad* del mismo. La misma Ley 7/2014, en el apartado 3 de su artículo 38 dedicado a la accesibilidad indica que:

La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

Por tanto, en aplicación del artículo 151 y siguientes de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se trata de una Actuación de Rehabilitación que se *planificará mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior (PERI), aplicando los criterios y reglas previstos en el título II de la ley.*

3. Ámbito (art.154)

La presente actuación de rehabilitación se plantea sobre una sola parcela en la que se asienta un único edificio identificado con el número 18 de la calle Estación de Miranda de Ebro.

En Catastro, cuyos planos se adjuntan (anexo 3) dan por hecho que la parcela es un rectángulo de 15,10 m. de fachada por 27 m. de fondo (el fondo del edificio es de 18,00 y el del patio 9 m.). Las superficies construidas de las plantas son:

- planta ático:	204,60 - patio
- planta cuarta:	271,80 + terrazas - patio
- planta tercera:	271,80 + miradores + terrazas - patio
- planta segunda:	271,80 + miradores + terrazas - patio
- planta primera:	271,80 + miradores + terrazas - patio
- planta baja:	271,80 + trasteros

La parcela según la escritura, que se adjunta (anexo 3), tiene 15,00 m. de fachada a calle y un fondo de 26,10 m. Es ligeramente trapezoidal, ya que el lado posterior, paralelo a fachada, tiene 14,75 m. Su superficie es, por tanto, de 388,24 m². *Sobre este solar se construyó de nueva planta, en el año mil novecientos veintiocho, una casa que tiene un patio a su trasera y que consta de planta baja con dos lonjas para comercio y cuatro pisos en alto de a dos manos cada uno, derecha e izquierda, teniendo también una buhardilla para la portera.*

La medición de Catastro contiene varios errores: el fondo de la parcela es de 26,10 m. en vez de 27,00 m. La parcela es ligeramente trapezoidal (el lado de fondo es de 14,75 m.) en vez de rectangular. No considera el patio de planta baja de 2,00 x 2,23 y los patios de pisos son menores que los reales: las construcciones del patio posterior ya no existen.

Tras la medición realizada ahora, los resultados *reales* son los siguientes:

Superficie de parcela:	$\frac{1}{2} (15,10 + 14,75) \times 26,10 = 389,54 \text{ m}^2$.
Superficie edificada por planta:	$\frac{1}{2} (15,10 + 14,85) \times 18,10 = 271,05 \text{ m}^2$.

- lado anterior (fachada):	15,10 m.
- lado posterior:	14,75 m.
- fondo:	26,10 m.
- superficie:	389,54 m ²

Sobre esta parcela se construyó en 1928 un edificio de 18,20 m. de fondo (incluida la galería) tanto en planta baja como en los cuatro pisos superiores. La planta ático tiene 13,55 m. de fondo.

Todas las plantas están atravesadas por un patio de parcela central que tiene una anchura de 2,00.

4. Sujetos Intervinientes (art. 155)

El presente PERI ha sido encargado por:

Jesús Eduardo Tapia, mayor de edad, provisto de D.N.I. número 13.106.882-X y con domicilio, a estos efectos, en la calle General Álava nº 26, de Vitoria-Gasteiz, en representación de la mercantil

Mountain View Real State SL, constituida con duración indefinida, con C.I.F. número B-01503622 y domicilio social en la calle General Álava nº 26, de Vitoria-Gasteiz. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Álava, al Tomo 1.523, Folio 12, Hoja VI-16215, que cederá sus derechos a Residencial Bayas 2015 S. Coop.

En la presente Actuación de Rehabilitación están obligados a participar, hasta el límite del deber legal de conservación:

- los propietarios del edificio, que figuran que figuran en el Informe Registral que se adjunta (anexo 4).
- los titulares de los derechos de uso otorgados por los propietarios (Vodafone) que no intervendrán directamente, ya que conservarán sus locales, incluso en la obra, ya que ésta no alcanza a dichos locales.
- no participa ninguna administración pública, ya que no se afecta a la urbanización.

Los sujetos citados pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme al artículo 67.2, que estarán habilitadas para asumir, por sí mismas la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes

La redacción de este trabajo corre a cargo de los Arquitectos Felipe y Juan Carlos Sáez de Gordo, agrupados en la sociedad profesional S. G. A. Estudio, con sede en Pedro de Asúa 69, ext. 1º de Vitoria-Gasteiz, tlfo. 945 214 603 y email estudio@sgaestudio.com y el arquitecto Julio Santamaría López-Linares, gerente de la sociedad Yuma S.C. con sede en C/Cid nº 4 - 2º izqda. de Miranda de Ebro (Burgos), tlfo. 947 330 469 y email calacoto@movistar.es.

5. Criterios y Reglas para esta *Actuación de Rehabilitación* (art.156)

Tras el estudio del edificio en su estado actual que puede verse en el reportaje fotográfico adjunto (**anexo 5**) se ha planificado, mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), aplicando los criterios y reglas previstas en el título II de la Ley y dando prioridad a la actuación de rehabilitación frente a la de sustitución, dada la catalogación de *Protección Estructural* del edificio. Se abordarán los siguientes objetivos:

- La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación del edificio y de las viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- La mejora de la eficiencia energética del edificio y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.
- El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
- La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos del edificio y de sus elementos que representen la identidad local.
- El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

Todos estos criterios y reglas serán tenidos en cuenta y se cumplirán en el Proyecto de Rehabilitación del edificio, que se redactará una vez aprobado este PERI, en el que se avanzan planos en los que se pueden ver:

Plantas

- se recupera la galería exterior
- se eliminan alcobas y habitaciones interiores sin ventilación
- se realizan distribuciones con criterios actuales

Fachadas:

- se mantiene el esquema compositivo, acabados y elementos singulares
- se eliminan elementos degradantes y materiales discordantes
- se sustituyen los balcones de planta 4ª por miradores

Sección:

- se redistribuye el portal, ubicando el ascensor para hacer accesible el edificio
- eso obliga a modificar y rehacer los dos primeros tramos de escalera
- se sustituye el ático abuhardillado por un ático retranqueado
- se incorpora y engloba el ascensor en cubierta por requerimiento de Industria

6. Idoneidad técnica y viabilidad económica de la actuación

El interés público de esta actuación es evidente, ya que se rehabilita un edificio protegido, en el centro de Miranda, cuyas viviendas están deshabitadas y degradadas funcionalmente por sus distribuciones obsoletas, por su falta de accesibilidad y de eficiencia energética y por la carencia de instalaciones hoy en día esenciales.

No se modifican en lo fundamental los parámetros urbanísticos existentes, ya que se mantiene el edificio contenedor y sus usos, comercial en planta baja y residencial en todas las plantas altas, ajustando la altura y pendientes de la cubierta actual para poder satisfacer los requerimientos de habitabilidad, iluminación y ventilación mínimos. Salvo esa intervención ningún otro parámetro urbanístico se ve afectado

Pendiente aún la redacción definitiva del Proyecto de Rehabilitación, con su Presupuesto definitivo, se ha estimado una inversión global de 800.000 €.

Dado el carácter privado de la actuación, no procede realizar un análisis de la inversión, ya que la hará el promotor con sus propios recursos.

No es necesaria ninguna inversión por parte de los organismos públicos, pues no son necesarias actuaciones urbanísticas. Al contrario, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro se verá beneficiado por la recaudación directa de las tasas de tramitación de la Licencia e indirectamente por los impuestos de las empresas contratadas para la ejecución de los trabajos.

Al tratarse de un único edificio, no es necesario ningún tipo de Reparcelación. Al finalizarse las obras se actualizará la división horizontal.

La amortización de la inversión es evidente, por la inmediata revalorización de las viviendas, por su modernización, accesibilidad y nuevas instalaciones. Para ello no hay más que ver la pobre *tasación* de algunas viviendas, según Informe emitido por la empresa Tecnitasa y que se adjunta (**anexo 6**)

No es necesario ningún tipo de realojo, ya que las viviendas están deshabitadas en este momento. Los locales están en uso, por lo que las obras se realizarán evitando al máximo las molestias.

Las determinaciones de gestión de esta actuación de rehabilitación urbana se establecen en este PERI y se complementarán en un instrumento de gestión específico, que será el Proyecto de Rehabilitación, del edificio.

7. Obras de rehabilitación a realizar

El edificio se encuentra en un estado aceptable, con los locales modernizados y las viviendas obsoletas desde el punto de vista funcional y de servicios, como puede verse en el reportaje fotográfico que se adjunta.

Realizadas las oportunas catas, se ha podido ver que la estructura de madera y sus muros perimetrales de albañilería (con seis pilares de hierro fundido y machones de mampostería en planta baja), se encuentra en buen estado. Únicamente la galería posterior y la cubierta han sufrido las acciones de la climatología y de las humedades y han de ser restauradas por completo.

No se conservará la galería posterior en lo referido a su uso como tal, si bien se mantendrá su diseño exterior original (muy alterado actualmente por sucesivas y poco respetuosas intervenciones de todo tipo). Para ello se colocará una estructura metálica ligera adosada a las paredes del patio de parcela, con el fin de reforzar y rigidizar esta zona, la más débil del edificio.

La cubierta pasará de ser abuhardillada a retranqueada, para poder cumplir los parámetros mínimos de habitabilidad y alturas libres, mejorando sustancialmente los de las viviendas actualmente existentes. El volumen del cuerpo del ascensor, dada su entidad y que por normativa debe alcanzar los 3,60 m desde la última parada, se ha procurado integrarlo del modo más ligero posible con un tratamiento que hace referencias a soluciones estéticas de la fachada actual.

Se mantendrá, el resto de la estructura, aunque reforzando aquellos elementos puntuales que se juzgue necesario, una vez descubierta, tras las demoliciones de tabiquería, techos falsos, decoración, etc.

La rehabilitación que se pretende es, por tanto, *conservadora*, tratando de poner en valor todos los elementos protegidos de edificio, de acuerdo con los criterios de intervención marcados por el Ayuntamiento en su catálogo de bienes protegidos: mantenimiento de esquema compositivo, acabados y elementos singulares de fachada, eliminación los elementos degradantes y discordantes.

Sin embargo, las viviendas tendrán una distribución más funcional y adaptada a las necesidades de la época actual. Estarán dotadas de todas las instalaciones que garanticen su accesibilidad y confortabilidad: ascensor, aislamiento térmico y acústico así como telecomunicaciones, fundamentalmente. Aunque se aportan las soluciones estudiadas para la reestructuración interior, en las que se resalta la *conservación estructural* del edificio, todas las obras quedarán recogidas en el preceptivo Proyecto de Rehabilitación, complementario de este PERI y que será presentado tras la aprobación de éste.

Tal y como recoge el Código Técnico de la Edificación, podrán utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en él, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en su artículo 5 y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas: *cuando su aplicación en obras de edificios protegidos sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico.*

8. Memoria Vinculante

- 1.1 Objeto del P.E.R.I.
- 1.2 Propuesta de intervención.
- 1.3 Resumen ejecutivo
- 1.4 Plano de situación.
- 1.5 Justificación de los fines e intereses públicos

1.1 Objetivos del P.E.R.I.

Como se ha expresado con anterioridad, el objeto del P.E.R.I. es concretar las condiciones y parámetros urbanísticos que debe cumplir el inmueble catalogado con Protección Estructural de C/Estación 18 en Miranda de Ebro (Burgos), de cara a la propuesta de rehabilitación desarrollada en el mismo.

Responde a la necesidad de armonizar la debida protección de ese edificio concreto con el paralelo cumplimiento de las actuales exigencias normativas en materia de accesibilidad, funcionalidad, seguridad, uso y habitabilidad de los edificios.

Se trata en definitiva, de articular una ordenación especial capaz de preservar los valores arquitectónicos de un edificio del primer tercio del siglo XX, respetando simultáneamente los requerimientos básicos de una vivienda del siglo XXI.

1.2 Propuesta de Intervención

La propuesta consiste en una solución capaz de compaginar los objetivos de la ficha E-9 con las restantes normas (art. 402.2 y 403.6 / Obras permitidas en edificaciones con protección Estructural y obras de reestructuración)) del vigente P.G. de O.U (Nota: para justificar la solución de viviendas en entrecubierta como existían desde sus orígenes en este edificio, así como el leve incremento de volumen y altura que ello supone, frente a lo señalado en la ficha sobre las obras de ampliación) e integrando las mismas con el cumplimiento efectivo de las normas técnicas actuales en materia de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y comunicaciones, con especial hincapié en asegurar holgadamente las condiciones de accesibilidad, iluminación, ventilación y seguridad contra incendios.

A tal efecto las soluciones propuestas cuya descripción se aprecia pormenorizadamente en la documentación gráfica del presente PERI, garantiza tanto en los espacios comunes como en los espacios privativos, el cumplimiento de todos los aspectos antes reseñados.

1.3 Resumen Ejecutivo

PGOU Miranda de Ebro – Artículo 404 (Obras permitidas Edificios con protección Estructural)	
Ordenación Vigente	Ordenación Reformada
<p>2. Edificaciones con protección Estructural.</p> <p>Las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras y asimismo, los acabados y materiales originarios característicos de la edificación, tales como enlosados y enrollados de portales y escaleras, soluciones estructurales vistas (pies derechos y viguería de madera), barandillas y rejerías, peldaños de sillería y cerámicos y demás elementos característicos.</p> <p>Excepcionalmente pueden autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria, entre las que se consideran las obras necesarias para lograr, en su caso, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones catalogadas con este nivel de protección.</p>	<p>2. Edificaciones con protección Estructural.</p> <p>Las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras y asimismo, los acabados y materiales originarios característicos de la edificación, tales como enlosados y enrollados de portales y escaleras, soluciones estructurales vistas (pies derechos y viguería de madera), barandillas y rejerías, peldaños de sillería y cerámicos y demás elementos característicos.</p> <p><u>Excepcionalmente pueden autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria, entre las que se consideran las obras necesarias para lograr, en su caso, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones catalogadas con este nivel de protección.</u></p>
<p>403.6. Son obras de reestructuración en el P.G, las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de la demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Podrá darse la modificación del volumen de acuerdo con la normativa vigente, siendo el caso extremo, el vaciado del edificio, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores.</p>	<p>403.6. Son obras de reestructuración en el P.G, las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, <u>incluyendo la posibilidad de la demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Podrá darse la modificación del volumen de acuerdo con la normativa vigente,</u> siendo el caso extremo, el vaciado del edificio, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores.</p>

460.4 Ordenanza 2 Grado 2°. Condiciones de volumen.

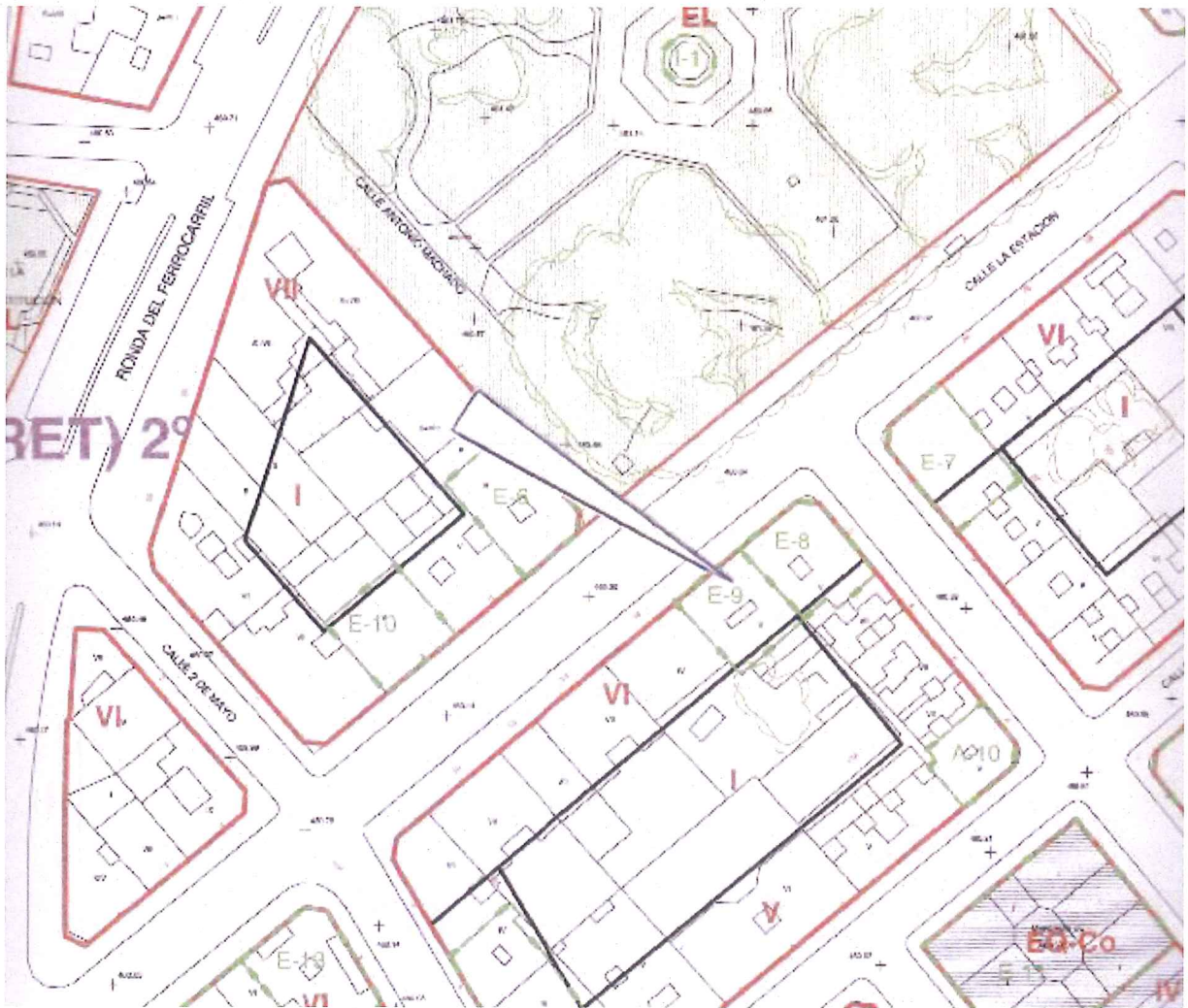
b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

460.4 Ordenanza 2 Grado 2°. Condiciones de volumen.

b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

- No obstante podrá autorizarse el uso vividero de la entrecubierta si el inmueble existente, dispone originalmente de ese uso desde su construcción, lo que deberá ser justificado registralmente o mediante otro documento público.

1.3 Plano de Situación



1.5 Justificación de los fines e intereses públicos

La solución propuesta permite entre otros aspectos, la supresión de barreras arquitectónicas y su adecuación a personas de movilidad reducida. De ese modo se pretende lograr que todas las personas que vivan en ese inmueble puedan acceder a sus viviendas de manera autónoma, aspecto éste que no va en ningún momento en contra de las determinaciones del Plan General vigente, sino todo lo contrario pues el derecho a acceder sin barreras a todas las viviendas ya queda claramente regulado en la normativa en cuanto a las nuevas edificaciones.

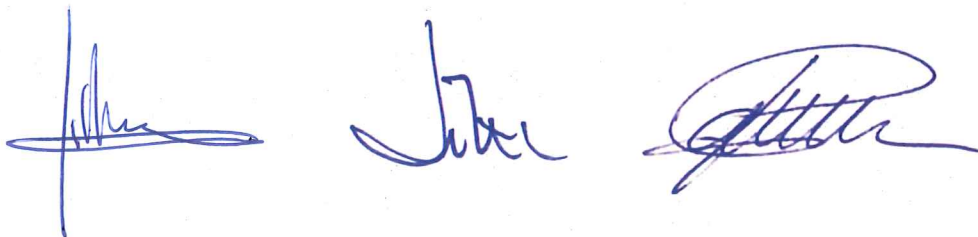
Igualmente permite optimizar la funcionalidad interior de todas viviendas con soluciones para las estancias y los espacios de circulación que respondan mejor y adecuadamente a los parámetros funcionales de una vivienda actual que difieren notablemente de los existentes hace casi cien años cuando se construyó el inmueble.

Asimismo resulta objetivo principal la mejora de la eficiencia energética del edificio y en especial de todas las viviendas, con especial énfasis en el aislamiento térmico de toda la envolvente exterior del edificio.

Dada que se trata de un edificio único, su inmejorable ubicación en pleno centro de la calle La Estación, la recuperación del inmueble con unas funcionalidades propias del siglo XXI permitirá mantener la vitalidad urbana de los usos comerciales y de servicios de la planta baja, de forma compatible con las viviendas en plantas elevadas, contribuyendo sin duda a la mejora de la imagen urbana en una zona especialmente visible, junto al Parque de Antonio Machado. Sin duda constituye una seña de identidad propia de la ciudad, al ser además históricamente un edificio de inequívoco interés público para todos los mirandeses que merece ser recuperado y por supuesto, habitado.

Miranda de Ebro, a 5 de septiembre de 2017 de Ebro,

Los Arquitectos

Three handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. The first signature on the left is a stylized, vertical signature. The middle signature is a cursive signature that appears to be 'Juan'. The signature on the right is a more complex, cursive signature.