



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## D. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

*ORDEN FYM/78/2019, de 19 de enero, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos), relativa al cambio de protección de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria.*

VISTO el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Miranda de Ebro (Burgos), relativa al cambio de protección de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la C/ Vitoria, los siguientes son sus:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

*Primero.*– El término municipal de Miranda de Ebro se encuentra ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Acuerdo de 17 de mayo de 1999 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos (*B.O.C. y L. de 22 de diciembre de 1999*), que ha sido adaptado a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por una parte a través de una modificación que fue aprobada definitivamente de forma parcial, a través de la Orden FOM/1349/2005, de 26 de septiembre de 2005, (*B.O.C. y L. de 18 de octubre de 2005*), en la que quedaban en suspenso las modificaciones que afectaban a zonas verdes y, por otra parte, respecto de estas últimas, a través de una Orden de la Consejería de Fomento de 2 de marzo de 2009 (*B.O.C. y L. de 29 de abril de 2009*), si bien se mantuvo la suspensión de la aprobación definitiva en lo relativo a las modificaciones de zonas verdes numeradas como modificaciones n.º 10, 12 y 22, en tanto el Ayuntamiento no tramitase correctamente dichas modificaciones, y que, en el marco definido por el actual R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero, configura el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

*Segundo.*– El ámbito de la modificación afecta a los inmuebles sitos en la calle Vitoria números 9 y 11, conformando la esquina con la calle Sorribas, en la localidad de Miranda de Ebro.

La modificación tiene por objeto cambiar el grado de protección asignado a los inmuebles sitos en la calle Vitoria n.º 9 y 11, pasando de Protección Estructural a Protección Ambiental.

Para ello, se elimina del Catálogo la ficha E-17 cuyo grado de protección era estructural y se añade una nueva, la A-39, que se diferencia de la anterior en el grado de protección que pasa a ser ambiental. Se corrigen así mismo los documentos donde aparecen referencias a la ficha: Listado del artículo 420 de la Normativa del PGOU, listado

del Catálogo de Bienes Protegidos, Plano «Catálogo de Bienes Protegidos» y Plano de Ordenación y Gestión de Núcleo Urbano n.º 17.

*Tercero.*– Con fecha 20 de febrero de 2017, D. Javier Fernández de Valderrama Arín, en representación de la totalidad de copropietarios de los números 9 y 11 de la C/ Vitoria presenta documentación relativa a la Modificación del PGOU de Miranda de Ebro para el cambio de protección de los edificios sitios en la dirección citada e insta al Ayuntamiento de Miranda de Ebro para que inicie los trámites necesarios para su tramitación.

Analizada la documentación, el 3 de abril de 2017, el arquitecto municipal emite informe, en el que concluye que no existe inconveniente para la modificación del grado de protección solicitado. Sin embargo, el letrado urbanista solicita en su informe la subsanación de ciertas deficiencias, en cumplimiento de lo cual el 25 de abril de 2017 se presenta nueva documentación, sobre la que se emite informe favorable con fecha 2 de mayo de 2017.

*Cuarto.*– Se solicitan los siguientes informes, que son emitidos, con las fechas (de entrada) que se señalan:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (29 de junio de 2017).
- Subdelegación del Gobierno en Burgos, Dependencia de industria y Energía (24 de agosto de 2017).
- Diputación Provincial de Burgos.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (7 de julio de 2017).
- Agencia de Protección Civil (15 de octubre de 2018).
- Confederación Hidrográfica del Ebro. (15 de mayo de 2017).
- Ministerio de Fomento:
  - Dirección General de Aviación Civil. (24 de julio de 2017).
  - Agencia Estatal de Seguridad Aérea (15 de junio de 2017).

La falta de solicitud de informe al ministerio competente en materia de telecomunicaciones, se justifica en la página 15 en la Memoria Vinculante, cuando dice que *«en cuanto a la posible afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, la modificación del PGOU no tiene ninguna afección sobre ellas ya que no implica la realización de ninguna obra en espacio público, y las posibles intervenciones en el interior de las parcelas no implican en absoluto interferencia sobre la citadas redes»*.

*Quinto.*– Con fecha 5 de octubre de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro, a propuesta de la Comisión Municipal permanente de infraestructuras y servicios finalistas, acordó:

- Aprobar inicialmente la modificación puntual del PGOU Miranda de Ebro (Burgos) relativa al cambio de protección de los edificios sitios en los números 9 y 11 de la C/ Vitoria.

- La apertura de un período de información pública de dos meses.

Se abre, por tanto, un período de información pública por el plazo de dos meses, con inserción de anuncios en la edición de 2 de abril de 2018 de *El Correo*, en el B.O.C. y L. n.º 211/2017, de 3 de noviembre, así como en la página web municipal [www.mirandadeebro.es](http://www.mirandadeebro.es) y en [www.jcyl.es/siucyl/plau](http://www.jcyl.es/siucyl/plau). Durante ese período no consta que se reciban alegaciones.

**Sexto.**– A propuesta de la Comisión Informativa permanente de Infraestructuras y Servicios Finalistas de Urbanismo y Obras, el 7 de junio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro acordó, por mayoría absoluta aprobar provisionalmente la modificación puntual del PGOU propuesta.

Con fecha 10 de julio de 2018 tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente la documentación técnica mencionada a efectos de su aprobación definitiva.

Analizada la documentación, se detecta la ausencia de consulta a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental sobre el trámite ambiental a realizar, así como la falta de solicitud de informe a la Agencia de Protección Civil, sobre la existencia o no de riesgos naturales o tecnológicos, sin justificación expresa de dicha ausencia en la Memoria Vinculante.

Se formula requerimiento para que se subsanen dichos extremos, a través de escrito recibido por el Ayuntamiento con fecha 21 de agosto de 2018, a raíz del cual:

- Con fecha de 28 de septiembre de 2018, se recibe en la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental consulta sobre la tramitación ambiental a seguir, contestando dicha Dirección que *«no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley»*.
- Con fecha de 21 de septiembre solicita informe a la Agencia de Protección Civil, teniendo este entrada en el Ayuntamiento de Miranda de Ebro el 15 de octubre de 2018.

**Séptimo.**– El 12 y 20 de noviembre de 2018 emite el Servicio de Urbanismo de la emite sendos informes jurídico y técnico, que la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo toma como base para formular su propuesta al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio que, en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2018, acuerda por unanimidad informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, relativo al cambio de protección de los edificios sitios en los números 9 y 11 de la Calle Vitoria.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva de modificación puntual del PGOU de Miranda de Ebro (Burgos) relativa al cambio de protección de los edificios sitios en los números 9 y 11 de la C/ Vitoria, afecta a determinaciones de ordenación general de acuerdo con los artículos 41 de la LUCyL y 84 del RUCyL.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento y Medio Ambiente la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio mayor de 20.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 136.2 de la LUCyL, y el Art. 160.1.b) del RUCyL y en el Decreto 43/2015, de 23 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

II.– La tramitación de la aprobación de la modificación del PGOU se adecúa a lo establecido en el artículo 52 de la LUCyL y en los Art. 152 y siguientes del RUCyL:

- El Ayuntamiento de Miranda de Ebro ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de uno a tres meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L. y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado artículo 52.2 de la LUCyL.
- Asimismo, en cumplimiento del apartado 4 del artículo 52 de la LUCyL, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los preceptivos informes previos de la Diputación Provincial de Burgos, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, aunque la primera de ellas no lo haya emitido.

También se han solicitado los informes requeridos por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la Subdelegación del Gobierno en la provincia de Burgos y al Ministerio de Fomento. No obra sin embargo en el expediente solicitud de informe al Ministerio competente en materia de telecomunicaciones, pero sí existe en la página 15 de la Memoria Vinculante mención a que la modificación no tiene ninguna afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, tal y como se establece en el Art. 5 b) y c), de la Orden FYM/238/2016, de 4 abril, por la que se aprueba la *Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*.

- Respecto de los informes requeridos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, se ha solicitado el informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y de la Agencia de Protección Civil.
- En cumplimiento del Art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el Art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro ha aprobado provisionalmente el documento de la modificación puntual del PGOU del municipio.

III.– Los acuerdos de aprobación inicial, segunda aprobación inicial y provisional, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el Art. 22.2.c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y aprobados con la mayoría establecida en el Art. 47.2.II del mismo Texto Legal, conforme la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

IV.– Consta la realización de consulta a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental sobre la tramitación ambiental a seguir en caso de que entre dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, de acuerdo con el Art. 6.1, contestando dicha Dirección que *«no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley»*.

V.– La modificación que se propone justifica su conveniencia y acredita el interés público, referido en el Art. 169.3 b) del RUCyL, en que debido al deterioro de los edificios (que hacen casi imposible la actual protección estructural), y a que no se aprecian especiales valores a proteger, su valor se limita a ser parte integrante de la escena urbana, como recuerdo del patrimonio histórico, para lo cual basta con la figura de la protección ambiental.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y conforme a la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de *Urbanismo de Castilla y León*, 160.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, así como el Art. 1 del *Decreto 43/2015*, de 23 de julio, por el que se establece la *Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente* y el 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, *del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León*.

RESUELVO:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos), relativa al cambio de protección de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la C/ Vitoria, de acuerdo con el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro en sesión celebrada el 7 de junio de 2018, del cual se inserta a continuación un índice de documentos, la memoria vinculante y la normativa. El contenido íntegro del presente instrumento de planeamiento estará a disposición del público en la dirección electrónica [www.jcyl.es/siucyl/plau](http://www.jcyl.es/siucyl/plau).

Contra la presente orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 2 de octubre, del *Procedimiento Administrativo Común* de las *Administraciones Públicas*, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, *Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa*, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Valladolid, 19 de enero de 2019.

*El Consejero de Fomento  
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ



## ÍNDICE:

- I.- MEMORIA VINCULANTE
- II.- DOCUMENTOS PGOU ACTUAL (CATÁLOGO Y NORMATIVA)
- III.- DOCUMENTOS PGOU MODIFICADO (CATÁLOGO Y NORMATIVA)
- IV.- PLANOS:
  - PLANOS ESTADO ACTUAL
  - PLANOS MODIFICADOS

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de protección de los edificios sitos en los nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

**ENERO de 2018**



## DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL

Promotor:

COPROPIETARIOS DE LAS PARCELAS SITAS  
EN LOS Nº 9 Y 11 DE LA CALLE VITORIA

Equipo redactor:

ESCRIBANO Y SÁIZ SCP

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- PROMOTOR

Se redacta la presenta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de la Ciudad de Miranda de Ebro a instancia de **D. Javier Fernández de Valderrama Marín**, actuando en nombre y representación de la **totalidad de copropietarios de las parcelas sitas en Miranda de Ebro, números 9 y 11 de la Calle Vitoria**, con DNI nº **13.283.165-K**, con domicilio a efectos de notificaciones en la **C/ Ciudad de Toledo nº 61, 2º Izd, 09200 Miranda de Ebro (Burgos)**.

### 2.- REDACTOR

El trabajo se encarga a la sociedad **"Escribano y Sáiz S.C.P."** formada por los arquitectos superiores D. Santiago Escribano Martínez y D. Ignacio Sáiz Camarero, colegiados en la demarcación de Burgos del COACYLE con los nº 948 y 1.636 respectivamente.

### 3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, se refiere a la modificación de la protección Estructural establecida en el artículo 420 del Plan de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria de esta Ciudad, pasando a tener un protección Ambiental, modificándose en este mismo sentido la Ficha E-17 en la que se encuentran descritos ambos edificios.

Según el catastro se corresponde con las fincas con las siguientes referencias catastrales: 4361703WN0246S0001ME y 4361704WN0246S0001OE



Lo señalado en rojo es el ámbito de la modificación puntual.



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## 4.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.

**GOBIERNO DE ESPAÑA** SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
**MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA** DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4361704WN0246S0001OE

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL VITORIA 9 Suelo  
09200 MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL VITORIA 9  
MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M<sup>2</sup>): 284 TIPO DE ENCLAVE: Suelo sin edificar

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

Jueves, 9 de Febrero de 2017

504,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR689  
--- Límite de Manzana  
--- Límite de Parcela  
--- Límite de Construcciones  
--- Mochilero y aceras  
--- Límite zona verde  
--- Hidrografía

**GOBIERNO DE ESPAÑA** SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
**MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA** DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
4361703WN0246S0001ME

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL VITORIA 11 Suelo  
09200 MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL VITORIA 11  
MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M<sup>2</sup>): 312 TIPO DE ENCLAVE: Suelo sin edificar

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

Jueves, 9 de Febrero de 2017

504,180 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR689  
--- Límite de Manzana  
--- Límite de Parcela  
--- Límite de Construcciones  
--- Mochilero y aceras  
--- Límite zona verde  
--- Hidrografía

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## **5.- MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN APLICABLE**

### Normativa de ámbito estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana.

### Normativa de ámbito autonómico:

Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1998, de 5 de diciembre. (Conforme a la Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León).

Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y modificado por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005 de 27 de diciembre 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008 de 15 de septiembre y 17/2008 de 23 de diciembre

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.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL), y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, y 45/2009 de 9 de julio, y por el DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a 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.

### Normativa de ámbito local:

Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente de forma parcial por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Por Orden FOM/1918/2006, de 13 de noviembre se aprueba definitivamente lo relativo a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en las entidades menores del término municipal.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

(BOCYL 4 de diciembre de 2006). Por Orden FOM/905/2009, de 2 de Marzo, se aprueba definitivamente las modificaciones que afectan a espacios libres públicos y zonas verdes del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para su adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCYL 29 de Abril de 2009).

Plan Especial de Regeneración Urbana Ebro-Entrevías aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro Local el 2 de Junio de 2016.

## **6.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

Se procede a realizar una exposición pormenorizada de los antecedentes que han tenido lugar en los últimos años en los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria de la ciudad de Miranda de Ebro.

- Con fecha **18 de julio de 2013**, nos fue notificado **Decreto de fecha 17 de julio de 2013, dictado por la Concejala Delegada de Urbanismo y Medioambiente del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro**. En el citado Decreto se exigía a los propietarios de los Edificios sitos en los números 9 y 11 de la Calle Vitoria a la realización de las siguientes actuaciones:

*“3º.- **Ordenar el inmediato vaciado interior del inmueble**, conforme a la Normativa de aplicación en vigor. Dicho vaciado deberá realizarse de forma manual y controlada, con especial atención a las Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo.”*

- Con fecha **6 de septiembre de 2013**, se solicitó la correspondiente licencia de obras, acompañándose con la citada solicitud el proyecto de demolición del edificio realizado por los Arquitectos Ignacio Saiz Camarero y Santiago Escribano Martínez, así como el resto de documentación complementaria solicitada en el Decreto de 17 de Julio de 2013.
- Con fecha **11 de septiembre de 2013** nos fue notificado Decreto de la misma fecha, dictado por la Concejala Delegada de Urbanismo y Vivienda, en virtud del cual se procedía a la **concesión de la licencia de obras para la ejecución de las obras de demolición y estabilización de fachada** de los edificios citados en el expositivo primero.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

- Con fecha **17 de marzo de 2014**, una vez finalizadas las obras, se solicitó a Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, **la correspondiente aprobación del final de obra**. Junto con la citada solicitud, se acompañó el correspondiente certificado final de obra realizado por los arquitectos encargados del proyecto.
- Con fecha **11 de abril de 2014**, se nos solicitó por parte del órgano tramitador, la aportación de determinada documentación complementaria a nuestra solicitud del 17 de marzo de 2014.
- Con fecha **9 de mayo de 2014**, se aportaron la totalidad de documentos y aclaraciones solicitadas.
- Con fecha **12 de junio de 2014**, se nos notificó Decreto de fecha **5 de junio de 2014**, dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, cuya resolución fue del contenido literal siguiente:

***“Admitir la finalización de las obras de demolición y estabilización de fachada en C/ Vitoria nº 9 y 11 de esta Ciudad”.***

**Consecuencia** de todo esto es que la situación actual de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria difiere sustancialmente del estado en que se encontraban en el momento que se redactó el P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

Tras las obras de demolición y estabilización de fachadas ejecutadas en los edificios 9 y 11 de la Calle Vitoria, **han desaparecido los elementos que definen su forma de articulación, no existiendo en este momento ni forjados, ni estructura portante, ni cubiertas que proteger** quedando únicamente la fachada de la calle Vitoria y parte la de fachada Sorribas, convenientemente estabilizado **que han permitido mantener de las características externas del edificio.**

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11



Estado actual de los edificios 9 y 11 Calle Vitoria, tras las obras de demolición y estabilización de edificios ejecutadas.

Por tanto el **objeto de la modificación puntual** es adaptar en nivel de protección que tienen estos edificios en la ficha del **Catálogo de Bienes Protegidos**, a la realidad física existente.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

Todo esto ya está reflejado en el **Plan Especial de Regeneración Urbana Ebro-Entrevías**, aprobado definitivamente por el Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro Local el 2 de Junio de 2016. Aparece tanto en la memoria urbanística página 49 donde dice:

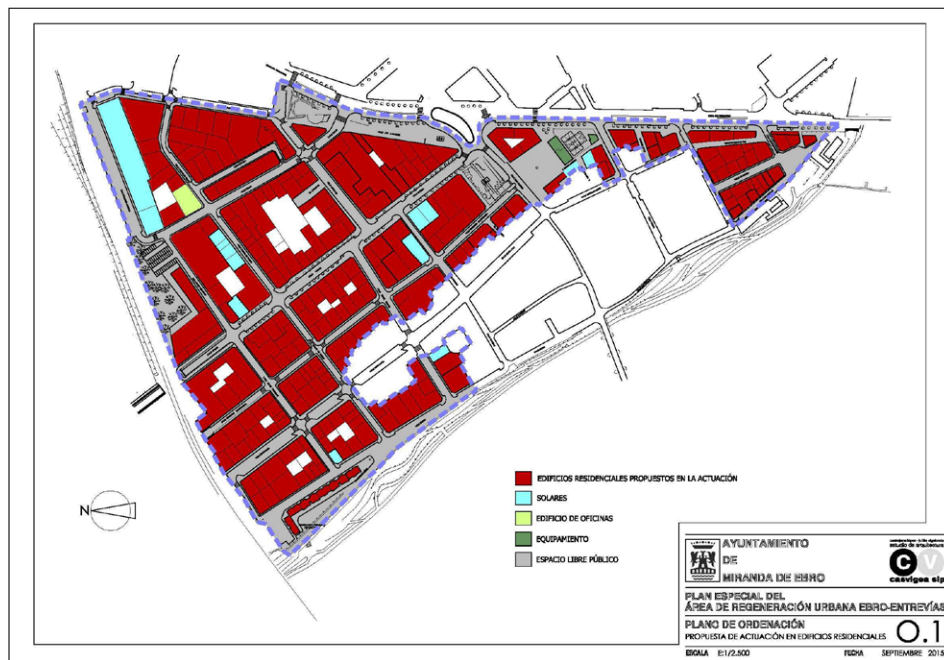
**“CATALOGACIÓN.**

*En el ámbito existen 21 edificios catalogados, de los cuales 16 se sitúan en la calle Vitoria.*

*Ver fichas del catálogo del PGOU. Debe tenerse en cuenta:*

*Ficha E-17: El edificio ha sido demolido, conservándose la fachada a la calle Vitoria y parte de la fachada a calle Sorribas.”*

Como en los planos, donde las parcelas aparecen grafiados con el color azul celeste que se corresponde con solares.



Para ello, se propone la modificación de la ficha E-17, que establece para estos edificios un **nivel de protección Estructural**, pasando a tener un **nivel de protección Ambiental**.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## MEMORIA VINCULANTE

### 7.- OBJETIVO Y PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

Del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas que afectan a los edificios objeto de esta Modificación Puntual y que han quedado ampliamente explicadas en la Memoria Informativa de este documento, pasamos a formular los objetivos que pretenden esta modificación.

El principal **objetivo de la modificación puntual** es adaptar en nivel de protección que tienen estos edificios en la ficha del **Catálogo de Bienes Protegidos**, a la realidad física existente. Además se pretende corregir la contradicción existente el PGOU, en el que por un lado se establece un fondo máximo edificable para estos edificios y por otro se les dotaba de una protección estructural, siendo el fondo máximo, inferior al que tenían los edificios objeto de la modificación.

La **propuesta de la modificación puntual**, consiste en la modificación del nivel de protección de estos edificios, que pasarían de tener un **nivel de protección Estructural**, a tener un **nivel de protección Ambiental**. Con este cambio, pasa a tener sentido el fondo máximo edificable que refleja la documentación gráfica del PGOU vigente.

### 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

#### Justificación de la conveniencia, oportunidad e interés público de la modificación.

De cara a la justificación de la conveniencia, oportunidad e interés público de la modificación se procede a describir el estado de los inmuebles originales y los valores arquitectónicos de los mismos.

**Con respecto al estado de los inmuebles originales** existen abundantes informes y documentación detallada sobre el deterioro extremo de los mismos.

Como consecuencia de ellos se produjo el Decreto de fecha 17 de julio de 2013, dictado por la Concejala Delegada de Urbanismo y Medioambiente del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro. En el citado Decreto se exigía a los propietarios de los Edificios sitos en los números 9 y 11 de la Calle Vitoria a la realización entre otras de las siguientes actuaciones: "3º.- Ordenar el inmediato vaciado interior del inmueble, conforme a la Normativa de aplicación en vigor."

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

Se adjunta con el presente documento **informe detallado del Arquitecto Técnico Municipal D. José Luis González Martínez** en el que se solicita que se lleven a cabo actuaciones en el sentido señalado con carácter de emergencia. (Ver Anexo)

**Con respecto a los valores arquitectónicos de los inmuebles originales** entendemos que el grado de protección ambiental era más ajustado a los valores de los inmuebles, ya que los valores que protege se adecúan más al caso que nos ocupa que los de la protección estructural.

*“El nivel de protección Estructural protege la apariencia e identidad del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio: niveles de forjado, estructura portante y cubiertas.”*

*“El nivel de protección Ambiental protege las características estéticas y compositivas externas de la edificación: acabados, ritmos y proporción de huecos y elementos singulares de fachada; **procurando la protección de su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.**”*

Tal y como se puede apreciar en las fotografías del interior de las edificaciones del informe del estado previo de los inmuebles (además de su extremo deterioro), **no se aprecian especiales valores a proteger**. Se trata de edificaciones convencionales de viviendas con estancias a pequeños patios y abundantes alcobas. Además de la falta de un especial interés a proteger, sería imposible llevar a cabo su reconstrucción cumpliendo la normativa actual de accesibilidad y salubridad. También se aprecia en las fotografías la composición de los muros de las fachadas, realizadas con materiales muy sencillos, de modo que su valor principal es el compositivo mucho más que el de su materialidad.

Por tanto, los edificios que nos ocupan tienen para la población de Miranda de Ebro un **valor como integrante de la escena urbana** que debe mantenerse como recuerdo del patrimonio histórico. **Esto se consigue de forma adecuada con la protección ambiental**, sin necesidad de la, ya imposible por otra parte, protección estructural de los inmuebles.



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

Por otra parte la línea del **fondo máximo edificable que figura en planeamiento** vigente en el plano M-17 **supone una contradicción con la protección estructural** ya que elimina parte de la edificación existente, siendo sin embargo acorde con la nueva protección ambiental. La protección estructural podría incluso tratarse de un error.

Los edificios sitos en la Calle Vitoria, números 9 y 11, objeto de las actuaciones de demolición y estabilización de fachadas exigidas en el Decreto de 17 de julio de 2013, se encuentran **incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos regulado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro** (aprobado por la Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre). En concreto **el artículo 420 de la citada norma**, así como su correspondiente ficha del catálogo, **los identifican con el código E-17**, estableciendo para los mismos un **nivel de protección Estructural**.

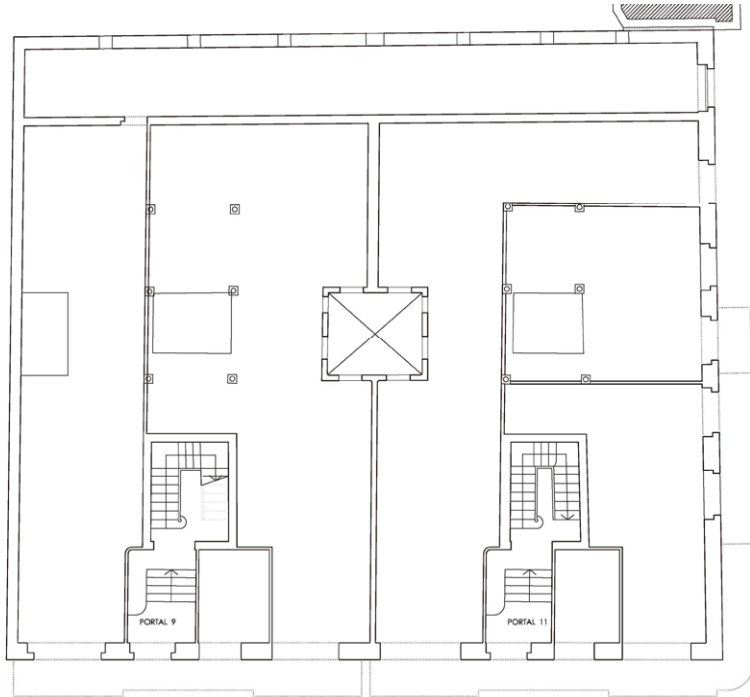
Tras las obras de demolición y estabilización de fachadas ejecutadas en los edificios 9 y 11 de la Calle Vitoria, **han desaparecido los elementos que definen su forma de articulación, no existiendo en este momento ni forjados, ni estructura portante, ni cubiertas que proteger**.

Las obras ejecutadas en ambos edificios, **han tenido como uno de sus objetivos el mantenimiento de las características externas del edificio, para lo cual se ha instalado el correspondiente estabilizador de fachada**.

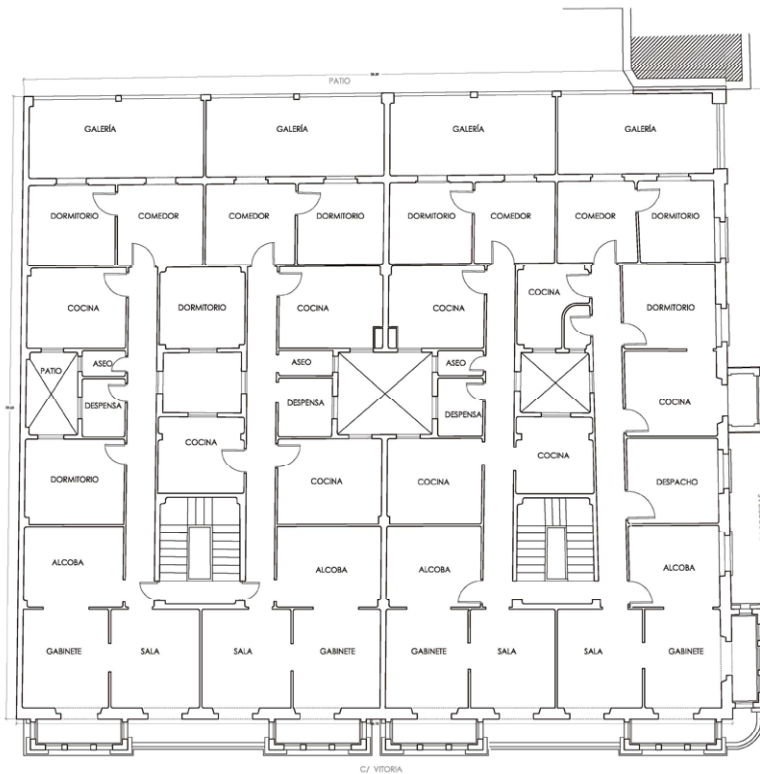
A la vista de la situación actual del edificio, y por las razones expuestas, queda justificado que **no procede mantener el nivel de protección Estructural de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la Calle Vitoria de Miranda de Ebro, debiendo los mismos pasar a tener un protección Ambiental**.

Se adjuntan planos del estado previo de las edificaciones.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

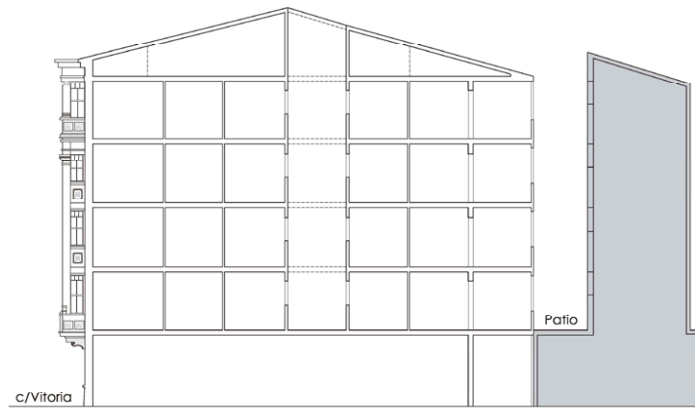


PLANTA BAJA



PLANTA TIPO

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

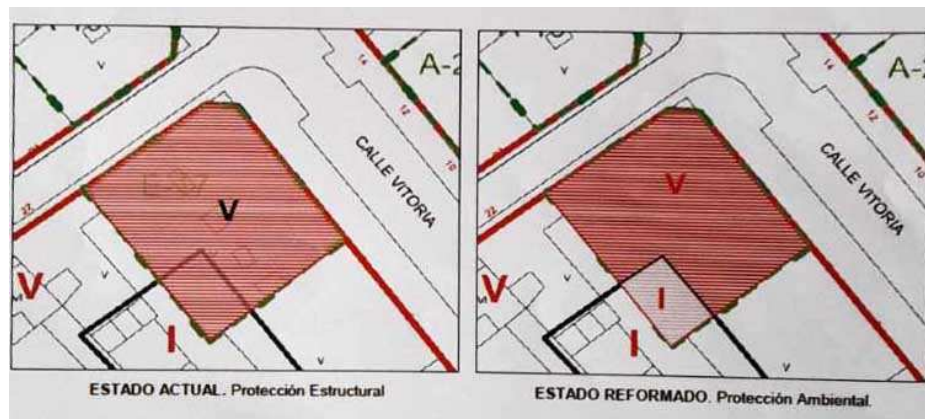


MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

El cambio de protección, nos permite ajustarnos a las alineaciones que figuran en el planeamiento vigente, lo que implica una **reducción de la edificabilidad**.

En este sentido se puede afirmar con rotundidad que **no se produce un aumento de la edificabilidad** ya que la aplicación de la ordenanza de aplicación del PGOU: ordenanza 2 (RET) 2º (plano M-17) implica un fondo edificable menor que la práctica colmatación de la parcela que tenía la edificación protegida.

Las alturas permitidas son las mismas que las de la edificación preexistente con un fondo edificable menor por lo que **se produce una reducción de la edificabilidad**.



#### Identificación y justificación de las determinaciones que se modifican.

Con estas premisas se procede a describir detalladamente las modificaciones propuestas:

- En la pág. 3 del libro "Catálogo de bienes" se suprime la ficha E-17, puesto que las fichas que se denominan "E-nº" se refieren a edificios que cuentan con protección estructural.
- Crear una nueva ficha del Catálogo de Bienes Protegidos que denominaremos **A-39**, de composición similar a la que se anula, en el que figura una **Grado de Protección Ambiental**, uso actual **Solar**, estado de conservación **Solo quedan las fachadas estabilizadas**, se sustituye la foto de la ficha por otra **Foto actual**.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

- Se modifica el plano "Catálogo de bienes protegidos. Núcleo Urbano.", en las parcelas aparecen grafiadas como elemento catalogado y hace referencia a la ficha E-17 ahora debe figurar A.39.
- Se modifica el plano "Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano. 17", en las parcelas aparecen grafiadas como elemento catalogado y hace referencia a la ficha E-17 ahora debe figurar A.39.
- En el libro relativo a Normativa del PGOU. Se modifica el artº 420 relativo a la "Relación de Bienes Protegidos" suprimiendo la mención a la ficha E-17 y añadiendo la mención a la nueva ficha A-39.
- El fondo máximo edificable es el que ya figuraba en planeamiento vigente en el plano M-17 y que suponía una contradicción con la protección estructural siendo acorde con la nueva protección ambiental.
- La ordenanza de aplicación es la que figura en el Plan General de Ordenación Urbana, ordenanza 2 (RET) 2º

En la documentación gráfica que acompaña esta documentación queda reflejado el alcance de las modificaciones. Quedando modificado los planos "Catálogo de bienes protegidos. Núcleo Urbano" y "Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano. 17".

Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en el planeamiento.

La propuesta de modificación que contiene este documento no supone una variación o alteración de la estructura general del territorio municipal, sólo afecta a dos inmuebles del municipio.

Además con la nueva protección las edificaciones tendrán un fondo edificable igual la grafiado en el planeamiento vigente, por lo que el volumen edificable se corresponde con lo que figura en la documentación gráfica del PGOU vigente.

El análisis de riesgos/peligrosidades del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro para la modificación de la protección de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria corresponde con el del municipio de Miranda de Ebro.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

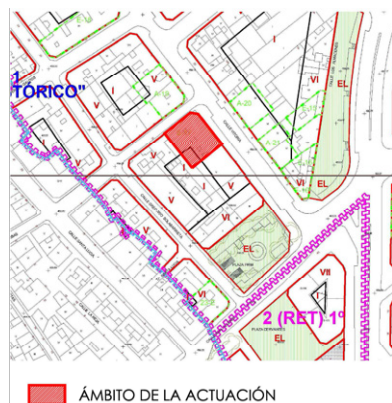
Dado la pequeña entidad de la modificación y que esta se encuentra dentro del casco urbano, no es necesario adoptar medidas específicas para el ámbito de la Modificación Puntual, siendo las medidas de protección para evitar situaciones de riesgo para las personas, las previstas en los diferentes Planes de Protección existentes para el conjunto de la ciudad de Miranda de Ebro.

En cuanto **a la posible afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas**, la modificación del PGOU **no tiene ninguna afección** sobre ellas ya que no implica la realización de ninguna obra en espacio público. Las posibles intervenciones en el interior de las parcelas no implican en absoluto interferencia sobre las citadas redes.

La Modificación Puntual que se está tramitando, no supone un aumento de las condiciones de altura máxima admisible, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, no obstante, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas palas-) , medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares), o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) según lo indicado en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72.

## 9.- RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito donde la nueva ordenación altera a la vigente se circunscribe únicamente a los solares sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria, donde se encontraban los objeto del cambio de protección.



La modificación afecta únicamente al cambio de protección de los edificios sitos en los nº 9 y 11 de la calle Vitoria pasando de protección estructural a protección ambiental.

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

Con el acuerdo de aprobación inicial se producirá la suspensión del otorgamiento de licencias en estas dos fincas. Dicha suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva o como máximo durante dos años por ser una modificación de un instrumento de planeamiento general.

La suspensión de licencias no afecta a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión, tal y como establece el artº 156 del RUCyL.

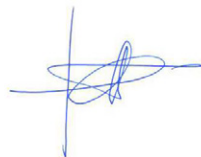
## 10.- CONCLUSIÓN

La modificación que se propone no supone una modificación de los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento vigente, por lo que se puede afirmar que se trata de únicamente de una modificación y por tanto no procede la revisión de las Normas Urbanísticas, a tenor de lo indicado en el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El presente documento está compuesto por Memoria Informativa, Memoria Vinculante y Planos, que contiene los documentos necesarios que reflejan las determinaciones y los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes.

Dado que las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, tal y como se indica en el **Artículo 8. Determinaciones de ordenación general** del título 1, capítulo 3 del P.G.O.U de Miranda de Ebro y en el art. 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, tienen consideración de ordenación General, el presente documento se tramita conforme a lo establecido en el artº 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En Miranda de Ebro a Burgos a 29 de enero de 2018



Fdo: Ignacio Sáiz Camarero

En representación de Escribano y Sáiz S.C.P.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de  
protección de los edificios sitos en los  
nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

DOCUMENTOS PGOU ESTADO ACTUAL



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

3

REF.	Localidad	BIEN PROTEGIDO	NÚMERO Y NIVEL DE PROTECCIÓN
1	MIRANDA	Templete Música (Parque de Antonio Machado)	I-1
2		Crucero (La Nave)	(BIC) I-2
3		Rollo de Justicia (La Picota)	(BIC) I-3
4		Iglesia de San Nicolás (San Agustín 8)	I-18
5		Iglesia de Fefasa (Plaza del Poblado de los Angeles s/n)	I-19
6		Confín de Castilla ( carretera N-I)	I-20
7		Crucero ( carretera a Orón)	(BIC) I-21
8		Estación Principal (Plaza de la Estación s/n)	E-1
9		Estación de Segunda (Plaza de la Estación s/n)	E-2
10		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 59, 61y Concepción Arenal 6, 8	E-3
11		Antiguas Agustinas en Estación 25	E-4
12		Ed. Viv. en Antonio Machado 2 (Esq. Estación)	E-5
13		Ed. Viv. en Antonio Machado 1 (Esq. Estación)	E-6
14		Ed. Viv. en Francisco Cantera 1 (Esq. Estación)	E-7
15		Ed. Viv. en Francisco Cantera 2 (Esq. Estación)	E-8
16		Ed. Viv. en Estación 18	E-9
17		Ed. Viv. en Estación 9	E-10
18		Plaza de Abastos (Francisco Cantera 10)	E-11
19		Iglesia de La Sagrada Familia (Arenal 56)	E-12
20		Ed. Viv. en San Agustín 2 (Esq. Estación)	E-13
21		Sin Contenido	E-14
22		Ed. Viv. en Almacenes 5	E-15
23		Ed. Viv. en Vitoria 2 (Esq. Almacenes)	E-16
24		Ed. Viv. en Vitoria 9 y 11 (Esq. Sorribas)	E-17
25		Ed. Viv. en Vitoria 21, Pérez Galdós 15 y G. Solbta. 20	E-18
26		Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 20 (Esq. Vitoria)	E-19
27		Ed. Viv. en Vitoria 40 (Esq. C. Toledo)	E-20
28		Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 18 (Esq. Vitoria)	E-21
29		Ed. Viv. en Vitoria 35 (Esq. C. Toledo)	E-22
30		Ed. Viv. en Gregorio Solabarrieta 1 (Esq. R. Allende)	E-23
31		Instituto Fray Pedro de Urbina (Avda. R. Argentina 2)	E-24
32		Centro Municipal de Cultura (Josefinas)	E-25
33		Antiguo Matadero (Carretera de Fuentecaliente s/n)	E-26
34		Sin contenido	E-27
35		Puente del Ferrocarril (río Ebro)	E-28
36		Puente de la Nacional I (río Ebro)	E-29
37		Sin contenido	A-1
38		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 52	A-2
39		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 48	A-3
40		Ed. Viv. en Juan Ramón Jiménez 3	A-4
41		Ed. Viv. en Comuneros de Castilla 3 y 5	A-5
42		Ed. Viv. en Estación 56	A-6
43		Ed. Viv. en Estación 50	A-7
44		Ed. Viv. en Estación 21 y 23	A-8
45		Ed. Viv. en Francisco Cantera 9, 11 y 13	A-9
46		Ed. Viv. en Francisco Cantera 8	A-10
47		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 2	A-11

UTE EPYPSA-URBAM

ADAPTACIÓN P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO (Texto Refundido-2005)

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

*NORMATIVA. LIBRO CUARTO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN*

233

## Artículo 420. Relación de Bienes Protegidos

De acuerdo al nivel de protección establecido en este Plan General, las edificaciones y elementos protegidos corresponden con la siguiente relación, estructurada en cinco categorías: Integral (I), Estructural (E), Ambiental (A), Yacimientos Arqueológicos (Y) y Zonas Urbanas (Z), expresándose su localización y número de identificación en el plano de "Catálogo de Bienes Protegidos" del Plan General, escala 1:20.000; así como su referencia según el nivel de protección otorgado que figura en las *Fichas de Catálogo de Bienes Protegidos* y en los planos de los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000. El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General incorpora un total de 115 bienes protegidos, sin considerar los otros 103 bienes protegidos incluidos en el Catálogo propio del Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Miranda de Ebro ("PERI-Conjunto Histórico").

Localidad	BIEN PROTEGIDO	IDENTIFICACIÓN Y NIVEL DE PROTECCIÓN
MIRANDA	Templete Música (Parque de Antonio Machado)	I-1
	Crucero (La Nave)	(BIC) I-2
	Rollo de Justicia (La Picota)	(BIC) I-3
	Iglesia de San Nicolás (San Agustín 8)	I-18
	Iglesia de Fefasa (Plaza del Poblado de los Angeles s/n)	I-19
	Confin de Castilla (carretera N-1)	I-20
	Crucero (carretera de Orón)	(BIC) I-21
	Estación Principal (Plaza de la Estación s/n)	E-1
	Estación de Segunda (Plaza de la Estación s/n)	E-2
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 59, 61 y Concepción Arenal 6, 8	E-3
	Antiguas Agustinas en Estación 25	E-4
	Ed. Viv. en Antonio Machado 2 (Esq. Estación)	E-5
	Ed. Viv. en Antonio Machado 1 (Esq. Estación)	E-6
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 1 (Esq. Estación)	E-7
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 2 (Esq. Estación)	E-8
	Ed. Viv. en Estación 18	E-9
	Ed. Viv. en Estación 9	E-10
	Plaza de Abastos (Francisco Cantera 10)	E-11
	Iglesia de La Sagrada Familia (Arenal 56)	E-12
	Ed. Viv. en San Agustín 2 (Esq. Estación)	E-13
	Sin contenido	14-E
	Ed. Viv. en Almacenes 5	E-15
	Ed. Viv. en Vitoria 2 (Esq. Almacenes)	E-16
	Ed. Viv. en Vitoria 9 y 11 (Esq. Sorribas)	E-17
	Ed. Viv. en Vitoria 21, Pérez Galdós 15 y G. Solbta. 20	E-18
	Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 20 (Esq. Vitoria)	E-19
	Ed. Viv. en Vitoria 40 (Esq. C. Toledo)	E-20
	Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 18 (Esq. Vitoria)	E-21
	Ed. Viv. en Vitoria 35 (Esq. C. Toledo)	E-22
	Ed. Viv. en Gregorio Solabarrieta 1 (Esq. R. Allende)	E-23
Instituto Fray Pedro de Urbina (Avda. R. Argentina 2)	E-24	

UTE EPYPSA-URBAM

ADAPTACIÓN P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO (Texto Refundido-2005)

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO

**IDENTIFICACIÓN**

**EDIFICIO EN C/ VITORIA 9 Y 11**

**GRADO DE PROTECCIÓN**

**ESTRUCTURAL**

**NÚMERO**

**E-17**

**LOCALIZACIÓN**

CALLE VITORIA, nº 9 y 11. ESQUINA SORRIBAS

**PROPIEDAD**

PARTICULAR

**TIPOLOGÍA DE PARCELA**

EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS Y EN ESQUINA.

**ESTILO ARQUITECTÓNICO**

HISTORICISTA

**SIGLO-ANTIGÜEDAD**

PRINCIPIOS S.XX (1925)

**USO ACTUAL**

VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

REGULAR

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:**

	SI	NO
-Mantenimiento de esquema compositivo y acabados de fachada.	X	
-Mantenimiento de elementos singulares de fachada.	X	
-Eliminación de elementos degradantes.	X	
-Sustitución de elementos y materiales discordantes.	X	
-Se permiten obras de ampliación.		X

**ACTUACIONES EXCEPCIONALES**

Integrar la imagen formal de la planta baja

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

**DESCRIPCIÓN**

Original edificio de grandes dimensiones organizado en dos portales que dan acceso a dos viviendas por planta. Cuenta con dos fachadas claramente diferenciadas, la principal que da a la calle Vitoria, donde el autor vuelca todos los recursos estilísticos con gran proliferación de elementos decorativos, y la lateral que mira a la calle Sombras, más estrecha, donde la decoración se hace mucho más contenida. Las dos fachadas se unen con un cuerpo de miradores simétricos respecto a la desnuda esquina que se enlazan con las balastradas de los pisos primero y cuarto.

El alzado principal se compone de cuatro cuerpos de miradores de fábrica entre los que se intercalan dos parejas de balcones en los ejes de cada portal. Utiliza el orden gigante en las pilastras que recorren los tres primeros pisos, haciendo el cuarto de coronación. En el lateral sustituye balcones por ventanas y simplifica el mirador del extremo, que no sobresale.

**OBSERVACIONES**

El edificio es seguramente obra de Fermín Alamo, puesto que la fecha del proyecto, 1925; el estilo arquitectónico ecléctico-historicista en el que se movía con tanta maestría; y la similitud con otras obras del arquitecto (Almacenes 5 ó Ramón y Cajal 59-61); nos hacen suponer que esto puede ser así.

Situación en plano



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de  
protección de los edificios sitos en los  
nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

DOCUMENTOS PGOU ESTADO MODIFICADO

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

3

REF.	Localidad	BIEN PROTEGIDO	NÚMERO Y NIVEL DE PROTECCIÓN
1	MIRANDA	Templete Música (Parque de Antonio Machado)	I-1
2		Crucero (La Nave)	(BIC) I-2
3		Rollo de Justicia (La Picota)	(BIC) I-3
4		Iglesia de San Nicolás (San Agustín 8)	I-18
5		Iglesia de Fefasa (Plaza del Poblado de los Angeles s/n)	I-19
6		Confin de Castilla ( carretera N-I)	I-20
7		Crucero ( carretera a Orón)	(BIC) I-21
8		Estación Principal (Plaza de la Estación s/n)	E-1
9		Estación de Segunda (Plaza de la Estación s/n)	E-2
10		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 59, 61y Concepción Arenal 6, 8	E-3
11		Antiguas Agustinas en Estación 25	E-4
12		Ed. Viv. en Antonio Machado 2 (Esq. Estación)	E-5
13		Ed. Viv. en Antonio Machado 1 (Esq. Estación)	E-6
14		Ed. Viv. en Francisco Cantera 1 (Esq. Estación)	E-7
15		Ed. Viv. en Francisco Cantera 2 (Esq. Estación)	E-8
16		Ed. Viv. en Estación 18	E-9
17		Ed. Viv. en Estación 9	E-10
18		Plaza de Abastos (Francisco Cantera 10)	E-11
19		Iglesia de La Sagrada Familia (Arenal 56)	E-12
20		Ed. Viv. en San Agustín 2 (Esq. Estación)	E-13
21		Sin Contenido	E-14
22		Ed. Viv. en Almacenes 5	E-15
23		Ed. Viv. en Vitoria 2 (Esq. Almacenes)	E-16
24		Ed. Viv. en Vitoria 9 y 11 (Esq. Sorribas)	A-39
25		Ed. Viv. en Vitoria 21, Pérez Galdós 15 y G. Solbta. 20	E-18
26		Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 20 (Esq. Vitoria)	E-19
27		Ed. Viv. en Vitoria 40 (Esq. C. Toledo)	E-20
28		Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 18 (Esq. Vitoria)	E-21
29		Ed. Viv. en Vitoria 35 (Esq. C. Toledo)	E-22
30		Ed. Viv. en Gregorio Solabarrieta 1 (Esq. R. Allende)	E-23
31		Instituto Fray Pedro de Urbina (Avda. R. Argentina 2)	E-24
32		Centro Municipal de Cultura (Josefinas)	E-25
33		Antiguo Matadero (Carretera de Fuentecaliente s/n)	E-26
34		Sin contenido	E-27
35		Puente del Ferrocarril (río Ebro)	E-28
36		Puente de la Nacional I (río Ebro)	E-29
37		Sin contenido	A-1
38		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 52	A-2
39		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 48	A-3
40		Ed. Viv. en Juan Ramón Jiménez 3	A-4
41		Ed. Viv. en Comuneros de Castilla 3 y 5	A-5
42		Ed. Viv. en Estación 56	A-6
43		Ed. Viv. en Estación 50	A-7
44		Ed. Viv. en Estación 21 y 23	A-8
45		Ed. Viv. en Francisco Cantera 9, 11 y 13	A-9
46		Ed. Viv. en Francisco Cantera 8	A-10
47		Ed. Viv. en Ramón y Cajal 2	A-11

UTE EPYPSA-URBAM

ADAPTACIÓN P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO (Texto Refundido-2005)

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

*NORMATIVA. LIBRO CUARTO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN*

233

## Artículo 420. Relación de Bienes Protegidos

De acuerdo al nivel de protección establecido en este Plan General, las edificaciones y elementos protegidos corresponden con la siguiente relación, estructurada en cinco categorías: Integral (I), Estructural (E), Ambiental (A), Yacimientos Arqueológicos (Y) y Zonas Urbanas (Z), expresándose su localización y número de identificación en el plano de "Catálogo de Bienes Protegidos" del Plan General, escala 1:20.000; así como su referencia según el nivel de protección otorgado que figura en las *Fichas de Catálogo de Bienes Protegidos* y en los planos de los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000. El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General incorpora un total de 115 bienes protegidos, sin considerar los otros 103 bienes protegidos incluidos en el Catálogo propio del Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Miranda de Ebro ("PERI-Conjunto Histórico").

Localidad	BIEN PROTEGIDO	IDENTIFICACIÓN Y NIVEL DE PROTECCIÓN
MIRANDA	Templete Música (Parque de Antonio Machado)	I-1
	Crucero (La Nave)	(BIC) I-2
	Rollo de Justicia (La Picota)	(BIC) I-3
	Iglesia de San Nicolás (San Agustín 8)	I-18
	Iglesia de Fefasa (Plaza del Poblado de los Angeles s/n)	I-19
	Confin de Castilla (carretera N-I)	I-20
	Crucero (carretera de Orón)	(BIC) I-21
	Estación Principal (Plaza de la Estación s/n)	E-1
	Estación de Segunda (Plaza de la Estación s/n)	E-2
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 59, 61 y Concepción Arenal 6, 8	E-3
	Antiguas Agustinas en Estación 25	E-4
	Ed. Viv. en Antonio Machado 2 (Esq. Estación)	E-5
	Ed. Viv. en Antonio Machado 1 (Esq. Estación)	E-6
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 1 (Esq. Estación)	E-7
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 2 (Esq. Estación)	E-8
	Ed. Viv. en Estación 18	E-9
	Ed. Viv. en Estación 9	E-10
	Plaza de Abastos (Francisco Cantera 10)	E-11
	Iglesia de La Sagrada Familia (Arenal 56)	E-12
	Ed. Viv. en San Agustín 2 (Esq. Estación)	E-13
	Sin contenido	14-E
	Ed. Viv. en Almacenes 5	E-15
	Ed. Viv. en Vitoria 2 (Esq. Almacenes)	E-16
	Ed. Viv. en Vitoria 9 y 11 (Esq. Sorribas)	A-39
Ed. Viv. en Vitoria 21, Pérez Galdós 15 y G. Solbta. 20	E-18	
Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 20 (Esq. Vitoria)	E-19	
Ed. Viv. en Vitoria 40 (Esq. C. Toledo)	E-20	
Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 18 (Esq. Vitoria)	E-21	
Ed. Viv. en Vitoria 35 (Esq. C. Toledo)	E-22	
Ed. Viv. en Gregorio Solabarrieta 1 (Esq. R. Allende)	E-23	
Instituto Fray Pedro de Urbina (Avda. R. Argentina 2)	E-24	

UTE EPYPSA-URBAM

ADAPTACIÓN P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO (Texto Refundido-2005)

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. CAMBIO DE PROTECCIÓN EDIFICIOS CALLE VITORIA Nº 9-11

## ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. MIRANDA DE EBRO

IDENTIFICACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
<b>EDIFICIO EN C/ VITORIA 9 Y 11</b>	<b>AMBIENTAL</b>	<b>A-39</b>

LOCALIZACIÓN	USO ACTUAL	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
CALLE VITORIA, nº 9 y 11. ESQUINA SORRIBAS	SOLAR		
PROPIEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN		
PARTICULAR	MALO		
TIPOLOGÍA DE PARCELA	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:		<b>SI NO</b>
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS Y EN ESQUINA	-Mantenimiento de esquema compositivo y acabados de fachada.		X
ESTILO ARQUITECTÓNICO	-Mantenimiento de elementos singulares de fachada.		X
HISTORICISTA	-Eliminación de elementos degradantes.		X
SIGLO-ANTIGÜEDAD	-Sustitución de elementos y materiales discordantes.		X
PRINCIPIOS S.XX (1925)	-Se permiten obras de ampliación.		X
DESCRIPCIÓN	ACTUACIONES EXCEPCIONALES		
Original edificio de grandes dimensiones organizado en dos portales que dan acceso a dos viviendas por planta. Cuenta con dos fachadas claramente diferenciadas, la principal que da a la calle Vitoria, donde el autor vuelca todos los recursos estilísticos con gran proliferación de elementos decorativos, y la lateral que mira a la calle Sorribas, más estrecha, donde la decoración se hace mucho más contenida. Las dos fachadas se unen con un cuerpo de miradores simétricos respecto a la desnuda esquina que se enlazan con las balaustradas de los pisos primero y cuarto. El alzado principal se compone de cuatro cuerpos de miradores de fábrica entre los que se intercalan dos parejas de balcones en los ejes de cada portal. Utiliza el orden gigante en las pilastras que recorren los tres primeros pisos, haciendo el cuarto de coronación. En el lateral sustituye balcones por ventanas y simplifica el mirador del extremo, que no sobresale.	Integrar la imagen formal de la planta baja		
OBSERVACIONES			
El edificio es seguramente obra de Fermín Álamo, puesto que la fecha del proyecto, 1925; el estilo arquitectónico ecléctico-historicista en el que se movía con tanta maestría; y la similitud con otras obras del arquitecto (Almacenes 5 ó Ramón y Cajal 59-61); nos hacen suponer que esto puede ser así.			

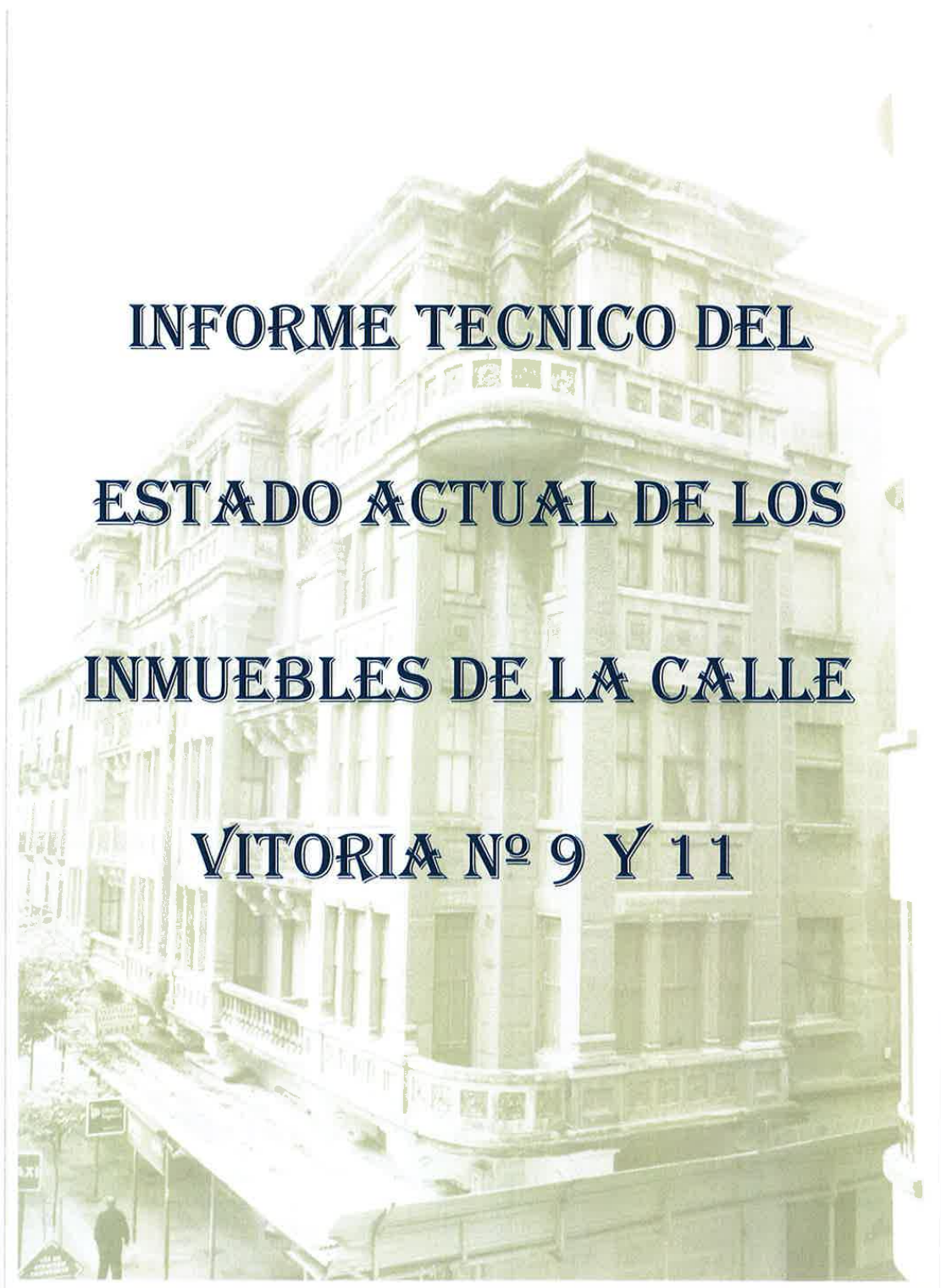
Situación en plano

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de  
protección de los edificios sitos en los  
nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

**INFORME DETALLADO DEL  
ARQUITECTO TÉCNICO  
MUNICIPAL D. JOSÉ LUIS  
GONZÁLEZ MARTÍNEZ**

**ANEXO**





Miranda De Ebro 24 de junio de 2013



Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



**ASUNTO** : Estado actual de los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria.

**DIRIGIDO A** : Concejala de Urbanismo y Vivienda y Servicios Jurídicos de Urbanismo.

### **INFORME DEL JEFE DE LA SECCION TECNICA DE OBRAS**

El expediente administrativo que el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro tiene abierto respecto a los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria, está siendo muy largo en el tiempo, pues son casi 10 años los transcurridos desde su inicio, es a la vez extenso y complejo. La síntesis del expediente administrativo, se podría resumir básicamente en los siguientes actos :

Por Decreto de Alcaldía de 26 de setiembre de 2005 se ordenó al los propietarios de los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria la reposición de todos los cristales de las galerías y el cerramiento de todos los huecos de fachada a fin de evitar la entrada de palomas, así como la retirada de las palomas muertas, excrementos y la limpieza de los inmuebles.

La Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, por Decreto de Alcaldía de fecha 11 de julio de 2008, RESUELVE : 1º.- Declarar el estado de ruina de los inmuebles números 9 y 11", 2º.- Ordenar el desalojo inmediato del inmueble, 3º.- Ordenar a los propietarios la rehabilitación de los inmuebles y 4º .- Ordenar la adopción de distintas medidas cautelares tales como colocación de pasarela peatonal protegida, apuntalamiento de galería posterior y forjados colapsados, retirada de cristales rotos, limpieza de excrementos de palomas, eliminación de goteras y vías de agua, etc.

Contra la resolución municipal de declaración del estado de ruina de los inmuebles nº 9 y 11 de la C/ Vitoria, se interpusieron recursos de reposición por Pedro Martínez Lage, Victor Manuel Ortiz de Pinedo Montoya y M<sup>a</sup> Josefa Losa de Pinedo Montoya. Los recursos interpuestos fueron desestimados por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

El expediente se remitió al Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Burgos.

El Juzgado Contencioso/Administrativo nº 1 de Burgos en Sentencia nº 629/2012 emite fallo desestimando íntegramente el recurso contencioso/administrativo presentado por los propietarios de los inmuebles sitios en C/ Vitoria 9 y 11, exponiendo que resultan acordes al ordenamiento jurídico tanto la declaración de ruina contenida en el Decreto 11 de julio de 2008 de la Concejalía de Urbanismo y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, como la adopción de las medidas cautelares cuya ejecución se ordena.

Desde la notificación de la Sentencia del Juzgado al Excmo. Ayuntamiento y supuestamente a los propietarios de los inmuebles han transcurrido más de nueve meses sin que los propietarios hayan adoptado medida cautelar alguna.

Vecinos de los inmuebles colindantes han denunciado recientemente al Excmo. Ayuntamiento su preocupación por el estado en el que se encuentran los inmuebles nº 9 y 11 de C/ Vitoria y en particular con el deterioro de las galerías de las viviendas y sus

1



Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



cerramientos, por considerar que pudieran desplomarse hacia el patio interior de manzana y afectar a sus viviendas. También denuncian la "ocupación" de palomas y los prejuicios que pueden ocasionar a su salud puesto que los inmuebles se encuentran deshabitados. Las denuncias de los vecinos de las viviendas colindantes tienen su origen en el año 2004. Durante estos últimos 10 años las denuncias de los vecinos han sido constantes, el Ayuntamiento notificó distintos órdenes de ejecución a sus propietarios, requiriéndoles : "la reposición de todos los cristales de las galerías y el cierre de todos los huecos para impedir el acceso a las palomas, así como la retirada de las palomas muertas y excrementos, la desinfección y desinsectación de los inmuebles a fin de evitar problemas de salubridad".

El informe de los Servicios Veterinarios Oficiales de Salud Pública de Miranda de Ebro de fecha 5 de julio de 2005 ya alertaba de la presencia masiva de palomas en las ventanas, tejados, canalones y otras estructuras externas de las viviendas, así como abundantes depósitos de excrementos y restos de animales muertos. A las molestias ocasionadas por la suciedad y los olores, hay que añadir la posible transmisión de enfermedades infecto-contagiosas en las que las aves juegan un importante papel como portadoras.

Ante las denuncias de los vecinos de los inmuebles colindantes realizadas recientemente, denuncias que han sido expuestas a los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo y Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, los Servicios Técnicos Municipal de Urbanismo han efectuado durante la primera quincena del mes de junio tres nuevas visitas de inspección a los inmuebles de C/ Vitoria nº 9 y 11, dos de las visitas se han realizado al interior de los inmuebles a fin de verificar el estado actual de las viviendas y zonas comunes, la tercera y última visita se ha realizado conjuntamente con el Servicio Contraincendios y la colaboración de Policía Local para acordonar previamente el entorno. Esta visita de inspección tuvo como objetivo reconocer desde la proximidad que ofrece al acceso al camión-escala del Servicio contraincendios el estado actual de todos los elementos de las fachadas (cubiertas, aleros, cornisas, miradores de fábrica de ladrillo, estucos, balaustradas, balcones, ventanas, terrazas, canalones y bajantes, elementos decorativos de escayola, humedades, grietas, etc)

Estos inmuebles presentan en la actualidad severos problemas de seguridad y estabilidad y lamentables condiciones de ornato público y habitabilidad, dado el escaso o nulo mantenimiento de sus propietarios respecto a los inmuebles, aún cuando el Excmo. Ayuntamiento les haya dado traslado de distintas órdenes de ejecución que con carácter general han incumplido.

A continuación describiremos distintas patologías que evidencian el estado actual en el que se encuentra el inmueble nº 9 de la C/ Vitoria :

1.- Las galerías de madera de las viviendas situadas junto al patio interior de manzana se encuentran en estado de ruina inminente, pudiendo desplomarse hacia el patio interior en cualquier momento. Apuntalar las galerías en las cuatro plantas de viviendas del inmueble para evitar su desplome no parece que sea una medida aconsejable ni razonable, esta medida pudo ser factible hace unos 5 años. La acumulación de

2



Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



cuantiosas deyecciones de las palomas ha agravado y debilitado también la estructura de madera de las galerías. El acceso y tránsito por estas galerías desde el interior de las viviendas puede ser muy arriesgado y peligroso debido al colapso de su estructura de madera. Es prioritario y urgente demoler las galerías dada su degradación, lo que supondría también la eliminación de las deyecciones de palomas acumuladas en los suelos de las galerías. Fotos 1 a 8.

2.- Colapso generalizado de los forjados de madera de las dependencias situadas en el frente de fachada principal. Los cabios de madera están situados perpendicularmente al muro de carga de la fachada principal, perdiendo su apoyo y arriostramiento con la fachada; la mayor parte de estos cabios se encuentran completamente separados de los muros de carga de fábrica de ladrillo de la fachada principal debido a su rotura y pudrición. Fotos 9 a 20.

3.- Desniveles importantes superiores en algunos casos a 8 cm., en distintos forjados de cocinas, baños y aseos. Fotos 21 a 24.

4.- El estado de conservación de las cubiertas de los inmuebles es muy precario debido a la rotura y desplazamiento de muchas de las tejas planas colocadas sobre rastrel de madera, deformaciones de los faldones de cubierta, claraboyas abiertas, canalones saturados y obstruidos, etc. facilitando la entrada de lluvia a los inmuebles, dañando la estructura de madera y provocando cuantiosas humedades en el interior del inmueble. Chimeneas parcialmente derruidas con peligro de desprendimiento a la vía pública. Fotos 25 a 32.

5.- Posibles daños en la cimentación del inmueble debido a la falta de mantenimiento de la red de saneamiento, entrada de agua a los locales comerciales desde los patios interiores e incluso desde la cubierta del inmueble, etc.

6.- Hundimientos parciales de los forjados de cocinas, baños y aseos (zonas húmedas de las viviendas). Fotos 33 a 36.

7.- Desprendimientos de falsos techos de escayola y cañizo por acumulación de agua, grandes humedades en las dependencias a fachada principal y patios interiores. En algunos casos son auténticas vías de agua que acaban bañando los paramentos de yeso y techos de escayola y cañizo. Fotos 37 a 40.

8.- Fisuras y grietas generalizadas en todo el inmueble, en sus nudos estructurales y en todas sus direcciones. Especial mención a las grietas de la fachada lateral a C/ Sorribas, que discurren por toda la fachada en sentido ascendente con mayor profundidad y anchura cuanto más se acercan a la planta cuarta y última y a la cornisa del inmueble, que denotan la existencia de asentamientos importantes en el edificio. Fotos 41 a 48.

9.- Los revocos de mortero de cemento de las fachadas que imitan sillería de piedra, están sueltos de su soporte de fábrica de ladrillo en muchos paños de las fachadas. Algunos de los capiteles de los pilares simulados con terminación de imitación de piedra



Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



y realizados con escayola, en las fachadas principales de las galerías, se han desprendido a la vía pública. Fotos 49 a 56.

**10.- Eflorescencias** (sales cristalizadas que forman manchas) muy generalizadas en las fachadas principales de los inmuebles, manifestándose con mayores dimensiones a la altura de los forjados de las viviendas debido a la retención de agua. Afectan al soporte de fábrica y los revestimientos de las fachadas. Fotos 57 a 60.

**11.- Corrosión de las armaduras** de las losas armadas de hormigón que provoca el desprendimiento del material que reviste y protege las armaduras. Fotos 61 a 62.

**12.- Cristales rotos** en muchas de las ventanas, balcones de las fachadas principales y galerías a patio interior. Fotos 63 a 64.

**13.-** La marquesina metálica de protección colocada en las aceras para retener los restos de materiales que pudieran desprenderse de las fachadas, lleva colocada más de cuatro años en la vía pública con las consiguientes molestias a vecinos y transeúntes, además de su agresión estética y visual, esta marquesina retiene gran cantidad de excrementos de palomas y de pequeños desprendimientos del revoco de mortero de cemento de sus fachadas, cristales, etc. Esta marquesina ha cumplido hasta ahora las funciones de protección y seguridad señaladas, no obstante la alarmante y constante degradación del inmueble puede provocar en un corto espacio de tiempo que elementos más grandes y pesados de las fachadas se pudieran desprender a la vía pública (partes de cornisa y balcones, revestimientos, plafones de escayola, balaustradas, etc. En este supuesto la marquesina no tendría resistencia suficiente como para soportar y contener estos desprendimientos y garantizar la seguridad de los ciudadanos en su tránsito bajo las marquesinas. Fotos 65 a 68.

Respecto a las condiciones de salubridad y habitabilidad, he de exponer lo siguiente:

**14.-** El inmueble nº 9 de la C/ Vitoria es un verdadero palomar invadido por decenas de palomas. Los excrementos o deyecciones de las palomas se acumulan en grandes cantidades principalmente en la entrecubierta del edificio, caja de escalera, galerías del patio interior, terrazas exteriores y balcones cuyos cristales están rotos y las ventanas abiertas. Fotos 69 a 80.

**15.- Acumulación de escombros,** enseres y mobiliario en la mayor parte de las viviendas, cuyo peso y humedad está sobrecargando gravemente a los forjados de madera muy saturados de agua. Fotos 81 a 88.

**16.- Presencia de insectos xilófagos** en la estructura de madera del inmueble debido a la excesiva y constante humedad de la estructura de madera y al estado de abandono del inmueble (carcoma, escarabajos, polilla, etc). Fotos 89 a 92.

**17.- Presencia de musgo, moho y vegetación** en las fachadas y terrazas del inmueble que provocan la degradación de sus materiales. Se desarrolla por la presencia de



Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



humedad y por tratarse de superficies poco soleadas, generalmente orientadas al norte.  
Fotos 93 a 96.

**18.- Instalaciones** de electricidad, fontanería y saneamiento arrancadas y **fuera de uso**.  
Fotos de 97 a 99.

**19.-** La tabiquería de fábrica de ladrillo que delimita las distintas dependencias de las viviendas y zonas comunes, así como los materiales de pavimentos y solados, alicatados, aparatos sanitarios, grifería, carpinterías, pinturas, etc., con carácter general se encuentran fisurados, rotos, arrancados y degradados, haciendo **inhabitables las viviendas**.

### **CONCLUSIONES :**

El **análisis final** que se puede obtener a la vista de las inspecciones técnicas realizadas, cuyas patologías se han descrito anteriormente, no puede ser otro que el de confirmar el **estado de ruina técnica, física y económica y el alarmante estado de insalubridad y abandono en el que se encuentra el inmueble nº 9 de la C/ Vitoria**. El inmueble presenta un estado general de agotamiento de sus elementos estructurales de cubierta, forjados y pilares de madera, galería posterior y elementos puntuales de los acabados y revestimientos de las fachadas. El inmueble nº 11 de la C/ Vitoria no presenta en la actualidad un estado tan alarmante como el inmueble nº 9, si bien de persistir su abandono por parte de los propietarios, en muy pocos meses la evolución de sus patologías se reproducirá el estado actual del inmueble nº 9. Entre las patologías señaladas anteriormente cabe destacar el **peligro real** en el que se encuentran las galerías de las viviendas cuyas luces y vistas dan al patio interior de manzana, su colapso estructural puede ser **inminente**. Los forjados de las dependencias de las viviendas con ventanas y miradores a C/ Vitoria en todas las viviendas del inmueble nº 9 están también colapsados y hundidos en sus encuentros con la fachada principal.

Las condiciones actuales de **insalubridad** en la que se encuentran estos inmuebles, principalmente el nº 9 de la C/ Vitoria, **son verdaderamente graves y preocupantes**. La entrada de aguas pluviales a los inmuebles debido a las importantes lluvias de estos últimos meses, conjuntamente con la rotura y desplazamiento de tejas, la obstrucción total de canalones y bajantes y la acumulación de excrementos o deyecciones de palomas están acelerando la degradación de las estructuras de madera, si bien la entrada de agua también está afectando considerablemente a los cerramientos y muros de carga de los inmuebles, los techos y paredes están saturadas de agua y humedad. La recogida de aguas pluviales es totalmente ineficaz por lo que todas las aguas procedentes de lluvia entran en los inmuebles llegando hasta las plantas bajas, pudiendo afectar a las cimentaciones.

Son claras y evidentes las sensaciones y valoraciones que se pueden realizar una vez realizada "in situ" la inspección al interior del inmueble nº 9 de C/ Vitoria, son , pero la mas significativa que se puede realizar por cualquier ciudadano que realizara dicha inspección será la de afirmar que **"el interior del inmueble incluidas las terrazas exteriores es un auténtico vertedero situado en el centro de la ciudad"**.



Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



En el apartado de conclusiones de este informe se exponen las condiciones de seguridad y salubridad en las que se encuentran actualmente los inmuebles. El estado de ruina de los inmuebles puede suponer un riesgo real para la personas y bienes, las condiciones de insalubridad no son por ello menos importantes, la protección de las personas vulnerables como son las personas mayores y niños queda en entredicho a mi juicio, si se sigue manteniendo el estado actual de los inmuebles.

Los propietarios de los inmuebles nº 9 y 11 de C/ Vitoria han eludido sus obligaciones de mantener los inmuebles en las condiciones adeudas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, al menos durante los últimos 10 años en los que el Excmo. Ayuntamiento ha tenido constancia a través de las denuncias presentadas, ya que de las distintas medidas cautelares requeridas por el Ayuntamiento solamente se realizaron la colocación de la pasarela peatonal protegida para la protección de los transeúntes y el cierre de algunos huecos por los cuales entraban las palomas, por cierto con muy poco resultado. Las obligaciones del deber de conservación y mantenimiento que tienen los propietarios hacia sus inmuebles ya no solo no han sido cumplidas, sino que se han incumplido la ejecución de las medidas cautelares básicas requeridas por el Excmo. Ayuntamiento.

Los inmuebles nº 9 y 11 de C/ Vitoria no pueden ser demolidos al tratarse de edificios catalogados en el Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro con el grado de protección estructural, ver ficha E-17 del catálogo de bienes protegidos, por tal motivo los propietarios deben rehabilitar los inmuebles, ejecutando todas las obras de conservación, rehabilitación, habitabilidad y ornato público para que las viviendas y locales comerciales puedan ser nuevamente habitables.

El aspecto externo de estos inmuebles situados en una calle importante de la ciudad como es la C/ Vitoria, no hace muchos años centro neurálgico de la ciudad y vía principal de acceso, es muy desolador, la degradación urbana del entorno es constatable, generando escasa o nula vida social en el entorno de estos inmuebles, pues tanto las viviendas como los 5 locales que operaron en las plantas bajas comerciales, están todos clausurados.

La situación actual en la que se encuentran los inmuebles de C/ Vitoria 9 y 11 parece una situación "viciada y bloqueada", la Sentencia de Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Burgos desestima el recurso presentado por los propietarios obligando por tanto a mantener y rehabilitar los inmuebles. Concedores del contenido de la Sentencia, los propietarios siguen sin adoptar ninguna medida concreta. La administración local no ejecuta subsidiariamente las medidas cautelares requeridas a la propiedad ni propone alguna otra alternativa urgente que impida y ponga fin al grave deterioro físico y de insalubridad en la que se encuentran los inmuebles, mientras tanto los vecinos de las viviendas colindantes llevan mucho tiempo soportando esta situación.

Considerando el alarmante estado de conservación en la que se encuentran los inmuebles situados en C/ Vitoria 9 y 11, estado que hemos descrito y justificado en el presente informe, no caben muchos alternativas para corregir y resolver este tipo de



Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



expedientes cuya presencia en el tiempo se dilata y demora extraordinariamente, mientras el peligro y riesgo real de desplomes de forjados, desprendimiento de elementos de las fachadas, depósitos de escombros y residuos insalubres, etc, son muy evidentes. Son dos las alternativas posibles, que a mi juicio, pueden y deben desbloquear esta situación :

A.- Que sean los propietarios quienes realicen los trabajos, obras y servicios necesarios para conservar los inmuebles en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, hasta el límite legal del deber de conservación, siendo en Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro quien asuma subsidiariamente el exceso de obra que supere referido límite (artículo 19.2 el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León). Hay que tener muy presente que los inmuebles de C/ Vitoria 9 y 11 no pueden ser demolidos el estar catalogados con protección estructural y la Sentencia del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Burgos no admite su demolición. El Ayuntamiento ha sido quien ha considerado necesario proteger estas edificaciones catalogándolas con el nivel de protección estructural. Este nivel de protección apenas permite realizar intervenciones relevantes en los inmuebles sin afectar al mantenimiento del esquema compositivo de las fachadas y sus elementos singulares, pues las fachadas deben conservarse en su estado actual. El nivel de protección estructural protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio : niveles de forjado, estructura portante y cubiertas.

B.- Que el Ayuntamiento proponga y justifique un cambio del nivel de protección de estos inmuebles, pasando del nivel de protección estructural a ambiental. El nivel de protección ambiental se destaca por la protección de las características estéticas y compositivas externas de las edificaciones : acabados, ritmos y proporción de huecos y elementos singulares de las fachadas. En este supuesto los propietarios tienen posibilidades de intervenir en la reestructuración de los inmuebles pues la estructura portante, ritmos de forjado, etc, se podrían rediseñar. Los inmuebles tendrían una nueva estructura al restituir la estructura actual de madera por otra metálica o de hormigón, e incluso reponiendo y reforzando la estructura actual de madera, se podrían realizar diferentes distribuciones de las viviendas, suprimir las barreras arquitectónicas actuales, habilitar plazas de aparcamiento en sótano, etc.

Al tratarse de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, el Ayuntamiento deberá señalar los elementos o partes de los edificios que deban conservarse, en este caso las fachadas, aportando los documentos y propuestas necesarias que justifiquen la "modificación del cambio de nivel de protección estructural a ambiental". La documentación deberá ser remitida al Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León a fin de que la Ponencia Técnica de la Comisión estudie, evalúe y apruebe dicha modificación de cambio de nivel de protección, si así procede.

Hasta tanto no se materialice alguna de las dos propuestas descritas con anterioridad los propietarios deberán mantener los inmuebles en las condiciones adecuadas de seguridad y salubridad. Al incumplirse taxativamente estas obligaciones por parte de sus





Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro



propietarios como ha quedado demostrado a la vista del informe redactado, deberá ser la Administración Local quien subsidiariamente ejecute las "medidas cautelares básicas y esenciales". Estas medidas deberán ser las siguientes :

- 1.- Desinsectación, desratización y limpieza de los inmuebles (interior de viviendas, zonas comunes, entrecubierta, patios interiores, etc, retirando los excrementos de palomas, palomas muertas, etc.
- 2.- Cierre de ventanas, balcones, aleros de cubierta, claraboyas ,entrecubierta, etc, para evitar el acceso de las palomas.
- 3.- Demolición de las galerías de madera de las viviendas ante el peligro inminente de desplome hacia el patio interior de manzana. Se deberán cerrar los huecos de paso con fábrica de ladrillo una vez demolidas las galerías. La ruina inminente implica una situación de riesgo real para las personas y bienes, su colapso total se puede producir en cualquier momento. La demolición de las galerías posteriores del inmueble es técnica y materialmente factible porque las galerías representan un cuerpo constructivo aislado e independiente que permite la segregación de la porción arquitectónica afectada por la ruina, sin repercusión del estado e integridad del resto del edificio.
- 4.- Desescombro y apuntalamiento de los forjados desplomados o en riesgo de desprendimiento de cocinas y baños.
- 5.- Apuntalamiento de los forjados colapsados de las dependencias a fachada principal a fin de evitar su desplome total y retirada de enseres o materiales que generan sobrecargas en los forjados pudiendo desplomarse a las plantas inferiores.
- 6.- Colocación de testigos en las grietas de la fachada de la C/ Sorribas.
- 7.- Realizar visitas periódicas a los inmuebles. Seguimiento de la evolución de los forjados colapsados y de aquellos otros que pudieran desplomarse debido a las múltiples vías de agua que se constatan en las viviendas, principalmente en el inmueble nº 9 de la C/ Vitoria. El desplome de los forjados podría afectar gravemente a otros elementos estructurales de los inmuebles incluyendo los muros de carga de las fachadas principales.

Todas estas actuaciones deberán ser evaluadas y tenidas en cuenta para la redacción posterior de un proyecto de ejecución en el que se detallen las actuaciones a realizar, teniendo como base la exigencias de seguridad y salubridad necesarias.

El proyecto de ejecución de las actuaciones señaladas anteriormente que subsidiariamente deberá contratar la Administración Local deberá realizarse con carácter de emergencia.

La redacción del proyecto de ejecución no deberá superar los 15 días naturales desde su contratación.

**Ayuntamiento de  
Miranda de Ebro**

La finalidad de este informe técnico no es valorar y justificar nuevamente el estado de ruina de los inmuebles cuya declaración de ruina se realizó por el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro con fecha 11 de julio de 2008, sino la de informar sobre el estado actual y su evolución después de transcurridos 5 años desde la declaración. Se pretende poner en conocimiento de la Administración, vecinos del entorno y propietarios acerca del peligro y riesgo que supondría para las personas y bienes dejar transcurrir más tiempo sin que se adopten medidas concluyentes que lleguen a solucionar verdaderamente esta situación. La concurrencia de "peligro" y "urgencia" deben ser motivo suficiente como para que la Administración y propietarios agilicen cuantas actuaciones sean necesarias para resolver esta situación.

Finalmente señalar que el acceso al interior del inmueble nº 9 de C/ Vitoria deberá estar prohibido a personas no profesionales, debido al riesgo real de desprendimiento de forjados y posibles afecciones a la salud, dado el alarmante estado de insalubridad. Quienes accedan a su interior deberán estar equipados con medios de seguridad y protección adecuados (fotos 104 y 105), además de conocimientos profesionales para desenvolverse por el interior del inmueble.

**Nota :** Se acompaña informe fotográfico y plano de distribución de la planta tipo del inmueble nº 9 de C/ Vitoria en el que se señala el emplazamiento de las patologías estructurales más importantes.

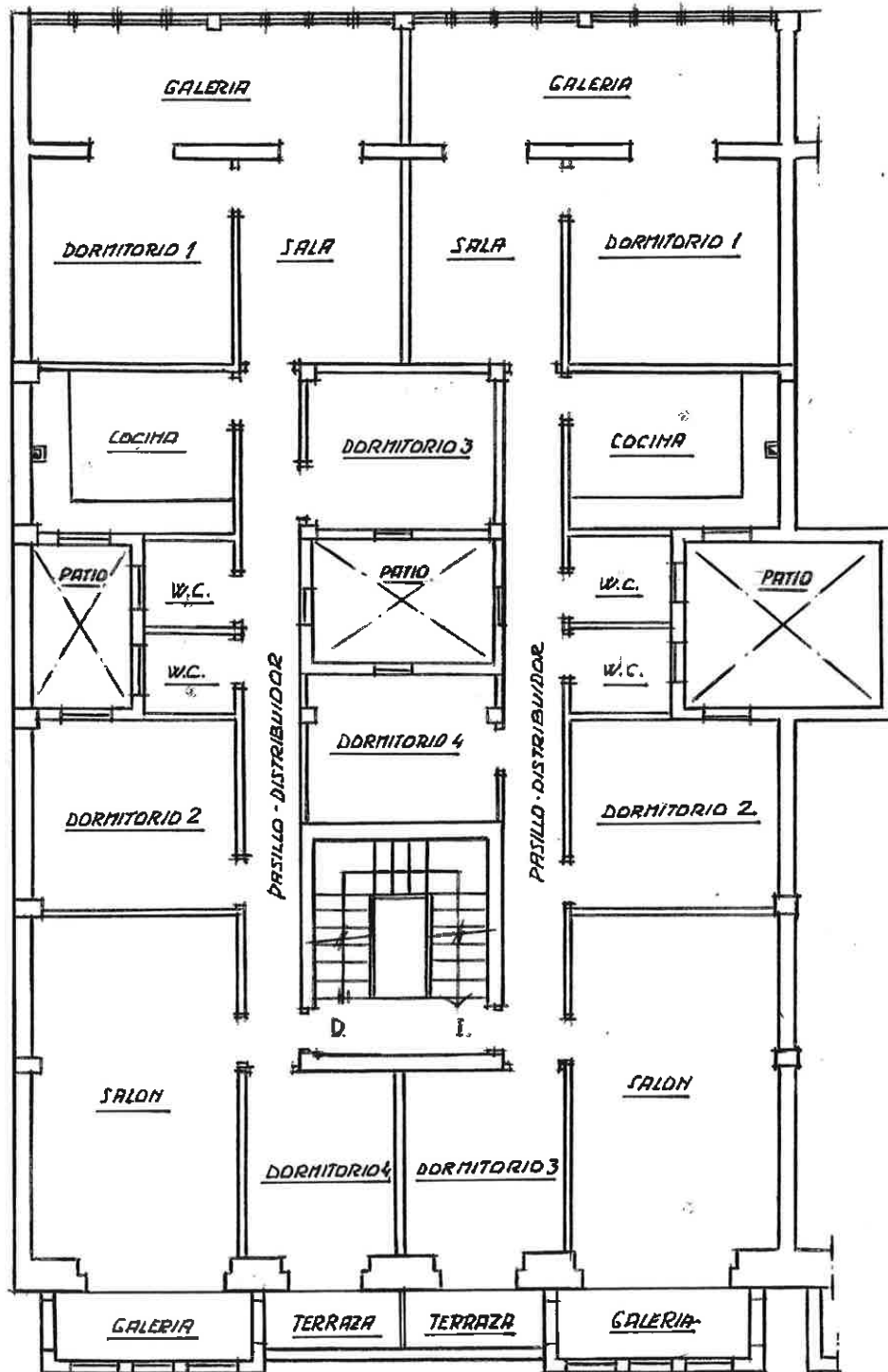
Es cuanto tengo a bien informar.

Miranda de Ebro a 25 de junio de 2013

El Arquitecto Técnico Municipal

Fdo : José Luis González Martínez

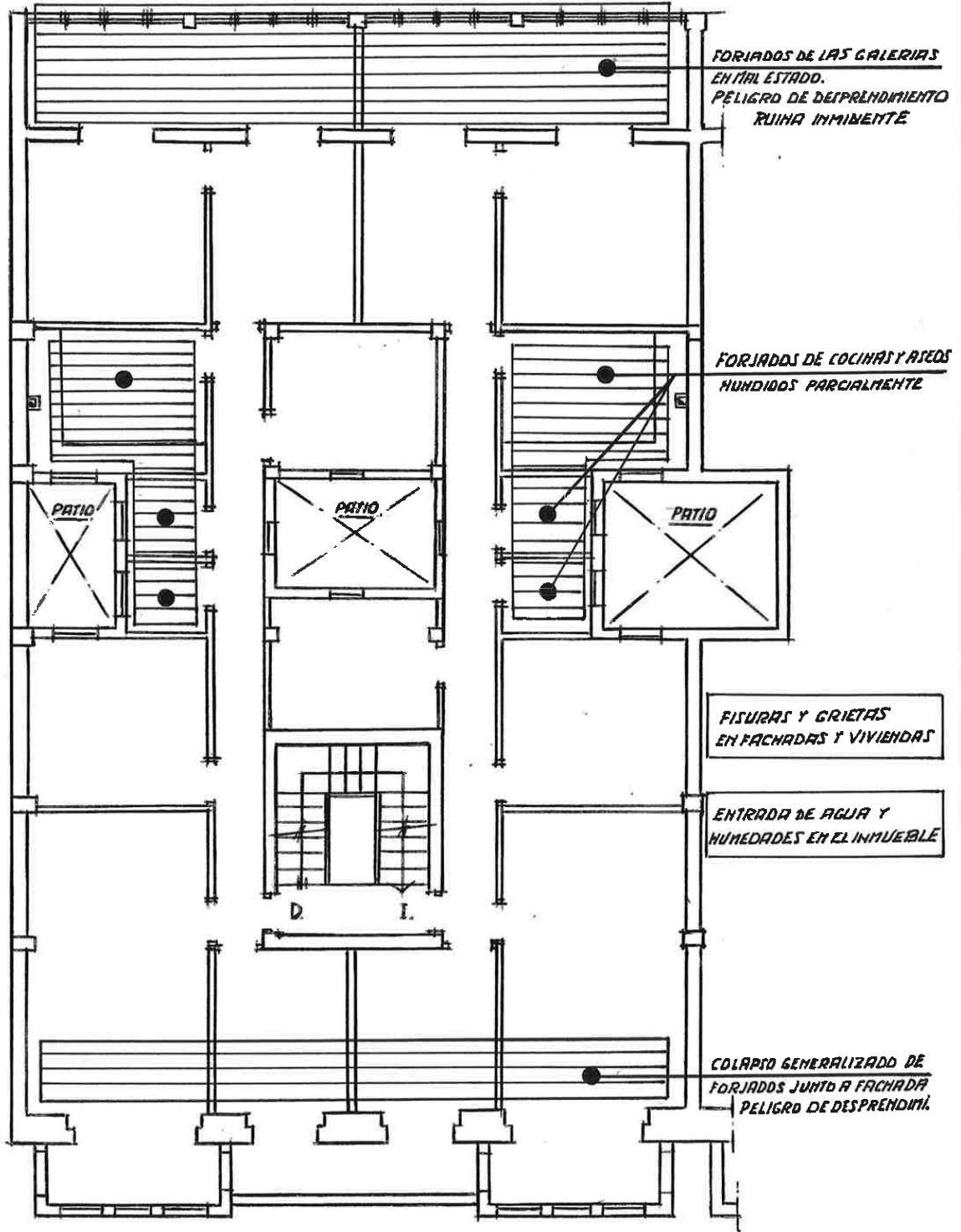
PATIO INTERIOR



C/VITORIA 9

C/VITORIA 11

## PATIO INTERIOR



CROQUIS

CIVITORIA 9

CIVITORIA 11

PLANTA TIPO DE VIVIENDAS

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 1.- GALERIAS A PATIO INTERIOR DE MANZANA

Estado de ruina inminente, acumulación deyecciones de las palomas, cristales rotos.....

(fotos 1 a 8)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

**REPORTAJE FOTOGRAFICO**

C/ VITORIA Nº 9 Y 11



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 2.-FORJADOS EN DEPENDENCIAS A FACHADA PRINCIPAL

Desplome de forjados, hundimientos, entrada de agua....

{fotos 9 a 20}



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

**REPORTAJE FOTOGRAFICO**

C/ VITORIA Nº 9 Y 11



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



**REPORTAJE FOTOGRAFICO****C/ VITORIA Nº 9 Y 11****Foto 17****Foto 18****Foto 19****Foto 20**

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 3.- DESNIVELES IMPORTANTES EN FORJADOS

(fotos 21 a 24)



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 4.- CONSERVACIÓN DE CUBIERTAS

(fotos 25 a 32)



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## HUMEDADES EN INTERIOR DE VIVIENDAS



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/VITORIA Nº 9 Y 11

## 6.- HUNDIMIENTOS PARCIALES DE FORJADOS EN COCINA Y BAÑOS

(fotos 33 a 36)



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/VITORIA Nº 9 Y 11

## 7.- DESPRENDIMIENTOS DE FALSOS TECHOS

(fotos 37 a 40)



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 8.- FISURAS Y GRIETAS EN FACHADAS

(fotos 41 a 48)



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 9.-DESPRENDIMIENTOS DE REVOCOS EN FACHADA

(fotos 49 a 56)



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/VITORIA Nº 9 Y 11



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 10.- EFLORESCENCIAS

Sales cristalizadas que forman manchas (fotos 57 a 60)



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 11.- CORROSION DE ARMADURAS EN TERRAZAS

(fotos 61 a 62)



Foto 61



Foto 62

## 12.- CRISTALES ROTOS EN CARPINTERIA

(fotos 63 a 64)



Foto 63



Foto 64

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 13.- MARQUESINA METALICA DE PROTECCION

(fotos 65 a 68)



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 14.-EXCREMENTOS Y PALOMAS MUERTAS EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE

(fotos 69 a 80 )



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72

**REPORTAJE FOTOGRAFICO****C/ VITORIA Nº 9 Y 11****Foto 73****Foto 74****Foto 75****Foto 76**

**REPORTAJE FOTOGRAFICO**

C/ VITORIA Nº 9 Y 11



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA N° 9 Y 11

## 15.- ESCOMBROS, ENSERES Y MOBILIARIO

(fotos 81 a 88)



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/VITORIA Nº 9 Y 11



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/VITORIA Nº 9 Y 11

## 16.- INSECTOS XILÓFAGOS(CARCOMA, ESCARABAJOS, POLILLA ETC.....) EN LA ESTRUCTURA DE MADERA DEL INMUEBLE

(fotos 89 a 92)



Foto 89



Foto 90



Foto 91



Foto 92

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 17.- MUSGO, MOHO Y VEGETACION EN FACHADAS Y TERRAZAS

**(fotos 93 a 96)**

Foto 93



Foto 94



Foto 95



Foto 96

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## 18.- INSTALACIONES TOTALMENTE DEGRADADAS

(fotos 97 a 99)



Foto 97



Foto 98



Foto 99

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## PORTAL DEL INMUEBLE Nº 9

**(fotos 100 a 103)**

Foto 100



Foto 101



Foto 102



Foto 103

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## RETIRADA DE ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE DESPRENDERSE

(fotos 104 a 109)



Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107

**REPORTAJE FOTOGRAFICO****C/ VITORIA Nº 9 Y 11****Foto 108****Foto 109**



REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/VITORIA Nº 9 Y 11

## ESTADO ACTUAL DE LAS FACHADAS

(fotos 110 a 113)



Foto 110



Foto 111



Foto 112



Foto 113

REPORTAJE FOTOGRAFICO

C/ VITORIA Nº 9 Y 11

## PROTECCIONES NECESARIAS PARA EL ACCESO E INSPECCION

(fotos 114 a 115)



Foto 114

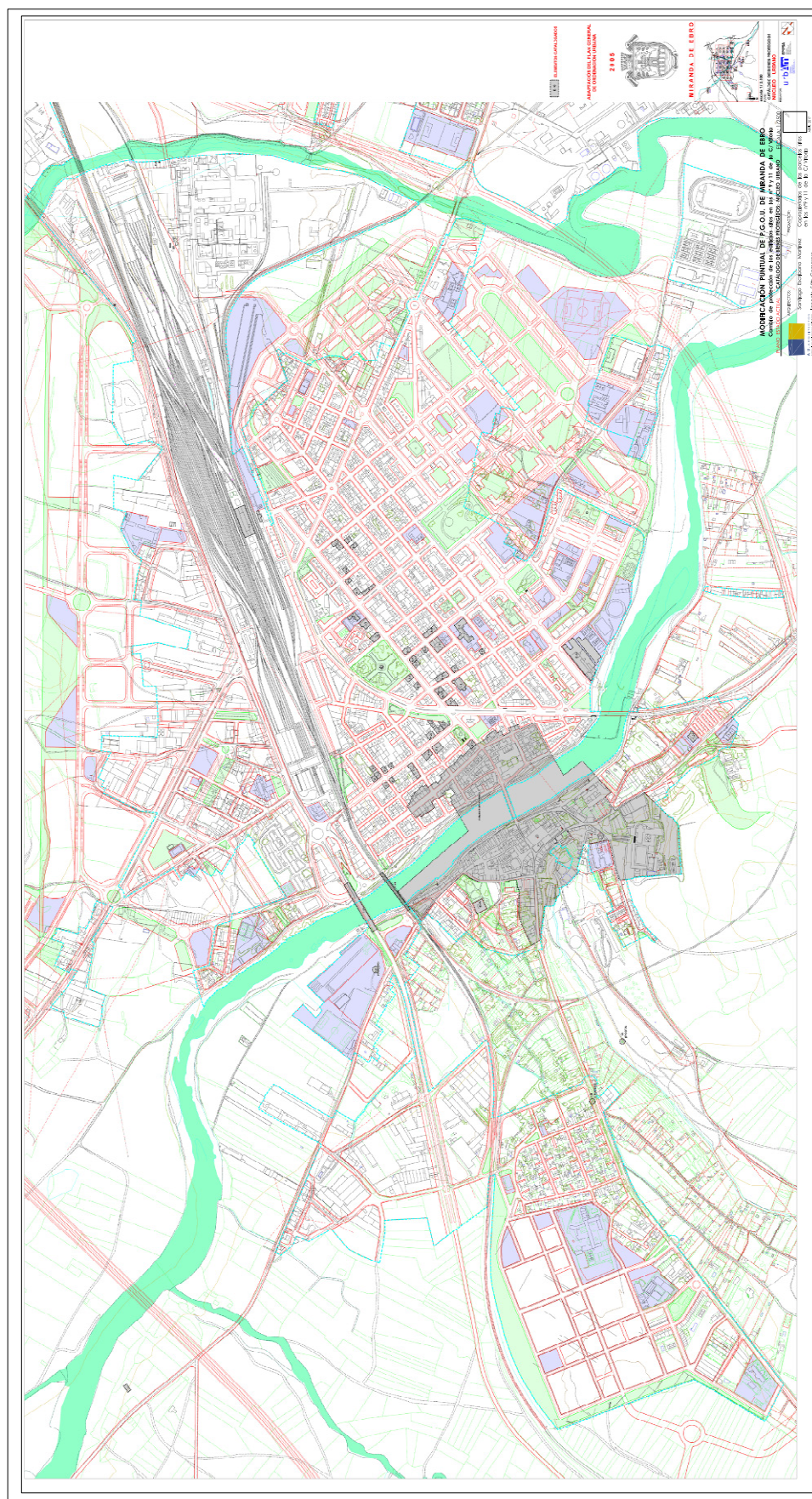


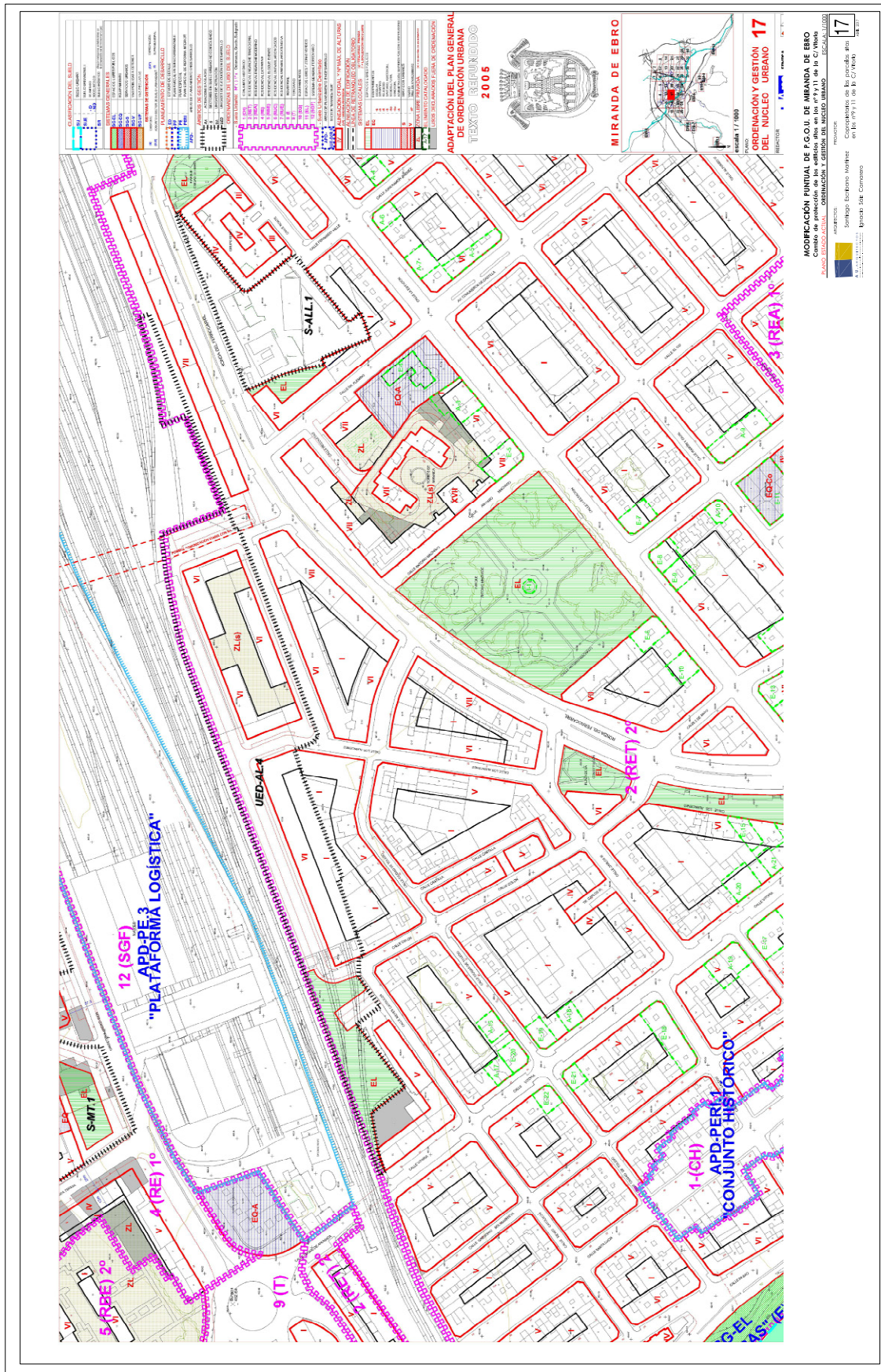
Foto 115



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de  
protección de los edificios sitos en los  
nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

PLANOS ESTADO ACTUAL







MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.  
DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de  
protección de los edificios sitos en los  
nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

PLANOS MODIFICADOS

