

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)

## RAMÓN Y CAJAL, 36

### MIRANDA DE EBRO. BURGOS



**ENERO 2019**

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RAMÓN Y CAJAL, 36**

## Índice

<b>1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN</b>	<b>02</b>
<b>2. OBJETO DEL EXPEDIENTE</b>	<b>03</b>
<b>3. MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>03</b>
<b>4. MEMORIA URBANÍSTICA</b>	<b>05</b>
<b>5. ANÁLISIS DE RIESGOS</b>	<b>12</b>
<b>6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FINES E INTERESES PÚBLICOS</b>	<b>15</b>
<b>7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO</b>	<b>15</b>
<b>8. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y REPERCUSIÓN SOCIAL</b>	<b>16</b>
<b>9. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA</b>	<b>17</b>
<b>10. REGLAS ESPECIALES PARA LA GESTIÓN</b>	<b>17</b>
<b>11. PLAN DE REALOJO</b>	<b>18</b>
<b>12. SUSPENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS</b>	<b>18</b>
<b>13. MEMORIA VINCULANTE</b>	<b>19</b>
<b>14. PLANOS</b>	<b>23</b>

# 1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

LS: R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE núm. 154, de 26 junio 2008)

LUCyL: Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores: «BOCYL» núm. 70, de 15 de abril de 1999 «BOE» núm. 134, de 5 de junio de 1999. Última modificación: 17 de octubre de 2014.

RUYCyL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y modificaciones posteriores: Decreto 68/2006, de 5 de octubre. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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. En el art. 5 se introduce el Título VIII en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León "Actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (art. 151 a 157)

PGOU/TR.05: Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. El Texto Refundido se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos el 10 de marzo de 2006). 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. (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).

RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

## 2. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto del “Plan Especial de Reforma Interior” es el inmueble situado en la calle Ramón y Cajal, 36 de Miranda de Ebro.

El Plan se redacta para definir las dimensiones que debe cumplir la instalación de un ascensor en el patio interior del inmueble para garantizar el derecho que tienen los residentes de poder acceder a sus viviendas sin barreras arquitectónicas.

La Comunidad de propietarios de Ramón y Cajal, 36 con CIF H-09129016, encarga la redacción del presente PERI a los arquitectos D. Juan Carlos Castrejana López y D. Alberto Julián Vigalondo, en representación de la Sociedad de Arquitectos CASVIGEA S.L.P., registro de colegiación 00034 y CIF B09363599, con domicilio en la calle Almacenes 8 bajo, de la localidad de Miranda de Ebro, provincia de Burgos.

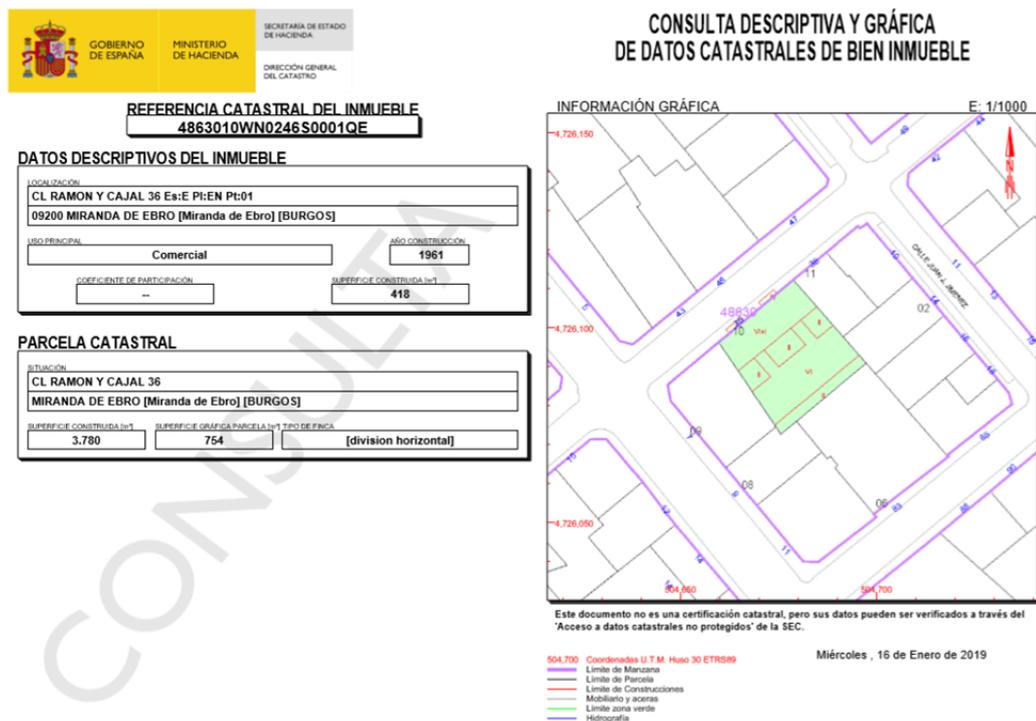
## 3. MEMORIA INFORMATIVA

El edificio consta de planta baja, cuatro plantas de viviendas y planta bajocubierta con trasteros. Existen 28 viviendas.

En los locales de la planta baja existen entreplantas.

A las viviendas se accede por un único portal que reparte a dos escaleras A y B.

Entre ambas escaleras se sitúa un patio interior de luces.



El presente documento se desarrolla a petición de la comunidad de propietarios del inmueble situado en la calle Ramón y Cajal, 36:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIEDAD	%
4863010WN0246S0002WR	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:E Pl:00 Pt:01	ALBERTO GONZÁLEZ	20
4863010WN0246S0001QE	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:E Pl:EN Pt:01	ALBERTO GONZÁLEZ	
4863010WN0246S0003ET	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:01 Pt:A	JAIME GARCÍA	4
4863010WN0246S0004RY	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:01 Pt:B	TERESA TEJERO	2,25
4863010WN0246S0005TU	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:01 Pt:C	PETRA RUIZ FERNÁNDEZ	2,25
4863010WN0246S0006YI	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:02 Pt:A	JOSE Mª MARTÍNEZ	4
4863010WN0246S0007UO	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:02 Pt:B	ESTELA OQUINA CALVO	2,25
4863010WN0246S0008IP	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:02 Pt:C	NIEVES AYALA HERRÁN	2,25
4863010WN0246S0009OA	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:03 Pt:A	CELESTINAFERNÁNDEZ	4
4863010WN0246S0010UO	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:03 Pt:B	ANTONIO SEDANO	2,25
4863010WN0246S0011IP	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:03 Pt:C	Mª ANGELES FERNÁNDEZ	2,25
4863010WN0246S0012OA	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:04 Pt:A	JOSE LUIS SALAZAR	4
4863010WN0246S0013PS	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:04 Pt:B	LEONARDO NOYA	2,25
4863010WN0246S0014AD	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:A Pl:04 Pt:C	FÉLIX JAVIER PRUSIEL	2,25
4863010WN0246S0015SF	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:01 Pt:A	ROSA EGUILUZ	3,50
4863010WN0246S0016DG	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:01 Pt:B	BEGOÑA LLANOS	3,50
4863010WN0246S0017FH	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:01 Pt:C	FRANCICO AYALA	2,25
4863010WN0246S0018GJ	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:01 Pt:D	ARACELI SUÁREZ	2,25
4863010WN0246S0019HK	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:02 Pt:A	CRESCENCIA ALONSO	3,50
4863010WN0246S0020FH	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:02 Pt:B	NATALIA BORGOBAN	3,50
4863010WN0246S0021GJ	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:02 Pt:C	Mª CARMEN ZÁRATE	2,25
4863010WN0246S0022HK	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:02 Pt:D	BANCO SANTANDER	2,25
4863010WN0246S0023JL	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:03 Pt:A	JESÚS ANGEL SAEZ REDONDO	3,50
4863010WN0246S0024KB	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:03 Pt:B	FERNANDO HERNÁNDEZ IZQUIERDO	3,50
4863010WN0246S0025LZ	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:03 Pt:C	ÓSCAR SAIZ GUINEA	2,25
4863010WN0246S0026BX	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:03 Pt:D	OSCAR GARCÍA BARDON	2,25
4863010WN0246S0027ZM	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:2 Pl:04 Pt:A	EMILIA TORRALBO	3,50
4863010WN0246S0028XQ	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:2 Pl:04 Pt:B	MARIOLA OCHOA DE ZUAZOLA	3,50
4863010WN0246S0029MW	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:04 Pt:C	Mª JESÚS CUESTA	2,25
4863010WN0246S0030ZM	CL RAMON Y CAJAL 36 Es:B Pl:04 Pt:D	ISMAEL RUIZ BUSTO	2,25

## 4. MEMORIA URBANÍSTICA

### CONTENIDOS DOCUMENTALES: Cumplimiento del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores.

#### *Artículo 148. Documentación.*

*Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.*

#### *Artículo 136. Documentación.*

*1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación*

*altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:*

*a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*

*b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

*c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

*2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:*

*a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:*

*1º. Situación.*

*2º. Topografía.*

*3º. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.*

*4º. Estructura de la propiedad.*

*5º. Dotaciones urbanísticas existentes.*

*6º. Otros usos del suelo existentes.*

*7º. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.*

*8º. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.*

*9º. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.*

*10º. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.*

*b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.*

*c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:*

*1º. Calificación urbanística.*

*2º. Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.*

*3º. Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.*

*4º. Servicios urbanos.*

*5º. Delimitación de unidades de actuación.*

*d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. (RUCyL).*

**En el presente Plan se reflejan los documentos necesarios para su comprensión y justificación.**

## **CUMPLIMIENTO 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.**

El presente Plan Especial se rige conforme a lo señalado en el Título II Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Capítulo II. Sostenibilidad.

Art. 16 Accesibilidad.

Se añade un nuevo artículo 39, con la siguiente redacción:

*«Artículo 39. Accesibilidad.*

***1. El planeamiento urbanístico procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.***

***2. La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.***

***3. 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 y renovación urbana no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.»***

## **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: Plan General de Ordenación Urbana.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, aprobado definitivamente en fecha 26 de septiembre de 2.005 califica esta edificación como Ordenanza 2 (RET) Residencial Ensanche Tradicional: Casco Actual de Allende y Ensanche Allende.

Se trata de una zona consolidada formada por edificaciones entremedianeras en manzanas cerradas con o sin patio de manzana y con usos residenciales que caracterizan el Ensanche de la Villa.



## ORDENANZAS VIGENTES EN EL ÁMBITO. (Fuente PGOU)

### Capítulo 4. Ordenanza 2 (RET). RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

#### Artículo 454. Ámbito y características

1. Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 2 (RET).

2. Será de aplicación en todas las zonas consolidadas de la ciudad que presenten una morfología predominante de edificaciones entremedianeras en manzana cerrada, con o sin patio de manzana, para usos residenciales que caracterizan el ensanche urbano tradicional de la Villa. Incluye diversas subzonas, correspondientes a las distintas tipologías y fases del crecimiento urbanístico consolidado de la Villa en la margen izquierda del Ebro.

3. Comprende dos subzonas o grados:

Grado 1º. CASCO ACTUAL ALLENDE.

**Grado 2º. ENSANCHE ALLENDE.**

5. Esta Ordenanza también será de aplicación a las unidades de ejecución en desarrollo y a los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida en este Plan General, en los que se aplicarán las condiciones definidas según el Grado de Ordenanza en que se localicen.

## Artículo 455. Áreas de aplicación

### Grado 2º:

a) Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano con el código 2 (RET) 2º. Será de aplicación en el ensanche tradicional del casco viejo de la villa de Miranda de Ebro en la margen izquierda del Ebro, surgido en ámbito definido por las líneas férreas Bilbao-Castejón y Madrid-Irún, y el río Ebro, y en el configurado sobre la directriz hacia el este de la Avenida de la Estación.

b) Corresponde con la trama urbana desarrollada a mediados del siglo XIX con la aparición del ferrocarril y los planes de ensanches de principio de siglo hasta los años cincuenta, con edificaciones entremedianeras en manzana cerrada con patio de manzana y IV/VI alturas, que ha sufrido un importante proceso de renovación con construcciones de mayor altura, especialmente en el eje comercial/ terciario configurado en la Avenida de la Estación, y la presencia de edificaciones en manzana abierta correspondientes a actuaciones de vivienda social, alguna con elevadas alturas edificatorias con más de doce plantas, y a nuevos desarrollos residenciales de edificación en bloque exento procedentes de la reciente actuación de urbanización de la Ronda del Ferrocarril.

### Sección Segunda: Grado 2º. ENSANCHE ALLENDE: 2(RET)2º

#### Artículo 460. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial.

2. Usos compatibles

- Residencial, tipo B.
- Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.
- Hostelería, tipos A, B (compartido sólo en planta baja y, en su caso, con dependencias no habitables en plantas bajo rasante) y C.
- Oficinas., tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y/o primera) y B.
- Industria, tipos B, compatible con el uso predominante, y C.
- Servicios del automóvil, tipos A (en plantas baja o bajo rasante), D y F (sólo en parcela destinada a Estación Intermodal junto a la Estación de RENFE).
- Equipamientos.
- Espacios Libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
- Servicios Urbanos.
- Vías públicas.

### 3. Usos prohibidos: Todos los demás.

#### Artículo 461. Condiciones de edificabilidad

**1. Tipología de la edificación:** Edificación entremedianeras en manzana cerrada con patio de manzana y, excepcionalmente, en manzana abierta y en bloque exento en aquellas situaciones señaladas en los planos de Ordenación y Gestión o en las Fichas de Sectores o Unidades de Actuación que desarrollen este planeamiento.

**2. Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000, y, en su caso, en las fichas de Sectores o de planeamiento de desarrollo incluidas en este Plan General. Tienen carácter obligatorio en cuanto línea de edificación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 de las Normas de Edificación de este Plan General.

**3. Coeficiente de edificabilidad:** Será el cociente entre el valor resultante de aplicar las condiciones de volumen y la superficie bruta de la parcela, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de los terrenos; excepto que, en su caso, en las fichas de los Sectores o de planeamiento de desarrollo del presente Plan General se establezcan otras distintas, que tendrán carácter vinculante.

#### 4. Condiciones de volumen

a) **Altura máxima:** Corresponde con el número de plantas que figura en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo.

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.

c) **Bajo rasante:** En plantas sótanos, se permite la ocupación de la totalidad de la parcela para uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano, la ocupación máxima corresponderá con la de la planta baja, pudiendo destinarse también a otros usos compatibles.

d) **Planta baja:** Altura libre mínima de 3,80 m. y máxima de 4,50 m.

e) **Fondo máximo edificable:** En manzana cerrada, dieciséis (16,00) metros o el que, en su caso, figure en los planos de Ordenación y Gestión, escala 1:1.000, o en las fichas Sectores o Unidades de Actuación de este Plan General.

f) **Ocupación máxima en planta:** No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.

g) **Retranqueos:** No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales.

## 5. Condiciones de parcela

a) Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>, o la catastral existente a la aprobación inicial del Plan General, debiendo la edificación cumplir las Normas de Edificación del presente planeamiento.

b) Frente mínimo: La fachada mínima de la parcela será la catastral existente o en caso de parcelación, 7 m., de acuerdo con el artículo 209 de las Normas de Edificación.

6. Edificios catalogados: Se regirán por las Normas de Protección del Plan General.

### Artículo 462. Condiciones estéticas y de composición

Será de composición libre, a excepción de las obras de nueva planta o ampliación que se realicen en la calle Vitoria en las que será de aplicación lo establecido para el Grado 1º de esta Ordenanza en el artículo 458 de estas Normas, debiendo mantenerse esquemas compositivos de fachada y acabados que respeten la configuración de la escena urbana tradicional de esta calle representativa de la ciudad, evitando la aparición de elementos disonantes respecto a las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan General.

### Artículo 463. Condiciones particulares

1. Condiciones de uso: En la parcela donde se ubica el actual Casino, dentro de la manzana delimitada por las calles Estación, Ronda del Ferrocarril, Fidel García y Saturnino Rubio, se deberá establecer el uso dotacional, al menos, en plantas baja y primera de la edificación.

2. Plazas de aparcamiento: En obras de nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, excluido el propio garaje-aparcamiento, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el artículo 185 de las Normas de Usos del presente Plan General.

Cuando las edificaciones tengan usos compartidos con el residencial, se exigirá una plaza por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción de superficie construida para otros usos, excluyendo la planta baja, en caso que estuviera destinada a locales comerciales, y el propio garaje-aparcamiento, sin perjuicio de la aplicación del citado artículo 185.

**La zona de actuación está dentro de las alineaciones oficiales.**

## **CATALOGACIÓN.**

El edificio no está catalogado.

## SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

La totalidad del ámbito del PERI se encuentra incluida en las zonas de servidumbres Aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Vitoria (Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, BOE nº 77, de 31 de marzo de 2.011).

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares), o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los art. 30 y 31 del decreto 584/1972, modificado por el Real Decreto 297/2013.

## AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

La actuación del ámbito del PERI no está afectado por la línea ferroviaria Madrid-Hendaya.

## DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El ámbito del PERI no está afectado por el dominio público hidráulico.

## 5. ANÁLISIS DE RIESGOS

El análisis de riesgos/peligrosidades del ámbito del PERI corresponde con el del municipio de Miranda de Ebro.

Conforme a la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León el municipio de Miranda de Ebro se encuentra afectado por los siguientes riesgos:

### RIESGOS NATURALES

#### 1. RIESGO DE INUNDACIONES

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2.010, Miranda de Ebro tiene:

**Riesgo potencial para la población: ALTO.**

Conforme el Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables (SNCZI) de la Demarcación Hidrográfica del Ebro.



PERÍODO DE RETORNO T500

## 2. RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCYL el 3 de noviembre de 1.999, Miranda de Ebro tiene:

**Riesgo Local: MODERADO e índice de peligrosidad: BAJO**

## 3. RIESGO DE DESLIZAMIENTOS DE TERRENO, SISMO

Miranda de Ebro se sitúa en una zona de riesgo sísmico mínimo, siendo su coeficiente  $A < 0.04g$ , por lo que Miranda de Ebro tiene:

**Riesgo potencial: BAJO.**

Miranda de Ebro tiene una orografía prácticamente horizontal, sin elevaciones próximas y sobre un terreno competente por lo que no existe riesgo de movimientos de tierra o desprendimientos debido a la estabilidad de los materiales que conforman el sustrato.

## RIESGOS TECNOLÓGICOS

### 1. RIESGO POR CARRETERA Y FERROCARRIL

De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), publicado en el BOCYL el 23 de enero de 2.008, Miranda de Ebro tiene:

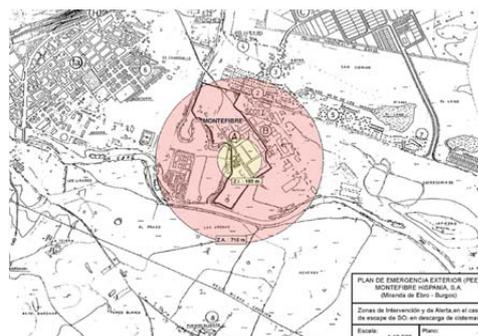
**Riesgo por Carretera: ALTO**

**Riesgo por Ferrocarril: ALTO**

### 2. RIESGO POR ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

Conforme al RD 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, Miranda de Ebro se encuentra afectado por la zona de alerta e intervención del establecimiento **MONTEFIBRE HISPANIA S.A.**

Los riesgos de accidente medioambiental de esta industria han sido analizados en el "Plan de Emergencia Exterior" (PEE) correspondiente (Decreto 72/1996 de 28 de marzo, por el que se aprueba el PEE de MONTEFIBRE HISPANIA S.A. de Miranda de Ebro (Burgos). BOCyL. nº 65 (2-4-96) Homologado por la Comisión Nacional de Protección Civil en reunión de la Comisión Permanente del día 22-2-1996).



### 3. RIESGO NUCLEAR

Miranda de Ebro está en el círculo de 30 Km. de afección de la central nuclear de Santa María de Garoña. Se encuentra enclavado en la zona II a una distancia de 22800 m., conforme al PENBU (Resolución de 20 de octubre de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 16 de octubre de 2009, por el que se aprueba el Plan Director correspondiente al Plan de Emergencia Nuclear Exterior a la Central Nuclear de Santa María de Garoña, Burgos).

La Zona II o «Zona de medidas de protección de larga duración» es el área de la corona circular comprendida entre las circunferencias de radios de diez (10) y treinta (30) Km., con centro en el eje del reactor de la central nuclear, en la que las vías de exposición a la radiación están asociadas, fundamentalmente, al material radiactivo depositado en el suelo tras el accidente. En esta zona deberán aplicarse medidas de protección para reducir las dosis a largo plazo provenientes de las sustancias radiactivas depositadas y de la ingestión de alimentos y agua contaminados.

Los accidentes que se originen en la Central Nuclear de Santa María de Garoña pueden dar lugar, en determinados casos y circunstancias, a situaciones de **grave riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública**.

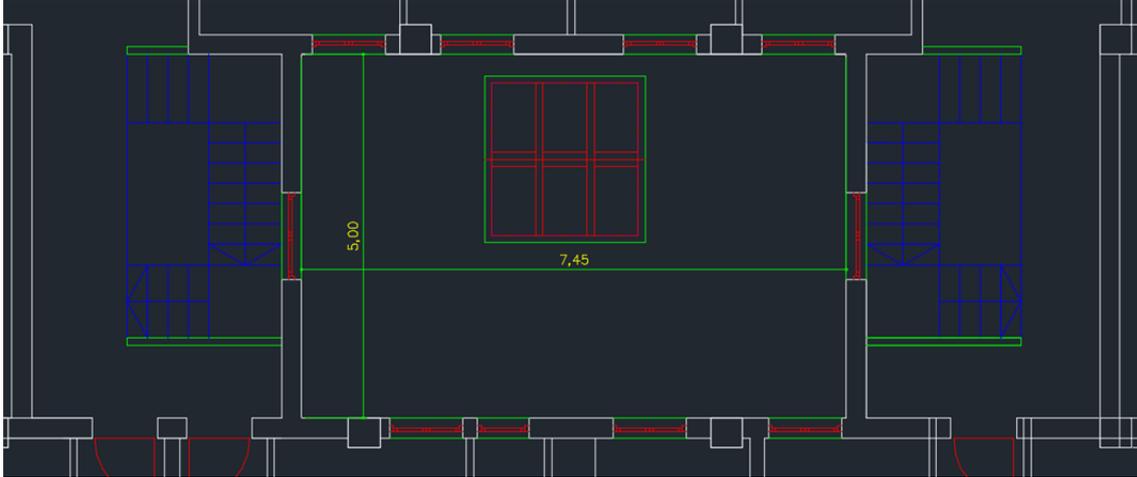
#### MEDIDAS A ADOPTAR

Del análisis de riesgos no resulta aplicable restricciones urbanísticas especiales que precisen protección específica para su control.

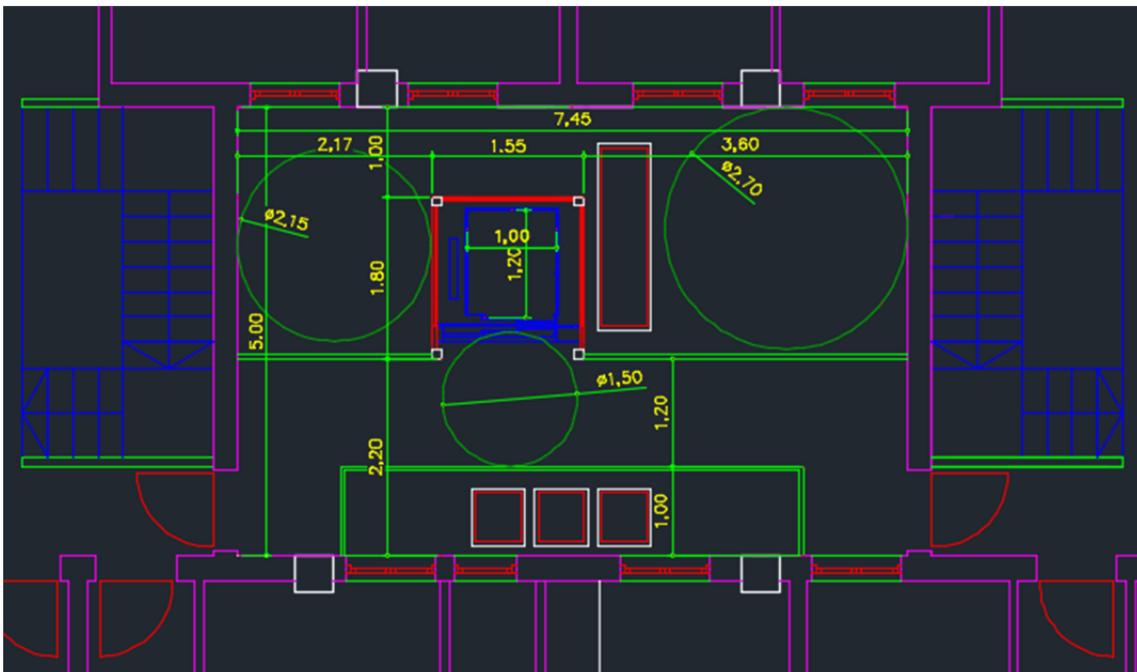
Así mismo, no es necesario adoptar medidas específicas para el ámbito del PERI. Las medidas de protección para evitar situaciones de riesgo para las personas son las previstas en los diferentes Planes de Protección existentes para el conjunto de la ciudad de Miranda de Ebro.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FINES E INTERESES PÚBLICOS

Las dimensiones y la ubicación de las cajas de las escaleras no permiten ubicar en ella ascensores que cumpla con las dimensiones mínimas exigidas por la Ley para eliminación de barreras arquitectónicas. Estos ascensores invadirían los pasos comunes de la galería comercial existente en la planta baja inutilizando ésta y con la dificultad de unir los ascensores al acceso o portal del edificio de viviendas.



El único espacio disponible que garantiza la accesibilidad sin barreras a los usuarios del inmueble es el patio interior central. La forma más racional y económica es la realización de un único ascensor que da servicio a las dos escaleras existentes.



Existen varias personas mayores o con diversos grados de discapacidad en el inmueble y que tienen dificultades importantes para acceder a sus viviendas debido a la ausencia de un medio de elevación que garantice la accesibilidad entre las plantas del edificio.

El interés público es evidente pues garantizar el derecho de todos los ciudadanos del municipio de Miranda de Ebro de acceder a sus viviendas sin barreras arquitectónicas, debe ser es una prioridad a la hora de regular y actualizar el planeamiento vigente.

## 7. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

La estimación económica de los costes de colocación del ascensor y eliminación de barreras en el portal para el desarrollo del presente Plan Especial es:

El presupuesto es estimado y puede sufrir pequeñas modificaciones en la redacción del proyecto de ejecución y en la contratación de las obras.

<b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b>	
OBRA CIVIL	61.500,00 €
IVA (10%)	6.150,00 €
SUMA	67.650,00 €
ASCENSOR	29.800,00 €
IVA (21%)	6.258,00 €
SUMA	36.058,00 €
HONORARIOS ARQUITECTO	5.450,00 €
IVA (21%)	1.144,50 €
SUMA	6.594,50 €
LICENCIA 0,69% S/PEM	629,97 €
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>	<b>110.932,47 €</b>

Asciende el Presupuesto Estimado Total a la cantidad de CIENTO DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTAYDOS CON CUARENTAY SIETE EUROS

## 8. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y REPERCUSIÓN SOCIAL

A la vista de los coeficientes de participación de los propietarios los costes de los propietarios estimados son:

2,25 %	2.495,98 €.	16 viviendas
3,50 %	3.882,64 €.	8 viviendas
4,00 %	4.437,30 €.	4 viviendas
20,00 %	22.186,49 €.	1 locales comerciales

La financiación del presente Plan Especial de Reforma Interior lo ejecutarán los propietarios con sus recursos propios, si bien se acogerán a Ayudas destinadas a la Rehabilitación Edificatoria para la conservación así como a la mejora de la Seguridad de Utilización y de la Accesibilidad de Viviendas de la Junta de Castilla y León

La cuantía de las mismas, depende de una serie de parámetros si bien no podrán superar el 40% del coste subvencionable de la actuación.

La amortización de la inversión es evidente, pues los vecinos disfrutarán inmediatamente del acceso sin barreras arquitectónicas a sus casas, lo que supone una revalorización automática e instantánea de sus viviendas, que según estudios de mercado realizados puede oscilar entre un 15 y un 25 %.

El coste es adecuado y tiene una gran repercusión social para todos los vecinos de la comunidad de propietarios.

De hecho y dada la situación actual del mercado inmobiliario la venta de inmuebles con barreras arquitectónicas es casi inviable, por lo que si no se desarrollase el P.E.R.I. existirían propietarios que no podrían acceder físicamente a sus viviendas y tampoco podrían asumir económicamente el cambiar de domicilio, pues la venta del suyo por un precio que permita comprar otro sin barreras arquitectónicas sería imposible.

## 9. EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA

El presente Plan Especial y las obras que conlleva lo ejecutará la comunidad de los propietarios con sus propios recursos y no es necesaria ninguna inversión por parte de los organismos públicos pues no son necesarias actuaciones urbanísticas.

El Ayuntamiento de Miranda de Ebro se verá beneficiado por la recaudación directa de las tasas de la tramitación de la licencia e indirectamente por los impuestos de las empresas contratadas para la ejecución de los trabajos.

## 10. REGLAS ESPECIALES PARA LA GESTIÓN

La actuación prevista en el PERI afectará mínimamente a los locales de la planta baja. Únicamente será necesario cambiar las cuotas de participación de los propietarios debido a la ocupación de un espacio perteneciente actualmente a los locales en la planta baja del inmueble bajo el patio interior.

La redistribución de cuotas se realizará una vez se hayan realizado los trabajos de colocación del ascensor y comprobado el alcance definitivo de la ocupación y la posible redistribución de los espacios sobrantes.

## 11. PLAN DE REALOJO

Dadas las características de la obra a realizar por el patio interior del inmueble no es necesario ningún tipo de realojo para los vecinos del inmueble, que podrán vivir perfectamente en sus viviendas durante el desarrollo de las mismas.

## 12. SUSPENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Conforme al artículo 156 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León (RUCYL): Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

*“1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.”*

*“5. La 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:*

*b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo”.*

Dadas las características del PERI, no es necesaria la suspensión del otorgamiento de licencias dentro del ámbito, salvo aquellas solicitudes que no sean conformes con las determinaciones del PERI.

## **13.MEMORIA VINCULANTE**

### **OBJETIVO Y PROPUESTA DEL PLAN.**

El objeto del P.E.R.I. es concretar las condiciones dimensionales que debe cumplir el patio interior del inmueble de Ramón y Cajal, 36 de Miranda de Ebro para la ubicación de un ascensor.

La propuesta consiste en que pueda ser modificada la normativa vigente en cuanto a las dimensiones interiores del patio en el caso de que se quiera instalar en él un ascensor.

El proyecto debe justificar la necesidad de recurrir a esta localización para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y que la ejecución del recinto se realice mediante materiales transparentes o translúcidos que favorezcan la iluminación de las estancias afectadas.

En concreto el patio en cuestión tiene unas dimensiones de 745 cm de ancho x 500 cm de fondo. Tras la colocación de un ascensor que garantice las dimensiones mínimas de cabina adaptada para su utilización por personas con discapacidad nos quedaría un fondo libre mayor o igual a 100 cm. en todo su perímetro.

### **ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

El presente Plan Especial no tiene influencia sobre el modelo territorial y la ordenación general vigente del PGOU/TR.05: Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. El Texto Refundido se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos el 10 de marzo de 2006). 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. (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).

No se modifica el modelo territorial y la ordenación general vigente, manteniéndose el área como suelo urbano consolidado.

## APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Corresponde al Ayuntamiento la **aprobación inicial** del presente Plan Especial conforme al art. 154 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y modificaciones posteriores: Decreto 68/2006, de 5 de octubre. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de **información pública**, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432, conforme al art. 155 del RUCyL.

No es necesaria la **suspensión de licencias de obras** conforme al art. 156 del RUCyL., ya que no se altera la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general no se modifica el régimen urbanístico vigente.

El presente Plan Especial no es objeto de evaluación ambiental conforme al art. 157 del RUCyL.

Conforme al art. 163 del RUCyL:

*La **aprobación definitiva** es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde:*

*a) Para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.*

*b) Para los Planes Parciales, en todo caso, y para los Planes Especiales que se ajusten a las previsiones del planeamiento general:*

*1º. En Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, conforme a los siguientes artículos.*

*2.º En los demás Municipios, a la Consejería competente en materia de urbanismo o a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, conforme a los artículos 159 a 162.*

## RESUMEN EJECUTIVO

PGOU MIRANDA DE EBRO – Artículo 278 (Pacios interiores)	
ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN REFORMADA
1.- En viviendas unifamiliares aisladas: los patios deberán poder inscribir un círculo de diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los parámetros que lo encuadren (h/3), con un mínimo de tres (3) metros.	1.- En viviendas unifamiliares aisladas: los patios deberán poder inscribir un círculo de diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los parámetros que lo encuadren (h/3), con un mínimo de tres (3) metros.
<p>2.- En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y su paramento enfrentado del patio interior o de parcela no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros. Los patios deberán poder inscribir un círculo, en función de las piezas que sobre él recaigan y en relación a la altura (h) correspondiente hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de las fachadas que lo encuadren, que cumpla con las relaciones dimensionales siguientes:</p> <p>PIEZA O LOCAL diámetro del círculo inscrito</p> <p>PIEZAS HABITABLES, EXCEPTO COCINA h/3, con un mínimo de 3 metros</p> <p>COCINA h/4, con un mínimo de 3 metros</p> <p>PIEZAS NO HABITABLES h/4, con un mínimo de 3 metros</p>	<p>2.- En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y su paramento enfrentado del patio interior o de parcela no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros. Los patios deberán poder inscribir un círculo, en función de las piezas que sobre él recaigan y en relación a la altura (h) correspondiente hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de las fachadas que lo encuadren, que cumpla con las relaciones dimensionales siguientes:</p> <p>PIEZA O LOCAL diámetro del círculo inscrito</p> <p>PIEZAS HABITABLES, EXCEPTO COCINA h/3, con un mínimo de 3 metros</p> <p>COCINA h/4, con un mínimo de 3 metros</p> <p>PIEZAS NO HABITABLES h/4, con un mínimo de 3 metros</p>
3.- Los entrantes o retallos tendrán una profundidad máxima de vez y media su embocadura, que tendrá a su vez una dimensión mínima de 2 metros. Los huecos que abran a estos espacios distarán a menos tres (3) metros de cualquier otro paramento, medida esta distancia en su eje, salvo que correspondan a baños o escaleras, en cuyo caso podrá ser de dos (2) metros.	3.- <i>Se podrá reducir el tamaño de la embocadura de los retalles o entrantes hasta 100 cm para la colocación de ascensores, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y que la ejecución del recinto se realice mediante materiales transparentes o translúcidos que favorezcan la iluminación de las estancias</i>

	<p><b><i>afectadas. En estos casos los posibles huecos que abran a estos espacios distarán al menos 100 cms. De cualquier otro paramento.</i></b></p>
<p>4.- Los patios interiores que abran a patios de manzana y otros espacios interiores, se ajustarán a las mismas condiciones impuestas anteriormente para entrantes y retallos, siempre que los espacios a los que abran cumplan la condición de poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de un tercio (1/3) del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres (3) metros, considerando a estos efectos, las determinaciones máximas previstas en el Plan General cuando estos espacios no se hallen totalmente consolidados o sean susceptibles de aprovechamientos distintos a los existentes.</p>	<p>4.- Los patios interiores que abran a patios de manzana y otros espacios interiores, se ajustarán a las mismas condiciones impuestas anteriormente para entrantes y retallos, siempre que los espacios a los que abran cumplan la condición de poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de un tercio (1/3) del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres (3) metros, considerando a estos efectos, las determinaciones máximas previstas en el Plan General cuando estos espacios no se hallen totalmente consolidados o sean susceptibles de aprovechamientos distintos a los existentes.</p> <p><b><i>No obstante podrá autorizarse la instalación de un recinto de ascensor en el patio de la comunidad de Ramón y Cajal 36, aunque de ello resulte la reducción de las superficies requeridas por la normativa, hasta un mínimo marcado por la posibilidad de la inscripción de un círculo con un diámetro de 100 cms, o de las luces rectas de las piezas habitables de cualquier tipo que den a dicho patio con un mínimo de 100 cms, siempre que se justifique en el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y que la ejecución del recinto se realice mediante materiales transparentes o translúcidos que favorezcan la iluminación de las estancias afectadas.</i></b></p>