

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U DE MIRANDA DE EBRO QUE IMPLICA LA  
MODIFICACION DEL PERI CONJUNTO HISTORICO

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.2.- AUTOR DEL DOCUMENTO

### 1.3.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

### 1.4.- ANTECEDENTES

### 1.5.- MEMORIA INFORMATIVA

## 2.- MEMORIA VINCULANTE

### 2.1- SOLUCIÓN PROPUESTA

### 2.2.- JUSTIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION ADOPTADOS

### 2.4- NORMATIVA URBANISTICA

## 3.- CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

## 4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

## 5.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

## 6.- DOCUMENTACION GRAFICA

## ANEXO.- PROTECCIÓN CIVIL , ORDEN FOM/208/2011, DE 22 DE FEBRERO

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

La presente modificación, tiene por objeto la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro que implica la Modificación del PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO

### 1.2.- AUTOR DEL DOCUMENTO

Gonzalo Gárate Barquín, arquitecto, provisto de DNI-16.235.301-Y, arquitecto colegiado en el COAVN nº 2051, en colaboración con Rosa Aurora Ábalos, arquitecta colegiada en el COAVN, con Nº 2921, con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Postas nº 34 Esc. Int. 1º, de Vitoria-Gasteiz.

### 1.3.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo 7BOE 29 mayo 2007)

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

RUYCYL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y MODIFICACION (Decreto 68/2006, de 5 de octubre).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de Julio de 2009.

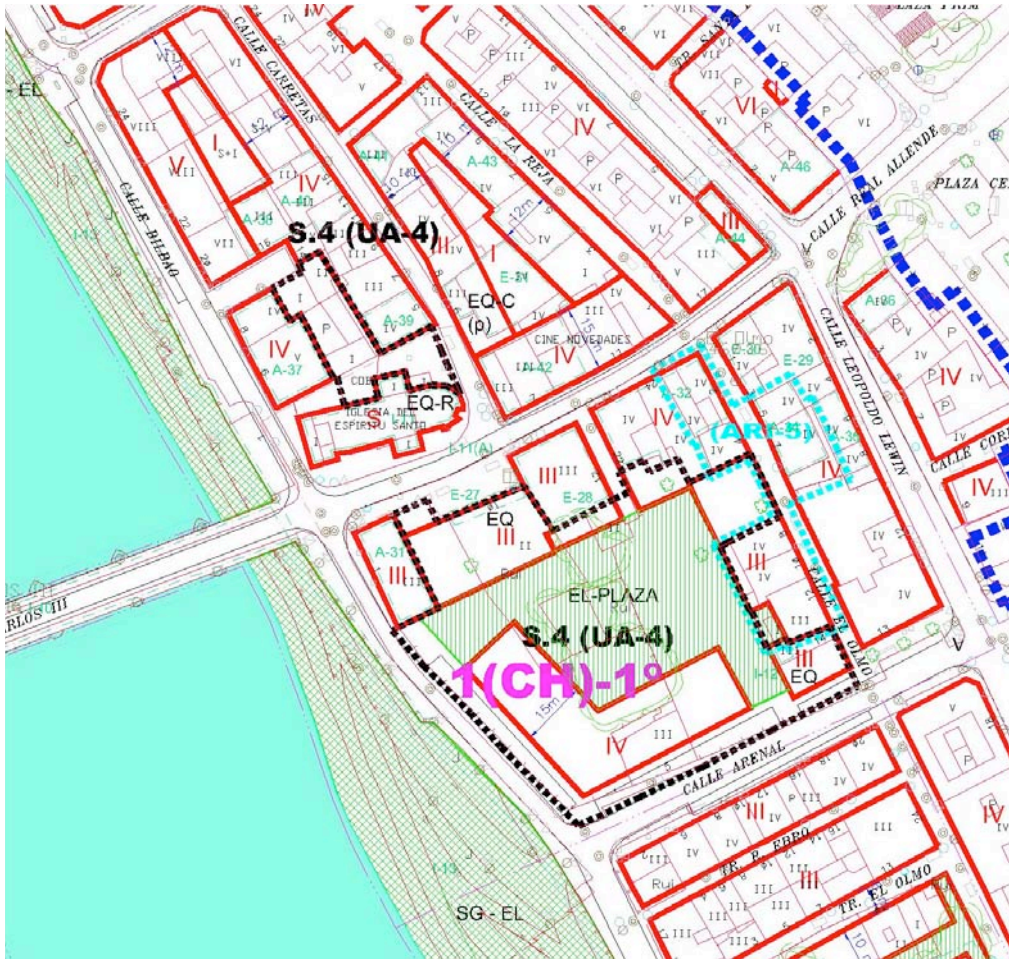
PGOU/TR.05: Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. ( Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos 10 de marzo de 2006.

PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO aprobado el 2 de octubre de 2003.

### 1.4.- ANTECEDENTES

El PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro fue aprobado definitivamente por el Exmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro el 2 de octubre de 2003 especificado en el Texto Refundido 2003. En el documento mencionado queda establecida la ordenación que atañe a las áreas donde se plantea una modificación de la ordenación actual, que contemple las necesidades de la ciudad. Las áreas donde se pretende modificar la ordenación vigente, son la siguientes:

- 1- Área del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo ,es un sector discontinuo, denominado Sector S-4 (UA-4)
- 2 - Área del entorno de la Casa de Don Lope, manzanaza ya ordenada y limitada por las calles Tenerías, San Francisco e Independencia
- **1- Área del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo , Sector S-4 (UA-4)**



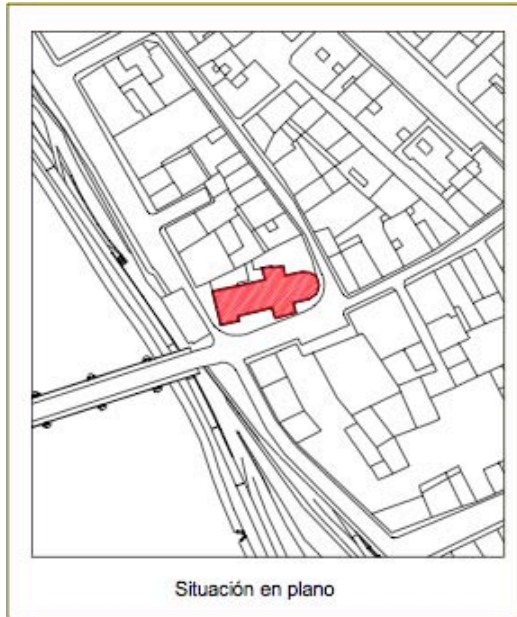
Ordenación del Sector discontinuo S-4 (UA-4) definida en el PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO



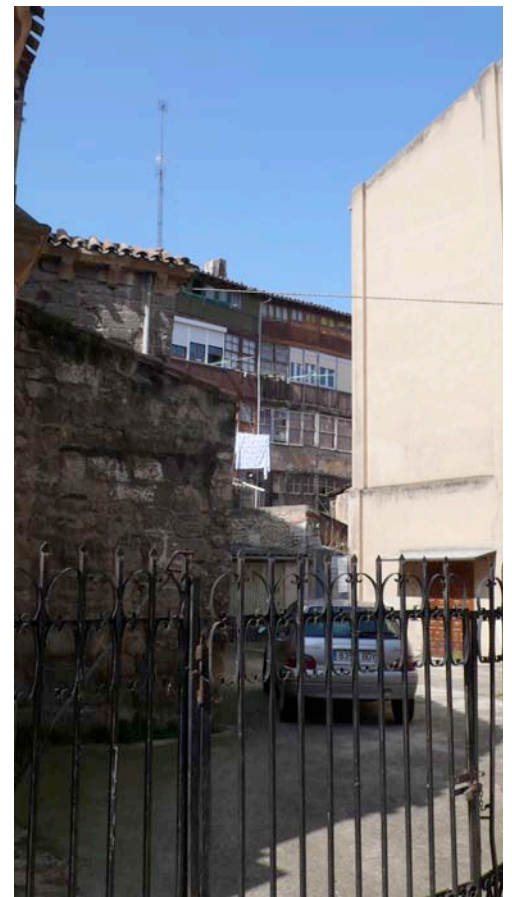
Vista del área del Espíritu Santo desde el puente de Carlos III



Vista aérea del tejido urbano



Ubicación y vista de la Iglesia del Espíritu Santo



Edificaciones próximas a la Iglesia del Espíritu Santo



En el entorno de la iglesia del Espíritu Santo, próximo al río , gran parte de las edificaciones que ocupaban estos terrenos se encontraban en estado ruina, dado su estado , su escaso valor arquitectónico y el riesgo físico para personas, se han ido sucesivamente derribando.



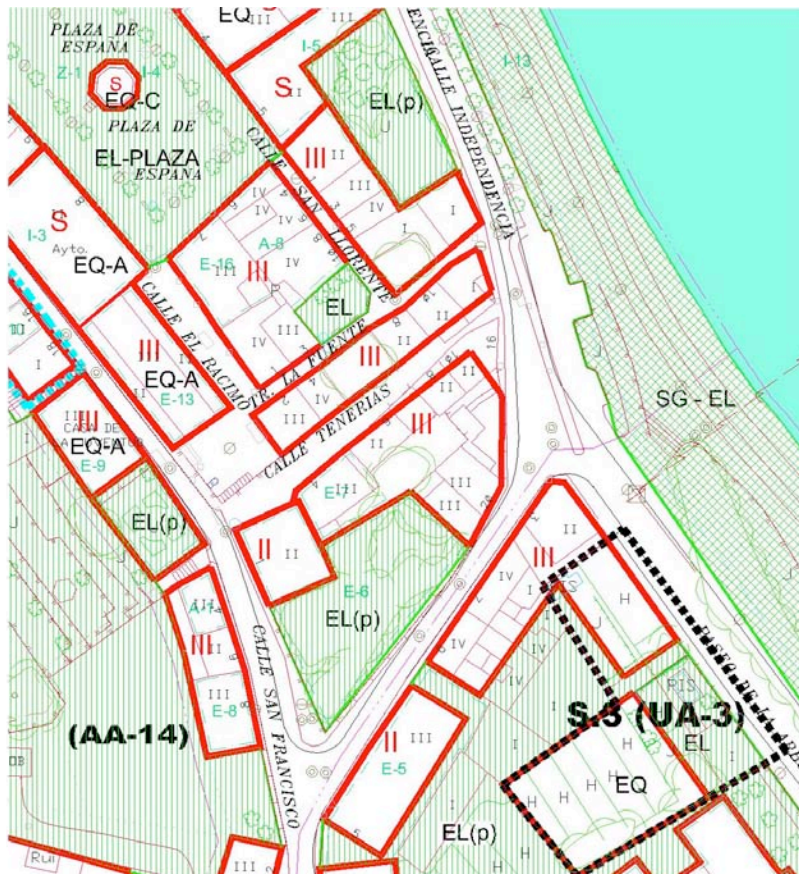
Se ha mantenido hasta la fecha, la fachada correspondiente a la casa en calle real Allende 10 catalogada en el



Aspecto que presenta el terreno y las edificaciones

Actualmente el entorno está muy degradado, las edificaciones que aún quedan en pie se encuentran presentan un aspecto muy deteriorado

**2 - Área del entorno de la Casa de Don Lope, manzana limitada por las calles Tenerías, San Francisco e Independencia.**



En plano superior queda reflejada la ordenación definida en el PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO . Este área que tiene como protagonista la Casa de Don Lope, con un jardín que ocupa aproximadamente el 40% del área que nos ocupa. Esta área queda definida por las calles Tenerías, San Francisco e Independencia. El terreno se encuentra en pendiente , condicionando el asiento de las edificaciones , mostrando un perfil ascendente que termina en la Casa de Don Lope. Contigua a esta última se encuentra la casona de Tenerías nº4 , ambas catalogadas en el PERI, con los nº E-6 y E-7 respectivamente , con grado de protección estructural. El resto de edificaciones que se alinean a lo largo de las calles Tenerías e Independencia son de uso residencial, que actualmente están deshabitadas y en un precario estado de conservación





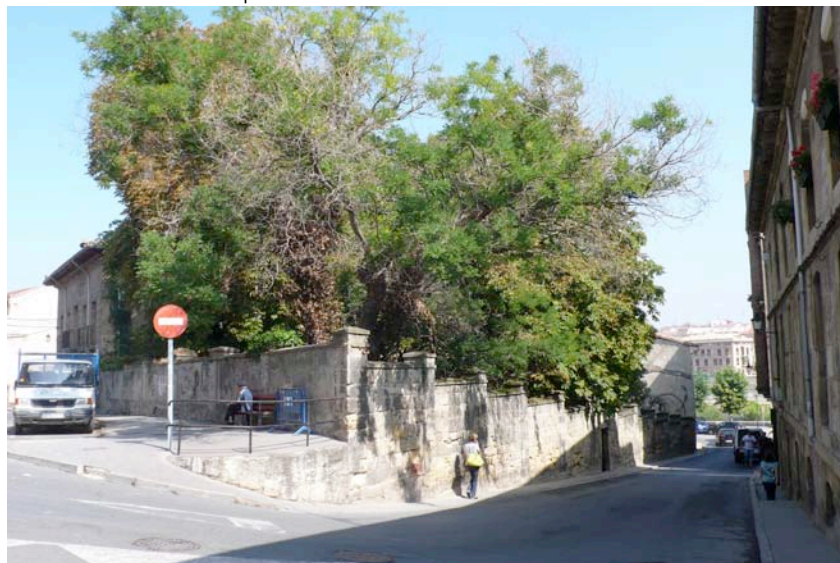
Vista del entorno de la Casa de Don Lope desde el río



Situación en plano



Situación y vista de la Casa de Don Lope



Jardín de la Casa de Don Lope



Vistas de la calle Tenerías, la foto de la derecha corresponde a la cota superior de la calle, donde se precian las casas de Don Lope y Tenerías nº 4 , ambas catalogadas y en la fotografía de la izquierda corresponde a la cota inferior de la calle en su encuentro con la calle Independencia



Aspecto que presentan las construcciones próximas a la Casa de Don Lope



## 1.5.- MEMORIA INFORMATIVA

Manteniendo las directrices marcadas en el PERI, (*Regeneración e integración urbana de una zona degradada del centro histórico, mediante la recuperación y rehabilitación de edificaciones históricas en deficiente estado de conservación, la reordenación de la manzana delimitada y la creación de importantes espacios dotacionales (plaza urbana y equipamientos públicos singulares) en un ámbito deficitario de los mismos, así como el desarrollo de una nueva actuación residencial conformando la fachada fluvial urbana en este tramo del río...*) la presente modificación pretende dar solución a los intereses de la ciudad.

Por una parte la liberación del aprovechamiento residencial en el entorno próximo a la casa de Don Lope, que proporcione el suelo para un equipamiento singular, en este caso, el conjunto edificatorio destinado al Museo de la ciudad de Miranda de Ebro flanqueado al sur por una importante zona verde.

Por otra parte se plantea la ordenación del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo, de tal manera que absorba la edificabilidad residencial de todo el sector, dialogando con las edificaciones históricas y el río. Se mantienen los objetivos del PERI para esta zona, considerando la creación de nuevos espacios libres de carácter urbano como es la plaza de Allende y la dinamización social y económica de este tejido, dada su proximidad con el Primer Ensanche. Se reflexiona sobre la necesidad de crear un aparcamiento subterráneo bajo la plaza que de servicio a las unidades residenciales, tanto las derivadas de la actuación como del entorno próximo.

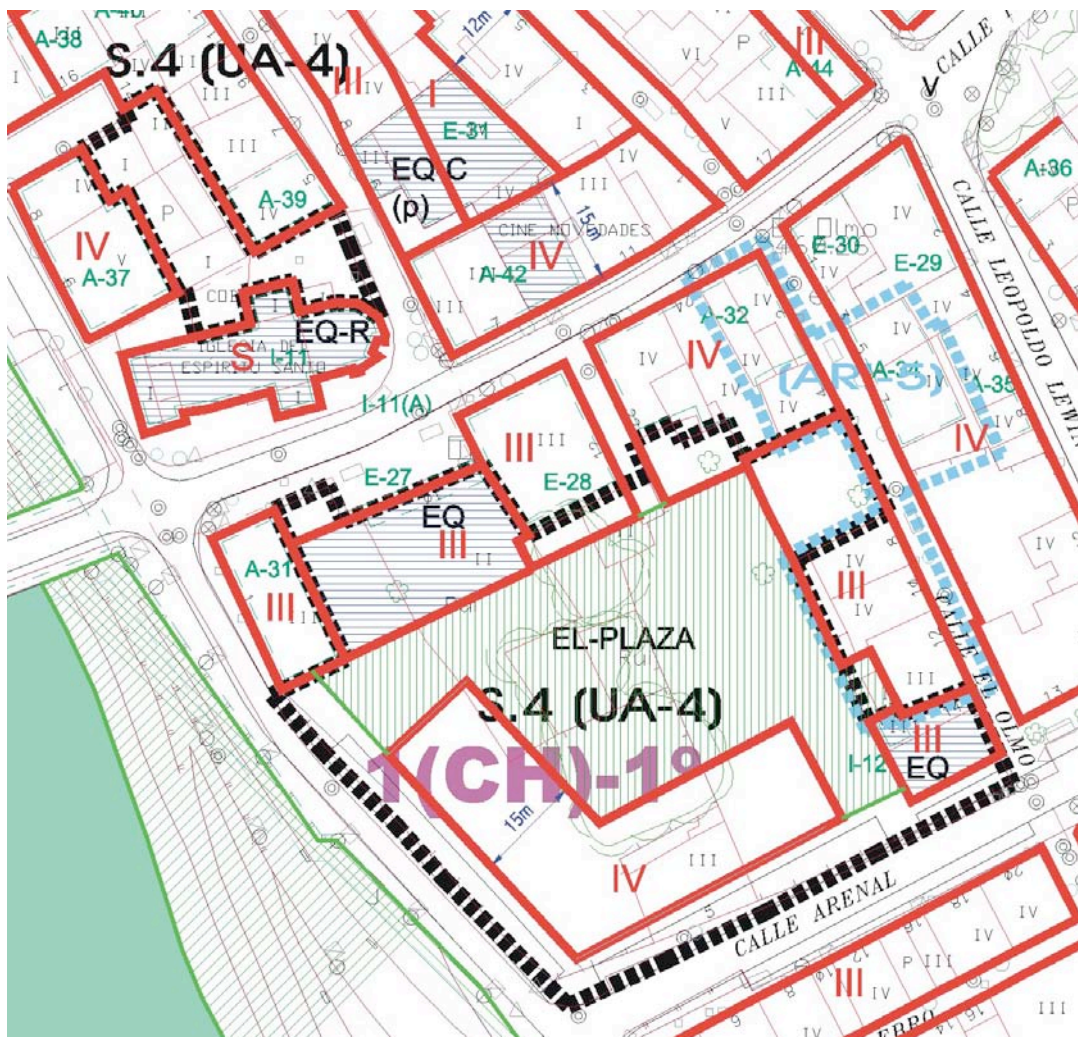
**ORDENACION ACTUAL DE LAS DOS ZONAS A MODIFICAR REFLEJADA EN EL PERI CONJUNTO HISTORICO**

**a/ ENTORNO IGLESIA DEL ESPIRITU SANTO**



Referencia catastral

FICHA REFLEJADA EN EL PERI CONJUNTO HISTORICO DEL SECTOR S-4 (UA-4)



- 1- **Clase de suelo:** Urbano No Consolidado.
- 2- **Unidades de Actuación:** Única (UA-4), coincidente con el ámbito del Sector, discontinuo.
- 3- **Situación:** Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles Real Allende, Del Olmo, Arenal y San Nicolás. Allende. Calle Real Allende nº 10, 16, 18 y 20, Calle del Olmo nº 6, 14, 16 y 18, Calle Arenal nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, y 17, Calle San Nicolás nº 3.
- 4- **Parcelas catastrales:** Fincas 03, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 (parcial), 23, 24, 25 y 26, Manzana 40623.
- 5- **Uso actual:** Área urbana degradada, con terrenos sin edificar y presencia de construcciones en estado de ruina, localizada en una zona consolidada del núcleo urbano en el barrio de Allende.
- 6- **Gestión:** Privada. Compensación.

- 7- **Objetivos:** **Regeneración e integración urbana de una zona degradada del centro histórico, mediante la recuperación y rehabilitación de edificaciones históricas en deficiente estado de conservación, la reordenación de la manzana delimitada y la creación de importantes espacios dotacionales (plaza urbana y equipamientos públicos singulares) en un ámbito deficitario de los mismos, así como el desarrollo de una nueva actuación residencial conformando la fachada fluvial urbana en este tramo del río.**
- Corresponde con las actuaciones específicas A.3.4, A.3.5, B.2.1, C.1.4, C.3.1, D.4.12 y E.1.1.

8- **Determinaciones urbanísticas:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
- Superficie total de la actuación .....5.240 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - a) Reservas de suelo (cesiones):
      - Vías públicas ..... 1.276 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres públicos ..... 1.902 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos públicos .....642 m<sup>2</sup>
    - b) Suelo privado ..... 1.420 m<sup>2</sup>
- 8.2- Determinaciones de ordenación detallada:
- Ordenanza aplicable .....(1-CH) 1º
  - Uso predominante.....Residencial
  - Usos prohibidos ..... Industrial
  - Usos compatibles ..... Terciario, Dotacional
  - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos ..... 1º Cuatrienio
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - n Altura máxima ..... III y IV plantas
    - n Fondo máximo de edificación ..... la definida por alineaciones
    - n Ocupación máxima sobre rasante ..... la definida entre alineaciones
  - Superficie lucrativa máxima del sector .....5.240 m<sup>2</sup><sub>c</sub>
  - Edificabilidad lucrativa máxima del sector ..... 1,000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial y usos compatibles..... 1
  - Aprovechamiento Medio máximo del sector ..... 1,000 m<sup>2</sup><sub>c</sub> del uso residencial / m<sup>2</sup>
  - Densidad máxima de población ..... 70 viv/Ha.
  - Número máximo de viviendas ..... 37

## 9.- Observaciones

El sector delimitado contiene dos edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos: I-12, correspondiente a restos de una antigua torre de la muralla en la denominada "Puerta del Arenal", que se propone su recuperación y ampliación con solares colindantes preferentemente para equipamiento socio-cultural o administrativo, indicativamente como Archivo-Museo Histórico de la Villa; y E-27, correspondiente a la fachada principal de una edificación representativa, desaparecida recientemente, estando afectada por el Área de Protección del monumento histórico-artístico de la Iglesia del Espíritu Santo.

La ordenación detallada de este ámbito define la posición central de una plaza urbana, a efectos de dotar a esta densa zona urbana de un espacio libre público de referencia, similar al configurado en la otra margen del río Ebro con la Plaza de España, articulando la nueva edificación propuesta perimetralmente a esa plaza.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como piezas habitables vinculadas a la planta inferior, no computando a efectos de aprovechamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial.

Se podrá destinar a aparcamiento público subterráneo la totalidad del espacio destinado a Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-PLAZA). Asimismo, el aprovechamiento bajo rasante de la edificación situada en la confluencia de las calles San Nicolás y Arenal, podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable cuando se destine a aparcamiento o instalaciones de la edificación.

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"



**IDENTIFICACIÓN**  
**PUERTA DEL ARENAL**

**GRADO DE PROTECCIÓN**  
**INTEGRAL**

**NÚMERO**  
**I-12**

**LOCALIZACIÓN**  
CALLE DEL OLMO, nº 14

**USO ACTUAL**  
VIVIENDA VACANTE

**PROPIEDAD**  
PARTICULAR

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**  
MUY DEFICIENTE

**TIPOLOGÍA DE PARCELA**  
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

- Reconstrucción del antiguo torreón medieval y rehabilitación del edificio anexo.
- Acondicionamiento como equipamiento público cultural singular.
- Integración de la edificación en la reordenación de la manzana circundante, posibilitando su percepción visual desde el espacio libre público previsto.

**ESTILO ARQUITECTÓNICO**  
POPULAR

**SIGLO-ANTIGÜEDAD**  
S. XVI Y S. XIX

**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

**DESCRIPCIÓN**

La puerta del Arenal debió situarse hacia la confluencia de las actuales calles del Olmo y Arenal. Los restos que aún permanecen en pie, de tres plantas de altura, debieron ser uno de los pilares en que se apoyaba la puerta. Se trata de un torreón de planta cuadrada, de buena piedra de sillar en sus esquinas y vanos, siendo el resto de sus muros de mampostería. Por su lado norte ofrece un paramento prácticamente cerrado con sólo dos huecos, uno de ellos original en la parte inferior; en la cara oeste se aprecian cuatro vanos, de los cuales dos de ellos, los más pequeños, corresponden a las hechuras originales del edificio; en el lado sur no se aprecia hueco alguno salvo los realizados con posterioridad para comunicarse con el edificio adyacente; por último, el lado este se funde con la edificación posterior que se le adosó cuya fachada principal está en la calle del Olmo.




La fecha de construcción de esta puerta aparece fijada en 1558 y en el contrato también se incluía la realización de una escalera de bajada al "arenal" del Ebro. La desaparición del resto de componentes originales del edificio habría que situarla en los primeros años del siglo XIX como la de otras puertas de la ciudad. Posteriormente se adosó el edificio actual, prácticamente anulando, del que el cubo formaliza la fachada trasera y marca su fondo de parcelación.



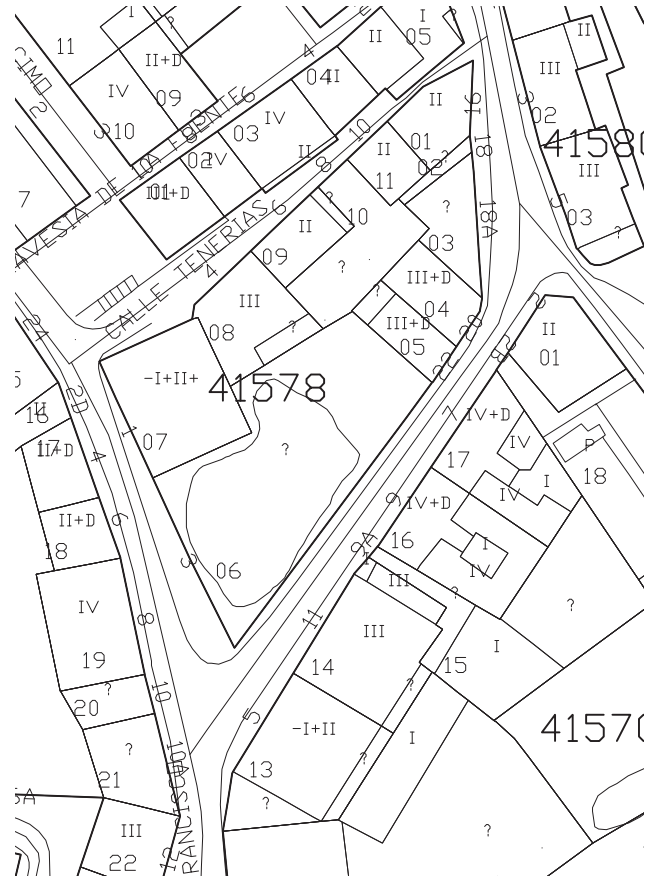
Situación en plano





<h1 style="text-align: center;">PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</h1> <h2 style="text-align: center;">"CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"</h2>		
<b>IDENTIFICACIÓN</b> <b>CASA EN REAL ALLENDE 10</b>	<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b> <b>ESTRUCTURAL</b>	<b>NÚMERO</b> <b>E-27</b>
<b>LOCALIZACIÓN</b> CALLE REAL ALLENDE, nº 10	<b>USO ACTUAL</b> VIVIENDA VACANTE	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
<b>PROPIEDAD</b> PARTICULAR	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> MUJ DEFICIENTE	
<b>TIPOLOGÍA DE PARCELA</b> EDIFICACIÓN EN ESQUINA	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN</b> - Restauración de la fachada principal del edificio - Contenedor con capacidad de adecuación a usos dotacionales o terciarios - Integración en la reordenación de la manzana - Recuperación de miradores desaparecidos	
<b>ESTILO ARQUITECTÓNICO</b> ECLÉCTICO	<b>ACTUACIONES EXCEPCIONALES</b> La protección afecta sólo al cuerpo delantero del edificio	
<b>SIGLO-ANTIGÜEDAD</b> FINALES S.XIX		
<b>DESCRIPCIÓN</b> Edificio singular con reminiscencias renacentistas concebido en un bloque de dos plantas con un marcado carácter horizontal. Todo él se realiza en piedra de sillería destacándose claramente las esquinas y las pilastras que flanquean la entrada con un almohadillado. La composición es simétrica, basada en un eje central de portada-balcón-remate de coronación a partir del cual se desarrolla el resto de la edificación alternando los huecos con miradores y balcones. El edificio cuenta con numerosos elementos característicos de otros periodos artísticos: medallones florales, ventanas geminadas, pilastras, frontones... que le hacen especialmente interesante a pesar del estado de abandono en que se encuentra.		
<b>OBSERVACIONES</b> Una tapia cierra la fachada lateral imposibilitando el paso por la que debió ser la antigua calle, a la que el edificio abre sus huecos. Han desaparecido los miradores de la fachada y el balcón corrido central. Edificio susceptible de una urgente actuación singular para su recuperación.		
 <p>Situación en plano</p>		

*b/ ENTORNO CASA DON LOPE*



**Ordenación de suelo**

**Referencia catastral**




- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado
- 2- **Situación:** Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles San Francisco, nº 1,3 calle Tenerías nº 4,6,8,10 y calle Independencia nº 16,18,18ª,20,22
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 01,02,03,04,05,06,07, 08 y 09, , Manzana 41578
- 4- **Uso actual:** Área urbana que presenta una ligera pendiente hacia el río dominando en la cota superior la Casa de Don Lope con su gran jardín al sur y la casona en la calle Tenerías 4 , ambas con grado de protección ESTRUCTURAL cerrando la manzana existen una serie de edificaciones residenciales de dos y tres plantas que adaptándose a la pendiente se alinean a las calles Tenerías e Independencia.

### ***Casa Don Lope***

*Casona de planta rectangular que se desarrolla en bloque exento de dos alturas más un altillo abuhardillado. La fachada principal obedece a una composición simétrica, con huecos adintelados y recercados, sin más recarga ornamental que la que aporta la rejería barroca que cubre las ventanas del cuerpo inferior y los antepechos de los balcones, en la planta noble. Sobre la portada se sitúa el balcón principal, flanqueado por otros cuatro menores de planta arqueada. Toda la fachada principal esta realizada con sillería mientras que las otras se construyen con mampostería aunque todo ello ha recibido un posterior revoco en las juntas. Una línea de imposta separa el piso superior del inferior. El tejado es a cuatro aguas con un gran alero de canecillos de madera sin tallar, que vino a remplazar a otro anterior.*

### **Casona en Tenerías 4**

*Antigua casona de piedra estructurada por grandes sillares que remarcan las líneas compositivas de la fachada dividida verticalmente en tres paños en los que se abren los huecos. Una cornisa de piedra y un zócalo también de sillería cierran horizontalmente el conjunto. Entre los refuerzos de sillares y los recercados de huecos se completa con muros de mampostería. Destacan los detalles de las jaulas de rejería en las ventanas y el balcón.*

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"		
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>NÚMERO</b>
<b>CASA DE DON LOPE</b>	<b>ESTRUCTURAL</b>	<b>E-6</b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>USO ACTUAL</b>	<b>CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>
CALLE S. FRANCISCO, nº 1	VIVIENDA	
<b>PROPIEDAD</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	
PARTICULAR	ACEPTABLE	
<b>TIPOLOGÍA DE PARCELA</b>	<b>CRITERIOS DE INTERVENCIÓN</b>	
EDIFICACIÓN EXENTA, CON UN LATERAL ADOSADO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tratamiento global de fachada</li> <li>- Conservación del jardín y su cerramiento como parte integrante del conjunto protegido</li> <li>- Corrección de tendidos aéreos</li> <li>- Contenedor con capacidad de adecuación de usos</li> </ul>	
<b>ESTILO ARQUITECTÓNICO</b>	<b>ACTUACIONES EXCEPCIONALES</b>	
NEOCLÁSICO	Obras de adaptación a usos singulares	
<b>SIGLO-ANTIGÜEDAD</b>		
S. XVIII		
<b>DESCRIPCIÓN</b>		
<p>Casona de planta rectangular que se desarrolla en bloque exento de dos alturas más un altillo abuhardillado. La fachada principal obedece a una composición simétrica, con huecos adintelados y recercados, sin más recarga ornamental que la que aporta la rejería barroca que cubre las ventanas del cuerpo inferior y los antepechos de los balcones, en la planta noble. Sobre la portada se sitúa el balcón principal, flanqueado por otros cuatro menores de planta arqueada. Toda la fachada principal esta realizada con sillería mientras que las otras se construyen con mampostería aunque todo ello ha recibido un posterior revoco en las juntas. Una línea de imposta separa el piso superior del inferior. El tejado es a cuatro aguas con un gran alero de canchillos de madera sin tallar, que vino a remplazar a otro anterior.</p>		
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>Posee un excelente jardín con arbolado de gran porte en su zona posterior con límites a la calle de la Independencia.</p>		
		
Situación en plano		

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"



## IDENTIFICACIÓN

**CASONA EN TENERÍAS 4**

## GRADO DE PROTECCIÓN

**ESTRUCTURAL**

## NÚMERO

**E-7**

## LOCALIZACIÓN

CALLE TENERÍAS, nº 4

## USO ACTUAL

VIVIENDA

## PROPIEDAD

PARTICULAR

## ESTADO DE CONSERVACIÓN

ACEPTABLE

## TIPOLOGÍA DE PARCELA

EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

## CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Mantenimiento del estado actual de conservación del edificio.
- Corrección de tendidos aéreos

## ESTILO ARQUITECTÓNICO

NEOCLÁSICO

## ACTUACIONES EXCEPCIONALES

## SIGLO-ANTIGÜEDAD

S. XVIII

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

## DESCRIPCIÓN

Antigua casona de piedra estructurada por grandes sillares que remarcan las líneas compositivas de la fachada dividida verticalmente en tres paños en los que se abren los huecos. Una cornisa de piedra y un zócalo también de sillaría cierran horizontalmente el conjunto. Entre los refuerzos de sillares y los recercados de huecos se completa con muros de mampostería. Destacan los detalles de las jaulas de rejería en las ventanas y el balcón.

## OBSERVACIONES

La calle Tenerías está bastante degradada, el pavimento casi inexistente, su uso como aparcamiento y el estrechamiento final de su trazado, la convierten en un espacio bastante residual que debería corregirse.



Situación en plano



## 2.- MEMORIA VINCULANTE

Como se ha mencionado en la Memoria Informativa, con la modificación que se propone, se pretende dar solución en primer lugar a la ubicación del equipamiento municipal, Museo Histórico, de importante relevancia para la ciudad, que con su construcción revitalizará y dignificará un tejido urbano actualmente degradado. Por otra parte se plantea una nueva ordenación del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo, que contemple un aprovechamiento residencial racional, acorde con el entorno próximo, así como la construcción de un aparcamiento subterráneo.

### 2.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA

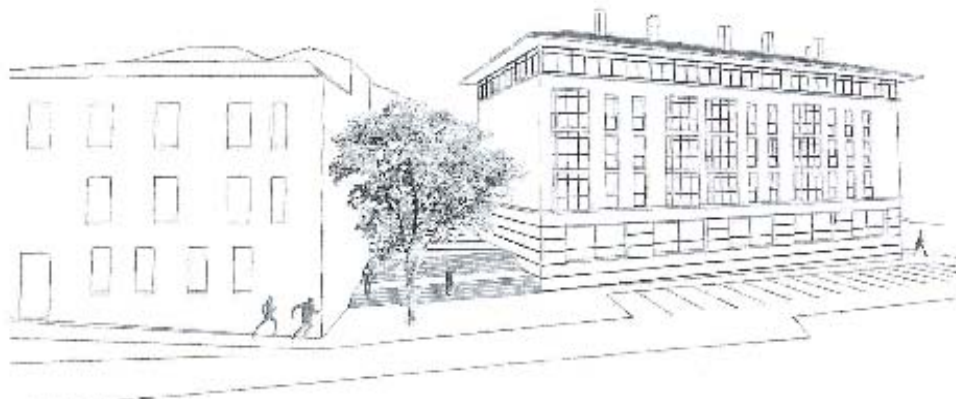
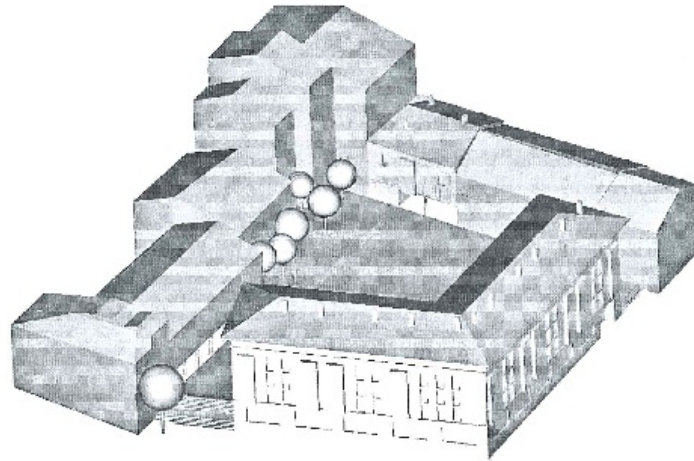
Manteniendo la idea general del PERI "CONJUNTO HISTÓRICO", y dando cumplimiento al artículo 86 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de Castilla y León el 9 de julio de 2009 con entrada en vigor el 17 de agosto de 2009 la solución que se propone tiene por objeto la modificación del planeamiento de actuación integrada Sector 4, denominado Unidad de Actuación UA4 a gestionar por un Proyecto de Actuación. Se traza una nueva delimitación del sector, siendo este discontinuo, definiendo claramente dos áreas, una perteneciente a Aquende, concretamente la manzana definida por las calles San Francisco Calle Tenerías e Independencia y otra en Allende, la manzana delimitada por las calles Real Allende, Del Olmo, Arenal y San Nicolás.

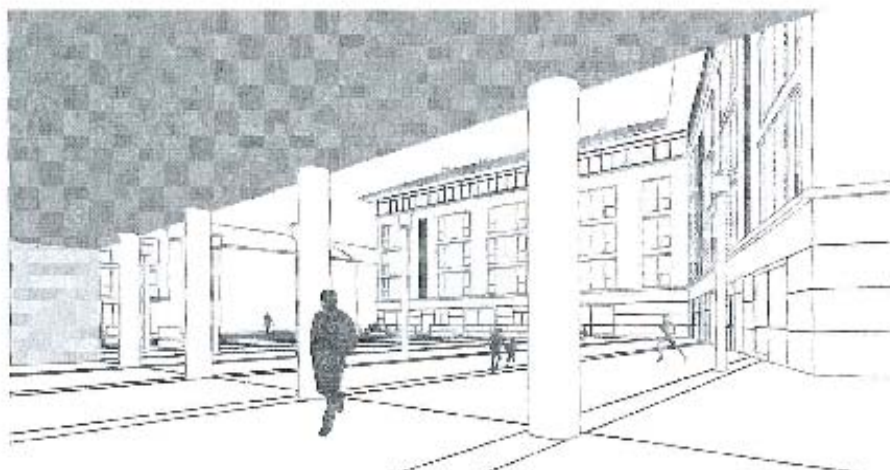
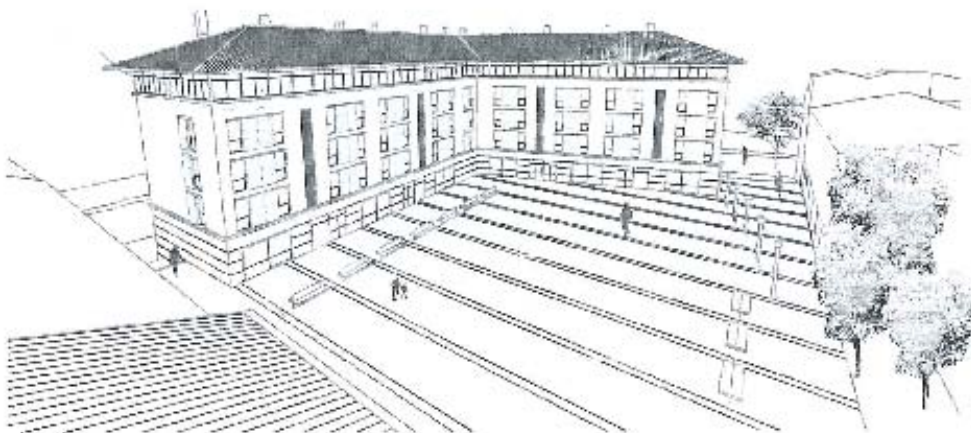
En el área de Aquende se prevé la ubicación del Museo de la ciudad de Miranda de Ebro, la expectativa supone la formalización de un atractivo complejo museológico completo integrado en la ciudad, siendo el punto de referencia el Casón noble de Don Lope, rehabilitándolo íntegramente, incluyendo en el complejo la casa de la calle Tenerías y otras nuevas edificaciones, relacionando las diferentes construcciones con un generoso jardín dotado con árboles de gran porte, contemplando el jardín como un espacio expositivo integrado en el Museo. Para desarrollar esta solución será necesario la liberación de las parcelas de uso residencial que actualmente rodean las edificaciones catalogadas. Como compensación, el aprovechamiento lucrativo liberado en Aquende se concentra en la manzana Allende, entorno a la nueva plaza propuesta, respetando las directrices del PERI "CONJUNTO HISTÓRICO".

Para poder absorber esta concentración residencial en la plaza propuesta, ha sido necesario modificar los parámetros establecidos en el PERI, alterando tanto las alineaciones como el volumen que configura la plaza en sus orientaciones sureste y suroeste. Por una parte se pretende generar un espacio público de mayor dimensión, recuperando las alineaciones de los muros del trazado del conjunto histórico, actualmente urbanizado como se puede apreciar en las fotografías de la página 6, optando por un fondo más reducido de la edificación, pasando de 15 m a 13,68 m y por otra parte el necesario aumento en una altura (V) para dar cabida al programa residencial, teniendo en cuenta tanto su integración en el entorno próximo así como el

perfil de la fachada fluvial, no alterando la armonía reflejada en el "PERI "CONJUNTO HISTÓRICO", dadas las generosas dimensiones de los espacios que rodean a este volumen.

### PROPUESTA VOLUMÉTRICA





En la manzana Allende se prescinde de una parte de la superficie destinada a equipamiento para concentrarla en el equipamiento destinado al Museo de la ciudad.

Es necesario la creación de un aparcamiento que atienda al nº de viviendas previstas en esta zona del Espíritu Santo, entendiéndose que no es suficiente la proyección subterránea de las edificaciones para alojar el nº de plazas por vivienda, siendo necesario introducir la figura, existente en el Plan General de Ordenación Urbana, Zona Libre, dotando una titularidad privada con una servidumbre de uso público en superficie, permitiendo que los propietarios privados puedan ejecutar un aparcamiento subterráneo y a la vez la plaza conserve las condiciones de uso público establecidas en el PERI.

Para la concreción de la propuesta será necesario realizar una nueva delimitación del Sector S-4. Tomando como referencia el artículo 25 y 26 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 con entrada en vigor el 17 de agosto de 2009, asociando en adelante la sucesión de artículos del RUCyL a dicho Decreto



*" Artículo 25 RUCYL*

*Suelo urbano consolidado*

*1.- Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo consolidado:*

*a.- Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

*b.- Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

*2.- Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:*

*a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominamos ámbitos de ESTUDIO DE DETALLE O ÁMBITOS DE Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos*

*b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

El área delimitada en el Sector discontinuo S4 del vigente PERI Casco Histórico , concretamente la zona mas próxima a la Iglesia del Espíritu Santo , situada entre las calles Bilbao, Carretas y Real Allende, pasaría a ser Suelo Urbano consolidado, ya que se trata de un tejido uniforme en cuanto a parcelación, donde actualmente existen construcciones de una planta relacionadas directamente con los edificios que configuran la manzana, encontrándose en actividad pequeños negocios y talleres.

La parcela ubicada en la calle "del Olmo" nº 6, se ha optado por no incluirla dentro de la delimitación del Sector, ya que se considera un terreno sin edificar similar a las parcelas contiguas edificadas, formando parte del conjunto de edificaciones entre medianeras que configuran el vial.. Así mismo está dotada de todas las infraestructuras necesarias para calificarla como solar,, por lo que se define como un Suelo Urbano Consolidado.

El cambio de delimitación del Sector que se realiza en la calle "Real Allende" , concretamente en la influencia del número 10 es una imposición del Ayuntamiento para poder urbanizar el frente de la parcela.

*" Artículo 26 RUCYL*

*Suelo urbano no consolidado*

*1.- Dentro del Suelo Urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:*

*a.- Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización reforma interior u objeción de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbana aislada.*

*b.- Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera*

*vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada*

*c- Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.*

*d) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30% respecto de la ordenación anteriormente vigente.*

*e) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.*

*2.- Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada pueda ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitiéndose a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación*

En base a este artículo se delimita el entorno donde se pretende ubicar el Museo de Miranda

#### *" Artículo 87 RUCYL*

En aplicación del artículo 87 en sus párrafos 1 y 2 se prevé la reserva de viviendas de protección pública en un porcentaje del 10% del aprovechamiento del sector justificando mas adelante dicho porcentaje

En aplicación del artículo 38.2b de la LUCyL , que señala que en el planeamiento deberá reservar para viviendas de protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La misma norma permite no obstante, de forma excepcional y justificada reducir la reserva en suelo urbano no consolidado en determinados sectores de los municipios con PGOU al 10 por ciento , justificándolo en cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

En la ficha del Sector S-4 (UA-4) reflejada en la documentación del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro no se determina ningún parámetro para la reserva de vivienda protegida, dicho planeamiento se redactó conforme a la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. En el artículo 87 del Decreto 22/2004 del RUCyL en suelo no consolidado se exigía un 10 por ciento.

Se trata de un sector con un número muy reducido de viviendas (45), en una zona céntrica de la ciudad, con grandes dificultades de gestión, y cuya finalidad es la ordenación de un tejido urbano deteriorado y con cierta singularidad, para ello en la presente propuesta se prescinde del total de la edificabilidad admitida en el actual PERI en beneficio de la ciudad, suponiendo una merma de 7 viviendas , aumentándose, sin embargo de forma importante la superficie destinada a equipamiento público , para una finalidad, la de Museo de la Ciudad, considerada esencial en la estrategia de desarrollo del Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

El sector se enmarca además en un Área que ha sido declarada como Área de Rehabilitación de Centro Histórico, y en la que tanto la Administración Municipal, como la autonómica y la estatal están llevando a cabo importantes inversiones económicas en ayudas a particulares para la rehabilitación de vivienda y en urbanización, que están suponiendo una notable regeneración de la zona. Dichas ayudas tienen en cuenta las condiciones económicas de los beneficiarios, por lo que cumplen una función equivalente a la de la reserva para vivienda protegida. La ejecución del presente sector supondrá, por otro lado, el desarrollo del espacio más importante pendiente de urbanizar y edificar dentro del Área del Centro Histórico

Por otra parte los objetivos municipales en cuanto a vivienda protegida están canalizados a través de la empresa municipal VIRANDA , que esta desarrollando viviendas de protección pública en sectores de suelo urbanizable . Específicamente la citada empresa municipal tiene proyectado el desarrollo de una importante promoción de vivienda protegida para jóvenes en alquiler con opción a compra en un sector relativamente próximo al Área del Centro Histórico

*" Artículo 104 RUCYL*

*Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos*

*1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 m cuadrados construibles, al menos una de ella de uso público*

*2. Para determinar la superficie total de aparcamientos se toma como referencia una plaza de 10 m cuadrados de superficie, si perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.*

*3. las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:*

*a/ Cuando se prevea un sistema de transporte público.....*

*b/ En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector*

El nº de plazas según el punto 1 serían  $6.518 / 100 = 65$  plazas, de uso público, considerando que se pueden reducir al 50 % atendiendo a los siguientes razonamientos:

- - En las cercanías de las diferentes áreas del Sector S4 (UA.4) tanto en Aquende como en Allende existen aparcamientos públicos. Próximo al entorno de la Casa de Don Lope , en la plaza Padre Damián existe un aparcamiento de vehículos con una capacidad de 125 plazas. En la plaza Prim, próxima al entorno de la nueva plaza propuesta en Allende se está realizando la construcción de un

aparcamiento público con capacidad de 136 plazas, promovido por VIRANDA, Empresa Municipal de la Vivienda de Miranda de Ebro S.A., cuya finalidad perseguida es de marcado interés público.

- - En el subsuelo tanto de la nueva plaza de Allende como en el conjunto edificatorio que la configura , se prevé la ubicación de un aparcamiento habilitando dos plantas bajo rasante con una capacidad aproximada para 180 plazas .
- - Se considera que en los Cascos Históricos no es aconsejable una excesiva presencia de vehículos en los viales públicos, ya que el dimensionado y trazado de unos y otros presenta cierta incompatibilidad.

En la presente propuesta se ha habilitado una superficie de 351 m<sup>2</sup> para la ubicación de 35 plazas de aparcamiento con una superficie media de 10 m<sup>2</sup>/plaza, cumpliendo las exigencias del 50% de las plazas requeridas. El resto de plazas serán absorbidas por el aparcamiento a construir en la nueva plaza.

*" Artículo 105 y 106 RUCYL*

En cuanto a los espacios libres y equipamientos se cumplen las condiciones especificadas en los artículos 105 ,106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

*" Artículo 172 RUCYL*

*Modificaciones de espacios libres y equipamientos*

*1.- La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituido por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:*

*a/ Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado, o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector*

*b/ Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*

Se aporta tabla en la que se muestran los valores de la ordenación y la nueva propuesta, cumpliendo las exigencias del artículo que nos ocupa.

	PERI ACTUAL	MODIFICACION PROPUESTA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	1.902,00 m <sup>2</sup>	1.909,52 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	642,00 m <sup>2</sup>	808,38 m <sup>2</sup>

Los espacios libres y equipamientos se ubican en el sector S.4

*" Artículo 173 RUCYL*

*Modificaciones que aumenten al volumen edificable o la densidad de población*

En la presente propuesta no se contempla un aumento de edificabilidad ni la densidad de población,

Se aporta una tabla en donde se aprecian los valores de edificabilidad y nº de viviendas en la situación actual del PERI Conjunto Histórico y la modificación propuesta

PLANEAMIENTO ACTUAL			
SITUACIÓN	ENTORNO	Sup. Lucrativa m <sup>2</sup> c	Nº viv.
Sector S-4	Entorno Plaza Allende	5.240	37
	Entorno Plaza Allende C/ Olmo		
	Entorno Iglesia Espíritu Santo		
Fuera del sector	Entorno Casa Don Lope	2.612	21
<b>TOTAL SEGÚN PLANEAMIENTO ACTUAL</b>		<b>7.852</b>	<b>58</b>

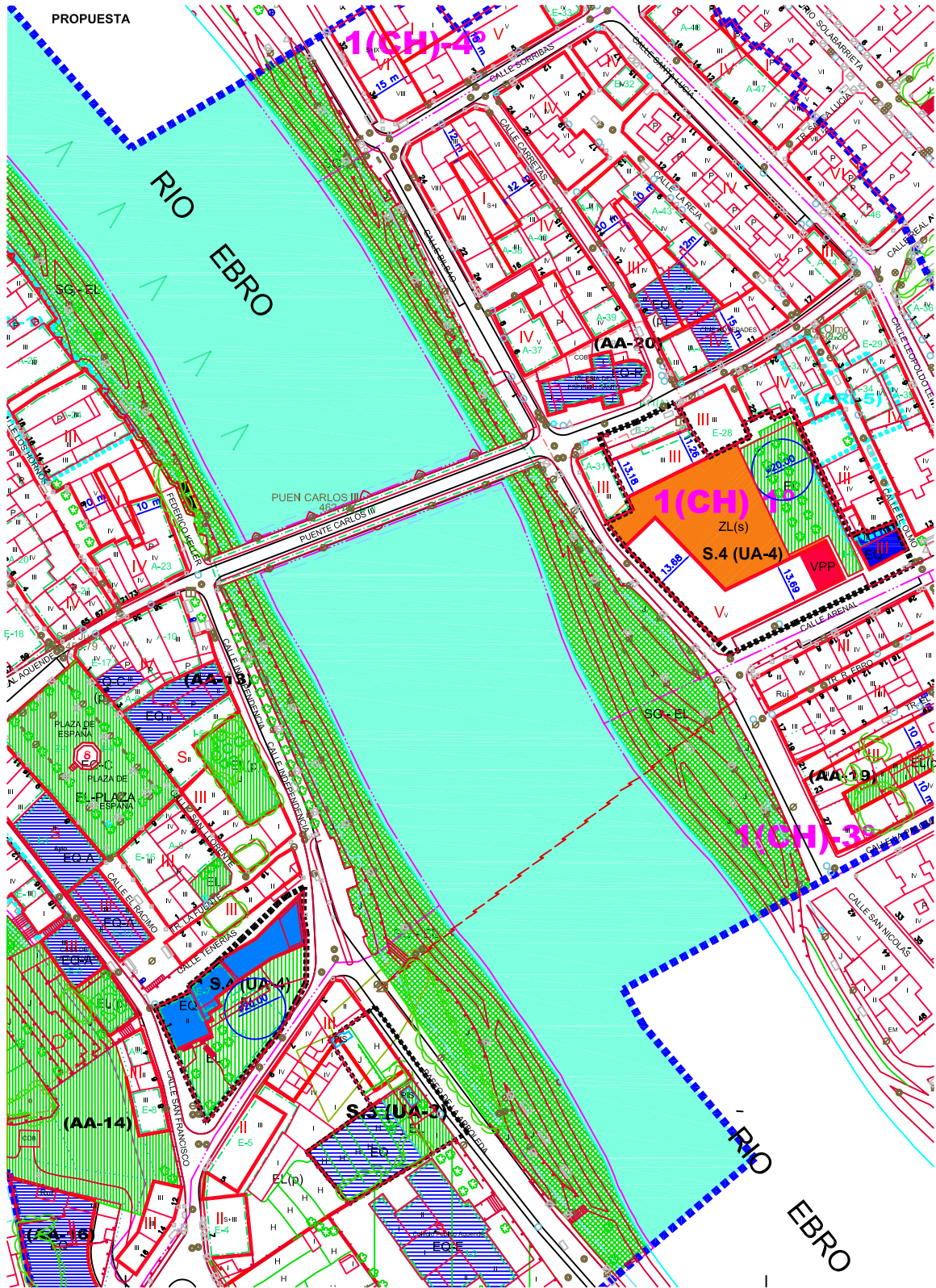
MODIFICACIÓN PROPUESTA			
SITUACIÓN	ENTORNO	Sup. Lucrativa m <sup>2</sup> c	Nº viv.
Sector S-4	Entorno Plaza Allende	6.518	45
	Entorno Casa Don Lope		
Fuera del sector	Entorno Plaza Allende C/ Olmo	679	5
	Entorno Iglesia Espíritu Santo	290	0
<b>TOTAL SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>		<b>7.487</b>	<b>50</b>

Para el cálculo del nº de viviendas en el entorno de la Casa de Don Lope y calle del Olmo se ha estimado una superficie de 120 m<sup>2</sup>/vivienda

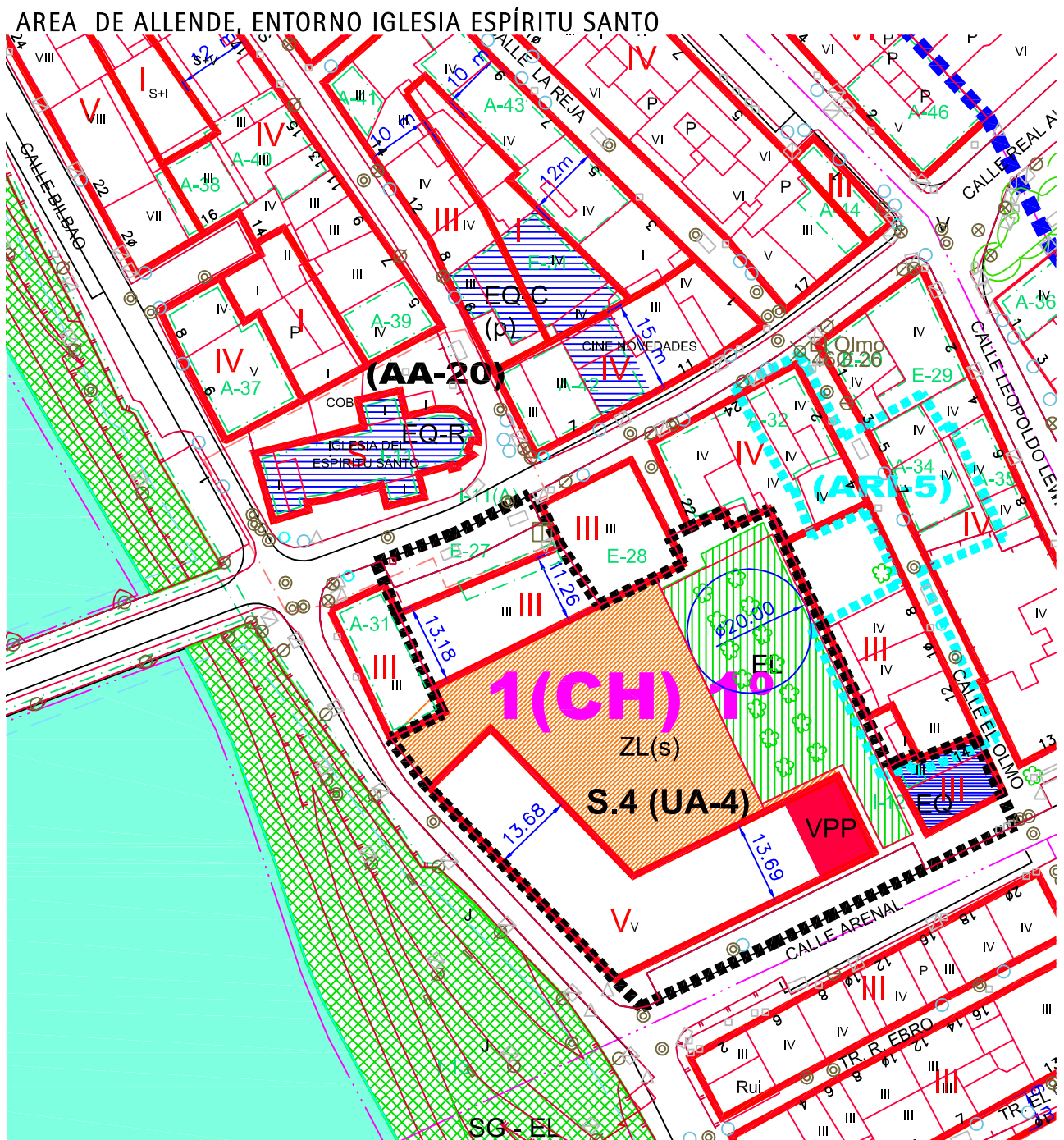
**En la propuesta se reduce la superficie edificable y el nº de viviendas pasando de 58 a 50**

La nueva ordenación propuesta para el Sector 4 cuenta con 45 viviendas, ya que las 5 viviendas del entorno Plaza Allende con C/ Olmo se sitúan fuera del nuevo sector, por lo que se cumple lo dispuesto en el RUCyL.

# PROPUESTA SECTOR S.4 (UA-4)



Escala 1:2000

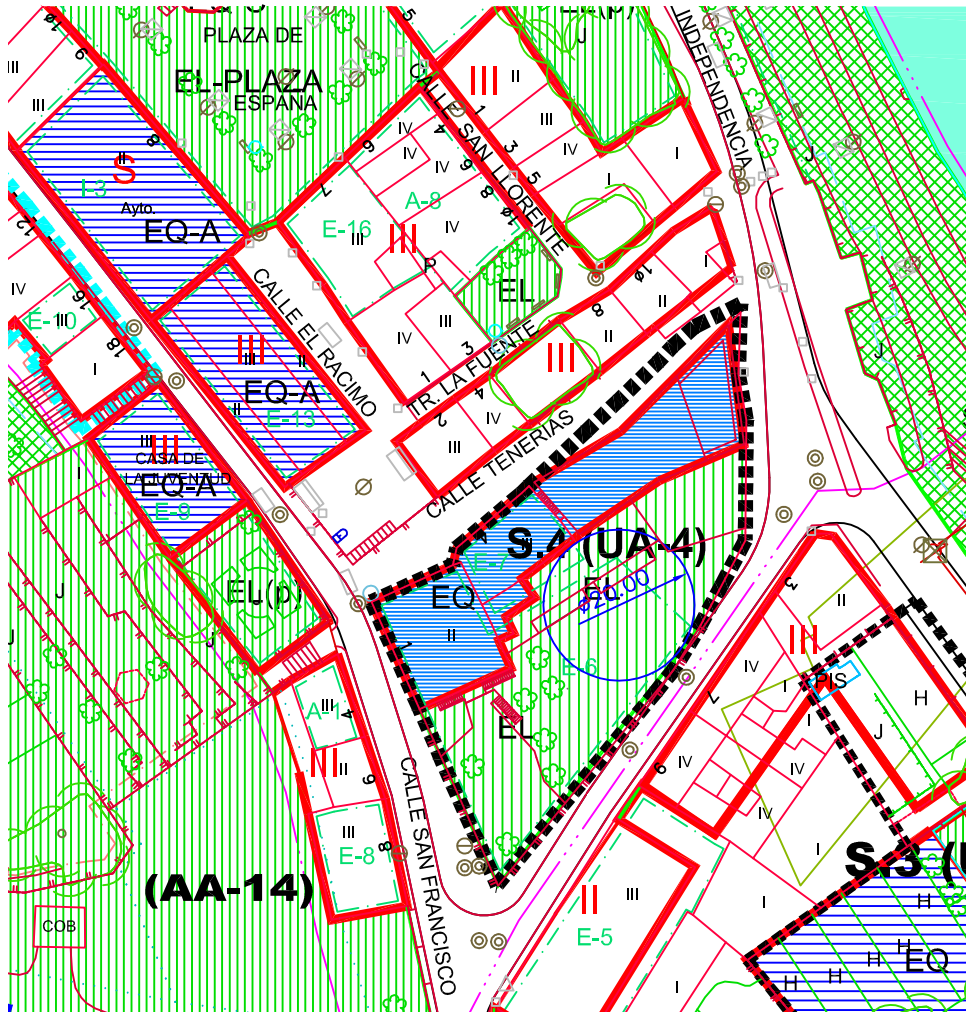


Escala 1:1000

Justificación de la ordenación de las edificaciones próximas a la Iglesia

Continuando las intenciones y coincidiendo con la delimitación del Sector S.4(UA-4) que se establece en el PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO, se propone una ordenación de las plantas bajas de las edificaciones que tienen acceso desde la calle Bilbao, de manera que el espacio que se genera entre las fachadas traseras de las edificaciones de las calles Bilbao y Carretas, solo pueda tener una altura, liberando de construcciones el entorno próximo a la iglesia

AREA DE AQUENDE ENTORNO CASA DON LOPE



Escala 1:1000

- 1- **Clase de suelo:** Urbano No Consolidado.
- 2- **Unidades de Actuación:** Única (UA-4), coincidente con el ámbito del Sector, discontinuo.
- 3- **Situación:** Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles Real Allende, Del Olmo, Arenal y San Nicolás. Allende. Calle Real Allende nº 10, 16, 18 y 20, Calle del Olmo nº 14, 16 y 18, Calle Arenal nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, y 17, Calle San Nicolás nº 3.  
Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles San Francisco Calle Tenerías e Independencia . Calle San Francisco nº 1,3, Calle Independencia nº 16,18,18ª,20,22 y Calle Tenerías nº 4,6, 8,10
- 4- **Parcelas catastrales:** Fincas 03 (parcial), 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 (parcial), 23, 24, 25 y 26, Manzana 42593.  
Fincas 01,02,03,,04,05,06,07,08,09,10,11, Manzana 41578



- 5- **Uso actual:** Entorno Iglesia del Espíritu Santo, área urbana degradada, con terrenos sin edificar y presencia de construcciones en estado de ruina, localizada en una zona consolidada del núcleo urbano en el barrio de Allende.
- Entorno de la Casa de don Lope, área urbana que presenta una ligera pendiente hacia el río dominando en la cota superior la Casa de Don Lope con su gran jardín al sur y la casona en la calle Tenerías 4, ambas con grado de protección ESTRUCTURAL cerrando la manzana existen una serie de edificaciones residenciales de dos y tres plantas que adaptándose a la pendiente se alinean a las calles Tenerías e Independencia.

#### *Casa Don Lope*

*Casona de planta rectangular que se desarrolla en bloque exento de dos alturas más un altillo abuhardillado. La fachada principal obedece a una composición simétrica, con huecos adintelados y recercados, sin más recarga ornamental que la que aporta la rejería barroca que cubre las ventanas del cuerpo inferior y los antepechos de los balcones, en la planta noble. Sobre la portada se sitúa el balcón principal, flanqueado por otros cuatro menores de planta arqueada. Toda la fachada principal esta realizada con sillería mientras que las otras se construyen con mampostería aunque todo ello ha recibido un posterior revoco en las juntas. Una línea de imposta separa el piso superior del inferior. El tejado es a cuatro aguas con un gran alero de canecillos de madera sin tallar, que vino a remplazar a otro anterior*

- 6- **Objetivos:** La creación de un gran espacio lúdico en el barrio de Aquende donde se ubique el Museo de La Ciudad de Miranda de Ebro, partiendo de la rehabilitación de la Casa de Don Lope y el nº 4 de la calle Tenerías así como la creación de un parque botánico adyacente al museo
- Regeneración e integración urbana de una zona degradada del centro histórico, en Allende, en el entorno de la iglesia del Espíritu Santo . Mediante la recuperación y rehabilitación de edificaciones históricas en deficiente estado de conservación, la reordenación de la manzana delimitada y la creación de espacios dotacionales (plaza urbana y un equipamiento público singular) en un ámbito deficitario de los mismos, así como el desarrollo de una nueva actuación residencial integrada en la fachada del edificio histórico de la calle Real Allende y la configuración de la fachada fluvial urbana en este tramo del río.

Corresponde con las actuaciones específicas A.3.4, A 4.2, B.2.1, C.1.4, C.3.1, C.3.2, D.4.12, E.1.1, E.1.6 y E.4.13. reflejadas en el PERI Casco Histórico.

- A.3.4.- CUBO DE LA ANTIGUA MURALLA (PUERTA DEL ARENAL)
- A.4.2.- CASA DE DON LOPE Y EDIFICACIÓN ANEXA
- B.2.1.- MANZANA REAL ALLENDE, DEL OLMO, ARENAL Y SAN NICOLÁS
- C.1.4.- TRAVESÍA DE REAL ALLENDE
- C.3.1.- ACCESOS A PLAZA NUEVA DE ALLENDE
- C.3.2.- ENTORNO IGLESIA DE SAN NICOLAS
- D.4.12.-PLAZA NUEVA DE ALLENDE
- E.1.1.- CALLES SAN NICOLÁS Y ARENAL
- E.1.6.- VIVIENDAS CASA REAL ALLENDE 10
- D.4.13.- ESPACIO LIBRE CASA DON LOPE

**8- Determinaciones urbanísticas:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
  - Superficie total de la actuación ..... 6.518,68 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - a) Reservas de suelo (cesiones):
      - Vías públicas ..... 605,24 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres públicos ..... 1909,52 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos públicos ..... 808,38 m<sup>2</sup>
    - b) Suelo privado .....
      - Residencial..... 1.445,98 m<sup>2</sup>
      - Zona Libre ..... 1.398,28 m<sup>2</sup>
  
- 8.2- Condiciones de uso:
  - Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
  - Uso predominante.....Residencial
  - Usos prohibidos ..... Industrial
  - Usos compatibles ..... Terciario, Dotacional
  - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos ..... Según art. 24 PGOU
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Altura máxima ..... V plantas
    - Fondo máximo de edificación ..... la definida por alineaciones

- Ocupación máxima sobre rasante ..... la definida entre alineaciones
- Superficie lucrativa máxima del sector ..... 6.518,68 m<sup>2</sup><sub>c</sub>
  - Edificabilidad lucrativa máxima del sector ..... 1,000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial y usos compatibles ..... 1
    - Residencial y vivienda protegida ..... 0,7
  - Aprovechamiento Medio ..... 0,97 m<sup>2</sup><sub>c</sub> del uso residencial / m<sup>2</sup>
  - Densidad máxima de población ..... 70 viv/Ha.
  - Densidad mínima de población ..... 30 viv/Ha.
- Se destinará un 10% de la superficie edificable a la construcción de viviendas con protección pública

## 9.- Observaciones

El sector delimitado contiene cuatro edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos: I-12, correspondiente a restos de una antigua torre de la muralla en la denominada "Puerta del Arenal", que se propone su recuperación y ampliación con solares colindantes preferentemente para equipamiento sociocultural o administrativo; E-27, correspondiente a la fachada principal de una edificación representativa, desaparecida recientemente, estando afectada por el Área de Protección del monumento histórico-artístico de la Iglesia del Espíritu Santo. Esta fachada quedará integrada en el bloque residencial que se propone; E-6, casa de Don Lope y E-7 Casona en Tenerías 4, ambas con grado de protección estructural, se rehabilitarán para formar parte del equipamiento Museo de Miranda

Se mantiene la ordenación detallada de este ámbito que define la posición central de una plaza urbana, a efectos de dotar a esta densa zona urbana de un espacio libre público de referencia, similar al configurado en la otra margen del río Ebro con la Plaza de España, articulando la nueva edificación propuesta perimetralmente a esa plaza, modificando la altura (baja + 4 (V)) de esta nueva edificación. integrándose amablemente en la fachada fluvial y con capacidad para absorber la edificabilidad del Sector

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como piezas habitables vinculadas a la planta inferior, no computando a efectos de aprovechamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Particulares del Plan Especial.

Se podrá destinar a aparcamiento subterráneo la totalidad del espacio destinado a Zona Libre (ZL). Asimismo, el aprovechamiento bajo rasante de la edificación situada en la confluencia de las calles San Nicolás y Arenal, podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable cuando se destine a aparcamiento o instalaciones de la edificación.

## 2.2.- JUSTIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION ADOPTADOS

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO EN MIRANDA DE EBRO PARA LA DEFINICION DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR S.4 (UA-4)

Se ha efectuado una prospección del mercado inmobiliario de Miranda de Ebro investigando productos de similares características en el entorno próximo a las que puedan desarrollarse en el Sector epigrafiado. Por ello los datos empleados proceden de emplazamientos equiparables.

### VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE EXENTO VPO

Los módulos de venta actual para VPO son 1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil y 836,83 €/m<sup>2</sup> útil para los anejos. Según esto tendremos:

Precio máximo de venta m<sup>2</sup>/útil 1.394,72 €

Trastero (5 m<sup>2</sup>) 5 x 836,83 € = 4.184,15 € / 80(\*) 52,30 €/m<sup>2</sup>

Plaza Garaje (25 m<sup>2</sup>) 25 x 836,83 € = 20.920,75 € / 80(\*) 261,50 €/m<sup>2</sup>

TOTAL 1.708,52 €/m<sup>2</sup>

(\*) para una vivienda de 80 m<sup>2</sup> útiles

### VIVENDA COLECTIVA EN BLOQUE EXENTO

PROMOTOR: EL BULLÓN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDESAS S.L

TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE

Nº VIVIENDAS: 13

SITUACION: EDIFICIO RIBERA DEL EBRO CALLE LA PALOMA

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.922 €/M2

GARAJE: SI

TRASTERO: SI

PROMOTOR: PROMOCIONES URBELAR

TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE

Nº VIVIENDAS: 8

SITUACION: SAN NICOLAS 1

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 3.200 €/M2

GARAJE: NO

TRASTERO: SI

PROMOTOR: PROMOCIONES URBELAR

TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE

Nº VIVIENDAS: 17

SITUACION: "EDIFICIO LA PALOMA" LEOPOLDO LEWIN 24

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.890 €/M2

GARAJE: SI

TRASTERO: SI

PROMOTOR: PROMOCIONES YARRITU

TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE

Nº VIVIENDAS: 18

SITUACION: LEOPOLDO LEWIN 10

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: SE HA SUSPENDIDO LA VENTA , NO HAY DEMANDA PARA LOS PRECIOS QUE SE OFERTAN

GARAJE: SI

TRASTERO: NO

Se ha de mencionar, que los precios consultados corresponden a ventas efectuadas hace dos años , actualmente no hay ventas. Los promotores consideran que con una bajada del 20 % se podría entrar en el mercado.

La media de los valores obtenidos es de 3.004 €/m<sup>2</sup>, con una bajada del 20% la media sería de 2.403 €/m<sup>2</sup>

Según estos valores se determinará los coeficientes de homogeneización

Asignando 1 a la Vivienda Colectiva Libre tendremos:

V. LIBRE	2.403 €/m <sup>2</sup>	1
VPO	1.708,52 €/m <sup>2</sup>	0,7

Como conclusión se puede considerar que los coeficientes de homogeneización están lo suficientemente contrastados y responden a la realidad del mercado inmobiliario en estos momentos.

## 2.4.- NORMATIVA URBANISTICA

### INTRODUCCION

Para el desarrollo del P.E.R.I. y en cumplimiento de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, del Reglamento que la desarrolla y de las Normas Urbanísticas del Plan General, es necesario establecer una normativa técnica y legal que regule y complemente el contenido de la Modificación que se propone. La normativa aquí contenida será de obligado cumplimiento, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO, según los cauces legales.

La NORMATIVA que se hace referencia abarca a todo el territorio comprendido en el Sector objeto de esta Modificación, como se ha definido y delimitado en los planos correspondientes y en la Memoria.

### DISPOSICIONES GENERALES

La Normativa Urbanística de obligado cumplimiento será la desarrollada en el PERI Casco Histórico, La Ordenanza que regula el ámbito total del sector que nos ocupa es la ORDENANZA 1-CH 1º que se corresponde con la mayor parte del recinto murado medieval de la villa mirandesa, en Aquende y Allende, en las que todavía se mantienen condiciones generales homogéneas en el tejido y estructura urbana, salvo actuaciones singulares de renovación o sustitución de la edificación.

Se introduce una modificación en el artículo 129. Condiciones de volumen de las Normas Urbanísticas, añadiendo el punto 6

*Artículo 129. Condiciones de volumen*

*1. Altura máxima:*

*Corresponde con el número de plantas que se reflejan en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" del Plan Especial, en las que se incluye la planta baja.*

*2. Bajo cubierta:*

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la planta inferior y disponga de acceso desde la misma, no computando a efectos de aprovechamiento siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas en estas Normas.*

*3. Fondo máximo edificable (alineación interior):*

*En obras de nueva planta o de ampliación será la totalidad de la parcela edificable en planta baja, y doce (12) metros en las plantas superiores o el que, en su caso, figure acotado en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" o en las correspondientes Fichas de la Memoria de este Plan Especial, excepto que la parcela tenga alineaciones oficiales opuestas separadas a menos de dieciocho (18) metros, en cuyo caso podrá considerarse la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las demás normas de este Plan Especial.*

*4. Ocupación máxima:*

*La totalidad de la planta baja de la edificación. Se permite la edificación en planta baja en los patios de parcela y de manzana para uso no residencial cuando así figure en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo, garantizando la iluminación y ventilación adecuada de las piezas que deban hacerlo a través de dicho patio.*

*5. Retranqueos:*

*No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales, salvo en edificación aislada.*

**6.- En los nuevos equipamientos (EQ) se podrán realizar retranqueos sobre la alineación existente.**

### 3.- CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

	ANTERIOR	R.U.C.Y.L.	PROPUESTA
SUPERFICIE DE ACTUACIÓN	5.240 m <sup>2</sup>	--	6.518,68m <sup>2</sup>
<b>RESERVA DE SUELO (CESIONES)</b>			
VIAS PÚBLICAS	1.276 m <sup>2</sup>	--	605,24 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.902 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> <b>978 m<sup>2</sup></b>	1909,52 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	642 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> <b>652 m<sup>2</sup></b>	808,38 m <sup>2</sup>
SUELO PRIVADO (R+ZL(s))	1.420 m <sup>2</sup>	--	2.844,26 m <sup>2</sup>
ORDENANZA APLICABLE	(1-CH) 1º	--	(1-CH) 1º
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL	--	RESIDENCIAL
USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	--	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO, DOTACIONAL	--	TERCIARIO, DOTACIONAL
PLAZO PARA CUMPLIMIENTO	1º CUATRIENIO	--	Sg/ Art 24 de P.G.O.U.
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	POR ORDENANZA APLICABLE	--	POR ORDENANZA APLICABLE
ALTURA MÁXIMA	III y IV	--	III y V
FONDO	LA DEFINIDA POR ALINEACIONES	--	LA DEFINIDA POR ALINEACIONES
OCUPACIÓN MÁXIMA	LA DEFINIDA POR ALINEACIONES	--	LA DEFINIDA POR ALINEACIONES
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL SECTOR	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>			
RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES	1	0,5-2	1
VPP	--	0,5-2	0,7
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	1,00 m <sup>2</sup>	$A_m = \frac{A_{LUCRATIVO}}{S_{SECTOR}}$	0,97 m <sup>2</sup> de uso residencial/m <sup>2</sup>
DENSIDAD	70 viv./Ha	max. 70 viv./Ha min. 30 viv./Ha	max. 70 viv./Ha min 30 viv./Ha

#### 4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La presente modificación se encuadra dentro de los supuestos de modificación de la ordenación detallada contemplados en los artículos 101,102 y 103, del RUCYL y el artículo 172 "Modificaciones de zonas verdes y otros espacios libres" correspondiendo su la aprobación a La Administración de la Comunidad Autónoma

#### 5.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

Dado el limitado alcance de la modificación que se propone, ésta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes, y tampoco produce alteración alguna en los objetivos de la ordenación urbanística de la ciudad.

#### 6.- DOCUMENTACION GRAFICA

- Planos

- 1- G1-SITUACIÓN EMPAZAMIENTO CONJUNTO HISTÓRICO
- 2- G2- AMBITO DE ACTUACIÓN
- 3- 01-0 ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE SUELO
- 4- 01A-0 ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO. SUPERFICIES. MODIFICACIÓN
- 5- 02- 0 SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES
- 6- 03-0 PROPUESTAS DE ORDENACION
- 7- 04-0 ORDENACIONES URBANÍSTICAS

- Fichas

Elementos de protección

- I-12 Puerta del Arenal
- E-27 Casa en Real Allende 10
- E-6 Casa de Don Lope
- E-7 Casona en Tenerías 4

- Ficha del Sector

- Tablas anexas Estudio Económico Financiero

En Vitoria, 14 de Enero de 2013

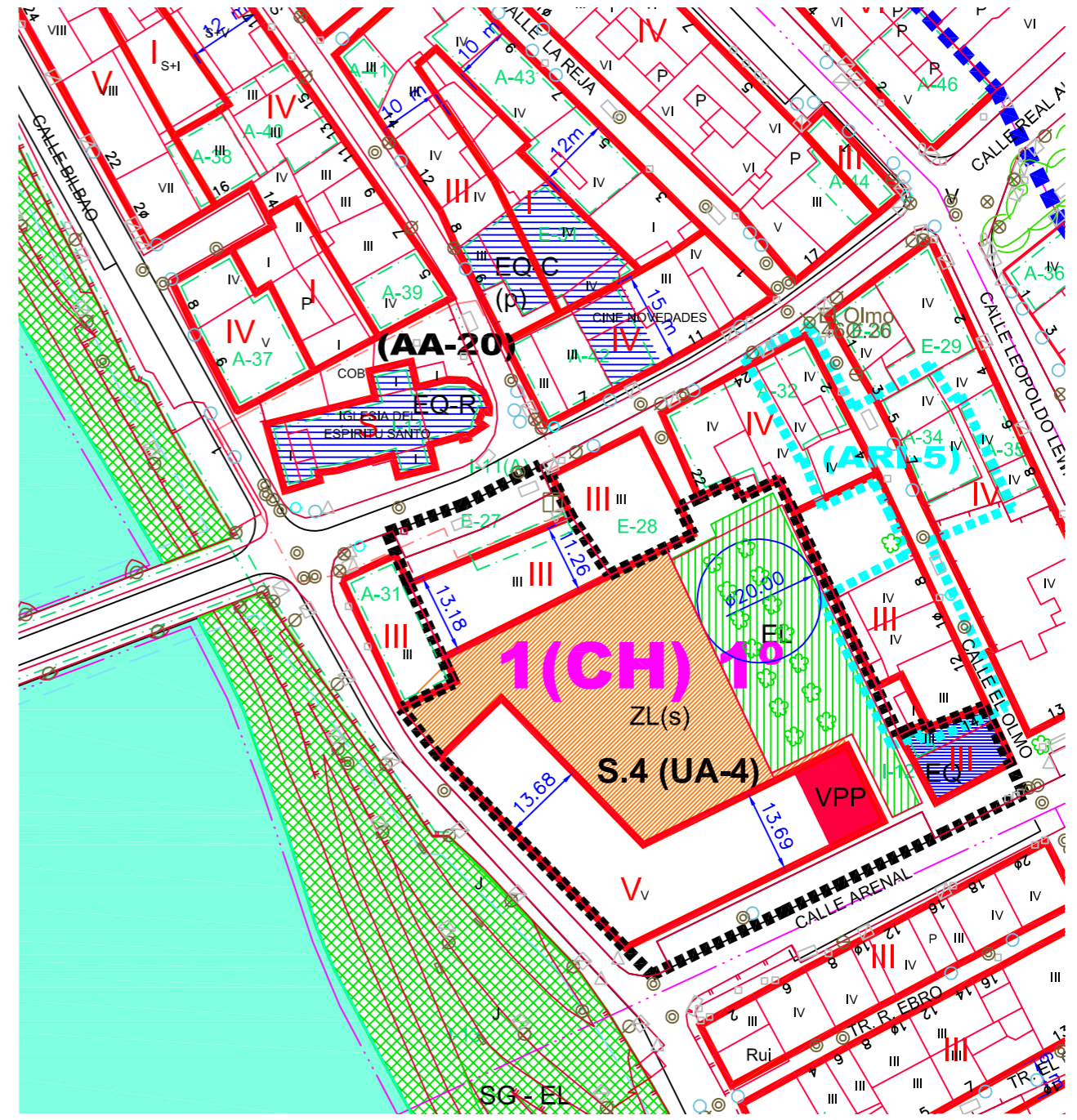
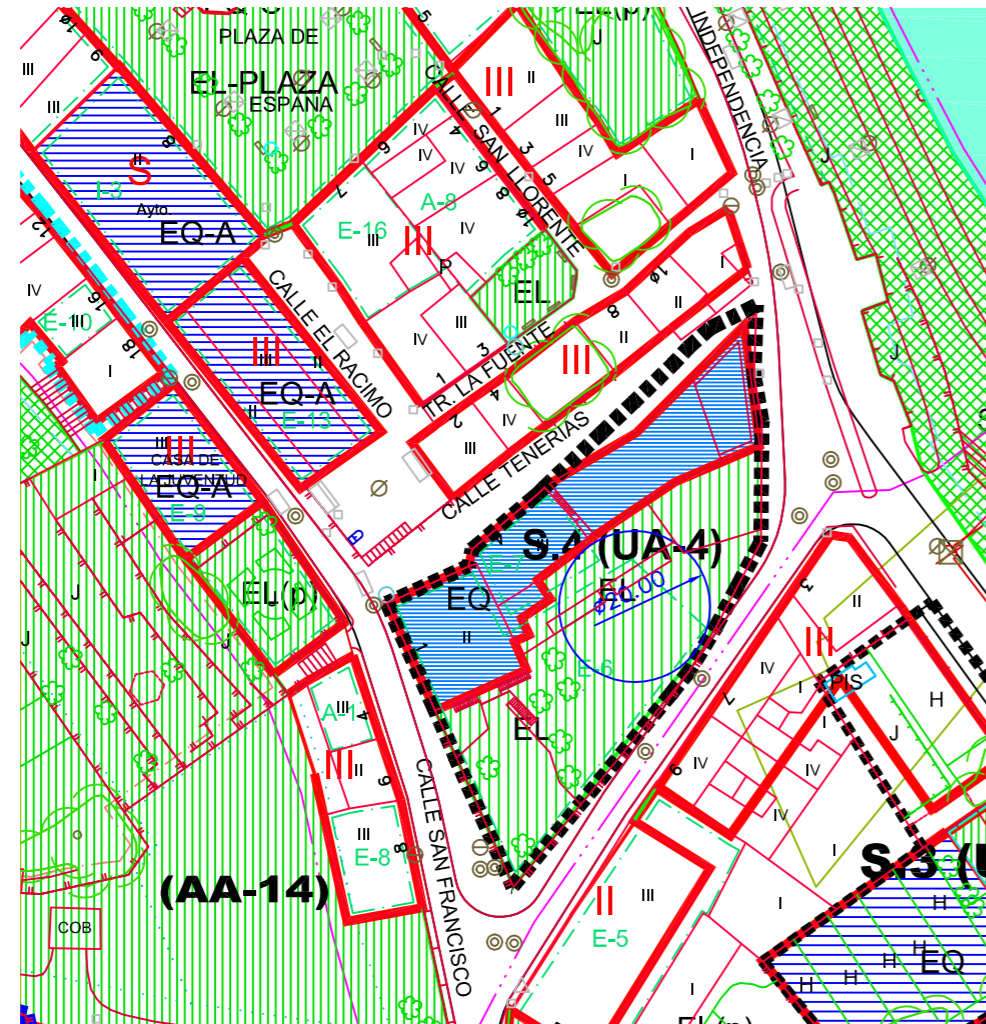
Gonzalo Gárate Barquín  
Arquitecto



FICHA DE SECTOR			
Instrumento:	PGOU	Núcleo:	Miranda de Ebro
Nombre del Sector:	S.4 (UA-4)	Nº Sector:	S4
Ordenación Detallada:	SI	Discontinuo:	SI
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total:	6.518,68 m <sup>2</sup>	Superficie SG incluidos:	-
Índice Edificabilidad:	1m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	Superficie máx. edificable:	6.518,68 m <sup>2</sup> c
Uso Global:	Residencial	Uso predominante: Residencial	R Colectivo Libre
Usos Compatibles:	Terciario/Dotacional	Usos Prohibidos: Industrial	Ordenanza (1-CH)-1º
Nº máximo de viviendas	45	Índice Variedad de uso (%):	10%
Índice variedad tipológica (%):	-	Índice integración social (%):	10%
Emplazamiento			

**INDICE DE VARIEDAD DE USO**  
 ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE  
 Artículo 86 de R.U.C.Y.L.  
 Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de Castilla y León el 9 de Julio de 2009

Párrafo 2, punto d)  
 Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las Viviendas con Protección Pública.  
 Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.



**Observaciones**  
 En caso de discrepancia en el cálculo del índice de edificabilidad prevalece el valor de la superficie máxima edificable que aparece en esta ficha y la superficie del sector que resulte de la medición real.

**MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U DE MIRANDA DE EBRO QUE IMPLICA LA MODIFICACION DEL P.E.R.I. CONJUNTO HISTORICO**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDIC.	COSTE UNIT.	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM-CENTRAL	ADM.AUTON.	COMPAÑÍAS	TOTAL 1º	TOTAL 2º	TOTAL	SISTEMA
ACTUACIONES AISLADAS (AA)													
AA-1	280												expropiación
		EXP. SUELO	280	120		33.600					33.600	33.600	
		EXP. EDIFICACIÓN	759	105		79.695					79.695	79.695	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	759	480		364.320					364.320	364.320	
						477.615					477.615	477.615	
AA-2	841												expropiación
		EXP. SUELO	841	120		100.920					100.920	100.920	
		EXP. EDIFICACIÓN	1.141	105		119.805					119.805	119.805	
EQUIP.		NUEVA PLANTA	2.049	420			860.580				860.580	860.580	
ESP. LIBRE		PLAZA	159	48			7.632				7.632	7.632	
						220.725	868.212				1.088.937	1.088.937	
AA-3	390												expropiación
		EXP. SUELO	390	120		46.800					46.800	46.800	
		EXP. EDIFICACIÓN	1.390	105		145.950					145.950	145.950	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	1.390	480			667.200				667.200	667.200	
						192.750	667.200				859.950	859.950	
AA-4	291												expropiación
		EXP. SUELO	291	120		34.920					34.920	34.920	
		EXP. EDIFICACIÓN	1.204	105		126.420					126.420	126.420	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	1.204	480			577.920				577.920	577.920	
						161.340	577.920				739.260	739.260	
AA-5	174												expropiación
		EXP. SUELO	174	102		17.748					17.748	17.748	
EDIFICACIÓN		NUEVA PLANTA	228	420		95.760					95.760	95.760	
VIARIO		VIARIO	98	48		4.704					4.704	4.704	
						113.508					113.508	113.508	
AA-6	87												expropiación
		EXP. SUELO	87	102		8.874					8.874	8.874	
EQUIP.		NUEVA PLANTA	261	420		109.620					109.620	109.620	
						118.494					118.494	118.494	
AA-7	104												expropiación
		EXP. SUELO	104	102		10.608					10.608	10.608	
		EXP. EDIFICACIÓN	208	105		21.840					21.840	21.840	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	312	480				149.760			149.760	149.760	
						32.448		149.760			182.208	182.208	
AA-8	205												expropiación
		EXP. SUELO	205	102		20.910					20.910	20.910	
EDIFICACIÓN		NUEVA PLANTA	615	420				258.300			258.300	258.300	
						20.910		258.300			279.210	279.210	
AA-9	198												expropiación
		EXP. SUELO	198	102		20.196					20.196	20.196	
EDIFICACIÓN		NUEVA PLANTA	594	420				249.480			249.480	249.480	
						20.196		249.480			269.676	269.676	
AA-10	207												expropiación
		EXP. SUELO	207	102		21.114					21.114	21.114	
		EXP. EDIFICACIÓN	622	105		65.310					65.310	65.310	
ESP. LIBRE		PLAZA	143	480		68.640					68.640	68.640	
VIARIO (PU-4)		VIARIO	64										
						155.064					155.064	155.064	
AA-11	84												expropiación
		EXP. SUELO	84	102		8.568					8.568	8.568	
		EXP. EDIFICACIÓN	200	105		21.000					21.000	21.000	
ESP. LIBRE (PU-4)		PLAZA	84										
						29.568					29.568	29.568	
AA-12	1128												expropiación
		EXP. SUELO	793	102		80.886					80.886	80.886	
ESP. LIBRE (PU-5)		PLAZA Y PARQUE	793										
						80.886					80.886	80.886	
AA-13	469												expropiación
		EXP. SUELO	469	390		182.910					182.910	182.910	
		EXP. EDIFICACIÓN	1.500	240		360.000					360.000	360.000	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	1.500	480		360.000		360.000			720.000	720.000	
						902.910		360.000			1.262.910	1.262.910	
AA-14	919												expropiación
		EXP. SUELO	919	60		55.140					55.140	55.140	
ESP. LIBRE (PU-5)		PARQUE	919										
						55.140					55.140	55.140	
AA-15	2352												expropiación
		EXP. SUELO	2.352	60		141.120					141.120	141.120	
		EXP. EDIFICACIÓN	181	120		21.720					21.720	21.720	
ESP. LIBRE (PU-5)		PARQUE	2.092										
						162.840					162.840	162.840	
AA-16	1016												expropiación
		EXP. SUELO	1.016	60		60.960					60.960	60.960	
		EXP. EDIFICACIÓN	255	105		26.775					26.775	26.775	
EQUIP.		NUEVA PLANTA	1.494	420				313.740			313.740	313.740	
VIARIO (PU-4)		VIARIO	20										
						87.735		313.740			401.475	401.475	
AA-17	3393												expropiación
		EXP. SUELO	3.393	60		203.580					203.580	203.580	
		PARQUE	2.887	24		69.288					69.288	69.288	
ESP. LIBRE		VIARIO	506										
VIARIO (PU-6)						272.868					272.868	272.868	
AA-18	3787												expropiación
		EXP. SUELO	3.787	60		227.220					227.220	227.220	
		APARCAMIENTO	3.613										
VIARIO (PU-7)		VIARIO	174										
						227.220					227.220	227.220	
AA-19	455												expropiación
		EXP. SUELO	455	120		54.600					54.600	54.600	
EDIFICACIÓN		NUEVA PLANTA	1.020	420				428.400			428.400	428.400	
VIARIO (PU-13)		VIARIO	94										
						54.600		428.400			483.000	483.000	
AA-20	270												expropiación
		EXP. SUELO	270	120		32.416					32.416	32.416	
VIARIO		VIARIO	48										
						32.416					32.416	32.416	
TOTAL	16.380					0	3419.233	2.113.332	1.739.680	0	6.331.630	960.615	7.292.245
		TOTAL 1º CUATRIENIO				0	2.606.533	1.446.132	1.017.540	0			5.070.205
		TOTAL 2º CUATRIENIO				0	812.700	667.200	742.140	0			2.222.040

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U DE MIRANDA DE EBRO QUE IMPLICA LA MODIFICACION DEL P.E.R.I. CONJUNTO HISTORICO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO"

UNIDAD	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	MEDIO	COSTE UNIT.	PRIVADO	ADM. LOCAL	ADM. GENERAL	ADM. ESPECIAL	ADM. PARTICIPATIVA	CORP. PRIVADAS	TOTAL 1	TOTAL 2	TOTAL SISTEMA
5-1	5400	PLAZA	639	48	30.672							30.672	compensación
ESP. LIBRES		AREAS PRIVADAS	806	24	19.344							19.344	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	317	480	152.160							152.160	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	475	480	228.000							228.000	
VIARIO		NUEVA PLANTA	2.068	72	148.176							148.176	
RESIDENCIAL		NUEVA PLANTA	3.807	420	1.588.940							1.588.940	
TOTAL					17.971.532	368.168						17.971.532	2.177.252
5-2	6009	AREAS PRIVADAS	1.531	24	36.744						36.744	36.744	concluido
ESP. LIBRES		PARQUE	2.535	72	80.208						80.208	80.208	
ESP. LIBRES (PU-3, PU-5)		REHABILITACIÓN	3.311	480	1.588.280						1.588.280	1.588.280	
RES./TERC.DOT.					17.062.532						17.062.532	17,062,532	concluido
5-3	1570	AREAS PRIVADAS	132	24	3.168						3.168	3,168	concluido
ESP. LIBRES		VIARIO	214	72	15.408						15,408	15,408	
VIARIO		AREA DEP.	662	24	15.888						15,888	15,888	
RESIDENCIAL		NUEVA PLANTA	801	420	336.420						336,420	336,420	
TOTAL					374,976	15,888					374,976	374,976	compensación
5-4	6240	ESP. PÚBLICO	1.910	48	91.657						91,657	91,657	compensación
EQUIP.		MUSEO	2.483	480	598.224					598,224	1,196,448	1,196,448	
EQUIP.		REHABILITACIÓN	479	480	114.955					114,955	229,910	229,910	
ZONA LIBRE PRIVADA		PLAZA	1.388	48	67.117						67,117	67,117	
VIARIO		VIARIO	957	72	68.896						68,896	68,896	
RESIDENCIAL		NUEVA PLANTA	6.519	420	2.737.846						2,737,846	2,737,846	
TOTAL					2,965,989	713,179					4,379,066	4,379,066	compensación
TOTAL P. CONTRIBUTO					6,623,299	1,197,227					7,820,526	7,820,526	
TOTAL P. CONTRIBUTO					16,971,724	713,179					17,684,903	17,684,903	
TOTAL P. CONTRIBUTO					21,927,128	368,046					22,295,174	22,295,174	
OPERACIONES DE URBANIZACIÓN													
PU-1	292	VIARIO	292	72	16.819					16,819	16,819	16,819	
PU-2	812	PLAZA	812	48	38.976					38,976	77,952	77,952	
PU-3	1881	AREA AJARD.	278	24	6.672					6,672	13,344	13,344	
ESP. LIBRES		PLAZA	548	48	26.304					26,304	52,608	52,608	
ESP. LIBRES		NUEVA PLANTA	1.115	60	53.520					10,704	64,224	64,224	
VIARIO					88.996					13,876	138,776	138,776	
PU-4	1185	RENOVACIÓN	1.185	60	71.100					71,100	71,100	71,100	
VIARIO					71.100					71,100	71,100	71,100	
PU-5	1448	PARQUE	14.448	24	346.752					173,376	173,376	346,752	
ESP. LIBRES					346,752					173,376	173,376	346,752	
PU-6	4114	VIARIO	1.127	60	54.066					84,915	84,915	84,915	
VIARIO		AREA AJARD.	2.887	24	69.288					138,576	138,576	138,576	
ESP. LIBRES					123,594					88,107	203,991	203,991	
PU-7	6585	APARCAMIENTO	6.585	36	236.340					236,340	236,340	236,340	
VIARIO					236,340					236,340	236,340	236,340	
PU-8	1524	RENOVACIÓN	1.540	60	73.920					14,784	88,704	88,704	
VIARIO					73,920					14,784	88,704	88,704	
PU-9	445	RENOVACIÓN	445	60	21.360					4,272	25,632	25,632	
VIARIO					21,360					4,272	25,632	25,632	
PU-10	2564	RENOVACIÓN	2.564	60	123.072					24,614	147,686	147,686	
VIARIO					123,072					24,614	147,686	147,686	
PU-11	1107	RENOVACIÓN	1.107	60	53.136					10,627	63,763	63,763	
VIARIO					53,136					10,627	63,763	63,763	
PU-12	7584	RENOVACIÓN	7.584	60	384.032					72,806	2,18,419	2,18,419	
VIARIO					384,032					72,806	2,18,419	2,18,419	
PU-13	599	RENOVACIÓN	939	60	45.072					9,014	54,086	54,086	
VIARIO					45,072					9,014	54,086	54,086	
TOTAL					100,959					302,276	177,968	177,968	
TOTAL P. CONTRIBUTO					397,291					111,519	787,507	787,507	
TOTAL P. CONTRIBUTO					1,897,952					297,713	2,195,665	2,195,665	
OPERACIONES DE URBANIZACIÓN													
ARI-1	2380	DEFICIENTE	5.873	240	704.760	281.904	211.428	211.428			704,760	704,760	1,409,520
EDIFICACIÓN					704,760	281,904	211,428	211,428			704,760	704,760	1,409,520
ARI-2	2180	DEFICIENTE	3.650	240	438.000	175.200	131.400	131.400			438,000	438,000	876,000
EDIFICACIÓN					438,000	175,200	131,400	131,400			438,000	438,000	876,000
ARI-3	2596	DEFICIENTE	6.848	240	821.760	328.704	246.528	246.528			821,760	821,760	1,643,520
EDIFICACIÓN					821,760	328,704	246,528	246,528			821,760	821,760	1,643,520
ARI-4	342	DEFICIENTE	764	240	91.680	36.672	27.504	27.504			91,680	91,680	183,360
EDIFICACIÓN					91,680	36,672	27,504	27,504			91,680	91,680	183,360
ARI-5	1014	DEFICIENTE	2.686	240	322.320	128.928	96.696	96.696			322,320	322,320	644,640
EDIFICACIÓN					322,320	128,928	96,696	96,696			322,320	322,320	644,640
TOTAL					1,921,116	775,336	587,856	587,856			1,921,116	1,921,116	3,842,232
TOTAL P. CONTRIBUTO					1,189,280	475,200	358,776	358,776			1,189,280	1,189,280	2,378,560
TOTAL P. CONTRIBUTO					1,189,280	475,200	358,776	358,776			1,189,280	1,189,280	2,378,560
OPERACIONES DE URBANIZACIÓN													
A.1.1.		REHABILITACIÓN	60.000		60.000						60.000	60.000	60.000
Castillo de La Piqueta		INVESTIGACIÓN ARQ.	60.000		60.000						60.000	60.000	60.000
A.2.1.	421	REHABILITACIÓN	1.847	480	886.560						886,560	886,560	1,773,120
Teatro Apdo					886,560						886,560	886,560	1,773,120
C.1.4.	100	RENOVACIÓN	100	60	6.000						6.000	6.000	6.000
VIARIO					6.000						6.000	6.000	6.000
D.1.1.	2739	RENOVACIÓN	5.850	60	280.800					70,200	351,000	351,000	351,000
Plazas de España, Sta. Mª					280,800					70,200	351,000	351,000	351,000
D.1.2.	112	PLAZA	112	48	5.376						5,376	5,376	5,376
Plazuela Trav. La Fuente					5,376						5,376	5,376	5,376
D.2.1.	380 m²	OBRAS EXTERIORES	4.000	24	96.000						96.000	96.000	96.000
Fachada Real Aquende					96.000						96.000	96.000	96.000
E.1.5.	200	NUEVA PLANTA	600	420	252.000						252.000	252.000	252.000
EDIFICACIÓN C/Real Aquende					252.000						252.000	252.000	252.000
F.1.1.		MEJORA	150.000		150.000						150.000	150.000	150.000
Infraestructuras Aquende					150.000						150.000	150.000	150.000
F.1.2.		RENOVACIÓN	150.000		150.000						150.000	150.000	150.000
Infraestructuras Alente					150.000						150.000	150.000	150.000
F.3.1.	200 m²	RENOVACIÓN	30.000		30.000						30.000	30.000	30.000
Infraestructuras Real Aquende					30.000						30.000	30.000	30.000
TOTAL					2,222,000						2,222,000	2,222,000	2,222,000
TOTAL P. CONTRIBUTO					2,222,000						2,222,000	2,222,000	2,222,000
TOTAL P. CONTRIBUTO					2,222,000						2,222,000	2,222,000	2,222,000

MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U DE MIRANDA DE EBRO QUE IMPLICA LA MODIFICACION DEL P.E.R.I. CONJUNTO HISTORICO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"

AGENTES	INVERSIONES TOTALES PREVISTAS EN EL PLAN ESPECIAL POR CUATRIENIOS (1º/2º). En miles de euros.														TOTAL (Miles de euros)	TOTAL (%)
	ACTUACIONES AISLADAS		SECTORES		PROYECTOS DE URBANIZACIÓN		ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADAS		OTRAS ACTUACIONES		PLAZOS (CUATRIENIOS)		TOTAL			
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º				
PRIVADO	0,0	0,0	4671,7	2152,1	0,0	0,0	1189,3	1189,3	0,0	252,0	5861,0	3593,4	9454,4	37,9		
ADM.LLOCAL	2606,5	812,7	713,2	396,1	937,3	489,8	475,7	475,7	257,4	580,8	4990,1	2755,1	7745,2	31,0		
ADM.CENTRAL	1446,1	667,2	0,0	0,0	0,0	0,0	356,8	356,8	0,0	0,0	1802,9	1024,0	2826,9	11,3		
ADM.AUTONÓMICA	1017,5	742,1	713,2	0,0	0,0	0,0	356,8	356,8	886,6	0,0	2974,1	1098,9	4073,0	16,3		
COMPANIAS	0,0	0,0	0,0	0,0	177,9	297,7	0,0	0,0	150,0	250,2	327,9	547,9	875,8	3,5		
TOTAL	5070,1	2222,0	6098,1	2548,2	1115,2	787,5	2378,6	2378,6	1294,0	1083,0	15956,1	9019,3	24975,4	100,0		
			8646,3		1902,7	475,7			2377,0		24975,4					