

MEMORIA INFORMATIVA

1. PROMOTOR

Se redacta la presente Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro por encargo de Josu Karmel Urbina Canalacheverria, actuando en nombre y representación de **ISGA INMUEBLES, SAU** , con domicilio en Paseo J.M. Arizmendiarreta s/n 20500 Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa).

2. EQUIPO REDACTOR

En la redacción del presente documento han intervenido las arquitectas Ane Miren Martínez (colegiada en el COAVN con el número 2667) y María Rodríguez, (colegiada en el COAVN con el número 3032) integrantes ambas de la empresa LKS INGENIERIA S.Coop, con domicilio en Goiru kalea, 7 (Parque Tecnológico de Garaia), 20500 Arrasate-Mondragón (Gipuzkoa).

3. AMBITO DE ACTUACIÓN

La Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro se refiere a los edificios sitios en los números 59 y 61 de Ramón y Cajal y nº 6 y 8 de Concepción Arenal, incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General con el número y nivel de protección E-3 (Protección Estructural).

4. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Según la información consultada en la Sede Electrónica del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública del Gobierno de España, las parcelas objeto de modificación se identifican con las siguientes referencias catastrales:

-Calle Ramón y Cajal nº 59: 4864012WN0246S, con un inmueble



| REFERENCIA CATASTRAL | DIRECCIÓN | USO | SUP. CONSTRUIDA (m2) |
|----------------------|---------------------|-------------|----------------------|
| 4864012WN0246S0001QE | CL RAMON Y CAJAL 59 | Residencial | 827 |

-Calle Ramón y Cajal nº 61: 4864011WN0246S, con varios inmuebles



| REFERENCIA CATASTRAL | DIRECCIÓN | USO | SUP. CONSTRUIDA (m2) |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 4864011WN0246S0014WD | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:05 Pt:IZ | Residencial | 45 |
| 4864011WN0246S0013QS | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:05 Pt:DR | Residencial | 47 |
| 4864011WN0246S0012MA | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:04 Pt:IZ | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0011XP | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:04 Pt:DR | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0010ZO | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:03 Pt:IZ | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0009MA | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:03 Pt:DR | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0008XP | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:02 Pt:IZ | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0007ZO | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:02 Pt:DR | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0006BI | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:01 Pt:IZ | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0005LU | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:01 Pt:DR | Residencial | 72 |
| 4864011WN0246S0004KY | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:00 Pt:IZ | Comercial | 69 |
| 4864011WN0246S0003JT | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:00 Pt:DR | Comercial | 65 |
| 4864011WN0246S0002HR | CL RAMON Y CAJAL 61 Es:E Pl:-1 Pt:00 | Almacén-Estacionamiento | 145 |

-Calle Concepción Arenal nº 6: 4864009WN0246S, con varios inmuebles



| REFERENCIA CATASTRAL | DIRECCIÓN | USO | SUP. CONSTRUIDA (m2) |
|----------------------|---|-------------|----------------------|
| 4864009WN0246S0011IP | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:05 Pt:IZ | Residencial | 45 |
| 4864009WN0246S0010UO | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:05 Pt:DR | Residencial | 45 |
| 4864009WN0246S0009OA | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:04 Pt:IZ | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0008IP | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:04 Pt:DR | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0007UO | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:03 Pt:IZ | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0006YI | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:03 Pt:DR | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0005TU | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:02 Pt:IZ | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0004RY | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:02 Pt:DR | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0003ET | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:01 Pt:IZ | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0002WR | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:01 Pt:DR | Residencial | 67 |
| 4864009WN0246S0001QE | CL CONCEPCION ARENAL 6 Es:E Pl:-1 Pt:01 | Comercial | 254 |

-Calle Concepción Arenal nº 8: 4864010WN0246S, con varios inmuebles



| REFERENCIA CATASTRAL | DIRECCIÓN | USO | SUP. CONSTRUIDA (m2) |
|----------------------|---|-------------------------|----------------------|
| 4864010WN0246S0017LH | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:05 Pt:05 | Almacén-Estacionamiento | 3 |
| 4864010WN0246S0016KG | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:05 Pt:04 | Almacén-Estacionamiento | 3 |
| 4864010WN0246S0015JF | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:05 Pt:03 | Almacén-Estacionamiento | 3 |
| 4864010WN0246S0014HD | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:05 Pt:02 | Almacén-Estacionamiento | 3 |
| 4864010WN0246S0013GS | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:05 Pt:06 | Almacén-Estacionamiento | 3 |
| 4864010WN0246S0012FA | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:05 Pt:01 | Almacén-Estacionamiento | 3 |
| 4864010WN0246S0011DP | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:05 Pt:IZ | Residencial | 61 |
| 4864010WN0246S0010SO | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:04 Pt:IZ | Residencial | 60 |
| 4864010WN0246S0009FA | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:04 Pt:DR | Residencial | 68 |
| 4864010WN0246S0008DP | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:03 Pt:IZ | Residencial | 60 |
| 4864010WN0246S0007SO | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:03 Pt:DR | Residencial | 68 |
| 4864010WN0246S0006AI | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:02 Pt:IZ | Residencial | 60 |
| 4864010WN0246S0005PU | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:02 Pt:DR | Residencial | 68 |
| 4864010WN0246S0004OY | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:01 Pt:IZ | Residencial | 60 |
| 4864010WN0246S0003IT | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:01 Pt:DR | Residencial | 68 |
| 4864010WN0246S0002UR | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:00 Pt:IZ | Comercial | 67 |
| 4864010WN0246S0001YE | CL CONCEPCION ARENAL 8 Es:E Pl:00 Pt:DR | Comercial | 61 |

Memoria

Modificación puntual del PGOU de Miranda de Ebro. Cambio de protección de los edificios sitos en los números 59 y 61 de Ramón y Cajal y nº 6 y 8 de Concepción Arenal

Septiembre 2018

5. MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN APLICABLE

Normativa de ámbito estatal:

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

Normativa de ámbito autonómico:

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1998 de 5 de diciembre. (Conforme a la ley 3/2010 de 26 de marzo de modificación de la Ley 10/1998 de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León).
- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y modificado por las Leyes 10/2002 de 10 de julio, 21/2002 de 27 de diciembre, 13/2003 de 23 de diciembre, 13/2005 de 27 de diciembre, 9/2007 de 27 de diciembre, 4/2008 de 15 de septiembre y 17/2008 de 23 de diciembre.
- Ley 7/2014 de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero (RUCyL), y modificado por los Decretos 99/2005 de 22 de diciembre, 68/2006 de 5 de octubre, 6/2008 de 24 de enero, y 45/2009 de 9 de julio, y por el Decreto 6/2016 de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Normativa de ámbito local:

- Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente de forma parcial por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Por Orden FOM/1918/2006 de 13 de noviembre se aprueba definitivamente lo relativo a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en las entidades menores del término municipal. (BOCYL4 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).

6. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro se refiere a los edificios situados en los números 59 y 61 de Ramón y Cajal y nº 6 y 8 de Concepción Arenal, incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General con el número y nivel de protección E-3 (Protección Estructural).

Se trata, como dice la **ficha del Catálogo correspondiente a este elemento (Ficha E-3)** de un edificio de cinco plantas más ático, entre medianeras y en esquina, de estilo historicista edificado en la primera mitad del siglo XX. Se compone de 4 portales que dan entrada a dos viviendas por planta organizadas simétricamente siguiendo el tradicional esquema de un pequeño patio de luces interior al que da la escalera y otro más grande trasero al que se abren las galerías, y pasillos distribuidores en los laterales, salvo en el caso de la esquina.

La ficha destaca la composición de la fachada, (acabados, ritmos, descripción de huecos,...) y los criterios de intervención se centran principalmente en mantener el interés arquitectónico de la misma:

- mantenimiento de esquema compositivo y acabados de fachada
- mantenimiento de elementos singulares de fachada
- eliminación de elementos degradantes
- sustitución de elementos y materiales discordantes
- no se permiten obras de ampliación

Esta ficha E-3 del Catálogo se **adjunta como Anexo II a este documento.**

A continuación se adjunta unas fotografías del edificio:



Por otro lado, **la Normativa del Plan General, en el título V. Protección del Patrimonio Edificado** regula las normas de protección de todos los edificios y elementos singulares contenidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

En su artículo 399 *Aplicación*, describe los tres niveles de protección (*I-Integral, E-Estructural, A-Ambiental*), siendo la descripción del E-Estructural, correspondiente a este elemento, la siguiente:

Memoria

Modificación puntual del PGOU de Miranda de Ebro. Cambio de protección de los edificios sitos en los números 59 y 61 de Ramón y Cajal y nº 6 y 8 de Concepción Arenal

Septiembre
2018

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

Y la descripción del A-Ambiental la siguiente:

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

Estos niveles de protección tienen su origen en el **Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, donde en su *Disposición Adicional Única. Conceptos*, establece la definición de los grados de protección en su apartado h):

h) Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1.º Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2.º Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3.º Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

El **objeto de esta modificación puntual** es modificar el nivel de protección otorgado por el Catálogo de Bienes Protegidos, de protección Estructural a protección Ambiental, ya que este nuevo nivel se considera más ajustado a la descripción de la valoración del interés histórico-arquitectónico descrito en la ficha del Catálogo.