

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	2
1.1 AUTOR DEL ENCARGO.....	2
1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO	2
1.3 SITUACIÓN	2
1.4 ESTADO ACTUAL	2
1.5 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	3
1.6 OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO	3
1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	4
2. MEMORIA VINCULANTE	7
2.1. OBJETIVO Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
2.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN	7
2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	8
2.4. DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.....	8
2.5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE	8
2.6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO	9
2.7. CONCLUSIÓN	9

PLANOS

- 1 Situación y emplazamiento
- 2 Cotas y rasantes. Superposición alineación actual y propuesta
- 3 Alineación actual y propuesta en el plano de ordenación y gestión O-01

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

Se redactan los presentes documentos por encargo de D. Jose Rey Ostiategui con DNI 13.287.516 W, en representación del Mesón La Picota S.L. , con CIF B09323841 y domicilio en C/ La Fuente nº 12 de Miranda de Ebro, al efecto de atender su requerimiento de modificar la alineación posterior del edificio nº18 de la calle La Fuente, que propone por entenderlo adecuado para acometer la restauración que pretende, y conveniente para resolver el efecto insalubre que la alineación existente provoca.

1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento, significado como Estudio De Detalle ED, ha sido elaborado por D. Jose Antonio de Juana Alustiza, arquitecto colegiado nº 267por el COACyLE Delegación de Burgos con Domicilio social en el Parque Antonio Machado nº 8 de Miranda de Ebro.

1.3 SITUACIÓN

El ámbito de intervención de este ED se sitúa en la parcela/solar edificada nº 18 de la calle La Fuente con referencia catastral 4058512WN0245N0001QQ.

1.4 ESTADO ACTUAL

Esta situación corresponde a la vertiente Norte del Cerro de La Picota sobre la que se asentaron linealmente diversas edificaciones adaptadas a la pendiente de su ladera definiendo dos calles en paralelo, la calle de La Fuente de intenso tráfico y dimensión escasa que señala el acceso principal al edificio, y la calle posterior del Castillo con acceso peatonal y a una cota superior de unos 7,15 m respecto a la anterior en adaptación a la pendiente de la ladera del terreno señalada.

La parcela objeto de esta descripción actualmente está construida con un edificio de tres alturas entre medianeras con cerramientos de piedra y adobe estructurales, complementados con pilares y vigas de madera para formación de los forjados interiores. Singularmente conserva en planta baja restos de un espacio abovedado que interesa preservar y así está prescrito s/ ficha E10 del Catálogo de Bienes Protegidos del PERI y que sirve de acceso a la bodega horadada bajo el cerro de la Picota. La cubierta es de teja árabe tradicional con pendiente única a la calle La Fuente. Actualmente está deshabitado, habiéndose realizado obras de vaciado interior por lo que las plantas primera y ático son diáfanos sin particiones.

Tiene una extensión de 68,5 m² con frente principal a la calle La Fuente de 6,95 m y posterior a la calle El Castillo de 6,41 m, estando ambos laterales en medianería con los edificios colindantes con una profundidad media de 10,20 m.

1.5 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Como Estudio de Detalle que propone la modificación puntual de la Ordenación Detallada en el Suelo Urbano Consolidado del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Miranda de Ebro, se redacta conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en los artículos 132 a 136 del RUCyL, y en la Normativa del PGOU DE Miranda De Ebro artículos 27 a 30, siendo de aplicación:

LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

LUCYL: Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 de abril (BOE 15/05/1999). Texto vigente con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

RUCYL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009 y publicado en el BOCyL de 17 de Julio de 2009.

PGOU: aprobado definitivamente por acuerdo de 17 de mayo de 1999 de la Comisión de Urbanismo de Burgos, modificado para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León aprobado definitivamente de forma parcial en fecha 26 de septiembre de 2005; segunda aprobación parcial con fecha 13 de noviembre de 2006 y última aprobación con fecha 2 de marzo de 2009, que supone la aprobación definitiva de la totalidad de la Modificación del P.G.O.U. para su adaptación a la Ley 5/1999.

PERI, Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro aprobado el 2 de octubre de 2003.

1.6 OBJETO Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO

El presente documento que formalmente atiende a la figura urbanística de Estudio de Detalle ED, señala la identificación de sus agentes, describe el estado actual y situación del ámbito en el que se propone la intervención, expone las causas y justificación que la motivan y refiere la resolución propuesta con el alcance de sus consecuencias.

Es decir, describe y justifica las modificaciones de las Determinaciones de Ordenación Detallada que sobre el planeamiento vigente supone la modificación de la alineación establecida en el plano de Ordenación y Gestión del PERI (01-O) para su aprobación y en su caso incorporación como planeamiento modificado.

1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De la parcela/solar ocupada por la edificación descrita se pretende modificar la alineación posterior a la calle El Castillo de forma que una en línea los extremos salientes en esquina de las edificaciones nº 16 y nº 20 de la calle La Fuente colindantes.

Con esta alineación la descripción de la parcela/solar sería:

Extensión de 77,90 m² con frente principal a la calle La Fuente de 6,95 m y posterior a la calle El Castillo de 6,29 m, y profundidad media en medianera con edificios colindantes de 11,70 m.

Esta nueva alineación conviene y se justifica:

- a) En atención a que su trazado evitará los problemas higiénicos a los que el retranqueo actual induce, disponiendo unas esquinas de difícil mantenimiento y limpieza en una calle marginal, bien sea por un uso público indeseado o por ser escombrera natural de residuos depositados por el viento.
- b) En atención al interés por preservar su catalogación con un grado de protección estructural en el interior abovedado de planta baja del inmueble, previendo con lógica la resolución a su adaptación de uso:

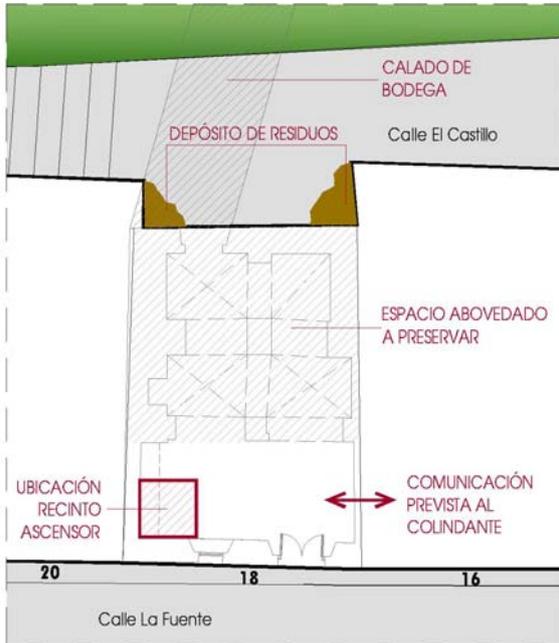
Es intención de la propiedad adaptar el edificio conservando la planta baja y los cerramientos perimetrales para habilitarlo como hospedería en continuidad con el edificio nº 16 colindante. Esta adaptación supone disponer de un ascensor que permita un adecuado funcionamiento para servicio de las plantas habilitadas en este edificio y una mejora en la accesibilidad al colindante, permitiendo el embarque a los descansillos intermedios de su escalera de distribución.

La conservación de las bóvedas protegidas de la planta baja, sin la modificación de alineación posterior aquí requerida, supone situar el ascensor en el frente de entrada al local, es decir ocupando en su desarrollo vertical el frente de fachada del edificio, sobresaliendo el casetón de remate sobre la línea del alero rompiendo la imagen lineal de la calle. Esta propuesta de dudosa ejecución normativa, obviamente no es adecuada pues supone la ruptura de la continuidad de los aleros y volumetría de la calle.

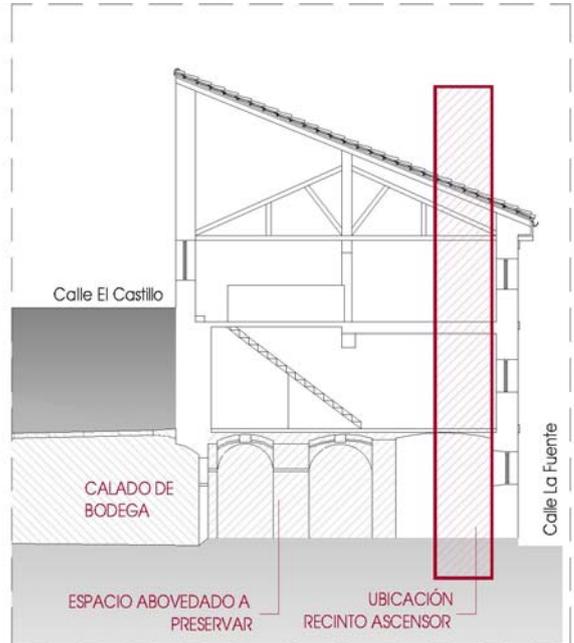
Trasladar el recinto del ascensor trasdosado al exterior del fondo de la edificación a la calle El Castillo supone que no se altera el trazado de las bóvedas pero además que ésta es la situación adecuada para integrar el casetón en el volumen de la propia cubierta, conservar la continuidad de las cornisas a la calle La Fuente y a la calle El Castillo, y resolver funcionalmente mejor su distribución al interior del edificio.

Esta disposición ampliando la planta a la nueva alineación de la calle El Castillo, apenas sí modifica la edificabilidad tal como se refiere adelante, y sí requiere la precisión en la ejecución del vaciado que a modo de pozo haya de ocupar en hueco de ascensor que en la ubicación señalada mantiene la planimetría de las bóvedas cruciformes y las del calado de las bodegas.

Intervención con la alineación actual



Planta

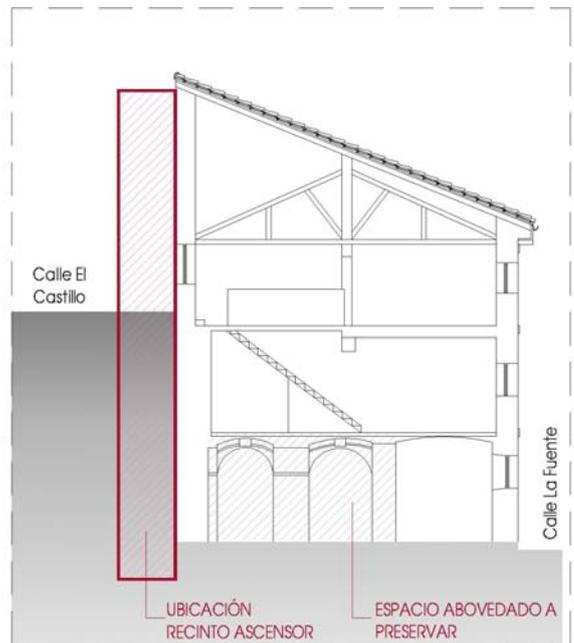


Sección

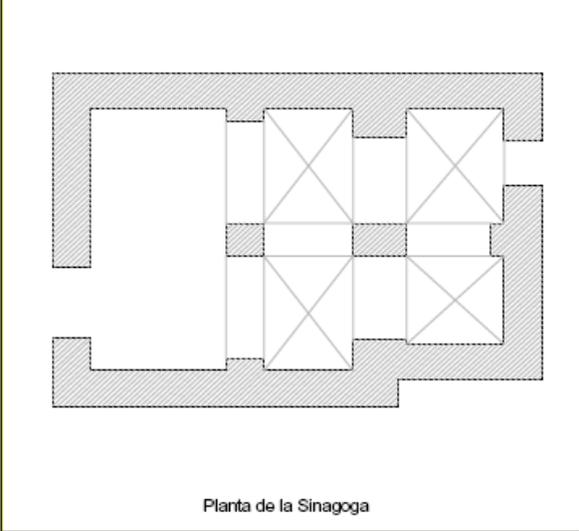
Intervención con la alineación propuesta



Planta



Sección

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"		
IDENTIFICACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
BODEGA	ESTRUCTURAL	E-10
LOCALIZACIÓN	USO ACTUAL	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
CALLE DE LA FUENTE, nº 18	HOSTELERÍA	
PROPIEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
PARTICULAR	ACEPTABLE	
TIPOLOGÍA DE PARCELA	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN	
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimiento del espacio abovedado y de su estructura portante - Acciones encaminadas a la puesta en valor de este espacio singular - Posible adecuación de usos 	
ESTILO ARQUITECTÓNICO	ACTUACIONES EXCEPCIONALES	
GÓTICO POPULAR	La protección afecta sólo al interior abovedado	
SIGLO-ANTIGÜEDAD		
S.XIV ? - S.XVIII		
DESCRIPCIÓN		
<p>Este edificio se encuentra en la zona que ocupaba la antigua judería del casco de Aquende que se mantuvo hasta el año 1492, fecha en que fueron expulsados los judíos de España.</p> <p>Exteriormente, la fachada de piedra no tiene especial interés, encontrándose en el interior de la planta baja los elementos más sobresalientes del conjunto. Se trata de dos naves con dos tramos cubiertos mediante bóvedas de crucería sencilla, apoyadas sobre pilastras, y otro tramo rematado con un forjado de madera.</p> <p>El edificio se usa actualmente como taberna y aunque tradicionalmente está considerado como una antigua sinagoga judía, existen serias dudas sobre la certeza de este dato, pensándose que puede tratarse de una antigua bodega.</p>		
OBSERVACIONES		
<p>Parece más fundado pensar que la antigua sinagoga judía de Miranda estuvo situada junto al antiguo puente medieval, en el lugar que ahora ocupa la calle Federico Keller, y que sobre ella se levantó el antiguo Ayuntamiento de Miranda desaparecido con la famosa riada de 1.775.</p>		
		
Situación en plano	Planta de la Sinagoga	

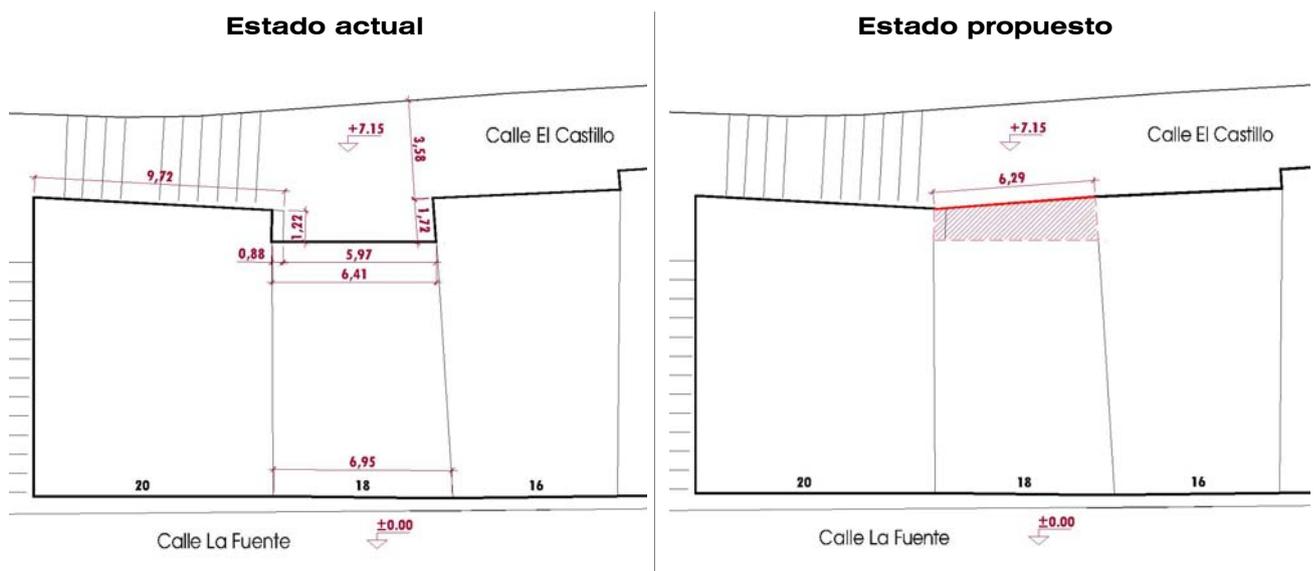
2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETIVO Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es el objeto del presente Estudio de Detalle prever la resolución de los problemas derivados de la intervención en la rehabilitación del edificio nº 18 de la calle La Fuente, lo que supone por un lado atender a la necesaria integración en él de un recinto de ascensor preservando la conservación de las bóvedas protegidas, y atenuar el problema higiénico y de seguridad que produce el retranqueo de alineación de edificio sobre la calle El Castillo.

La propuesta del Estudio de Detalle resuelve exclusivamente en el ámbito de su intervención, el cambio de alineación posterior descrito, habiendo de resolver constructivamente en su rehabilitación las dificultades derivadas de su ejecución.

2.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN



La modificación de la alineación prevista prevé una ocupación de una franja de ocupación de 11,36 m² sobre la calle El Castillo. Obviamente esta ocupación lo es en toda la altura del edificio para el alojamiento del ascensor, aunque no compute su edificabilidad, tampoco es razonable computar bajo la rasante de esta calle el resto de la franja de ocupación, ya que es de difícil y costosa ejecución al tener que preservar el calado de la galería de sótano. No obstante aún refiriendo su cómputo por su derecho a edificar, las superficies construibles serían:

	Actual	Propuesta
Planta baja	68,50 m ²	77,90 m ²
Planta primera	68,50 m ²	77,90 m ²
Planta segunda	68,50 m ²	77,90 m ²
Entrecubierta (estimado el 60%)	41,10 m ²	46,74 m ²
	246,60 m ²	280,44 m ²

Lo que supone un aumento total de aprovechamiento edificable de 34 m², es decir aproximadamente un 14%.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El presente Estudio de Detalle conforme al apartado a) del Art. 131 del RUCyL en Suelo Urbano Consolidado es el instrumento de planeamiento previsto y adecuado para este supuesto de modificar las Determinaciones de la Ordenación Detallada en coherencia s/ Art. 132 del RUCyL con el Planeamiento General.

La modificación de la alineación prevista a la calle El Castillo aumenta la edificabilidad al aumentar la superficie de la parcela edificable que tal como se ha referido supone unos $9,40 \text{ m}^2 \times 3 = 28,2 \text{ m}^2$ en las tres alturas edificables (sin entrecubierta). Obviamente para una intervención de rehabilitación, y por su elevado coste, la superficie edificable será la que aproveche su uso sobre rasante, es decir, inferior a la posible. En cualquier caso este aumento de edificabilidad es menor al previsto en el Art. 173 del RUCyL en cantidad $28,2 \text{ m}^2 < 500 \text{ m}^2$ o número de viviendas o equivalente que se modifica, por lo que no hay que prever el incremento proporcional de reservas de suelo para espacios libres públicos u otras dotaciones urbanísticas.

Se expresa asimismo que conforme al cumplimiento del Art. 133 "Determinaciones en Suelo Urbano Consolidado", el presente Estudio de Detalle se ha limitado a establecer la nueva alineación como Determinación de Ordenación Detallada necesaria para su modificación y que ésta es sustancialmente la misma que la vigente manteniendo la consideración del terreno como suelo urbano consolidado al no precisar actuaciones de urbanización. La parcela ampliada con la nueva alineación a la calle El Castillo, mantiene la tipología de parcela en ladera referida en el apartado 5.2.9 de la Memoria del PERI preservando los invariantes que la definen como tal, por lo que se atiende que esta modificación conserva la tipología tradicional, guardando la relación con el entorno inmediato.

2.4. DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.

La presente documentación supone la alteración de los siguientes documentos del planeamiento vigente:

- De la documentación gráfica:
El plano O- 01- Ordenación y Gestión del PERI.

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

El limitado alcance de la modificación de la alineación que se propone, 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 manteniendo la volumetría permitida, no produciendo influencia alguna sobre la ordenación general y posibilitando con mejor eficacia su cumplimiento.

2.6. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

Aún siendo particular la iniciativa propuesta del cambio de alineación posterior a la calle El Castillo de la parcela/solar nº 18 de la calle La Fuente, queda por lo hasta aquí expuesto acreditado su interés público.

- a) Al posibilitar una mejor alternativa para preservar como bien de interés cultural la conservación de las bóvedas de planta baja del edificio ante cualquier intervención de rehabilitación que precise la instalación de un recinto elevador, disponiendo por su adecuado emplazamiento la preservación de la estructura formal y funcional del edificio.
- b) Reducir riesgos sanitarios y la dificultad de limpieza en el viario público de calle El Castillo al evitar las zonas sucias y ocultas que el retranqueo respecto a la alineación los edificios colindantes provoca la alineación actual.
- c) Asumir que el valor la superficie apropiable, 9'40 m² aunque escaso, deriva en beneficio público.

2.7. CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria Informativa, Memoria Vinculante y planos contiene los elementos necesarios para que pueda ser tramitada como Estudio de Detalle conforme a la normativa vigente, correspondiendo al Ayuntamiento su aprobación definitiva, y la incorporación de la nueva alineación en el plano modificado.

En Miranda de Ebro a 2 de febrero de 2011

El promotor:

El arquitecto:

D. Jose Rey Ostiategui

D. Jose Antonio de Juana Alustiza