

P.E.R.I. E-9 R

Calle Estación nº 18

MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

Septiembre de 2017

Arquitectos:

**Felipe Sáez de Gordo
Juan Carlos Sáez de Gordo
S.G.A Estudio**

**Julio Santamaría López-Linares
YUMA S.C.**

INDICE

MEMORIA

- 1 Objeto del P. E. R. I. E-9**
- 2 Actuación de rehabilitación**
- 3 Ámbito**
- 4 Sujetos intervinientes**
- 5 Criterios y reglas**
- 6 Idoneidad técnica y viabilidad económica**
- 7 Obras de rehabilitación a realizar**
- 8 Memoria Vinculante**

PLANOS

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1. Alzado Principal | Estado actual |
| 2. Alzado Principal | Estado Reformado |
| 3. Sección | Estado actual |
| 4. Sección A-A´ | Estado reformado |
| 5. Sección B-B´ | Estado reformado |
| 6. Planta Baja | Estado reformado |
| 7. Planta pisos | Estado reformado |
| 8. Planta entrecubierta | Estado reformado |

ANEXOS

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1.Ficha de Protección Estructural | P.G. O.U Miranda de Ebro |
| 2.Ley 7/2014 de Castilla y León | Actuación de Rehabilitación |
| 3.Catastro – Escritura | Estación 18 Miranda de Ebro |
| 4. Certificado Registral y Anexo | Registro de la Propiedad |
| 5.Fotografías | Áreas y Edificio |
| 6. Informe de Tasación | Tecnitasa |

P.E.R.I. E-9 R

Calle Estación nº 18

MIRANDA DE EBRO (BURGOS)

Septiembre de 2017

Arquitectos:

**Felipe Sáez de Gordo
Juan Carlos Sáez de Gordo
S.G.A Estudio**

**Julio Santamaría López-Linares
YUMA S.C.**

MEMORIA

- 1 Objeto del P. E. R. I. E-9**
- 2 Actuación de rehabilitación**
- 3 Ámbito**
- 4 Sujetos intervinientes**
- 5 Criterios y reglas**
- 6 Idoneidad técnica y viabilidad económica**
- 7 Obras de rehabilitación a realizar**
- 8 Memoria Vinculante**

1. Objeto del P.E.R.I.

Se trata de la rehabilitación del edificio sito en la calle Estación, 18 de Miranda de Ebro, reformando la distribución de las viviendas, sus instalaciones y sus acabados, sin afectar prácticamente a la estructura, de tal forma que pueda seguirse con la actividad de los dos locales de planta baja.

Para ello se mejorará la accesibilidad del edificio dotándolo de un ascensor, situado en el único punto donde es posible hacerlo, manteniendo la idiosincrasia del edificio y sus locales inferiores.

Este edificio figura en el Catálogo de Bienes Protegidos del Ayuntamiento de Miranda de Ebro con el grado de *Protección Estructural nº E-9 (anexo 1)*. De la ficha correspondiente a este catálogo extraemos los siguientes datos:

Tipologías de parcela:	<i>edificación entre medianerías</i>
Estilo arquitectónico:	<i>ecléctico - historicista</i>
Antigüedad:	<i>1928</i>
Uso actual:	<i>viviendas y locales</i>
Estado de conservación:	<i>regular</i>
Criterios de intervención:	<i>mantenimiento de esquema compositivo mantenimiento de 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</i>

Descripción: *este edificio nos ofrece todo un repertorio de elementos arquitectónicos y motivos decorativos en una fachada de composición absolutamente simétrica. El eje central se marca desde la puerta de entrada sobre la que se sitúa una fila de balcones enrasados con la fachada, a los lados se sitúan otros balcones, ahora volados, y en los extremos se disponen los miradores que en el último piso acaban en una terraza. En la planta baja hay dos amplios huecos a cada lado de la puerta, rematados con arcos rebajados y separados por machones almohadillados. La decoración de los capialzados varía entre el central y los laterales, y así, en la coronación del último piso, el balcón central tiene frontón semicircular y los otros triangular. Sobre ellos se coloca la cornisa que remata el edificio. La casa tiene cinco alturas con dos viviendas por planta. Está construida sobre cuatro crujías y se organiza alrededor de un patio central de luces, situado en la tercera, sobre el que apoya la escalera. El patio trasero se integra en el de la manzana.*

2. Actuación de Rehabilitación

Este PERI se redacta al amparo de la *LEY 7/2014, de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (anexo 2)* que permite realizar ciertas operaciones urbanísticas y edificatorias, sin que sea necesario modificar el Plan General de Ordenación Urbana.

En este caso se trata, por tanto, de una *Actuación de Rehabilitación*, ya que, de acuerdo con el Título VIII, artículo 151:

1. *Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.*
2. *A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen de suelo urbano consolidado.*
3. *A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.*

Dentro de esta actuación de rehabilitación tiene suma importancia para el edificio la *accesibilidad* del mismo. La misma Ley 7/2014, en el apartado 3 de su artículo 38 dedicado a la accesibilidad indica que:

La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana no será tomada en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

Por tanto, en aplicación del artículo 151 y siguientes de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se trata de una Actuación de Rehabilitación que *se planificará mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior (PERI), aplicando los criterios y reglas previstos en el título II de la ley.*

3. **Ámbito (art.154)**

La presente actuación de rehabilitación se plantea sobre una sola parcela en la que se asienta un único edificio identificado con el número 18 de la calle Estación de Miranda de Ebro.

En Catastro, cuyos planos se adjuntan (**anexo 3**) dan por hecho que la parcela es un rectángulo de 15,10 m. de fachada por 27 m. de fondo (el fondo del edificio es de 18,00 y el del patio 9 m.). Las superficies construidas de las plantas son:

- planta ático:	204,60 - patio
- planta cuarta:	271,80 + terrazas - patio
- planta tercera:	271,80 + miradores + terrazas - patio
- planta segunda:	271,80 + miradores + terrazas - patio
- planta primera:	271,80 + miradores + terrazas - patio
- planta baja:	271,80 + trasteros

La parcela según la escritura, que se adjunta (**anexo 3**), tiene 15,00 m. de fachada a calle y un fondo de 26,10 m. Es ligeramente trapezoidal, ya que el lado posterior, paralelo a fachada, tiene 14,75 m. Su superficie es, por tanto, de 388,24 m². *Sobre este solar se construyó de nueva planta, en el año mil novecientos veintiocho, una casa que tiene un patio a su trasera y que consta de planta baja con dos lonjas para comercio y cuatro pisos en alto de a dos manos cada uno, derecha e izquierda, teniendo también una buhardilla para la portera.*

La medición de Catastro contiene varios errores: el fondo de la parcela es de 26,10 m. en vez de 27,00 m. La parcela es ligeramente trapezoidal (el lado de fondo es de 14,75 m.) en vez de rectangular. No considera el patio de planta baja de 2,00 x 2,23 y los patios de pisos son menores que los reales: las construcciones del patio posterior ya no existen.

Tras la medición realizada ahora, los resultados *reales* son los siguientes:

Superficie de parcela:	$\frac{1}{2} (15,10 + 14,75) \times 26,10 = 389,54 \text{ m}^2$.
Superficie edificada por planta:	$\frac{1}{2} (15,10 + 14,85) \times 18,10 = 271,05 \text{ m}^2$.
- lado anterior (fachada):	15,10 m.
- lado posterior:	14,75 m.
- fondo:	26,10 m.
- superficie:	389,54 m ²

Sobre esta parcela se construyó en 1928 un edificio de 18,20 m. de fondo (incluida la galería) tanto en planta baja como en los cuatro pisos superiores. La planta ático tiene 13,55 m. de fondo.

Todas las plantas están atravesadas por un patio de parcela central que tiene una anchura de 2,00.

4. Sujetos Intervinientes (art. 155)

El presente PERI ha sido encargado por:

Jesús Eduardo Tapia, mayor de edad, provisto de D.N.I. número 13.106.882-X y con domicilio, a estos efectos, en la calle General Álava nº 26, de Vitoria-Gasteiz, en representación de la mercantil

Mountain View Real State SL, constituida con duración indefinida, con C.I.F. número B-01503622 y domicilio social en la calle General Álava nº 26, de Vitoria-Gasteiz. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Álava, al Tomo 1.523, Folio 12, Hoja VI-16215, que cederá sus derechos a Residencial Bayas 2015 S. Coop.

En la presente Actuación de Rehabilitación están obligados a participar, hasta el límite del deber legal de conservación:

- los propietarios del edificio, que figuran que figuran en el Informe Registral que se adjunta (anexo 4).
- los titulares de los derechos de uso otorgados por los propietarios (Vodafone) que no intervendrán directamente, ya que conservarán sus locales, incluso en la obra, ya que ésta no alcanza a dichos locales.
- no participa ninguna administración pública, ya que no se afecta a la urbanización.

Los sujetos citados pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme al artículo 67.2, que estarán habilitadas para asumir, por sí mismas la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes

La redacción de este trabajo corre a cargo de los Arquitectos Felipe y Juan Carlos Sáez de Gordo, agrupados en la sociedad profesional S. G. A. Estudio, con sede en Pedro de Asúa 69, ext. 1º de Vitoria-Gasteiz, tlfo. 945 214 603 y email estudio@sgaestudio.com y el arquitecto Julio Santamaría López-Linares, gerente de la sociedad Yuma S.C. con sede en C/Cid nº 4 - 2º izqda. de Miranda de Ebro (Burgos), tlfo. 947 330 469 y email calacoto@movistar.es.

5. Criterios y Reglas para esta *Actuación de Rehabilitación* (art.156)

Tras el estudio del edificio en su estado actual que puede verse en el reportaje fotográfico adjunto (**anexo 5**) se ha planificado, mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), aplicando los criterios y reglas previstas en el título II de la Ley y dando prioridad a la actuación de rehabilitación frente a la de sustitución, dada la catalogación de *Protección Estructural* del edificio. Se abordarán los siguientes objetivos:

- La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación del edificio y de las viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- La mejora de la eficiencia energética del edificio y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.
- El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
- La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos del edificio y de sus elementos que representen la identidad local.
- El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

Todos estos criterios y reglas serán tenidos en cuenta y se cumplirán en el Proyecto de Rehabilitación del edificio, que se redactará una vez aprobado este PERI, en el que se avanzan planos en los que se pueden ver:

Plantas

- se recupera la galería exterior
- se eliminan alcobas y habitaciones interiores sin ventilación
- se realizan distribuciones con criterios actuales

Fachadas:

- se mantiene el esquema compositivo, acabados y elementos singulares
- se eliminan elementos degradantes y materiales discordantes
- se sustituyen los balcones de planta 4ª por miradores

Sección:

- se redistribuye el portal, ubicando el ascensor para hacer accesible el edificio
- eso obliga a modificar y rehacer los dos primeros tramos de escalera
- se sustituye el ático abuhardillado por un ático retranqueado
- se incorpora y engloba el ascensor en cubierta por requerimiento de Industria

6. Idoneidad técnica y viabilidad económica de la actuación

El interés público de esta actuación es evidente, ya que se rehabilita un edificio protegido, en el centro de Miranda, cuyas viviendas están deshabitadas y degradadas funcionalmente por sus distribuciones obsoletas, por su falta de accesibilidad y de eficiencia energética y por la carencia de instalaciones hoy en día esenciales.

No se modifican en lo fundamental los parámetros urbanísticos existentes, ya que se mantiene el edificio contenedor y sus usos, comercial en planta baja y residencial en todas las plantas altas, ajustando la altura y pendientes de la cubierta actual para poder satisfacer los requerimientos de habitabilidad, iluminación y ventilación mínimos. Salvo esa intervención ningún otro parámetro urbanístico se ve afectado

Pendiente aún la redacción definitiva del Proyecto de Rehabilitación, con su Presupuesto definitivo, se ha estimado una inversión global de 800.000 €.

Dado el carácter privado de la actuación, no procede realizar un análisis de la inversión, ya que la hará el promotor con sus propios recursos.

No es necesaria ninguna inversión por parte de los organismos públicos, pues no son necesarias actuaciones urbanísticas. Al contrario, el Ayuntamiento de Miranda de Ebro se verá beneficiado por la recaudación directa de las tasas de tramitación de la Licencia e indirectamente por los impuestos de las empresas contratadas para la ejecución de los trabajos.

Al tratarse de un único edificio, no es necesario ningún tipo de Reparcelación. Al finalizarse las obras se actualizará la división horizontal.

La amortización de la inversión es evidente, por la inmediata revalorización de las viviendas, por su modernización, accesibilidad y nuevas instalaciones. Para ello no hay más que ver la pobre *tasación* de algunas viviendas, según Informe emitido por la empresa Tecnitasa y que se adjunta (**anexo 6**)

No es necesario ningún tipo de realojo, ya que las viviendas están deshabitadas en este momento. Los locales están en uso, por lo que las obras se realizarán evitando al máximo las molestias.

Las determinaciones de gestión de esta actuación de rehabilitación urbana se establecen en este PERI y se complementarán en un instrumento de gestión específico, que será el Proyecto de Rehabilitación, del edificio.

7. Obras de rehabilitación a realizar

El edificio se encuentra en un estado aceptable, con los locales modernizados y las viviendas obsoletas desde el punto de vista funcional y de servicios, como puede verse en el reportaje fotográfico que se adjunta.

Realizadas las oportunas catas, se ha podido ver que la estructura de madera y sus muros perimetrales de albañilería (con seis pilares de hierro fundido y machones de mampostería en planta baja), se encuentra en buen estado. Únicamente la galería posterior y la cubierta han sufrido las acciones de la climatología y de las humedades y han de ser restauradas por completo.

No se conservará la galería posterior en lo referido a su uso como tal, si bien se mantendrá su diseño exterior original (muy alterado actualmente por sucesivas y poco respetuosas intervenciones de todo tipo). Para ello se colocará una estructura metálica ligera adosada a las paredes del patio de parcela, con el fin de reforzar y rigidizar esta zona, la más débil del edificio.

La cubierta pasará de ser abuhardillada a retranqueada, para poder cumplir los parámetros mínimos de habitabilidad y alturas libres, mejorando sustancialmente los de las viviendas actualmente existentes. El volumen del cuerpo del ascensor, dada su entidad y que por normativa debe alcanzar los 3,60 m desde la última parada, se ha procurado integrarlo del modo más ligero posible con un tratamiento que hace referencias a soluciones estéticas de la fachada actual.

Se mantendrá, el resto de la estructura, aunque reforzando aquellos elementos puntuales que se juzgue necesario, una vez descubierta, tras las demoliciones de tabiquería, techos falsos, decoración, etc.

La rehabilitación que se pretende es, por tanto, *conservadora*, tratando de poner en valor todos los elementos protegidos de edificio, de acuerdo con los criterios de intervención marcados por el Ayuntamiento en su catálogo de bienes protegidos: mantenimiento de esquema compositivo, acabados y elementos singulares de fachada, eliminación los elementos degradantes y discordantes.

Sin embargo, las viviendas tendrán una distribución más funcional y adaptada a las necesidades de la época actual. Estarán dotadas de todas las instalaciones que garanticen su accesibilidad y confortabilidad: ascensor, aislamiento térmico y acústico así como telecomunicaciones, fundamentalmente. Aunque se aportan las soluciones estudiadas para la reestructuración interior, en las que se resalta la *conservación estructural* del edificio, todas las obras quedarán recogidas en el preceptivo Proyecto de Rehabilitación, complementario de este PERI y que será presentado tras la aprobación de éste.

Tal y como recoge el Código Técnico de la Edificación, podrán utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en él, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en su artículo 5 y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas: *cuando su aplicación en obras de edificios protegidos sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico.*

8. Memoria Vinculante

- 1.1 Objeto del P.E.R.I.
- 1.2 Propuesta de intervención.
- 1.3 Resumen ejecutivo
- 1.4 Plano de situación.
- 1.5 Justificación de los fines e intereses públicos

1.1 Objetivos del P.E.R.I.

Como se ha expresado con anterioridad, el objeto del P.E.R.I. es concretar las condiciones y parámetros urbanísticos que debe cumplir el inmueble catalogado con Protección Estructural de C/Estación 18 en Miranda de Ebro (Burgos), de cara a la propuesta de rehabilitación desarrollada en el mismo.

Responde a la necesidad de armonizar la debida protección de ese edificio concreto con el paralelo cumplimiento de las actuales exigencias normativas en materia de accesibilidad, funcionalidad, seguridad, uso y habitabilidad de los edificios.

Se trata en definitiva, de articular una ordenación especial capaz de preservar los valores arquitectónicos de un edificio del primer tercio del siglo XX, respetando simultáneamente los requerimientos básicos de una vivienda del siglo XXI.

1.2 Propuesta de Intervención

La propuesta consiste en una solución capaz de compaginar los objetivos de la ficha E-9 con las restantes normas (art. 402.2 y 403.6 / Obras permitidas en edificaciones con protección Estructural y obras de reestructuración)) del vigente P.G. de O.U (Nota: para justificar la solución de viviendas en entrecubierta como existían desde sus orígenes en este edificio, así como el leve incremento de volumen y altura que ello supone, frente a lo señalado en la ficha sobre las obras de ampliación) e integrando las mismas con el cumplimiento efectivo de las normas técnicas actuales en materia de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y comunicaciones, con especial hincapié en asegurar holgadamente las condiciones de accesibilidad, iluminación, ventilación y seguridad contra incendios.

A tal efecto las soluciones propuestas cuya descripción se aprecia pormenorizadamente en la documentación gráfica del presente PERI, garantiza tanto en los espacios comunes como en los espacios privativos, el cumplimiento de todos los aspectos antes reseñados.

1.3 Resumen Ejecutivo

PGOU Miranda de Ebro – Artículo 404 (Obras permitidas Edificios con protección Estructural)	
Ordenación Vigente	Ordenación Reformada
<p>2. Edificaciones con protección Estructural.</p> <p>Las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras y asimismo, los acabados y materiales originarios característicos de la edificación, tales como enlosados y enrollados de portales y escaleras, soluciones estructurales vistas (pies derechos y viguería de madera), barandillas y rejerías, peldaños de sillería y cerámicos y demás elementos característicos.</p> <p>Excepcionalmente pueden autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria, entre las que se consideran las obras necesarias para lograr, en su caso, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones catalogadas con este nivel de protección.</p>	<p>2. Edificaciones con protección Estructural.</p> <p>Las obras permitidas serán las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras y asimismo, los acabados y materiales originarios característicos de la edificación, tales como enlosados y enrollados de portales y escaleras, soluciones estructurales vistas (pies derechos y viguería de madera), barandillas y rejerías, peldaños de sillería y cerámicos y demás elementos característicos.</p> <p><u>Excepcionalmente pueden autorizarse, previa justificación y estudio pormenorizado, las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria, entre las que se consideran las obras necesarias para lograr, en su caso, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones catalogadas con este nivel de protección.</u></p>
<p>403.6. Son obras de reestructuración en el P.G, las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de la demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Podrá darse la modificación del volumen de acuerdo con la normativa vigente, siendo el caso extremo, el vaciado del edificio, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores.</p>	<p>403.6. Son obras de reestructuración en el P.G, las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, <u>incluyendo la posibilidad de la demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Podrá darse la modificación del volumen de acuerdo con la normativa vigente,</u> siendo el caso extremo, el vaciado del edificio, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores.</p>

460.4 Ordenanza 2 Grado 2°. Condiciones de volumen.

b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

460.4 Ordenanza 2 Grado 2°. Condiciones de volumen.

b) Aprovechamiento bajo cubierta: Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada. No se permiten los áticos ni torreones por encima de la altura máxima permitida.

- No obstante podrá autorizarse el uso vividero de la entrecubierta si el inmueble existente, dispone originalmente de ese uso desde su construcción, lo que deberá ser justificado registralmente o mediante otro documento público.

1.3 Plano de Situación



Art. 156 Suspensión del otorgamiento de licencias.

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

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene como máximo hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva.

1.5 Justificación de los fines e intereses públicos

La solución propuesta permite entre otros aspectos, la supresión de barreras arquitectónicas y su adecuación a personas de movilidad reducida. De ese modo se pretende lograr que todas las personas que vivan en ese inmueble puedan acceder a sus viviendas de manera autónoma, aspecto éste que no va en ningún momento en contra de las determinaciones del Plan General vigente, sino todo lo contrario pues el derecho a acceder sin barreras a todas las viviendas ya queda claramente regulado en la normativa en cuanto a las nuevas edificaciones.

Igualmente permite optimizar la funcionalidad interior de todas viviendas con soluciones para las estancias y los espacios de circulación que respondan mejor y adecuadamente a los parámetros funcionales de una vivienda actual que difieren notablemente de los existentes hace casi cien años cuando se construyó el inmueble.

Asimismo resulta objetivo principal la mejora de la eficiencia energética del edificio y en especial de todas las viviendas, con especial énfasis en el aislamiento térmico de toda la envolvente exterior del edificio.

Dada que se trata de un edificio único, su inmejorable ubicación en pleno centro de la calle La Estación, la recuperación del inmueble con unas funcionalidades propias del siglo XXI permitirá mantener la vitalidad urbana de los usos comerciales y de servicios de la planta baja, de forma compatible con las viviendas en plantas elevadas, contribuyendo sin duda a la mejora de la imagen urbana en una zona especialmente visible, junto al Parque de Antonio Machado. Sin duda constituye una seña de identidad propia de la ciudad, al ser además históricamente un edificio de inequívoco interés público para todos los mirandeses que merece ser recuperado y por supuesto, habitado.

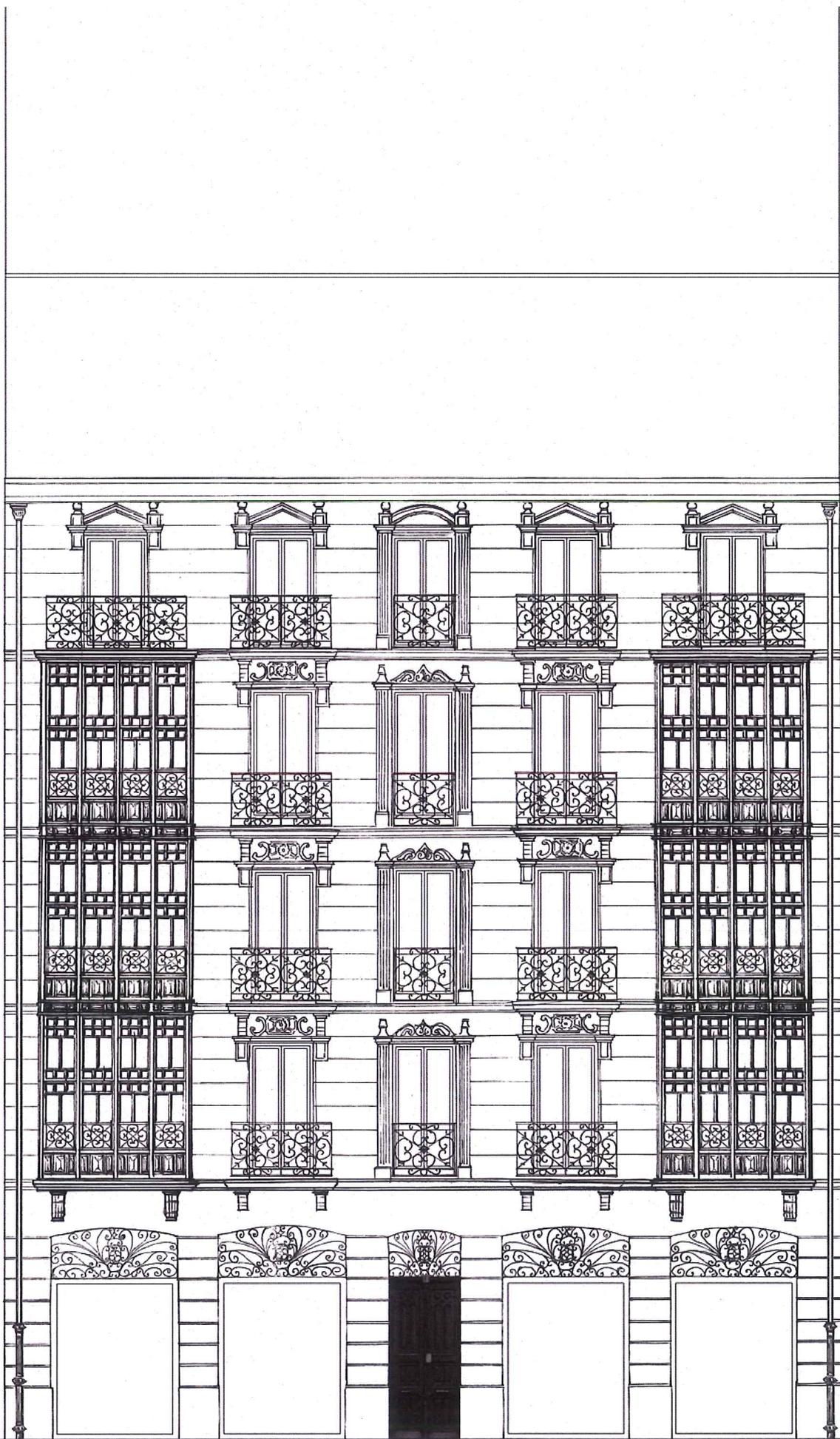
Miranda de Ebro, a 5 de septiembre de 2017 de Ebro,

Los Arquitectos

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned below the text 'Los Arquitectos'.

PLANOS

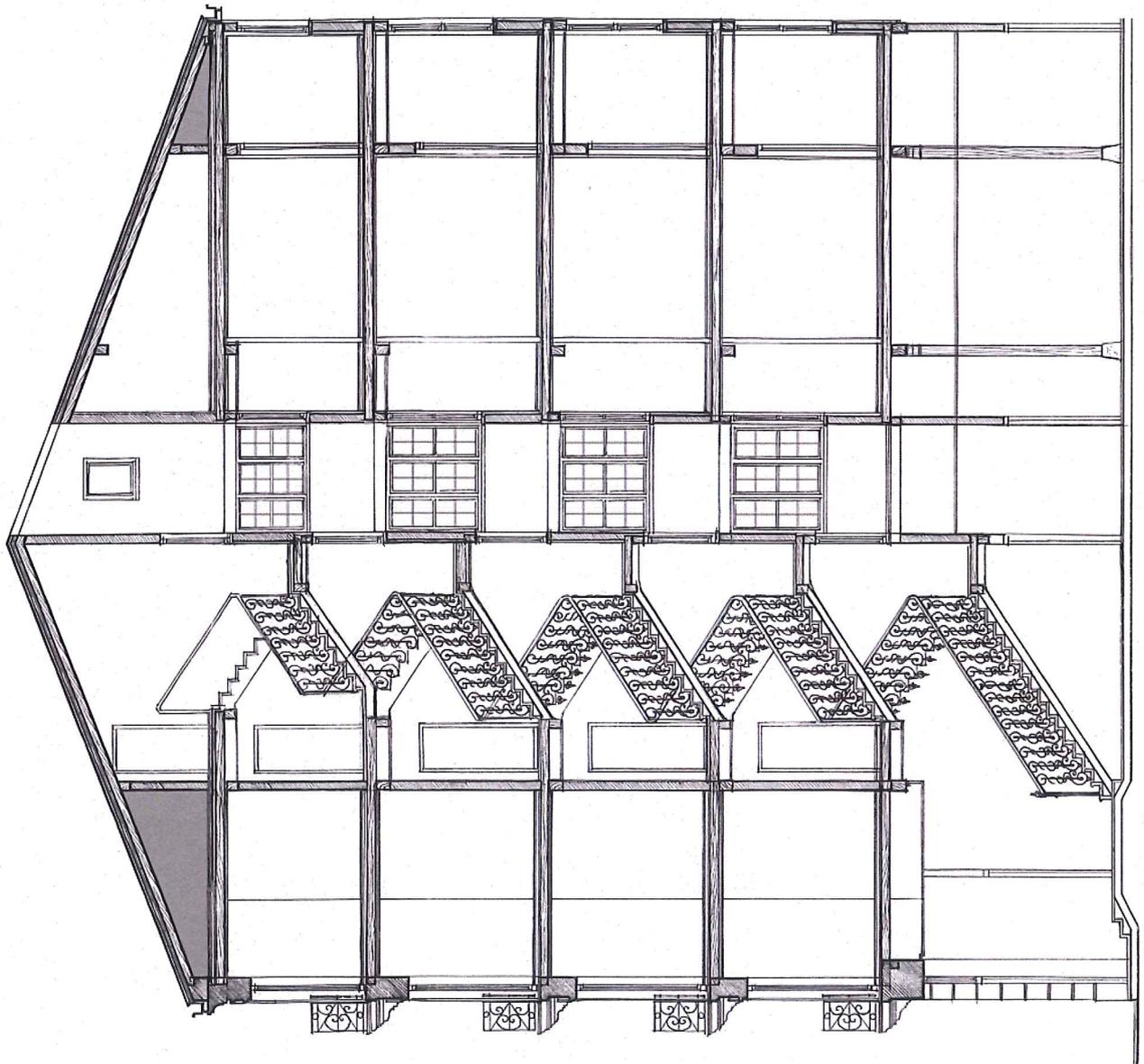
1. Alzado Principal	Estado actual
2. Alzado Principal	Estado Reformado
3. Sección	Estado actual
4. Sección A-A'	Estado reformado
5. Sección B-B'	Estado reformado
6. Planta Baja	Estado reformado
7. Planta pisos	Estado reformado
8. Planta entrecubierta	Estado reformado

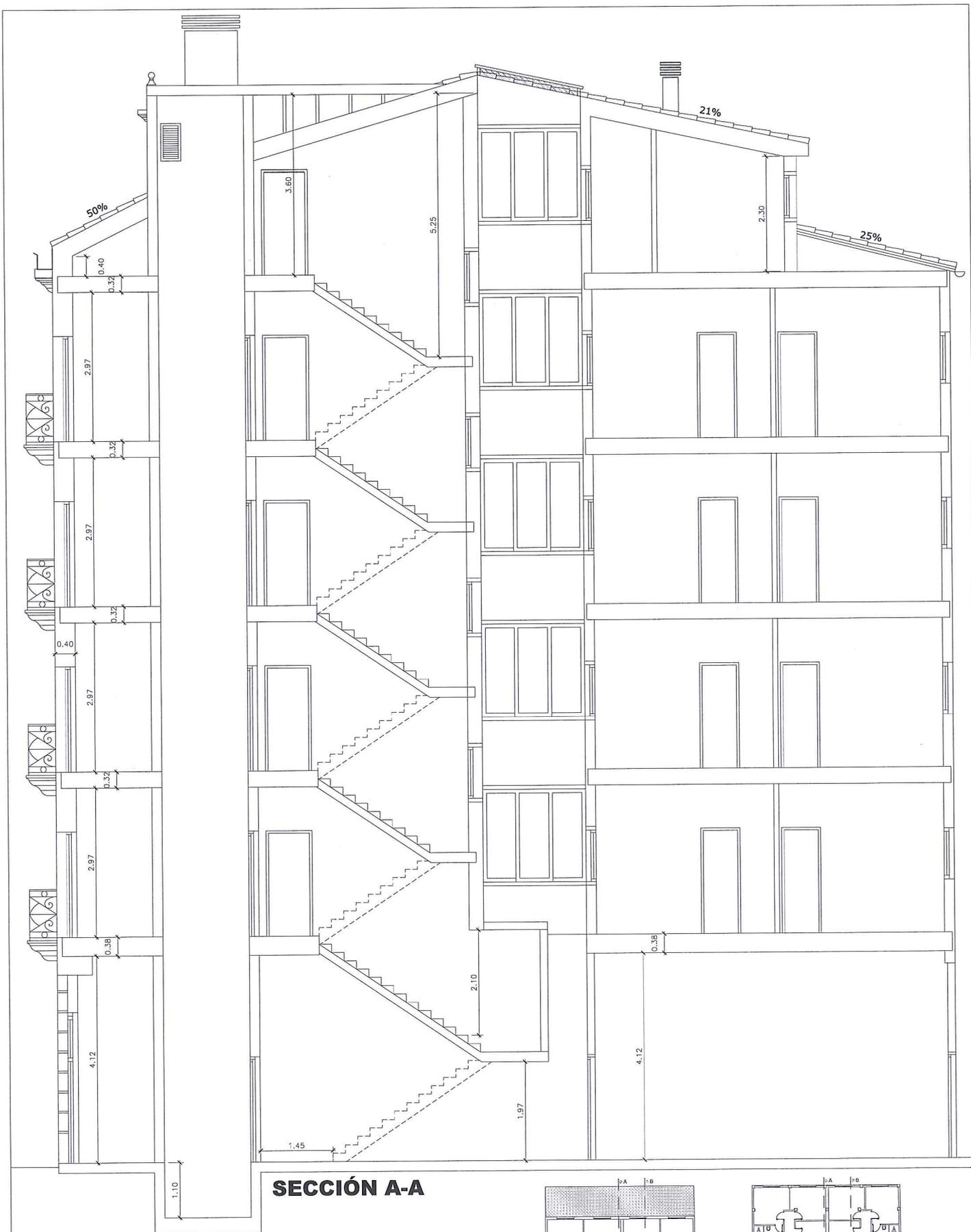




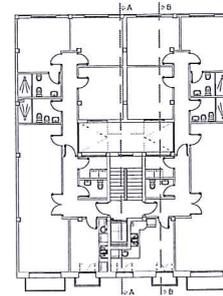
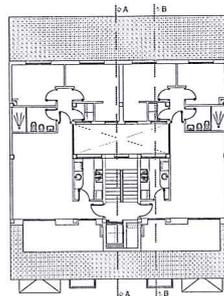
Fachada - estado reformado

escala 1:100





SECCIÓN A-A



BLOQUE DE VIVIENDAS EN
CALLE DE LA ESTACIÓN, 18

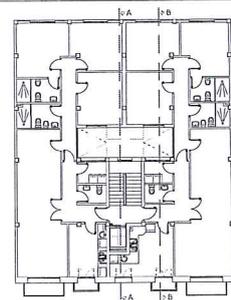
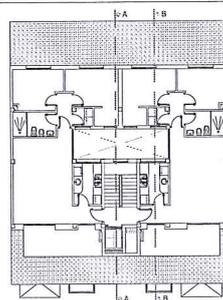
SECCIÓN A-A
ESCALA 1/100

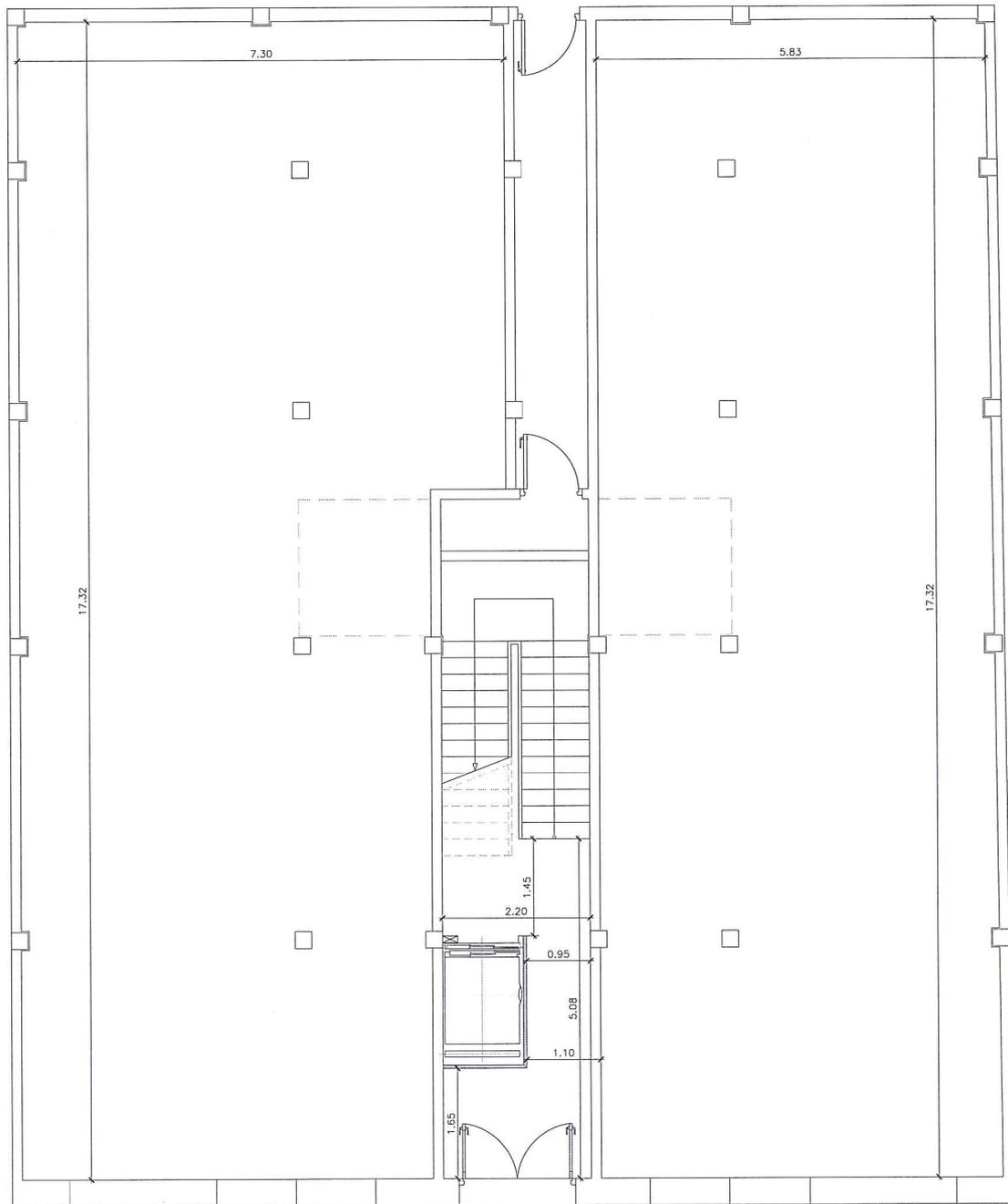


SECCIÓN B-B

BLOQUE DE VIVIENDAS EN
CALLE DE LA ESTACIÓN, 18

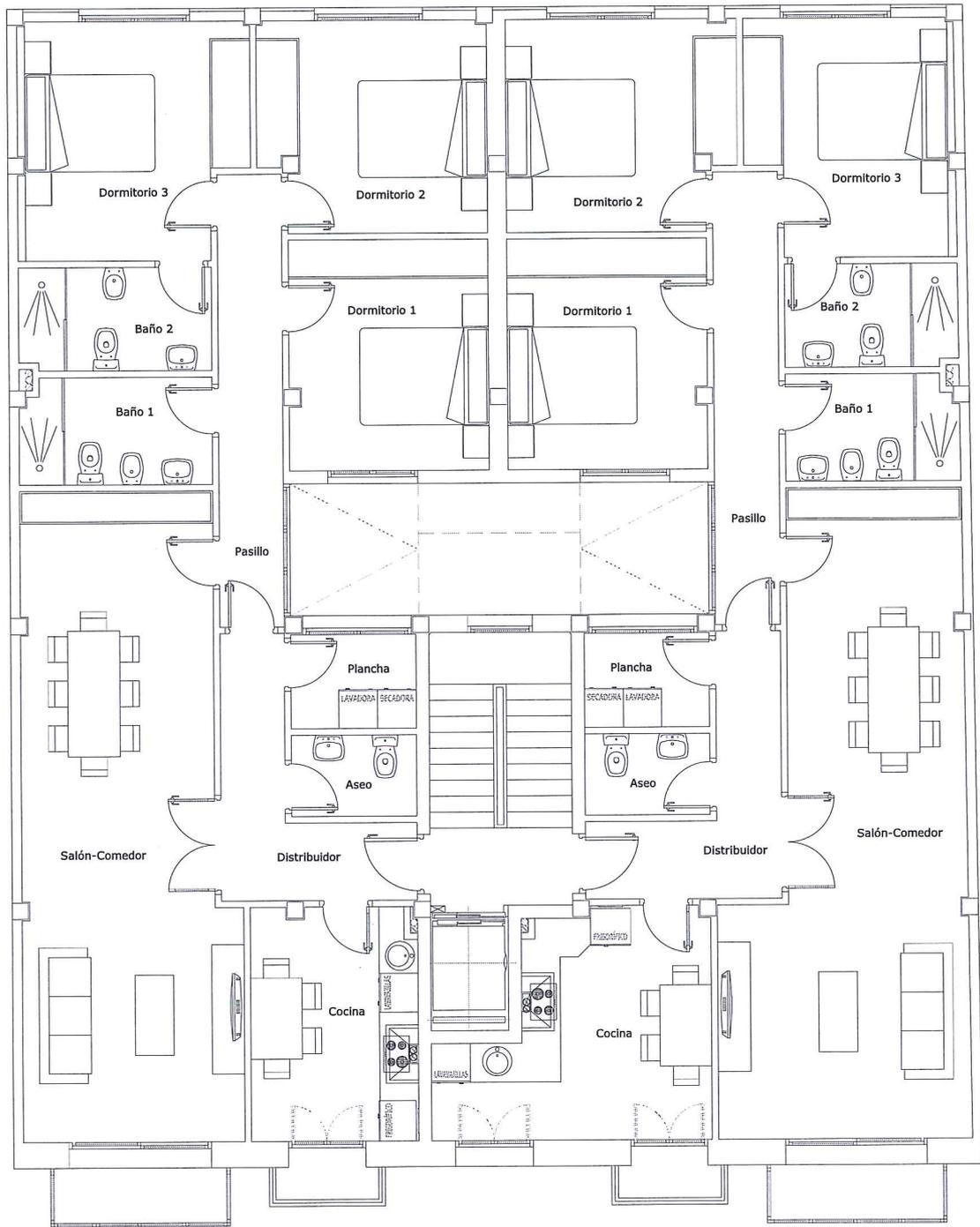
SECCIÓN B-B
ESCALA 1/100

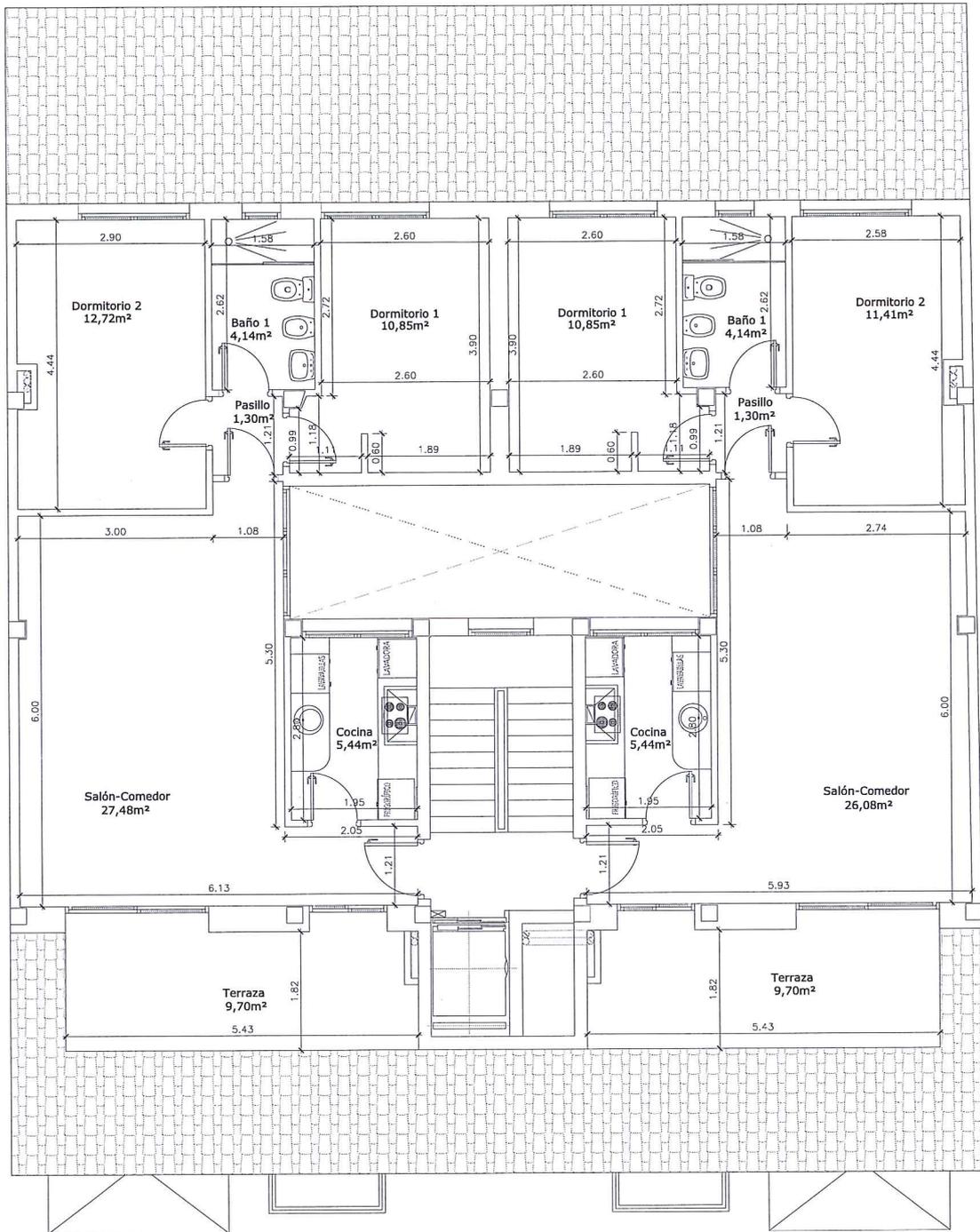


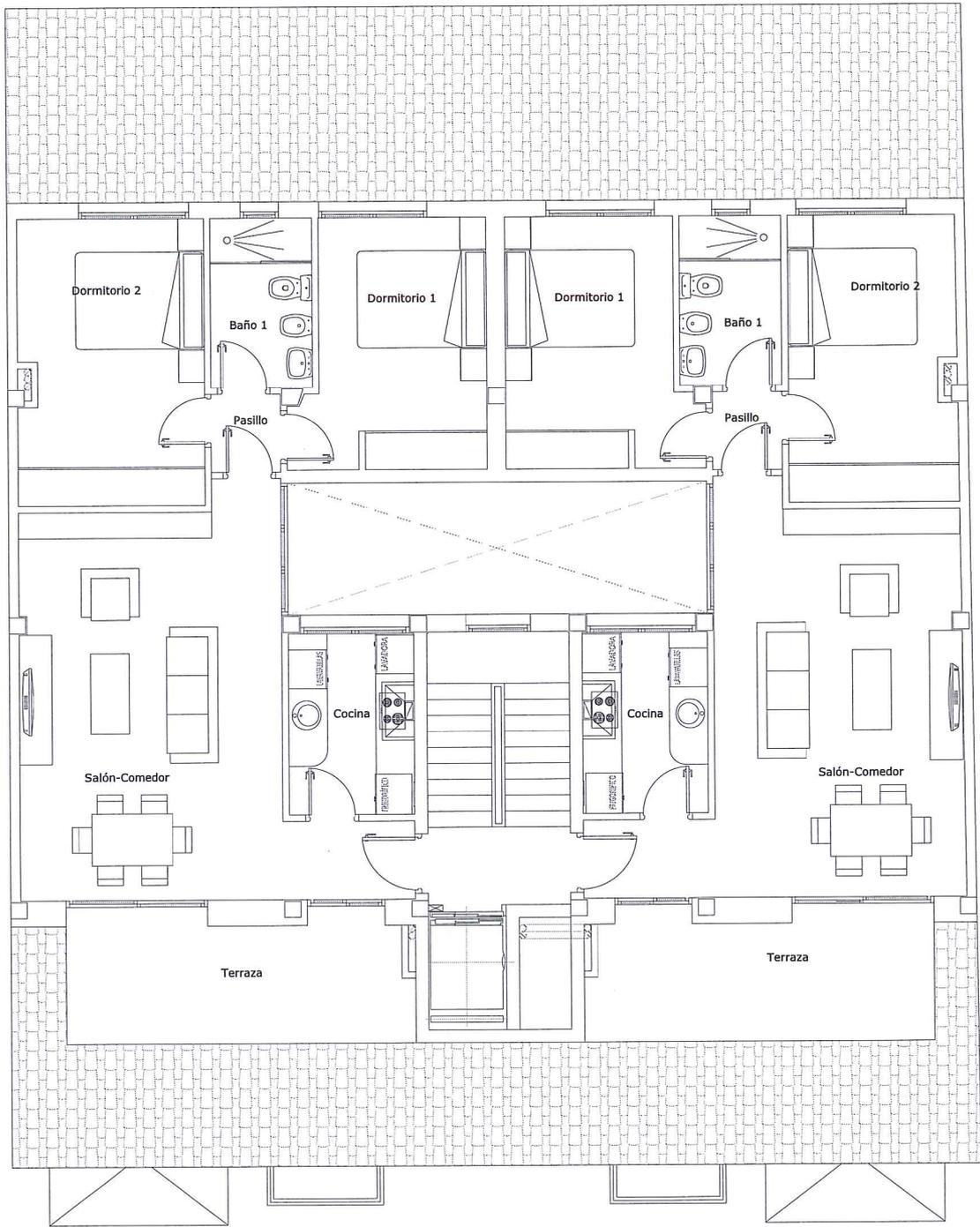


BLOQUE DE VIVIENDAS EN
 CALLE DE LA ESTACIÓN, 18

PLANTA BAJA COTAS y SUPERFICIES
 ESCALA 1/100







A N E X O

1

FICHA DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

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



IDENTIFICACIÓN

EDIFICIO EN ESTACIÓN 18

GRADO DE PROTECCIÓN

ESTRUCTURAL

NÚMERO

E-9

LOCALIZACIÓN

CALLE DE LA ESTACIÓN, nº 18

PROPIEDAD

PARTICULAR

TIPOLOGÍA DE PARCELA

EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

ESTILO ARQUITECTÓNICO

ECLÉCTICO - HISTORICISTA

SIGLO-ANTIGÜEDAD

PRINCIPIOS S.XIX

USO ACTUAL

VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES

ESTADO DE CONSERVACIÓN

REGULAR

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

SI NO

-Mantenimiento de esquema compositivo y acabados de fachada.	X
-Mantenimiento de elementos singulares de fachada.	X
-Eliminación de elementos degradantes.	X
-Sustitución de elementos y materiales discordantes.	X
-Se permiten obras de ampliación.	X

ACTUACIONES EXCEPCIONALES

DESCRIPCIÓN

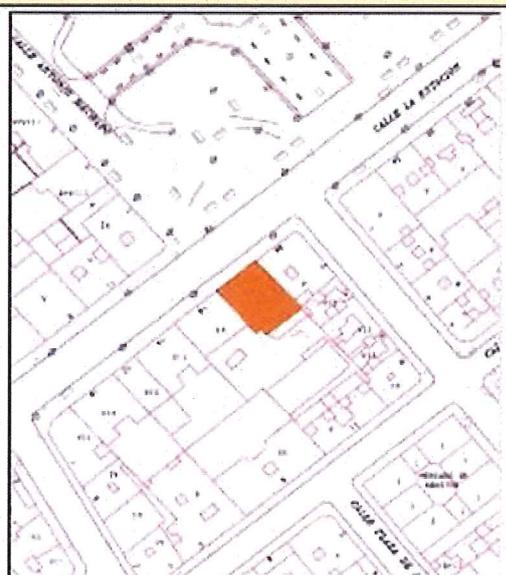
Este edificio nos ofrece todo un repertorio de elementos arquitectónicos y motivos decorativos en una fachada de composición absolutamente simétrica. El eje central se marca desde la puerta de entrada sobre la que se sitúa una fila de balcones enrasados con la fachada, a los lados se colocan otros balcones, ahora volados, y en los extremos se disponen los miradores que en el último piso acaban en una terraza. En la planta baja hay dos amplios huecos, rematados con arcos rebajados, a cada lado de la puerta separados por machones almohadillados. La decoración de los capialzados varía entre el central y los laterales, y así, en la coronación del último piso, el balcón central tiene frontón semicircular y los otros triangular. Sobre ellos se coloca la cornisa que remata el edificio.

La casa tiene cinco alturas con dos viviendas por planta. Está construida sobre cuatro crujiás y se organiza alrededor de un patio central de luces, situado en la tercera, sobre el que apoya la escalera. El patio trasero se integra en el de la manzana.

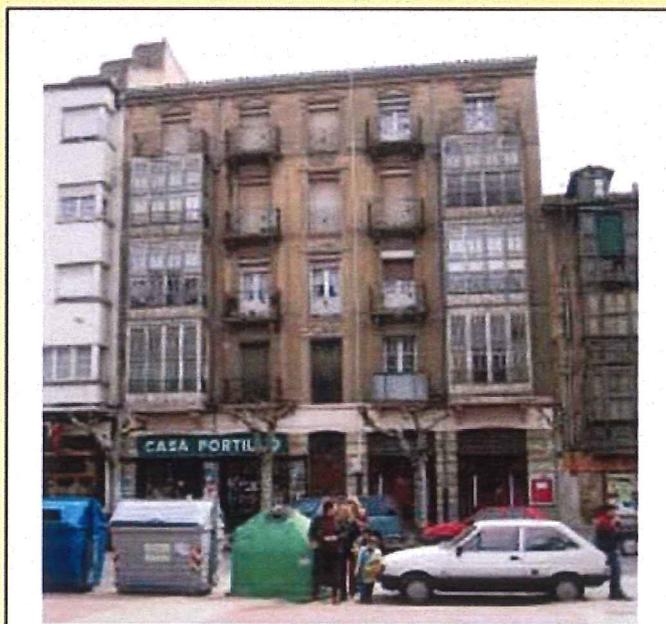
OBSERVACIONES

Se deben restaurar las fachadas y dar uniformidad a las persianas.

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS



Situación en plano

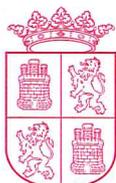


A N E X O

2

LEY 7/2014 DE CASTILLA Y LEON

Actuación de Rehabilitación



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

PRESIDENCIA

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.

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 25.5 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La contribución de las ciudades al desarrollo de la humanidad es cada vez más notable: como centros de crecimiento económico, como nudos para el transporte de personas, mercancías y capitales y como polos de innovación tecnológica y cultural, las ciudades continúan atrayendo a la población, incluso en la ya muy urbanizada Europa.

Durante el pasado siglo, el crecimiento urbano ha experimentado una enorme aceleración, no exenta de problemas sociales y ambientales. En muchos casos, la concentración demográfica se ha efectuado a un ritmo que ha excedido la capacidad de la administración local, agudizando los problemas indicados y generando la marginación de amplios grupos de población.

Con el paso del tiempo, las ciudades y en particular los barrios construidos en la época de crecimiento rápido se enfrentan al envejecimiento de sus infraestructuras y construcciones, así como a cambios en sus funciones económicas y en su estructura demográfica, una vez que amplias capas sociales se han desplazado a la periferia, junto con un gran número de actividades.

En ausencia de intervención, los barrios desfavorecidos entran en un ciclo de deterioro físico y social, convirtiéndose en último extremo en lugares de segregación espacial, inseguridad y exclusión. Se trata de un fenómeno que entre nosotros aún no ha adquirido extraordinaria gravedad, si bien es necesaria una intervención preventiva.

Para ser sostenible, la ciudad requiere cohesión social e integración entre sus partes; la mejora de la calidad de vida y la protección del medio ambiente, desde las áreas centrales a las periferias marginales, son clave para fomentar el sentido de pertenencia, retener a los residentes y atraer a otros nuevos, pero también para que la ciudad afronte con éxito la competencia en una economía globalizada.

TÍTULO II

Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

CAPÍTULO I

Rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 4. Objetivos de la actividad urbanística pública.

Se añade un nuevo apartado f) al artículo 4, con la siguiente redacción:

«f) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.»

Artículo 5. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Se añade un nuevo título VIII, que incluirá los artículos 151 a 157, con la siguiente redacción:

«TÍTULO VIII**ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA****Artículo 151. Actuaciones de rehabilitación.**

1. Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

2. A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

Artículo 152. Actuaciones de regeneración urbana.

1. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

2. A las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, en función de sus características;

en el segundo caso estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

4. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas «área de regeneración urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 153. Actuaciones de renovación urbana.

1. Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

2. A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado, si bien están exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

4. Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas «área de renovación urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 154. Ámbito.

1. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables definidos en el artículo 4.f).

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

- a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50 por ciento de las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad total del ámbito.*

- b) *Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo, con las limitaciones señaladas en el artículo 49.3.*

Artículo 155. Sujetos intervinientes.

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

- a) *Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.*
- b) *Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación; en su defecto se aplicarán las reglas previstas en el artículo 8.a) de la Ley 8/2013, de 26 de junio.*
- c) *Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.*
- d) *Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.*

2. Están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

- a) *Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.*
- b) *Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.*
- c) *Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.*

3. Los sujetos citados en los apartados anteriores pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme al artículo 67.2, que estarán habilitadas para:

- a) *Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes.*
- b) *Participar de cualquier forma en la planificación, gestión y ejecución de la actuación, incluso elaborando los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios o concurriendo a los concursos que la Administración convoque para adjudicar la ejecución de la actuación.*

Artículo 156. Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior, aplicando los criterios y reglas previstos en el título II. Además, dichos instrumentos:

- a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.*
- b) Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:*
 - 1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.*
 - 2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.*
 - 3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.*
 - 4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.*
 - 5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.*
 - 6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.*
 - 7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.*
 - 8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.*
 - 9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.*
 - 10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.*

c) *Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:*

- 1.º *La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.*
- 2.º *La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.*
- 3.º *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.*
- 4.º *La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.*
- 5.º *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.*
- 6.º *La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.*
- 7.º *Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.*
- 8.º *El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- 9.º *El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.*

Artículo 157. Reglas especiales para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

- a) *Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada unidad de rehabilitación.*
- b) *Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración en las que se divida la actuación.*

- a) *Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años solo podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, y quedando sometidos a las restricciones especiales que se determinen reglamentariamente.*
- b) *Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, o si no la tuvieran, cuando se adopten restricciones especiales conforme a las reglas que se determinen reglamentariamente.*
- c) *En otro caso los terrenos se clasificarán como suelo rústico, sistema general de espacios libres o sistema general de espacios protegidos, y las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.»*

Artículo 16. Accesibilidad.

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

«Artículo 39. Accesibilidad.

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

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

3. La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana no será tomada en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.»

CAPÍTULO III**Coordinación****Artículo 17. Ámbitos de Coordinación urbanística.**

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 34, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El planeamiento general tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia, teniendo en cuenta las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso:

A N E X O

3

CATASTRO - ESCRITURA

COD. PROVINCIA
224 BURGOS

MUNICIPIO
MIRANDA DE EBRO

VIA PUBLICA
0285P PL. ESTACION

NUM. V.
0018

CONTINENTE CATASTRAL
1561106

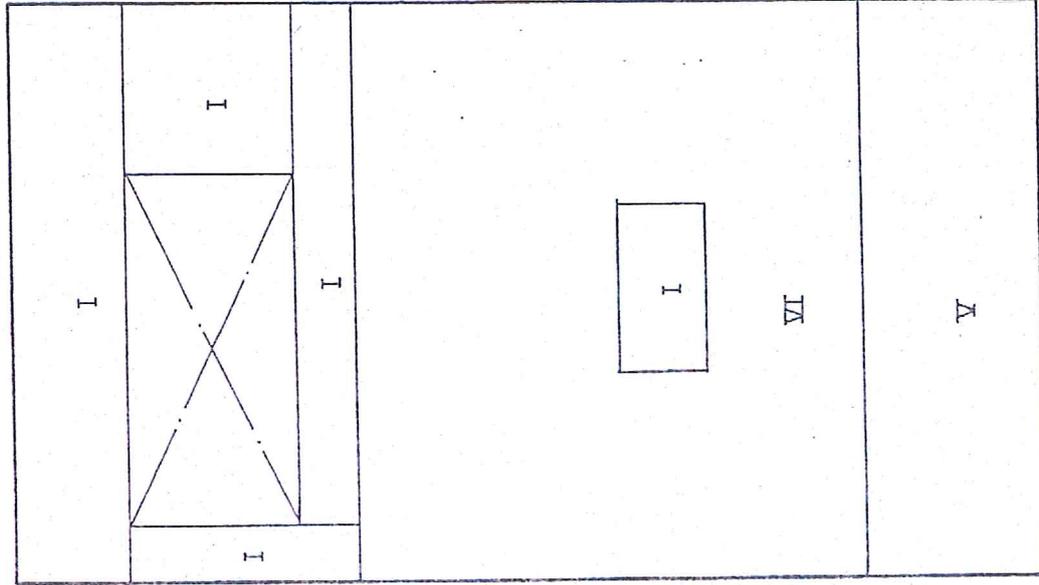
DATOS GRAFICOS CU-1

DR:

IZ:

FD.:

PLANO SITUACION:
ESCALA 1:200



SOLIN = 136,2 m.²

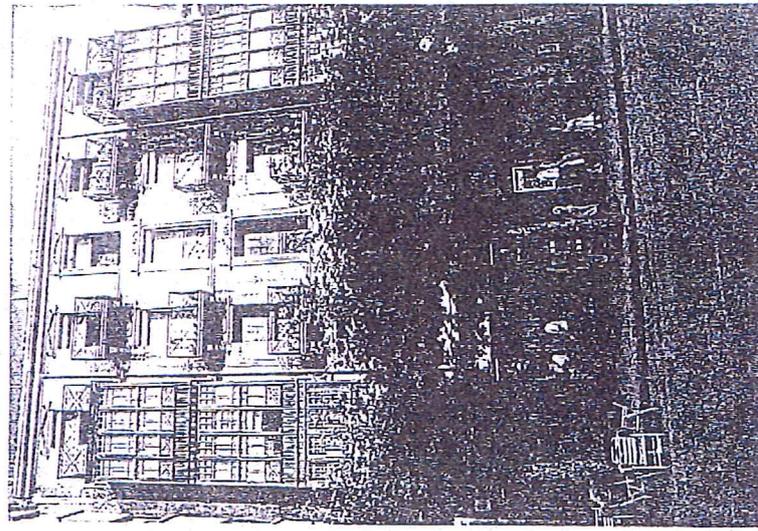
S = 271,8 m.²

27,00

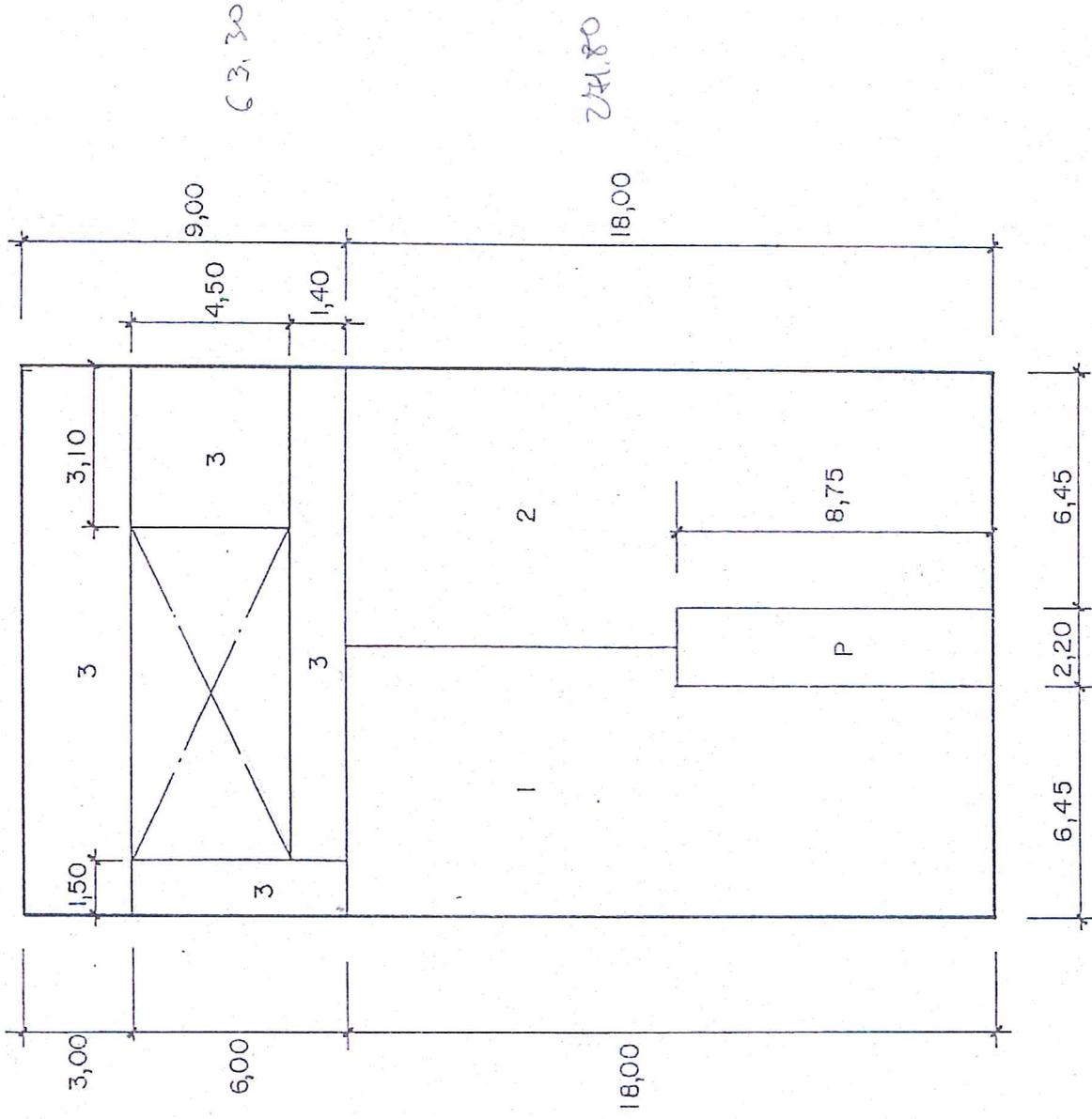
18

15,10

P. GENERAL
C/. ESTACION

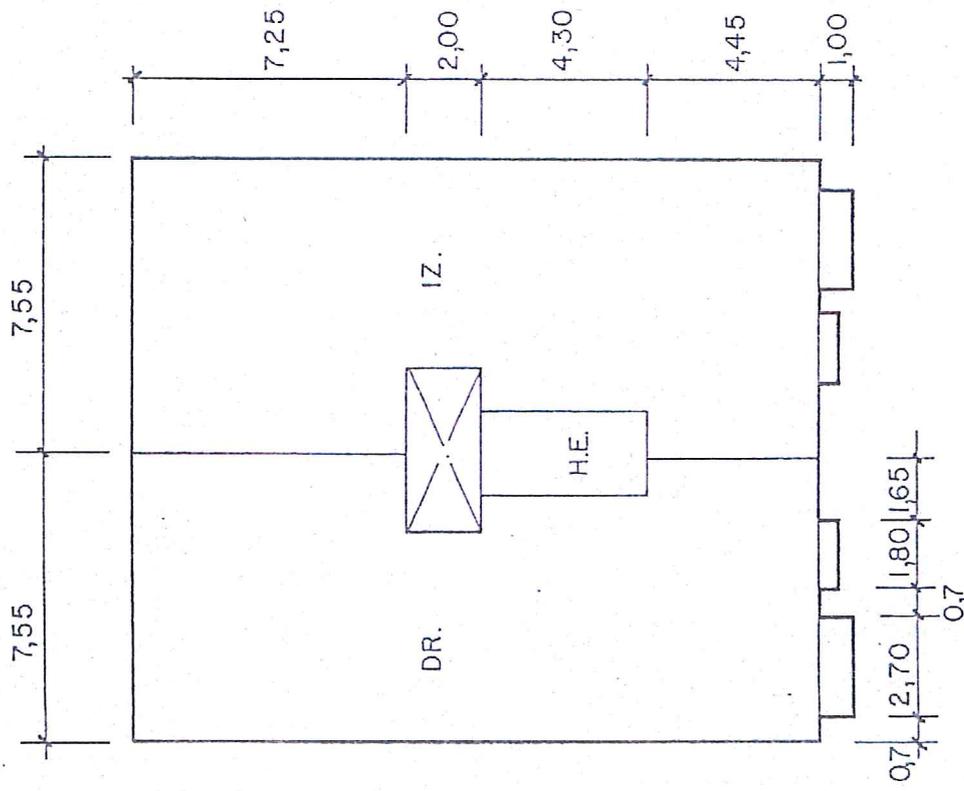


ESCALA 1:200



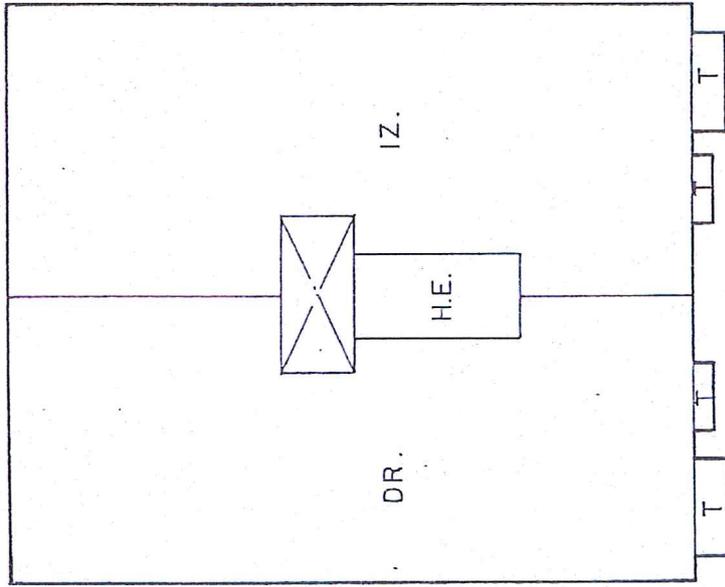
P. BAJA
C/. ESTACION

ESCALA 1:200



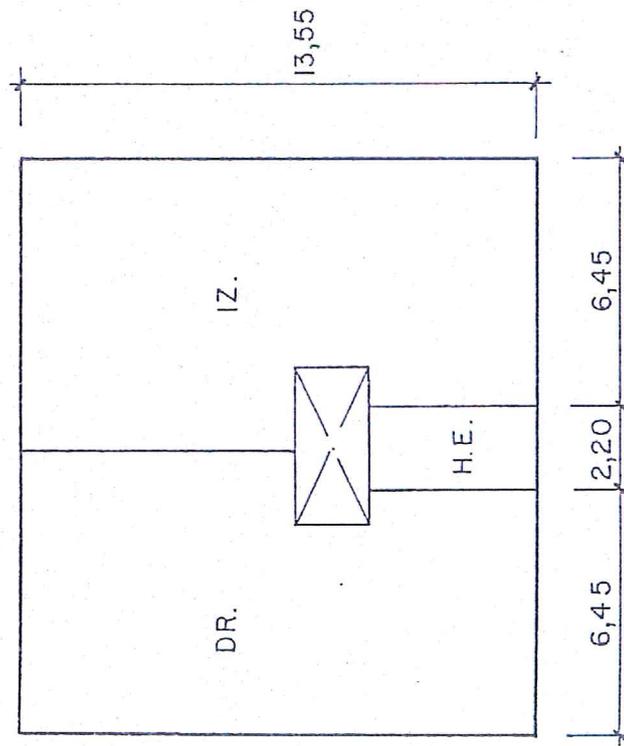
P. DE 1º A 3º
C/. ESTACION

ESCALA 1:200



P. 4º
C/. ESTACION

ESCALA 1:200



P. ATICO
C/. ESTACION



A. 1.368.980*

DON SERVULO RUIZ ORTUN, ABOGADO, NOTARIO ADSCRITO-
AL ILUSTRE COLEGIO DE BURGOS, CON RESIDENCIA EN MI--
RANDA DE EBRO .

DOY FE :

Que por don Ricardo Gordojuela Gómez de Cadi-
ñanos, mayor de edad, casado, empleado y vecino
de Miranda de Ebro, se me presenta para testi--
moniar íntegramente la escritura de Obra Nue--
va, que es del tenor literal siguiente : -----

" Visado con el nº 15 pagó seiscientos vein-
ticinco pts 50 ct de ~~exceso~~ de timbre = Miranda
de Ebro 10 de Abril 1.948 = El liquidador = Fir-
ma ilegible = Rubricado .-----

Hay un sello que dice : Oficina liquidado--
ra del Impuesto de Derechos Reales = Miranda -
de Ebro = -----

----- NUMERO SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE-----

En Miranda de Ebro, veinte de Diciembre de mil-
novecientos cuarenta y siete : Ante mí, Sérvulo --
Ruiz Ortún, Abogado, Notario con residencia en di-
cha ciudad, distrito del mismo nombre, adscrito --
al Ilustre Colegio de Burgos .-----

----- COMPARECEN -----

JOSE GORDOJUELA GOMEZ DE CADIÑANOS, labra-
dor, casado en primeras nupcias con María Lete Pe-
ciña .-----

RICARDO GORDOJUELA GOMEZ DE CADIÑANOS, ferro-
viario, casado en primer matrimonio con María-Lui-
sa Delgado Angulo .-----

TEODORA PEÑA MARTINEZ, dedicada a sus labores
viuda en únicas nupcias de Eugenio Gordojuela (o--
Gordejuela) Gómez de Cadiñanos .-----

FERMINA GORDEJUELA PEÑA, soltera, Mestra; y--

MARIA- LUISA GORDEJUELA PEÑA, dedicada a sus -
labores y soltera .-----

Todos son mayores de edad y vecinos de Miranda-
de Ebro y manifiestan bajo su responsabilidad, que
los hermanos Eugenio, José y Ricardo Gordojuela Gó

mez de Cadiñanos y las hijas del Eugenio, Fer--
mina y María-Luisa Gordejuela y Peña son cona--
cidos indistintamente con el primer apellido de
Gordejuela o Gordojuela, ya que con ambos figu--
ran en documentos oficiales .-----

Los comparecientes, a quienes conozco, tienen
a mi juicio capacidad bastante para este otorga
miento .-----



----- ANTECEDENTES -----

I Los hermanos Eugenio, José y Ricardo Gordoju
le compraron a Francisco Espeso Cremaes en es-
critura que autorizó mi antecesor en esta Nota-
ría don Arturo García del Rio el quince de Octu
bre de mil novecientos veintitres un solar, sin
número, en la Avenida del General Franco, antes
denominada de Tiburcio Arbaizar, de esta ciu--
dad de Miranda de Ebro, de forma un poco trape-
zoidal, que tiene quince metros de fachada por-
veintiseis metros, diez centímetros de fondo, -
o sean trescientos ochenta y ocho metros y vein
ticuatro decímetros cuadrados, que linda frente

que es el Oeste, con dicha Avenida de su situación, por la espalda, que es el Este, con finca de Florencio Diaz de Espada, a la izquierda entrando o Norte la de Luis, Antonio, Resurrección y Carmen Escudero, que fué de Julian Pérez de-- Arrilucea y a la derecha, que es el Sur, casa y patio de Constancio Tobalina Cuezva, que fué de-- los herederos de Juan Espiga .-----

El lindero frente de este solar mide quince metros de longitud, el espalda catorce metros, setenta y cinco centímetros y los correspondientes a la izquierda y derecha entrando miden --- veintiseis metros, diez centímetros de longitud cada uno de ellos .-----

Está inscrito al tomo 854, folio 3, finca -- número 7.571 y se halla libre de cargas, según el reseñado título y la manifestación de los -- comparecientes, a los que hago yo el Notario la advertencia prevista en el párrafo segundo --- del artículo ciento setenta y cinco del Reglamento Notarial .-----

Mi
To
Li
Fo
Fi
En



C.1.500.030 *



X

II Sobre el solar descrito y ocupando toda su superficie se ha construido por los hermanos -- señores Gordojuela Gómez de Cadiñanos por administración y de nueva planta en el año de mil -- novecientos veintiocho una casa señalada con el número dieciseis de la Avenida del General Franco de esta ciudad de Miranda de Ebro, que tiene un patio a su trasera, consta de planta baja con dos lonjas para comercio y cuatro pisos en alto de a dos manos cada uno, derecha e izquierda, -- teniendo tambien una bohardilla para la portera, mide la casa y patio trescientos ochenta y ocho metros y veinticuatro decímetros cuadrados y linda por la izquierda entrando con casa de -- Luis, Antonio, Resurrección y Carmen Escudero, -- derecha casa y patio de Constancio Tobalina y -- espalda patio de la finca de Florencio Diaz de --



Miranda
Tomo 854
Libro 104
Folio 3
Finca 7.571
Insc° 2ª

X

Espada; tiene el líquido imponible de siete---

mil quinientas cincuenta y cinco pesetas, cin-

cuenta céntimos y se valúa (casa y solar) en-

CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL PESETAS .-----

Eugenio, José y Ricardo Gordojuela constru-

yeron por administración la descrita casa y pa-

tio sobre terreno propio a base de los planos-

firmados en Mayo de mil novecientos veintiocho

por el Arquitecto de Logroño don Fermin Alamo,

habiéndose pagado totalmente y por terceras --

partes, en el momento de la edificación los ma-

teriales, jornales, trabajos facultativos y de

más desembolsos y gastos causados con motivo -

de tal construcción, que se halla libre de to-

da carga y gravamen .-----

José y Ricardo Gordojuela Gómez de Cadiña--

nos por sí, y Teodora Peña Martínez y sus hijas

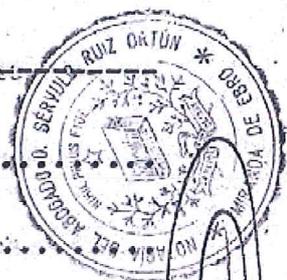
Fermina y María-Luisa Gordejuela Peña, como he-

rederos de Eugenio Gordojuela Gómez de Cadiña-

nos, solicitan del señor Registrador de la Pro-

piedad de Miranda de Ebro, inscriba a nombre--

de los tres hermanos Eugenio, José y Ricardo Gordojuela Gómez de Cadiñanos la descrita casa, libre de cargas, formando una sola finca con el solar sobre que se edificó



Tal es la escritura que formalizan y aceptan los comparecientes, a quienes hago las reservas y advertencias legales

Les instruyo de su derecho a leer por sí mismos lo transcrito y renunciándole, lo hago yo en alta voz, enterados, consienten los contratantes y firman conmigo

De todo lo cual yo el Notario doy fé, haciendo constar que esta escritura se extiende en ocho pliegos de séptima clase, serie B. dos millones seiscientos noventa y tres mil doscientos setenta y seis y sus correlativos siguientes en orden numérico hasta el doscientos ochenta y tres inclusive, debidamente completados. = Ricardo Gordojuela = José Gordojuela = Teodora Peña =

Fermina Gordojuela = Ma Luisa Gordojuela = Signa
do : Lic. Sérvulo Ruiz = Rubricado y sellado .--

Es copia parcial de su matriz con la cual ---
corresponde literalmente con ella en los parti--
culares pertinentes, sin que en lo omitido haya--
nada que amplie, restrinja, modifique o condi--
cione lo inserto. La expido en un pliego de se--
gunda clase, serie A. doscientos trece mil cien--
to veintiuno, debidamente completado y en este--
de octava, para Ricardo Gordojuela uno de los --
interesados. Miranda de Ebro el mismo día de la
autorización de la matriz = Signado: Lic. Sérvu-
lo Ruiz = Rubricado y sellado .-----

4a 474 = Examinado este documento se devuelve--
al interesado despues de declararlo no sujeto pa
go de Derechos Reales por hallarse comprendido -
en el artículo 44 (1) del Reglamento, sin per-
juicio de la acción administrativa que determina
el artículo 27 de la Ley = Tampoco se halla suje
to al impuesto sobre Utilidades = Miranda de ---
Ebro 10 Abr 1.948 = Firma ilegible = Rubricado =



C.1.500.031 *



Honorarios 5,25 = Hay un sello que dice : Ofi-
cina liquidadora del Impuesto de Derechos Rea-
les = Miranda de Ebro = -----

Tomada razón a los efectos del artículo 17-
de la Ley de 16 de Diciembre de 1.940 = Regis-
tro de la Propiedad = Miranda de Ebro 10 Abr.-
1.948 = Firma ilegible = Rubricado = Honorarios
3 Ptas = -----

Inscrito el documento que precede donde ex-
pone el cajetín junto al margen de la descrip-
ción de la finca = Miranda de Ebro 10 de ----
Abril de 1.948 = El Registrador = Firma ilegí-
ble = Rubricado = Hay un sello que dice : Regis-
tro de la Propiedad Miranda de Ebro = Honora--
rios Trescientas ochenta y seis pts = n° 1-3-7
y regla 11 y 12 arancel -----

Lo testimoniado concuerda bien y fielmente con el documento---
que se me ha presentado y que devuelvo al exhibente Ricardo Gor---

dojuela. Y para José Gordojuela la expido en un pliego de-
senta clase, serie A. un millón trescientas sesenta y ocho
mil novecientos ochenta y en dos de octava, serie C. un -
millón quinientos mil treinta y su correlativo treinta y -
uno. Miranda de Ebro, diecisiete de Abril de mil novecien-
tos cuarenta y ocho = Raspados = y = conocidos = Enmenda-
dos = responsabilidad = todo vale y se salva . = Raspados-
exceso = compraron = le = tambien vale y se salva .

Lic. Servulo Quintanilla



A N E X O

4

CERTIFICADO REGISTRAL



Información Registral expedida por

ALEJANDRO FORERO SAN MARTIN

Registrador de la Propiedad de MIRANDA DE EBRO

Doctor Fleming, 12-bis - MIRANDA DE EBRO

tlfno: 0034 947 332190

correspondiente a la solicitud formulada por

HIRAMI SA

con DNI/CIF: A01272392



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: T55TQ77T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 11997--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 11997

IDUFIR: 09007000627382

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: CALLE ESTACION

Número: 16 Planta: 1 Puerta: IZQ

Código Postal: 9200

Superficie útil: ciento diecisiete metros cuadrados

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA, VIVIENDA IZQUIERDA DEL PRIMER PISO

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR	NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA
GORDEJUELA GOMEZ CADIÑANOS, RICARDO	919 131 158 1

100 % del pleno dominio.

Inscripción: 1ª Tomo: 919 Libro: 131 Folio: 158 Fecha: 26/12/1952





--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 19989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 11996--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 11996

IDUFIR: 09007000627375

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: CALLE ESTACION

Número: 16 Planta: 1 Puerta: DER

Código Postal: 9200

Superficie útil: ciento veintiséis metros cuadrados

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA; VIVIENDA DE LA DERECHA DEL PRIMER PISO

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR	NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA
-----------------------	---

GORDEJUELA PEÑA, FERMINA	919 131 157 1
---------------------------------	----------------------

1/2 del pleno dominio.

Inscripción: 1ª Tomo: 919 Libro: 131 Folio: 157 Fecha: 26/12/1952

GORDEJUELA PEÑA, MARIA LUISA	919 131 157 1
-------------------------------------	----------------------

1/2 del pleno dominio.





Inscripción: 1ª Tomo: 919 Libro: 131 Folio: 157 Fecha: 26/12/1952

--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 19989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 11999--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 11999

IDUFIR: 09007000627405

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: CALLE ESTACION

Número: 18 Planta: 2 Puerta: IZQ

Código Postal: 9200

Superficie del terreno: ciento diecisiete metros cuadrados

Referencia Catastral: 4561106WN0246S0006GI

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA.- Piso segundo izquierda subiendo, por la escalera de la casa señalada con el número dieciocho de la calle La Estación, de la ciudad de Miranda de Ebro. Mide ciento diecisiete metros cuadrados y consta de cocina, galería y siete habitaciones. Linda: POR EL FRENTE, con la caja de la escalera y patio de luces de la finca edificio de que forma parte y con el piso segundo derecha; POR LA ESPALDA, casa de Constancio Tobalina; POR LA DERECHA ENTRANDO, con la calle de la Estación; Y POR LA IZQUIERDA, con el patio de la finca edificio de que forma parte. A efectos de distribución de beneficios y cargas y determinación de la participación en el condominio de los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute le corresponde una participación de seis enteros con seiscientos sesenta y seis milésimas por ciento.

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR

NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CONDE OSINAGA, CARLOS

16.299.513-B 1773 764 151 3





100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio.

Formalizada en escritura con fecha 24/04/14, autorizada en VITORIA-GASTEIZ, por DON SANTIAGO JOSÉ MÉNDEZ UREÑA, nº de protocolo 382.

Inscripción: 3ª Tomo: 1.773 Libro: 764 Folio: 151 Fecha: 23/05/2014

--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 19989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 11998--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 11998

IDUFIR: 09007000627399

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: CALLE ESTACION

Número: 16 Planta: 2 Puerta: DER

Código Postal: 9200

Superficie útil: ciento veintiséis metros cuadrados

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA; VIVIENDA DERECHA DEL SEGUNDO PISO

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR	NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA
----------------	--

GORDEJUELA PEÑA, FERMINA	919 131 163 1
--------------------------	---------------

1/2 del pleno dominio.

Inscripción: 1ª Tomo: 919 Libro: 131 Folio: 163 Fecha: 26/12/1952

GORDEJUELA PEÑA, MARIA LUISA	919 131 163 1
------------------------------	---------------

1/2 del pleno dominio.





Inscripción: 1ª Tomo: 919 Libro: 131 Folio: 163 Fecha: 26/12/1952

--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 19989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 12001--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 12001

IDUFIR: 09007000627429

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: PLAZA ESTACION

Número: 18 Planta: 3 Puerta: IZQ

Código Postal: 9200

Superficie útil: ciento diecisiete metros cuadrados

Referencia Catastral: 4561106WN0246S0008JP

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA.- Piso tercero izquierda subiendo, por la escalera de la casa señalada con el número dieciocho de la calle La Estación, de la ciudad de Miranda de Ebro. Mide ciento diecisiete metros cuadrados y consta de cocina, galería y siete habitaciones. Linda: POR EL FRENTE, con la caja de la escalera y el patio de luces de la finca edificio de que forma parte y con el piso derecha de la misma planta; POR LA ESPALDA, casa de Constancio Tobalina; POR LA DERECHA ENTRANDO, con calle de La Estación; Y POR LA IZQUIERDA, con el patio de la casa de que forma parte. A efectos de distribución de beneficios y cargas y determinación de la participación en el condominio de los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute le corresponde una participación de seis enteros con seiscientos sesenta y seis milésimas por ciento.

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR

NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CONDE OSINAGA, CARLOS

16.299.513-B 1773 764 153 4





100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio.

Formalizada en escritura con fecha 24/04/14, autorizada en VITORIA-GASTEIZ, por DON SANTIAGO JOSÉ MÉNDEZ UREÑA, nº de protocolo 382.

Inscripción: 4ª Tomo: 1.773 Libro: 764 Folio: 153 Fecha: 23/05/2014

--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 19989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 12000--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 12000

IDUFIR: 09007000627412

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: PLAZA ESTACION

Número: 18 Planta: 3 Puerta: DER

Código Postal: 9200

Superficie útil: ciento veintiséis metros cuadrados

Referencia Catastral: 4561106WN0246S0007HO

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA.- Piso tercero derecha subiendo, por la escalera de la casa señalada con el número dieciocho de la calle La Estación, de la ciudad de Miranda de Ebro. Mide ciento veintiséis metros cuadrados y consta de galería, cocina y ocho habitaciones. Linda: POR EL FRENTE, con la caja de la escalera y el patio de luces de la finca edificio de que forma parte y con el piso tercero derecha; POR LA ESPALDA, casa de Luis, Antonio, Resurrección y Carmen Escudero; POR LA IZQUIERDA ENTRANDO, con calle de La Estación; Y POR LA DERECHA, con el patio de la casa de que forma parte. A efectos de distribución de beneficios y cargas y determinación de la participación en el condominio de los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute le corresponde una participación de seis enteros con seiscientos sesenta y seis milésimas por ciento.

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR

NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CONDE OSINAGA, CARLOS

16.299.513-B 1773 764 152 4





100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio.

Formalizada en escritura con fecha 24/04/14, autorizada en VITORIA-GASTEIZ, por DON SANTIAGO JOSÉ MÉNDEZ UREÑA, nº de protocolo 382.

Inscripción: 4ª Tomo: 1.773 Libro: 764 Folio: 152 Fecha: 23/05/2014

--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 12003--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 12003

IDUFIR: 09007000627443

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: PLAZA ESTACION

Número: 18 Planta: 4 Puerta: IZQ

Código Postal: 9200

Superficie útil: ciento diecisiete metros cuadrados

Referencia Catastral: 4561106WN0246S0010HO

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA.- Piso cuarto izquierda subiendo, por la escalera de la casa señalada con el número dieciocho de la calle La Estación, de la ciudad de Miranda de Ebro. Mide ciento diecisiete metros cuadrados y consta de cocina, galería y siete habitaciones. Linda: POR EL FRENTE, con la caja de la escalera y el patio de luces de la finca edificio de que forma parte y con el piso derecha de la misma planta; POR LA ESPALDA, casa de Constancio Tobalina; POR LA DERECHA ENTRANDO, con calle de La Estación; Y POR LA IZQUIERDA, con el patio de la casa de que forma parte. A efectos de distribución de beneficios y cargas y determinación de la participación en el condominio de los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute le corresponde una participación de seis enteros con seiscientos sesenta y seis milésimas por ciento.

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR

NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CONDE OSINAGA, CARLOS

16.299.513-B 1773 764 156 4





100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio.

Formalizada en escritura con fecha 24/04/14, autorizada en VITORIA-GASTEIZ, por DON SANTIAGO JOSÉ MÉNDEZ UREÑA, nº de protocolo 382.

Inscripción: 4ª Tomo: 1.773 Libro: 764 Folio: 156 Fecha: 23/05/2014

--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 12002--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 12002

IDUFIR: 09007000627436

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: PLAZA ESTACION

Número: 18 Planta: 4 Puerta: DER

Código Postal: 9200

Superficie útil: ciento veintiséis metros cuadrados

Referencia Catastral: 4561106WN0246S0009KA

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA.- Piso cuarto derecha subiendo, por la escalera de la casa señalada con el número dieciocho de la calle La Estación, de la ciudad de Miranda de Ebro. Mide ciento veintiséis metros cuadrados y consta de cocina, galería y ocho habitaciones. Linda: POR EL FRENTE, con la caja de la escalera y el patio de luces de la finca edificio de que forma parte y con el piso cuarto izquierda; POR LA ESPALDA, casa de Luis Antonio, Resurrección y Camen Escudero; POR LA IZQUIERDA ENTRANDO, con calle de La Estación; Y POR LA DERECHA, con el patio de la casa de que forma parte. A efectos de distribución de beneficios y cargas y determinación de la participación en el condominio de los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute le corresponde una participación de seis enteros con seiscientos sesenta y seis milésimas por ciento.

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR

NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CONDE OSINAGA, CARLOS

16.299.513-B 1773 764 154 4





100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio.

Formalizada en escritura con fecha 24/04/14, autorizada en VITORIA-GASTEIZ, por DON SANTIAGO JOSÉ MÉNDEZ UREÑA, nº de protocolo 382.

Inscripción: 4ª Tomo: 1.773 Libro: 764 Folio: 154 Fecha: 23/05/2014

--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 12004--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 12004

IDUFIR: 09007000627450

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: CALLE ESTACION

Número: 16 Planta: ALT Puerta: IZQ

Código Postal: 9200

Superficie útil: treinta y dos metros, cincuenta decímetros cuadrados

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA; BOHARDILLA IZQUIERDA

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR

NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA

GORDEJUELA GOMEZ CADIÑANOS, RICARDO

919 131 169 1

100 % del pleno dominio.

Inscripción: 1ª Tomo: 919 Libro: 131 Folio: 169 Fecha: 26/12/1952





--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 19989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MIRANDA DE EBRO

Solicitud:

--DATOS DE LA FINCA 12005--

Municipio: MIRANDA DE EBRO

Finca: 12005

IDUFIR: 09007000627467

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda piso sin anejos

-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: CALLE ESTACION

Número: 16 Planta: ALT Puerta: DER

Código Postal: 9200

Superficie útil: treinta y cinco metros cuadrados

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA-----

URBANA; DESVAN DERECHA

--TITULARES DE LA FINCA--

NOMBRE TITULAR

NIF/CIF/PASAPORT TOMO LIBRO FOLIO ALTA

GORDEJUELA GOMEZ CADIÑANOS, RICARDO

919 131 170 1

100 % del pleno dominio.

Inscripción: 1ª Tomo: 919 Libro: 131 Folio: 170 Fecha: 26/12/1952





--CARGAS (Sin incluir afecciones fiscales)--

-----Cargas por procedencia-----

NO hay cargas registradas

-----Cargas propias-----

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Miranda de Ebro, 16/12/2014

Antes de la apertura del diario.

Nota: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1989, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



ANEXO 4 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Relación de propietarios de cada vivienda, con sus índices de participación:

VIVIENDA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	%
1º IZDA.	117 m2	GORDEJUELA GÓMEZ-CADIÑANOS, Ricardo	11,25
1º DCHA	126 m2	GORDEJUELA PEÑA, Fermina	12,12
2º IZDA	117 m2	CONDE OSINAGA, Carlos	11,25
2º DCHA	126 m2	GORDEJUELA PEÑA, Fermina	12,12
3º IZDA	117 m2	CONDE OSINAGA, Carlos	11,25
3º DCHA	126 m2	CONDE OSINAGA, Carlos	12,12
4º IZDA	117 m2	CONDE OSINAGA, Carlos	11,25
4º DCHA	126 m2	CONDE OSINAGA, Carlos	12,12
5º IZDA	33 m2	GORDEJUELA GÓMEZ-CADIÑANOS	3,15
5º DCHA	33 m2	GORDEJUELA GÓMEZ-CADIÑANOS	3,37
TOTAL	1.040 m2		100

La relación se reduce a tres propietarios con los siguientes porcentajes de participación total:

CONDE OSINAGA, Carlos	57,99 %
GORDEJUELA GÓMEZ-CADIÑANOS, Fermina	24,24 %
GORDEJUELA GÓMEZ-CADIÑANOS, Ricardo	17,77 %

Se adjuntan planos de alzado principal, plantas y secciones en los que puede apreciarse tanto el estado actual como el reformado propuesto. Se acompaña igualmente plano de situación en el memoria vinculante.

En la rehabilitación propuesta, el único uso considerado es el residencial, dado que no se interviene en los locales que están habilitados completamente. Tal y como se apunta en el capítulo 6, la estimación de la inversión es de 800.000 €, lo que supone un costo de 770 €/m2. El edificio está vacío por lo que no procede considerar ningún derecho de realojo y/o retorno.

En lo referido a la Reglas de Gestión, por tratarse de una actuación de rehabilitación, tendrá la consideración de actuación aislada y sus determinaciones de actuación se determinan en el PERI.

La distribución de gastos es la siguiente:

CONDE OSINAGA, Carlos	57,99 %	463.920 €
GORDEJUELA GÓMEZ-CADIÑANOS, Fermina	24,24 %	193.920 €
GORDEJUELA GÓMEZ-CADIÑANOS, Ricardo	17,77 %	142.160 €

Estos gastos serán afrontados por medios propios o en su caso mediante hipotecas.

Se trata de un único edificio de planta baja y cinco alturas, situado entre medianeras de otros inmuebles de mayor altura y que se distribuye en dos locales en planta baja y diez viviendas que se mantiene en la rehabilitación proyectada. Tal y como se decía en la memoria del PERI, los objetivos de esta actuación son los siguientes:

- La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación del edificio y de las viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- La mejora de la eficiencia energética del edificio y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.
- El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
- La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos del edificio y de sus elementos que representen la identidad local.
- El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

Todos estos criterios y reglas serán tenidos en cuenta y se cumplirán en el Proyecto de Rehabilitación del edificio, que se redactará una vez aprobado este PERI, del que se avanzan planos en los que se pueden ver:

Plantas

- se recupera la galería exterior
- se eliminan alcobas y habitaciones interiores sin ventilación
- se realizan distribuciones con criterios actuales

Fachadas:

- se mantiene el esquema compositivo, acabados y elementos singulares
- se eliminan elementos degradantes y materiales discordantes

- se sustituyen los balcones de planta 4ª por miradores

Sección:

- se redistribuye el portal, ubicando el ascensor para hacer accesible el edificio
- eso obliga a modificar y rehacer los dos primeros tramos de escalera
- se sustituye el ático abuhardillado por un ático retranqueado
- se incorpora y engloba el ascensor en cubierta por requerimiento de Industria

A modo de resumen repetir de nuevo que se trata de un edificio único, totalmente deshabitado, sin problemas sociales de desalojo, sin ninguna afectación urbanística ni cargas de urbanización.

Muchas de las justificaciones que exige el RUC y L están pensadas para otro tipo de actuaciones diferentes a la que se pretende llevar a cabo. Unas ya han sido incluidas en el presente PERI que bien podría considerarse un Anteproyecto de Rehabilitación en el que están perfectamente reflejadas las actuaciones que se pretenden.