

ASUNTO:

Contestación al INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MIRANDA DE EBRO (BURGOS), QUE IMPLICA LA MODIFICACIÓN DEL PERI DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN EL ÁREA DEL ENTORNO DE LA IGLESIA DEL ESPIRITU SANTO, SECTOR S-4 (UA-4) Y ÁREA DEL ENTORNO DE LA CASA DON LOPE.

Se aporta el texto refundido de la memoria así como la pertinente documentación gráfica referente Modificación del Plan General pretendida, donde se recogen las correcciones observadas de acuerdo con las conclusiones del informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente , Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León con fecha de noviembre de 2012:

1. Observaciones referentes a la documentación.

- 1.1 En relación con el edificio actual de la c/ Real Allende 10, con protección estructural, (E-27), debe reflejarse en toda la documentación propuesta el mantenimiento de esta protección o justificar su exclusión.*

Edificio C/ Real Allende 10 (E-27)

Queda reflejado en plano 01-0

Queda reflejado en el planos de las páginas 29 y 30 de la Memoria del Texto Refundido, la línea verde de trazos limita la fachada, que es lo único que queda en pie del edificio

Queda reflejado en la ficha (pág. 40 de la Memoria)

Edificio esquina Real Allende y San Nicolás (A-31)

Queda reflejado en plano 01-0.

Queda reflejado en el plano de las páginas 29 y 30 de la Memoria del Texto Refundido .

Queda reflejado en la ficha (pág. 40 de la Memoria) .

- 1.2 Se debe reflejar en toda la documentación (gráfica escrita) la protección de la Casa de Don Lope y de la Casona de la c/ Tenerías.*

Protección estructural de la Casa de Don Lope y casona Tenerías (E-6 y E-7)

Queda reflejado en plano 01-0.

Queda reflejado en el plano de las páginas 29 y 31 de la Memoria del Texto Refundido .

En la Memoria (paginas. 19 y 20) se reproducen las fichas del PEPRI

Queda reflejado en la ficha (pág. 40 de la Memoria del Texto Refundido).

1.3 *El edificio con destino a equipamientos (EQ), situado en la esquina de c/ Arenal y c/Del Olmo, debe reflejar en toda la documentación el número de plantas propuestas en esta esquina.*

Número de plantas del EQ en la esquina de Arenal y El Olmo

Queda reflejado en plano 01-0

Queda reflejado en el plano de las páginas 29 y 30 de la Memoria del Texto Refundido

Queda reflejado en la ficha (pág. 40 de la Memoria del Texto Refundido)

Se añade en los planos 01-A0 y 04-0

2. *El número de viviendas con protección pública, de acuerdo con el art. 87. del RUCYL es entre el 30 % y 80 % de la edificabilidad residencial, y la propuesta es del 10 %, debiendo justificar su incumplimiento (art.87.2 RUCYL)*

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

En aplicación del artículo 38.2b de la LUCyL , que señala que en el planeamiento deberá reservar para viviendas de protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. La misma norma permite no obstante, de forma excepcional y justificada reducir la reserva en suelo urbano no consolidado en determinados sectores de los municipios con PGOU al 10 por ciento , justificándolo en cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

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

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

público, para una finalidad, la de Museo de la Ciudad, considerada esencial en la estrategia de desarrollo del Ayuntamiento de Miranda de Ebro..

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

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

Se aportan los datos proporcionados por la empresa municipal VIRANDA y la oficina del ARCH

DATOS VIRANDA

AÑO CONSTRUCCION	EMPLAZAMIENTO	Nº DE VIVIENDAS
2009	UE CH.6 (Ricardo Barrio, 6)	10
2010/2011	SUE R.1 "Ampliación Ronda del Ferrocarril"	233
2011	C/ El Olivo	5
2012	c/ Los Hornos	4

243 en régimen de propiedad (de las que han sido vendidas 242 viviendas) y 9 en régimen de alquiler (Los Hornos, 32 y El Olivo, 1), en fase de adjudicación.

PREVISION: 72 viviendas en las parcelas R-12A, R-12B y R-13 del Sector SUE R.4 "Ampliación del PR.1. Régimen de Alquiler con opción de compra a los 10 años.

DATOS SUBENCIONES ARCH

AÑO 2009

SITUACIÓN INMUEBLE	CUANTÍA SUBVENCIÓN
SAN JUAN, 8	7.265,00 €
SAN JUAN, 14	11.000,00 €
TRAVESIA DE LA FUENTE, 3	11.000,00 €
LAS ESCUELAS, 3 - 1º DCHA	7.265,00 €
LAS ESCUELAS, 3 - 2º IZDA.	7.265,00 €
LAS ESCUELAS, 3 - 1º CENTRO	4.277,64 €
LAS ESCUELAS, 3 - 2º DCHA.	4.407,14 €
PLAZA DE SANTA MARIA, 1 - CDAD	1.335,26 €
PLAZA DE SANTA MARIA, 1 - 3º DCHA	6.386,98 €
SAN FRANCISCO, 8 - CDAD	2.296,73 €
TRAVESIA DEL OLMO, 5	11.000,00 €
ERAS DE SAN JUAN, 20 - 1º IZDA	7.265,00 €
SORRIBAS, 2 - 6º IZDA.	1.825,74 €
OLMO, 1	24.962,53 €
OLMO, 1 - 2º	4.759,37 €
CAMINO DE LA ARBOLEDA, 2	21.673,10 €
LA CRUZ, 12 - 1º	8.517,20 €
PLAZA DEL MERCADO, 7	12.315,79 €
SAN FRANCISCO, 5	15.171,70 €
ERAS DE SAN JUAN, 18	7.152,12 €
INDEPENDENCIA, 11 - CDAD	4.176,79 €
INDEPENDENCIA, 11 - 2º DCHA	1.399,43 €
TOTAL	182.717,52 €

AÑO 2010

SITUACIÓN INMUEBLE	CUANTÍA SUBVENCIÓN
LA REJA, 21 - 2º	7.265,00 €
SAN JUAN, 14 - 1º	7.265,00 €
HORNOS, 8 - 1º IZDA.	2.653,87 €
REAL ALLENDE, 11 - 2º	22.000,00 €
LEOPOLDO LEWIN, 18 - 4º B	3.772,24 €
SAN FRANCISCO, 8	1.276,33 €
LEOPOLDO LEWIN, 18 - 4º D	7.265,00 €
LEOPOLDO LEWIN, 18 - 3º B	7.265,00 €
SAN JUAN, 3	7.265,00 €
HORNOS, 8	11.019,95 €
CARRETAS, 5 - 2º	22.000,00 €
LEOPOLDO LEWIN, 18	26.118,18 €
TRAVESIA DEL OLMO, 10 - 1º IZDA	8.624,95 €
CAMINO DE FUENTECALIENTE, 9	10.881,40 €
REAL AQUENDE, 31	9.537,10 €
REAL AQUENDE, 13 - 1º	3.972,10 €
ERAS DE SAN JUAN, 18 - 2º	6.378,15 €
REAL AQUENDE, 15	7.657,96 €
INDEPENDENCIA, 11 BAJO	10.331,71 €
INDEPENDENCIA, 9	5.680,51 €
TOTAL	188.229,45 €

AÑO 2011

SITUACIÓN INMUEBLE	CUANTÍA SUBVENCIÓN
SANTA LUCIA, 5 - 3º A	7.683,04 €
REAL AQUENDE, 13 - 1º	917,95 €
SAN JUAN, 12	15.143,63 €
HORNOS, 6	27.113,48 €
HORNOS, 8 -4º IZQUIERDA	1.635,07 €
SANTA LUCIA, 5	15.031,96 €
ERAS DE SAN JUAN, 20 - 1º DERECHA	2.642,74 €
INDEPENDENCIA, 11 - 2º DERECHA	450,75 €
PLAZA DEL MERCADO, 19 (1º y 2º dcha- 2º ctro y 2º izda)	14.697,27 €
SAN JUAN, 2	41.325,72 €
SAN FRANCISCO, 8	22.182,82 €
SANTA LUCIA, 49	28.880,68 €
HORNOS, 8 - 2º DERECHA	7.832,06 €
HORNOS, 20	149.407,85 €
REAL AQUENDE, 36 - 2º	2.385,07 €
REAL AQUENDE, 36	28.708,27 €
SAN FRANCISCO, 8 - 1º DERECHA	14.639,06 €
PEREZ GALDOS, 6	24.673,47 €
SAN JUAN, 2 - 1º	1.504,88 €
PLAZA DEL MERCADO, 7	1.478,63 €
PLAZA DEL MERCADO, 19	80.468,13 €
HORNOS, 4	38.475,41 €
OLMO, 3	117.633,75 €
SAN JUAN, 38	56.033,33 €
REAL ALLENDE, 11 - 1º	8.380,99 €
SAN JUAN, 12 - 1º	6.561,49 €
SANTA LUCIA, 2	44.599,39 €
FEDERICO KELLER, 1	108.538,64 €
INDEPENDENCIA, 7	23.863,11 €
OLMO, 28	40.093,16 €
SAN JUAN, 24	732,52 €
REAL AQUENDE, 15	3.817,22 €
LA CRUZ, 7	95.399,59 €
PLAZA DE ESPAÑA, 4	36.159,60 €
OLMO, 1	28.455,35 €
LAS ESCUELAS, 3	23.883,71 €
REAL AQUENDE, 22	90.395,46 €
REAL AQUENDE, 31	44.109,52 €
REAL AQUENDE, 57	51.663,20 €
SAN JUAN, 38 - 4º	7.523,51 €
OLMO, 1 - 4º	653,01 €
TOTAL	1.315.774,48 €

AÑO 2012

SITUACIÓN INMUEBLE	CUANTÍA SUBVENCIÓN
SAN JUAN, 24 - 2º B	3.053,28 €
SANTA LUCÍA, 45 - 1º D	7.679,42 €
LA PALOMA, 5	23.365,46 €
SORRIBAS, 2 - 3º I	6.366,15 €
ARENAL, 30	11.885,28 €
SAN JUAN, 24 - 2º D	1.304,32 €
LEOPOLDO LEWIN, 18	27.076,84 €
SAN JUAN, 2 - 2º D	5.117,26 €
HORNOS, 15 - 2º I	1.931,13 €
SANTA LUCÍA, 13	32.965,80 €
CARRETAS, 13	64.393,97 €
SANTA LUCÍA, 13 - 3º C	6.989,63 €
HORNOS, 6 - 2º	2.622,22 €
SORRIBAS, 2 - 3º C	4.269,52 €
REAL AQUENDE, 37	17.967,09 €
SORRIBAS, 1 - 1º D	12.179,45 €
LEOPOLDO LEWIN, 18 - 4º C	11.956,47 €
ERAS DE SAN JUAN, 20	26.414,80 €
INDEPENDENCIA, 9 - 3º I	3.962,86 €
SANTA LUCÍA, 49 - 2º I	1.253,62 €
PÉREZ GALDÓS, 6	21.394,78 €
INDEPENDENCIA, 7 - 3º D	3.407,26 €
INDEPENDENCIA, 11 - 2º I	13.031,31 €
OLMO, 3	6.235,02 €
SANTA LUCÍA, 39	28.206,25 €
SANTA LUCÍA, 44	45.363,83 €
HORNOS, 8	5.315,29 €
SANTA LUCÍA, 15	66.273,31 €
SANTA LUCÍA, 15 - 2º y 3º	20.080,65 €
CAMINO DE FUENTECALIENTE, 9	20.200,52 €
SANTA LUCÍA, 44 - 1º EXT	6.348,29 €
LA FUENTE, 8	147.520,80 €
SAN JUAN, 16	21.280,54 €
SAN JUAN, 17 - 2º	8.595,28 €
SORRIBAS, 2 - 4º C	3.408,29 €
SAN FRANCISCO, 7 - BAJO D	4.931,33 €
SAN JUAN, 16 - 1º	7.922,46 €
REAL AQUENDE, 22 - 3º	10.623,97 €
SORRIBAS, 2 - 6º I	1.551,37 €
INDEPENDENCIA, 9	69.965,37 €
HORNOS, 15 - 2º I	491,92 €
HORNOS, 34	3.453,37 €
HORNOS, 9	31.204,70 €
SAN FRANCISCO, 8 - 2º	1.621,74 €
SANTA LUCÍA, 38 - 1º I	1.239,15 €
PLAZA DE ESPAÑA, 7 - 1º I	1.651,30 €

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

PLAZA DE ESPAÑA, 7 - 2º D	10.011,85 €
LA PALOMA, 5	4.323,35 €
SAN FRANCISCO, 8	12.276,79 €
SAN FRANCISCO, 5	8.515,85 €
SANTA LUCÍA, 4 - 2º I	3.596,58 €
SORRIBAS, 2 - 5º C	1.683,98 €
SANTA LUCÍA, 4	8.835,25 €
LEOPOLDO LEWIN, 18	11.691,47 €
LA REJA, 17 - 2º I	6.540,57 €
SAN JUAN, 29	6.430,88 €
SAN JUAN, 8	26.449,20 €
LA REJA, 17	8.031,53 €
SORRIBAS, 2 - 1º I	1.677,25 €
TRAVESÍA DEL RÍO EBRO, 8	26.676,11 €
REAL AQUENDE, 22	26.354,78 €
SANTA LUCÍA, 4 - 5º I	3.510,52 €
SANTA LUCÍA, 3 - 1º B	6.111,46 €
SAN FRANCISCO, 14	36.360,22 €
LEOPOLDO LEWIN, 11 - 4º I	3.771,13 €
SAN LLORENTE, 8	6.822,52 €
TRAVESÍA DEL RÍO EBRO, 8 - 2º	4.203,69 €
SANTA LUCÍA, 4 - 3º D	7.955,27 €
SANTA LUCÍA, 45	72.660,42 €
SAN JUAN, 1	79.885,94 €
INDEPENDENCIA, 9 - 2º I	2.374,74 €
INDEPENDENCIA, 11	2.570,39 €
BILBAO, 22 - 1º A	4.879,58 €
LA CRUZ, 7	41.070,45 €
PLAZA DE SANTA MARÍA, 17	55.493,38 €
BILBAO, 24	56.314,76 €
LA FUENTE, 16	25.075,09 €
TOTAL	1.396.227,66 €

3. Debe justificarse en su caso, el sobrepasar la superficie máxima construida que se permite, así como el número máximo de viviendas permitidas, todo ello en base al art. 86 bis, 2 de RUCYL.

Número máximo de viviendas

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

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

Se observa que la nueva ordenación propuesta para el Sector cuenta con 45 viviendas, ya que las 5 viviendas del entorno Plaza Allende con C/ Olmo se sitúan fuera del nuevo sector, por lo que se cumple lo dispuesto en el RUCyL. El cuadro al que nos hemos referido se incluyó para justificar que no se produce aumento de edificabilidad en todos los ámbitos que son objeto de la modificación, algunos de los cuales forman parte del sector propuesto y otros no. El número de viviendas en todas las superficies afectadas baja: de 58 a 50.

La superficie del sector actual y el propuesto se refleja en el plano G-02

Superficie máxima construida

Lo mismo sucede con la edificabilidad: El sector S-4 tiene 6.518 m² y 6.518 m²c: 1 m²c/m². Los 679 y los 290 se encuentran fuera del sector. En el cuadro se demuestra que en el total de todas las superficies afectadas (tanto SUC como SUNC) baja la edificabilidad: de 7.852 m²c a 7.487 m²c.

4. *En relación con el espacio libre público " El-Zona Verde" de 1.909,52 m², se debe justificar el art.105.2.b) RUCYL, de poder inscribir una circunferencia de diámetro 20 m de diámetro en el interior.*

En documentación gráfica, concretamente en los planos 01-0 y 03-0, se ha grafiado una circunferencia de 20 m de diámetro inscrita en los espacios EL- Zona Verde, correspondiente al entorno de la plaza de Allende (845,62 m²) y al entorno de la casa de Don Lope (1.063,90 m²).

Por último, atendiendo al párrafo II del apartado FUNDAMENTOS DE DERECHO del informe que nos ocupa, se ha añadido en el texto refundido de la memoria presentada para la modificación de PGOU un anexo sobre Protección Civil, referente a la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Y para que conste a los efectos oportunos, presento contestación al informe referente a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos) que implica la modificación del PERI de Conjunto Histórico , Sector s-4 (UA-4), firmado por el Secretario del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, con fecha 30 de Noviembre de 2012.

En Vitoria Gasteiz , a 14 de Enero de 2013



Gonzalo Gárate Barquín
arquitecto