

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- OBJETO DEL TRABAJO, PROMOTOR Y REDACTOR.

El **Objeto** del presente documento es la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en el ámbito del inmueble denominado “Casa de las Cadenas”, para la posterior implantación de un Equipamiento Socio Cultural por parte de la “Fundación Caja de Burgos”, en lo que será la nueva sede de su actividad en Miranda de Ebro.

El Promotor de la iniciativa es por tanto “**CAJA DE BURGOS Fundación Bancaria**”, con domicilio a efectos de notificaciones en calle La Puebla, 1, 09004 BURGOS, y con CIF G09000787, representada por su Director General D. Rafael Barbero Martín.

El encargo se realiza al arquitecto superior D. Félix Escribano Martínez, con DNI 13.100.001Y, colegiado en la Demarcación de Burgos del COACYLE con el nº 465, con domicilio en calle Eduardo Martínez del Campo Nº 20, 09003 BURGOS.

1.2.- ANTECEDENTES.

La Fundación Caja de Burgos viene desarrollando en la ciudad de Miranda de Ebro su actividad sociocultural en varias ubicaciones. Hasta 2021 permaneció abierto el centro 'Cultural Caja de Burgos', una sala de 405 butacas que venía a complementar la dotación cultural de la ciudad. Junto a la programación propia de la Fundación Caja de Burgos, este espacio servía de base para las actividades de números colectivos sociales y culturales de Miranda. Su cierre se vio motivado por la acumulación de deficiencias de saneamiento y de carácter estructural.

En este escenario, la Fundación Caja de Burgos ha tomado la decisión estratégica de reforzar su presencia en la ciudad de Miranda de Ebro creando un nuevo centro multi-actividad que permita desarrollar, junto a la acción cultural, la derivada del resto de líneas de su actividad: dinamismo empresarial, medio ambiente, solidaridad, salud y bienestar.

Para ello se han analizado posibles ubicaciones en diferentes puntos de la ciudad, y finalmente se ha optado por la parcela en la que se ubica el Palacio de los Berberana, más conocido como la "Casa de las Cadenas", ya que se ha considerado que será una ubicación identificable y emblemática en la ciudad, que permitirá la recuperación y rehabilitación de uno de los inmuebles más importantes de la arquitectura civil de Miranda de Ebro, lo que también supondrá un apoyo a la revitalización del conjunto histórico que en los últimos años viene perdiendo actividad.



Ubicación de la Casa de las Cadenas en el centro histórico de Miranda de Ebro

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas

La posibilidad de añadir al palacio las tres pequeñas edificaciones colindantes existentes en la calle San Lorenzo, permite además plantear una intervención mixta de rehabilitación del palacio y ampliación de nueva planta para disponer buena parte del programa del nuevo equipamiento. Sin embargo la volumetría actual, que se consolida en el PERI vigente, no permite completar las necesidades planteadas, concretamente en lo relativo a un espacio escénico polivalente que permita alojar todo tipo de actividades culturales.

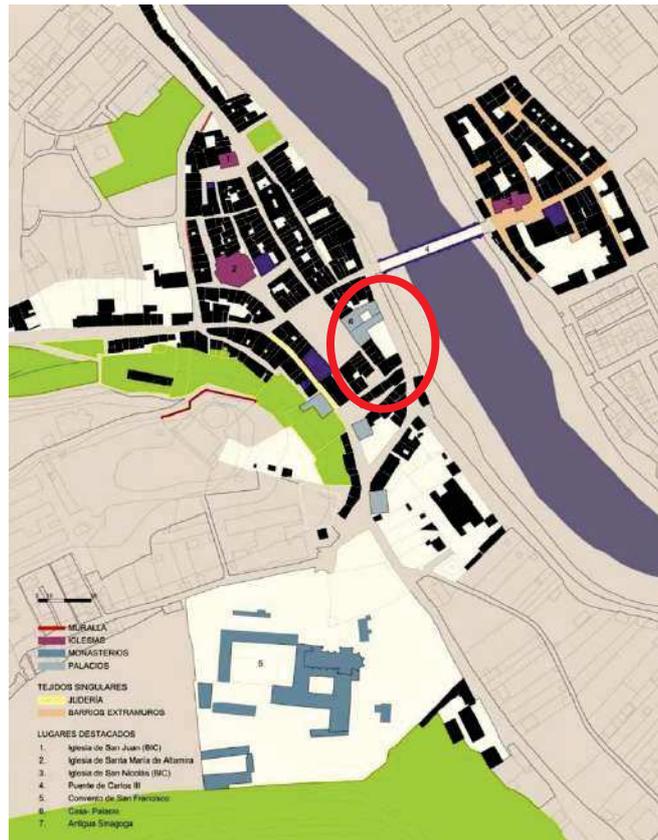
En este sentido, Miranda de Ebro cuenta en la actualidad con dos espacios escénicos de tamaño medio; el Teatro Apolo (473 butacas) y la Casa Municipal de Cultura (388 butacas), siendo el primero de ellos el de mayor capacidad escénica y dotación técnica, y el recinto habitual de la programación escénica y musical promovida por el Ayuntamiento. Como complemento a estos espacios, en la nueva sede de Fundación Caja de Burgos es preciso disponer de un auditorio/teatro polivalente con una superficie aproximada de 200 m², capacidad para unas 270 personas y una caja escénica funcional de 50/60 m², hábil para el desarrollo de actividades de formato medio-grande. Es decir, un espacio escénico para beneficio de Miranda y de la propia actividad de la Fundación, suficiente para el desarrollo de espectáculos escénicos y musicales, y una dotación técnica acorde a las necesidades de los mismos. En la práctica, supone la incorporación de un tercer espacio escénico en la ciudad y la consiguiente multiplicación de la oferta cultural brindada a los ciudadanos.

Para poder cumplir dicho objetivo es imprescindible por tanto ampliar la volumetría existente, lo que supone la necesidad de modificar la ordenación vigente del PERI, como instrumento de planeamiento que regula las intervenciones en el conjunto histórico de Miranda de Ebro. Para analizar las opciones de tramitar dicha modificación se han celebrado varias reuniones de trabajo con el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y con la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León como administración competente en materia de Patrimonio Cultural. Se han analizado varias circunstancias que permiten plantear una ampliación del volumen edificado en la zona sur de la actual parcela del palacio, ya que se trata de un ámbito que no se corresponde con el jardín histórico asociado al palacio protegido.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, se tramita esta “**Modificación Puntual del PERI del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas**”, que propone adecuar la calificación de las parcelas afectadas al nuevo uso de Equipamiento previsto, y ampliar la capacidad volumétrica del conjunto en una parte del actual patio.

1.3.- SITUACION Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACION.

El Palacio de los Condes de Berberana o “Casa de las Cadenas” se encuentra situado en pleno centro del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro, en el barrio llamado de Aquende, entre la actual Plaza de España y la ribera del río Ebro. De hecho, este palacio y el colindante palacio de los Urbina conformaban la fachada del principal espacio público de la ciudad histórica desde el siglo XVI.



Además de la parcela asociada al palacio, el ámbito de esta Modificación puntual comprende también otras tres pequeñas edificaciones colindantes con frente a la pequeña calle de san Lorenzo, que se corresponden con cuatro referencias catastrales. Por tanto, las parcelas afectadas por la Modificación son las siguientes:

<u>Parcela</u>	<u>Referencia catastral</u>
Plaza España 5	4158809WN0245N0001TQ
Calle San Llorente 1D	4158816WN0245N0001KQ
Calle San Llorente 1	4158812WN0245N0001TQ
Calle San Llorente 3	4158813WN0245N0001FQ
Calle San Llorente 5	4158810WN0245N0001PQ

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas



Parcelas catastrales afectadas por la Modificación.

La **superficie total del ámbito** así definido, según las superficies que figuran en la descripción catastral de cada parcela, es la siguiente:

Superficie Parcelas Catastrales

Plaza España 5		809 m ²
San Llorente 1	88 m ²	
San Llorente 1D	52 m ²	
San Llorente 3	66 m ²	
San Llorente 5	48 m ²	
Total San Llorente		254 m ²
Total Superficie catastral		1.063 m²

Estas superficies deben considerarse aproximadas, ya que no coinciden exactamente con la superficie medida sobre la cartografía existente, que supone una superficie total del ámbito afectado de **1.119 m²**.

1.4.- SINTESIS HISTORICA Y ESTADO ACTUAL DEL PALACIO.

Se ha encargado la elaboración de un “Informe Histórico-documental sobre la Casa de las Cadenas (Gil Delgado/Berberana) en Miranda de Ebro”, que se adjunta como Anexo a este documento. El objetivo es conocer toda la documentación histórica disponible sobre el monumento como punto de partida para la propuesta de Modificación del planeamiento.



A continuación se recoge un resumen e interpretación de los datos más importantes de dicho Informe que afectan y justifican la propuesta.

La denominación de “Casa de las cadenas”

El palacio recibe tal denominación “de las Cadenas”, por las cadenas de grandes eslabones de hierro que cuelgan de su fachada, colocadas tras la visita y estancia del rey Fernando VII en ella en el año 1828, *“que en son de honroso distintivo se ponía a las casas donde el Rey entraba, que era una cadena de hierro de grandes eslabones, sujeta por dos pernos, formando dos pabellones a la entrada”*.



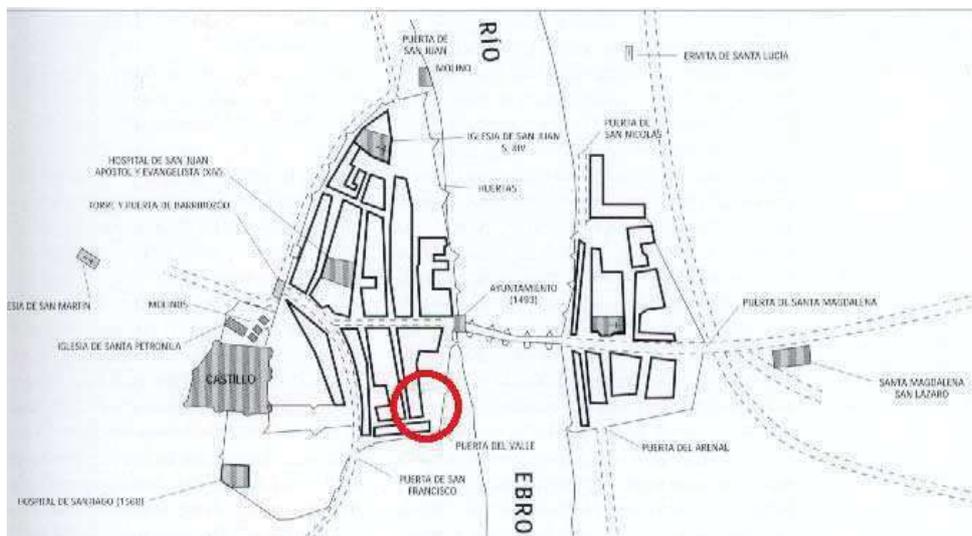
Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas

Sin embargo, tal denominación hace referencia únicamente a un acontecimiento histórico temporal muy determinado. Su génesis, en el siglo XVI proviene de la familia de los Ribaguda, pero el elemento esencial durante cinco siglos deriva de las actuaciones del linaje Gil-Delgado, que a partir de 1790 se asocia al título de “Condes de Berberana”. En este sentido cabe señalar que la propiedad de este inmueble, así como los edificios anexos de la calle San Llorente, ha permanecido y se ha transmitido en el linaje familiar, de forma continuada y, casi siempre, directa, dentro del mayorazgo fundado en el siglo XVI.

Es decir, sería más apropiado denominar el inmueble como Casa Palacio de los Condes de Berberana, que es como figura en la Ficha del catálogo del propio PERI, aunque en el presente documento se sigue utilizando la denominación más popular y conocida de “Casa de las Cadenas”.

El espacio urbano

Su ubicación en la Edad Media se corresponde con un espacio inserto dentro del recinto amurallado de la ciudad, cuyas salidas naturales al sur del mismo, son las denominadas Puerta del Valle y Puerta de San Francisco.



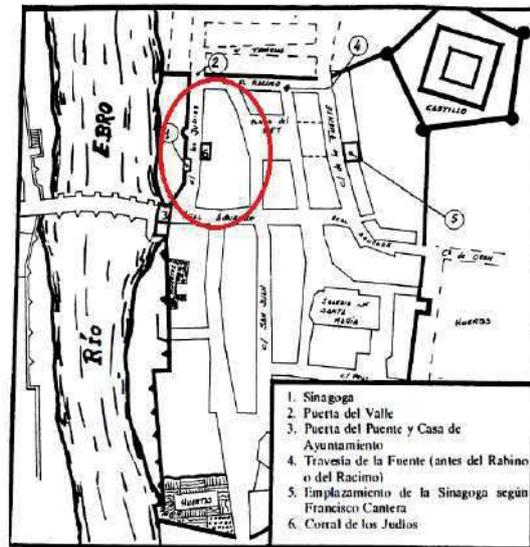
Plano de Miranda de Ebro en la Edad Media.

El espacio urbano en el que se asienta la denominada “Casa de las Cadenas” se corresponde con la antigua ubicación de la judería de Miranda de Ebro. Paralela al Ebro, se corresponde con el tramo limitado por dos de los cuatro ingresos de las murallas entonces existentes. Se trata de las desaparecidas puertas de la Villa (o de la Puente) y del Valle, en la parte baja. La judería se encontraba en la Calle de La Puente, cerca de la Puerta de la Villa, es decir, cerca de la puerta principal de la muralla según se cruzaba el río (emplazamiento muy frecuente en otras aljamas por ser esta comunidad la

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas

encargada de los cobros de pontazgos). La calle de La Puente, (cuya denominación oficial actual es Calle de la Independencia), ha sido conocida como Calle de los Judíos (cuya denominación oficial se mantuvo hasta 1936, perdurando en la memoria colectiva de la ciudad hasta nuestros días). La calle aledaña, cuya denominación actual es calle de La Fuente, era nombrada como calle del Rabino, trastocada posteriormente en calle del Racimo.

La documentación histórica de Miranda de Ebro, tanto medieval como moderna, delimitan este espacio con el nombre de **“Corral de los Judíos”**, estando situado este enclave entre la Plaza del Rey (actual Plaza de España) y el río Ebro.



Miranda de Ebro. Sinagoga y calle de los Judios
(Sobre un dibujo de José Luis Montes)

Plano de Miranda de Ebro en la Edad Media.

La muralla que constreñía el barrio de Aquende estaba delimitada y cerrada por cuatro puertas: de la Puente, del Valle, de Barribozo y de San Juan. La muralla actual no se corresponde con la existente en época medieval ya que las inundaciones y avenidas del Ebro han dado lugar a importantes y continuas obras de reparación y construcción de murallas y manguardias.

La antigua manguardia defensiva y la escalera que arrancaba junto al puente y descendía hacia el río, que habían sido construidas en el siglo XVI, son demolidas en 1910 y se procede a ampliar el ancho de la vía al construir, ocupando el primer tajamar del puente y parte de la orilla del río, una nueva manguardia que se remata con una barandilla metálica que todavía perdura.

Por otra parte, la Plaza del Rey (actual Plaza de España) ha visto modificado su espacio urbano a lo largo de los siglos. En el año 1644 se constata que no existía más que una

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas

pequeña plazuela y que la mitad de la actual Plaza de España estaba ocupada por una manzana de casas particulares. Ante la necesidad de una plaza más amplia para la celebración de las fiestas y corridas de toros, y aprovechando que muchas de las casas estaban en estado ruinoso, el Concejo las va a comprar y demoler sucesivamente, hasta formar la conocida Plaza del Rey.



Detalles de los planos de 1848 de la Comandancia militar y de 1868 de Francisco Coello. La manzana en la que se ubica el palacio, entre la Plaza del Rey más reducida que la actual, y el recinto amurallado junto al río Ebro.

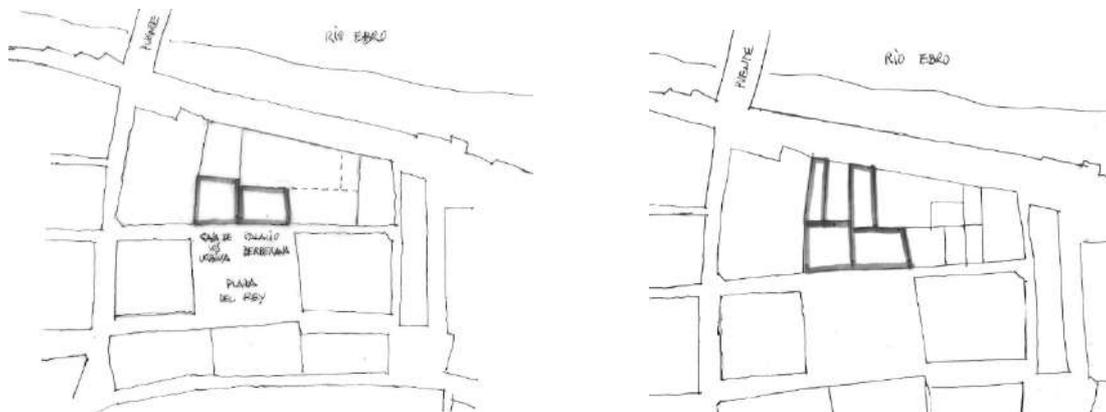
Este ámbito urbano de “aquende” que surge entorno a la plaza también tiene gran relevancia en la visión contraria de la ciudad desde el barrio de “allende”, que se repite en muchas de las imágenes que se conservan, ya que constituye la escena urbana fluvial de Miranda, con el recinto defensivo más o menos alterado y con el castillo al fondo coronando la silueta de la ciudad, como este grabado de David Roberts de 1836.



El primer palacio del siglo XVI.

La casa-palacio fue construida en las últimas dos décadas del siglo XVI (1580-1600) por la familia Ribaguda. La primera referencia documental sobre la casa es del año 1575 y viene dada de una provisión del rey Felipe III, por la que se manda a Juan de Urbina (propietario del palacio colindante), que *“no eche balcones ni saledizos en la casa que actualmente fabrica en la calle de San Llorente, en perjuicio de la casa de Ángela de Rivaguda...”*. La alledaña Casa de los Urbina también fue construida en el siglo XVI, entre los años 1540-1550, y posteriormente en el siglo XVII se hizo una ampliación de la misma.

El primer palacio se corresponde en líneas generales con el actual volumen principal, aunque posteriormente fue muy reformado.



Esquemas de la implantación de los palacios de Berberana y de los Urbina en el siglo XVI, y de sus ampliaciones hacia el río en el siglo XVIII

Transformación y ampliación del palacio en el siglo XVIII.

En **1729** se documenta un importante compromiso de obras por parte de don Antonio Manuel Gil Delgado Ribaguda con el maestro de cantería Juan de la Valle, natural de la villa de Pedreña. En este acuerdo se manifiestan las cláusulas y condiciones de la obra, que responden a una importante actuación en la casa: se describe detalladamente la obra de nueva planta en el jardín de la casa, que se corresponde con el volumen de ampliación del palacio hasta la fachada del río, construcción que genera un largo litigio. Como consecuencia de dicho pleito, también quedan documentadas otras importantes obras en cimentación, composición de nueva fachada (puertas, ventanas, balcones), articulación de escalera principal, reorganización de espacios inferiores (graneros, bodega...), arreglo del corral y sus dependencias, y reconstrucción del muro perimetral.



El resultado de estas obras es básicamente el palacio que hoy conocemos en sus aspectos más importantes, también en su volumetría en la que se reconocen fácilmente las dos partes principales: el edificio principal con fachada a la plaza y la ampliación citada.

El palacio ya ampliado se aprecia muy bien en el interesante grabado de 1846 de Delmas, en el que se distingue claramente la Casa de las Cadenas en el centro de la imagen, con el volumen principal y la ampliación que se asoma al río. También se aprecia la vegetación del jardín.



Dibujo de 1846 de J. E. DELMAS. *Viaje pintoresco por las provincias vascongadas...*

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas

Otro documento muy interesante es la fotografía de principios del XX desde el puente de Carlos III, en la que se aprecia claramente los volúmenes de ambos palacios que se asoman al río, y el conjunto de la parcela asociada a la Casa de las Cadenas, con un gran árbol y con varias construcciones auxiliares en la izquierda de la imagen.



Postal aproximadamente de 1910 "Miranda de Ebro. Puente de Carlos III"
Colección particular de Carlos Sainz varona

En la fotografía anterior y en la siguiente desde el jardín se aprecia que la fachada posterior tenía una galería acristalada, que fue desmontada debido a su mal estado de conservación.



Fotografía de la fachada posterior desde el jardín, facilitada por la familia propietaria del inmueble.

Descripción del estado actual de los inmuebles.

Se aportan a continuación imágenes y fotografías descriptivas, tanto de la Casa de las Cadenas como de los otros inmuebles anexos que completan el ámbito.



Vista aérea de la parcela, con el palacio, el actual jardín y los inmuebles de la calle San Llorente



Planta y alzado del conjunto de los inmuebles afectados a la Plaza de España y calle San Llorente.

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas



Vistas de los inmuebles de la calle San Llorente



Vista general del conjunto desde el río



Vistas desde los inmuebles al jardín y al río

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas



Vistas de las fachadas del palacio al jardín.



Vista de las fachadas traseras de los inmuebles de la calle San Lorenzo hacia el jardín.



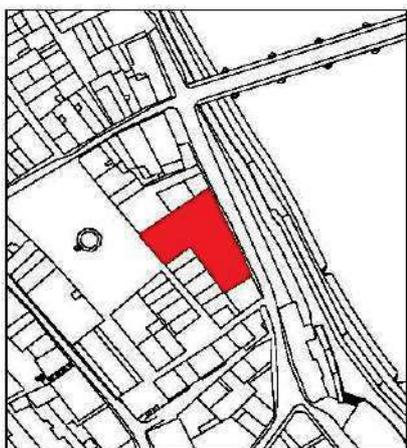
Vistas del zaguán del palacio y de la escalera principal

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas



Vistas de distintas dependencias de la planta noble del palacio

El palacio queda incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos con el número I-5, y la denominación "Casa palacio de los Condes de Berberana", con un grado de protección **INTEGRAL**. Se aporta la Ficha I-5.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"		
IDENTIFICACIÓN CASA PALACIO DE LOS CONDES DE BERBERANA	GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL	NÚMERO I-5
LOCALIZACIÓN PLAZA DE ESPAÑA, nº5	USO ACTUAL VIVIENDA	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
PROPIEDAD PARTICULAR	ESTADO DE CONSERVACIÓN BUENO	
TIPOLOGÍA DE PARCELA EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN - Mantenimiento del estado actual de conservación del edificio. - Conservación del jardín y su cerramiento como parte integrante del conjunto protegido - Contenedor con capacidad de adecuación a usos dotacionales singulares.	
ESTILO ARQUITECTÓNICO RENACENTISTA		
SIGLO-ANTIGÜEDAD S.XVI		
DESCRIPCIÓN		
<p>Magnífica casa solariega del mayorazgo de los Gil Delgado, luego condes de Berberana. Consta de planta rectangular y cubierta a dos aguas y responde claramente a una tipología de casa-palacio, con jardín adosado, en la que la planta baja estaba destinada a las caballerías y las dos superiores a vivienda.</p> <p>Su fachada simétrica, de gran elegancia, tiene un marcado carácter renacentista pese a algunos elementos de transición. Componen ésta dos cuerpos realizados en piedra. El inferior, de doble altura, presenta dos huecos de entrada con arcos lobulados. El cuerpo superior, realizado en sillería almohadillada, sostiene un balcón corrido con rejería barroca al que se asoman tres ventanales. Culmina la fachada un gran alero con canes labrados de madera a la vista.</p> <p>La fachada a la calle Independencia es el testero de un ala, perpendicular al cuerpo principal, abierta al jardín. Tiene tres cuerpos, los dos inferiores en mampostería con sillares remarcando los huecos y el superior en ladrillo rústico presidido por un mirador de forma semiocogonal.</p> <p>El jardín, orientado hacia el río y cerrado por una cuidada tapia de mampostería, es parte integrante y destacada del palacio.</p>		
		
Situación en plano		

Modificación puntual del PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro en la Casa de las Cadenas

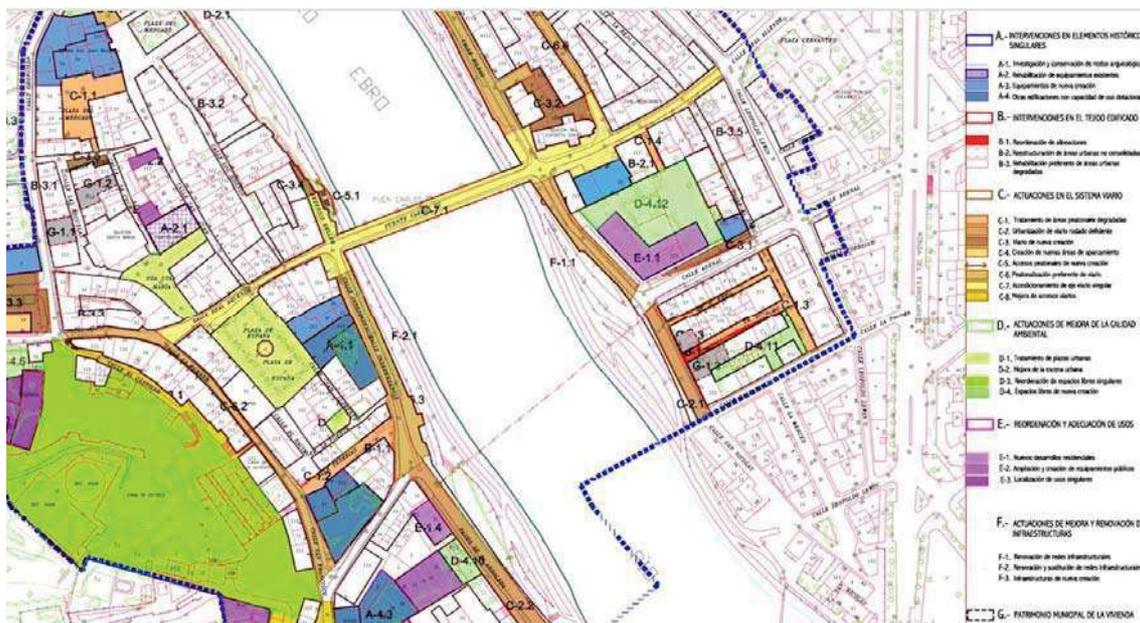
La **Protección Integral** queda regulada en el artículo 8.4.1.a) del PERI:

“La Protección Integral afecta a aquellos elementos cuya conservación debe garantizarse, en tanto que son piezas únicas de interés histórico-artístico. Comprende aquellas edificaciones o construcciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o singularidad y representatividad de un periodo significativo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores. Estos elementos configuran la memoria colectiva, representan un testimonio histórico de la vida social, son elementos singulares que caracterizan su entorno, no son reproducibles y su destrucción, pérdida total o alteración de sus características produzca un daño irreparable sobre algunos de los valores que representan.

El nivel de protección Integral protege la totalidad del edificio, preservando todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio, y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.”

Por otra parte, el Plano de “**Actuaciones Urbanísticas**” delimita para la casa de las Cadenas la Actuación **A-4.1**, Intervenciones en elementos históricos Singulares, **Otras edificaciones con capacidad de uso dotacional**.

Este tipo de actuación encaja expresamente con la propuesta de Modificación que se plantea.



Protección del Patrimonio Arqueológico.

La zona en la que se ubica la Casa de las Cadenas queda afectada por el **Área B de protección arqueológica**. Esta normativa queda regulada en el Libro cuarto: Normas generales de Protección del Patrimonio Arqueológico, que establece las siguientes medidas de protección:

“Previo a la solicitud de la licencia de obras que supongan remoción de terrenos en fincas o inmuebles afectados o colindantes a la delimitación de esta Área, será obligatorio la realización de prospecciones y sondeos arqueológicos bajo la supervisión de titulado competente en materia

