



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/1087/2020, de 30 de septiembre, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro (Burgos), relativa al cambio del grado de protección de los inmuebles situados en la calle Ramón y Cajal 59 y 61 y calle Concepción Arenal 6 y 8.

VISTO el expediente relativo a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Miranda de Ebro, relativa al cambio del grado de protección de los inmuebles situados en la C/ Ramón y Cajal 59 y 61 y C/ Concepción Arenal 6 y 8, los siguientes son sus

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– El término municipal de Miranda de Ebro está ordenado por un PGOU aprobado definitivamente mediante Acuerdo, de 17 de mayo de 1999, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos; posteriormente fue adaptado a la Ley y al Reglamento de Castilla y León mediante las Órdenes FOM/1349/2005 de 26 de septiembre, FOM/1918/2006 de 13 de noviembre y FOM/905/2009 de 2 de marzo, de la Consejería de Fomento.

Por tanto, ese PGOU en el marco definido por el actual Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS), la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), configuran el régimen urbanístico de aplicación en el municipio.

Segundo.– Esta modificación del PGOU es promovida por la mercantil ISGA Inmuebles SAU. La modificación tiene por objeto cambiar el grado de protección asignado en el Catálogo de Bienes Protegidos, a los inmuebles situados en la esquina conformada por calle Ramón y Cajal n.º 59 y 61 y calle Concepción Arenal n.º 6 y 8, pasando de Protección Estructural a Protección Ambiental, ya que este nuevo nivel se considera más ajustado a la descripción de la valoración del interés histórico-arquitectónico descrito en la ficha del Catálogo.

Se elimina del Catálogo la ficha E-3 cuyo grado de protección es estructural y se añade una nueva, la A-38, que se diferencia de la anterior en el grado de protección que pasa a ser ambiental.

Tercero.– En cuanto al procedimiento llevado a cabo, con fecha 13 de septiembre de 2019, D.ª María Rodríguez Aguirre, en representación de LKS Ingeniería Sociedad Cooperativa, que a su vez dice actuar en nombre de ISGA Inmuebles SAU, solicita al

Ayuntamiento de Miranda de Ebro el inicio de un expediente de Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro, relativa al cambio del grado de protección de los inmuebles situados en la C/ Ramón y Cajal 59-61 y C/ Concepción Arenal 6 y 8.

Analizada la documentación, en el Ayuntamiento de Miranda de Ebro se emiten los siguientes informes:

- El 15 de octubre de 2018, el Letrado Urbanista emite informe en el que no plantea objeción alguna, salvo la observación por coherencia con la nomenclatura utilizada en sucesivas modificaciones, de manera que la ficha E-3, al cambiar de grado de protección, pase a denominarse A-38.
- El 13 de noviembre de 2018 se emite informe jurídico favorable a la modificación propuesta.
- El 19 de noviembre de 2018, el Secretario del Ayuntamiento emite informe sobre el procedimiento a seguir.

El documento es sometido a los preceptivos informes, que tienen entrada en el Ayuntamiento en las fechas que se señalan:

- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (1 de abril de 2019).
- Subdelegación del Gobierno en Burgos (4 de diciembre de 2018),
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil (6 de marzo de 2019).
- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (4 de enero de 2019).
- Confederación Hidrográfica del Ebro (13 de diciembre de 2019).
- Diputación Provincial de Burgos.
- Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (30 de enero de 2019).
- Agencia de Protección Civil (13 de diciembre de 2018).

En cuanto al informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 22 de marzo de 2019, señaló que se debería incluir una mayor justificación del interés público y la confirmación de que el cambio de grado de la protección no supone un incremento de la edificabilidad que se tenía con el anterior grado de protección y, en el supuesto de que si existiese justificación del Art. 173 del RUCyL.

No consta solicitud de informe a la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Economía y Empresa, ni consta en la Memoria Vinculante justificación de su innecesaridad.

Se solicita informe previo a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, desde la que se contesta que el órgano apropiado sería el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos. Sin embargo, no se solicita a la misma la iniciación de trámite ambiental alguno, por lo que se carece de dicho trámite, o de la justificación de su innecesaridad a través de un pronunciamiento del órgano competente.

La Comisión Permanente de Infraestructuras y Servicios Finalistas acuerda en sesión celebrada el 13 de diciembre de 2018, proponer al Pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro la aprobación inicial de la modificación propuesta, el cuál acuerda, por mayoría absoluta de sus miembros, el 3 de enero de 2019:

- Aprobar inicialmente el proyecto de Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro en el edificio situado en la C/ Ramón y Cajal n.º 59 y 61 y C/ Concepción Arenal n.º 6 y 8, pendiente la corrección de la ficha E-3 por A-38.
- La apertura de un período de información pública de dos meses.

Se abre, por tanto, un período de información pública por el plazo de dos meses, con inserción de anuncios en los periódicos de ámbito local «El Correo», el 31 de mayo de 2019, en el B.O.C. y L. n.º 28/2019, de 11 de febrero de 2019, en la página Web municipal www.mirandadeebro.es y en el Tablón de edictos del Ayuntamiento de Miranda de Ebro desde el 5 de febrero de 2019, sin que se hayan presentado alegaciones en dicho período.

Cuarto.– Con fecha de 29 de octubre de 2019, se presenta documentación en la que se incorpora la nomenclatura solicitada por el informe del Letrado Urbanista del Ayuntamiento y se añade un Anexo III en el que se acredita el interés público de la modificación propuesta, tal y como se solicita en el informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Analizada dicha documentación, el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Miranda de Ebro emite informe favorable a la tramitación y finalmente el 6 de marzo de 2020, el Pleno del Ayuntamiento de Miranda de Ebro, acordó por mayoría absoluta:

- Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del PGOU de Miranda de Ebro, relativa al cambio de grado de protección de los inmuebles situados en la C/ Ramón y Cajal, n.º 59 y 61 y C/ Concepción Arenal n.º 6 y 8.
- Su remisión a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente para su aprobación definitiva.

Quinto.– Con fecha 12 de marzo de 2020, tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería y Desarrollo Rural, y Fomento y Medio Ambiente, el expediente administrativo, junto al certificado del acuerdo de aprobación provisional del Pleno, y el proyecto técnico por triplicado en papel y en soporte digital, a efectos de su aprobación definitiva.

Analizada la documentación, en el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con fecha de 30 de marzo de 2020, se remite al Ayuntamiento (entrada en su Registro electrónico de entrada en fecha de 31 de marzo de 2020) un requerimiento para que se subsane el procedimiento llevado a cabo en cuanto a lo siguiente:

«..., son precisas en el expediente administrativo las siguientes aclaraciones documentales:

- *No constan en el expediente las solicitudes de los informes sectoriales realizadas, sino solo la enumeración de estas solicitudes.*

- *No consta la solicitud o emisión de informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Economía y Empresa, por lo que debería incluirse en la Memoria Vinculante alguna justificación de la «no afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas», como se establece en el Art. 5 c) de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, en caso de no haberse obtenido o solicitado informe.*
- *No se aclara en el expediente la consulta sobre el trámite ambiental, exención del mismo por la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental o su realización».*

Con fecha de 1 abril de 2020 se recibe documentación, en la que se aportan las solicitudes de informes sectoriales y se añade un Anexo IV a la Memoria Vinculante en el que se justifica la ausencia de solicitud de informe a la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Economía y Empresa, pero no se justifica la realización de consulta sobre el trámite ambiental a realizar.

Sexto.– Tomando como base los informes jurídico y técnico del Servicio de Urbanismo, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo formula propuesta que somete al parecer del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio, el cual, en sesión de 20 de mayo de 2020, acuerda por unanimidad informar favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, relativa al cambio del grado de protección de los inmuebles situados en la C/ Ramón y Cajal 59 y 61 y C/ Concepción Arenal 6 y 8, si bien sigue existiendo una cuestión en la tramitación que debe ser justificada antes de la aprobación definitiva, en los términos que han sido requeridas por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Con fecha 7 de septiembre tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería y Desarrollo Rural, y Fomento y Medio Ambiente documentación acreditativa de la consulta realizada a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental sobre el trámite ambiental a realizar y del informe de la misma emitido el 24 de julio de 2020, en el que se declara que la modificación sobre la que versa la consulta no entra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, por lo que no procede la realización de trámite ambiental alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva de la Modificación de PGOU de Miranda de Ebro aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro altera el Catálogo del PGOU, lo que constituye una determinación de ordenación general, de acuerdo con lo establecido en el apartado d) del artículo 41 de la LUCyL, y el apartado b) del artículo 84 del RUCyL.

En cuanto a las determinaciones, documentación, procedimiento para su elaboración y aprobación, se establecen en el artículo 58 de la LUCyL (y el artículo 169 del RUCyL); la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican. Lo que remite al apartado 4 del artículo 52 de la LUCyL, relativo a «los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que se determina en el RUCyL. Siguiendo con dicha remisión a la aprobación del planeamiento general, su aprobación definitiva corresponde a la Administración de

la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 54 de la LUCyL.

Concretamente, en el ámbito de la Comunidad Autónoma, al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes, la aprobación definitiva es competencia del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 136 de la LUCyL, el apartado 1.b. del artículo 160 del RUCyL, y el artículo 1 del Decreto 23/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

II.– En lo relativo a la tramitación de la modificación, es preciso señalar que se adecúa a lo establecido en el citado artículo 52 de la LUCyL y en los artículos 152 y siguientes del RUCyL (salvo en lo que se indicará); en concreto se ha procedido de la forma siguiente:

- El Ayuntamiento de Miranda de Ebro ha procedido a la aprobación inicial del documento y el sometimiento a información pública por un plazo de entre dos y tres meses, insertando el anuncio en el B.O.C. y L., en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página Web municipal, según establece el citado artículo 52.2 a) de la LUCyL.
- Asimismo, en cumplimiento del apartado 4 del artículo 52 de la LUCyL, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los preceptivos informes previos de la Diputación Provincial de Burgos y la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, los cuales se emiten expresamente.
- También se han solicitado los informes requeridos por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la Subdelegación del Gobierno en la provincia de Burgos, la Confederación Hidrográfica del Ebro y La Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, todos ellos emitidos salvo el de la Confederación Hidrográfica, que sólo acusa recibo de la solicitud. No consta que se haya solicitado informe a la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Economía y Empresa, pero se justifica en el documento la falta de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en el Anexo IV a la Memoria Vinculante, de acuerdo con el Art. 5 c) de la ITU 1/2016, de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Respecto de los informes requeridos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, se ha solicitado el informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y a la Agencia de Protección Civil.

III.– La justificación de la *conveniencia y oportunidad* de esta modificación, de acuerdo con el Art. 169.3 está en que, este nuevo nivel se considera más ajustado a la descripción de la valoración del interés histórico-arquitectónico descrito en la ficha del Catálogo, tal y como se especifica en el Anexo III de la Memoria Vinculante.

IV.– De acuerdo con la distribución de las competencias municipales y autonómicas que establece la LUCyL, se considera que el Ayuntamiento de Miranda de Ebro ha ejercido adecuadamente las propias hasta la aprobación provisional, y a la vista de los informes que constan en el expediente también en cuanto a las atribuidas a la Comunidad

Autónoma, en la forma que precisa el apartado 2 del artículo 161 del RUCyL (desarrollo del apartado 2 del artículo 54 de la LUCyL):

- a) *Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: Este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.*
- b) *Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.*

De acuerdo con los informes jurídico y técnico citados en el Antecedente Quinto y el Fundamento III, el procedimiento llevado a cabo es correcto y el contenido de la modificación resulta adecuado; aunque realiza algunas precisiones que deben ser aclaradas o completadas; por lo que se remitió un requerimiento al Ayuntamiento de Miranda de Ebro por el Servicio de Urbanismo, que fue atendido en parte, al aportar la documentación. Por Acuerdo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de 20 de mayo de 2020, se informó favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación, si bien debería completarse una consulta a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, sobre el trámite ambiental a seguir. Con fecha 24 de julio de 2020 dicha Dirección General emite informe en el que declara que, la modificación no entra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, por lo que no procede la realización de trámite ambiental alguno, quedando con ello completada la tramitación.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y conforme a la competencia que me atribuyen los artículos 136.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de *Urbanismo de Castilla y León*, 160.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, así como el Art. 1 del Decreto 23/2019, de 1 de agosto, por el que se establece la *Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente* y el 71.1 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del *Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León*.

RESUELVO:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro relativa al cambio del grado de protección de los inmuebles situados en la C/ Ramón y Cajal 59 y 61 y C/ Concepción Arenal 6 y 8, promovida por la mercantil ISGA Inmuebles SAU, de acuerdo con el documento aprobado en el Pleno Municipal celebrado el 6 de marzo de 2020, del cual se inserta a continuación un índice de documentos, la memoria vinculante y la normativa. El contenido íntegro del presente instrumento de planeamiento estará a disposición del público en la dirección electrónica www.jcyl.es/siucyl/plau.



Contra la presente orden, que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de la *Ley 39/2015, de 2 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común* de las *Administraciones Públicas*, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el artículo 25 de la *Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa*, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la misma.

Valladolid, 30 de septiembre de 2020.

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ



ÍNDICE

I.– Memoria Informativa

II.– Memoria Vinculante

Anexo I: Normativa

Anexo II: Fichas del Catálogo de Bienes Protegidos

Anexo III: Acreditación del Interés Público

Anexo IV: No afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas

III.– Planos

**ISGA INMUEBLES, SAU**

Modificación puntual del PGOU de
Miranda de Ebro. Cambio de
protección de los edificios sitos en los
nº 59 y 61 de Ramón y Cajal, y nº 6 y
8 de Concepción Arenal
(Texto refundido para Aprobación Provisional)

Promotor:

ISGA INMUEBLES, SAU

Fecha:

Octubre 2019

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



Índice

0.	ANTECEDENTES.....	1
-----------	--------------------------	----------

MEMORIA INFORMATIVA

1.	PROMOTOR	2
2.	EQUIPO REDACTOR.....	2
3.	AMBITO DE ACTUACIÓN.....	2
4.	DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.....	2
5.	MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN APLICABLE	5
6.	ANTECEDENTES Y OBJETO DE AL MODIFICACIÓN	6
7.	OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA .	9
8.	IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.....	11
9.	RESUMEN EJECUTIVO	12
10.	CONCLUSIÓN	12

ANEXO I. ART. 420 DE LA NORMATIVA DEL PGOU (ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO)

ANEXO II. FICHA E-3 (E. ACTUAL) Y NUEVA FICHA (A-40) DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

ANEXO III. INFORME SOBRE LA ACREDITACION DEL INTERÉS PÚBLICO EN RESPUESTA AL INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.

PLANOS

Memoria

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

Octubre 2019

0

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



0. ANTECEDENTES

El 13 de septiembre de 2018 LKS INGENIERIA, S.COOP, presenta ante el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, en nombre de ISGA INMUEBLES, SAU, solicitud para iniciar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro para el cambio de protección de los edificios sitios en la C/Ramón y Cajal números 59 y 61, y C/Concepción Arenal números 6 y 8.

Este documento fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 11 de enero de 2019, no obstante, se solicita que la documentación técnica deberá corregirse antes de procederse a la aprobación provisional, en el sentido de concretar que la ficha correspondiente E-3 pasa a ser la A-38 del Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU.

El 10 de junio de 2019 LKS INGENIERIA, S.COOP, presenta ante el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, en nombre de ISGA INMUEBLES, SAU solicitud de entrada del documento corregido según el mencionado requerimiento municipal en relación a la numeración de la ficha.

El Ayuntamiento de Miranda recibe Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, relativa al cambio de protección de los edificios sitios en la C/Ramón y Cajal números 59 y 61, y C/Concepción Arenal números 6 y 8, en aplicación del art. 153.1b) 2º Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Este informe tiene fecha de 22 de marzo de 2019.

En él se informa sobre dicha modificación en el sentido de que *"procede seguir con su tramitación debiendo ser completado según lo indicado en el informe técnico del Servicio de Urbanismo, antes de la aprobación provisional"*.

Dicho informe técnico requiere completar la justificación de la conveniencia de la modificación para acreditar el interés público de la misma: *"deberá analizarse la edificación existente, su volumetría y elementos arquitectónicos destacados, y ponderar si son meritorios de una protección especial o si por el contrario no lo son y efectivamente los elementos a conservar se ajustan más a los que definen la protección Ambiental"*. También añade que *"Debe aclararse si debido al cambio del grado de protección se producen diferencias respecto de la edificabilidad posible con la anterior regulación y, en caso de que pueda haber un incremento de la misma, falta justificar el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL"*.

Este documento que ahora se presenta se ajusta a este requerimiento en su Memoria Vinculante, y adjunta como Anexo III informe técnico elaborado por el Arquitecto Asier Martínez Aparicio, denominado "INFORME SOBRE LA ACREDITACION del INTERÉS PÚBLICO EN RESPUESTA AL INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN".

Memoria

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

Octubre 2019

1

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



MEMORIA INFORMATIVA

1. PROMOTOR

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

2. EQUIPO REDACTOR

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

3. AMBITO DE ACTUACIÓN

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

4. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

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

Memoria

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

Octubre 2019

2

Código: 9634004.8
Promotor: : ISGA INMUEBLES, SAU



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



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

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



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

Memoria

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

Octubre 2019

3

Código: 9634004.8
 Promotor: : ISGA INMUEBLES, SAU



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



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

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



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

Memoria

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

Octubre 2019

4

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



5. MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN APLICABLE

Normativa de ámbito estatal:

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

Normativa de ámbito autonómico:

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

Normativa de ámbito local:

- Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente de forma parcial por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Por Orden FOM/1918/2006 de 13 de noviembre se aprueba definitivamente lo relativo a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado situados en las entidades menores del término municipal. (BOCYL4 de diciembre de 2006).
- Por Orden FOM/905/2009 de 2 de marzo, se aprueba definitivamente las modificaciones que afectan a espacios libres públicos y zonas verdes del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, para su adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCYL 29 de abril de 2009).

Memoria

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

Octubre 2019

5

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



6. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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

A continuación se adjunta unas fotografías del edificio:

Memoria

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

Octubre 2019

6

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



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

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

Memoria

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

Octubre 2019

7

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



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

Y la descripción del A-Ambiental la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Memoria

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

Octubre 2019

8

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



MEMORIA VINCULANTE

7. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA

Como se ha declarado en la Memoria Informativa el objeto de este documento es modificar el nivel de protección otorgado por el Catálogo de Bienes Protegidos al inmueble situado en los números 59 y 61 de Ramón y Cajal y nº 6 y 8 de Concepción Arenal, pasando de protección Estructural a protección Ambiental, no afectando tal modificación a la edificabilidad posible con la anterior regulación.

Atendiendo a la justificación de la conveniencia de la modificación para acreditar el interés público de la misma, se ha analizado la edificación existente, su volumetría y elementos arquitectónicos destacados, ponderándose que no son meritorios de una protección especial.

A tal fin ISGA INMUEBLES ha solicitado al arquitecto Asier Martínez Aparicio un informe técnico, que se adjunta como Anexo III a este documento.

Además de esta justificación también merece la pena destacar que, con esta modificación se adapta el nivel de protección del edificio a la descripción de los valores por los que dicho edificio ha sido incluido en el Catálogo de Bienes Objeto de Protección del PGOU.

Esto es, si nos detenemos en el texto que describe el edificio en la ficha E-3, veremos que este atiende a valores ambientales más que a estructurales, ciñéndose dicha descripción a destacar elementos de acabado de fachada (miradores, ménsulas, pilastras, balaustradas, pináculos...etc), así como sus materiales, colores, y el orden y disposición de los mismos.

"En la fachada destacan los cuerpos volados de los miradores de fábrica, situados encima de cada portal, y apoyados en ménsulas de hormigón. Sus huecos se enmarcan entre pilastras, siendo todos rectos menos el último que se remata con una doble arcada y precede a las balaustradas de las terrazas de los cuatro cuerpos que sobresalen en el ático y en cuyas esquinas se colocan unos pináculos de remate. En la esquina se opta esta vez por una solución de arista recta, destacando del resto de la fachada la bicromía de las bandas horizontales que la decoran y los alféizares de las ventanas."

Es decir, que elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio: niveles de forjado, estructura portante y cubierta, por los que estaría justificada su protección a nivel estructural, no destacan especialmente a la vista del texto anterior, y por tanto tendría sentido realizar un cambio del nivel de protección a Protección Ambiental.

Memoria

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

Octubre 2019

9

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



Esto nos lleva a pensar que tal cambio se ajusta más a la definición que el PGOU establece para los elementos de la categoría Ambiental en el artículo 399 de la Normativa del PGOU:

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

Con la consideración del grado de protección Ambiental en este edificio las obras permitidas serían las reguladas en el art. 404 de la Normativa del PGOU (Libro cuarto. Normas Generales de Protección. Título V: Protección del Patrimonio Edificado), que para los edificios con protección Ambiental es la siguiente:

"3. En edificaciones con protección Ambiental.

Se permiten obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, permitiéndose que esta última aborde el conjunto de su organización interna, incluso con el vaciado interior del edificio. Se admite la ejecución de obras exteriores que tengan como finalidad la recuperación de estados o tipologías originales, así como obras de ampliación del volumen de la edificación hasta alcanzar las determinaciones de las normas particulares aplicables de este Plan General, siempre que la Ficha correspondiente del Catálogo así lo establezca, debiendo mantenerse los criterios compositivos de la edificación existente. En este nivel de protección se admite, con carácter excepcional y debidamente justificado en razón al estado de conservación de la edificación, el desmontaje y nueva construcción de fachadas y cubierta de la edificación con recuperación de sus elementos y acabados característicos (escudos, sillerías, recercados, revocos, elementos cerámicos, dinteles, barandillas, cerrajería, carpinterías, cornisas, aleros, canecillos y demás elementos característicos), debiendo mantenerse el esquema arquitectónico, compositivo y acabados de las mismas."

Por otro lado, sobre el análisis de la influencia sobre el modelo territorial hay que decir que la propuesta de modificación que contiene este documento no supone una variación o alteración de la estructura general del término municipal, solo afecta a dos inmuebles del municipio.

Sobre el análisis de riesgos/peligrosidad de esta modificación, dada la pequeña entidad de la modificación y que esta se encuentra dentro del casco urbano, no es necesario adoptar medidas específicas para el ámbito de la Modificación Puntual, siendo las medidas de protección para evitar situaciones de riesgo para las personas, las previstas en los diferentes Planes de Protección existentes para el conjunto de la ciudad de Miranda de Ebro.

Memoria

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

Octubre 2019

10

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



8. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

Con estas premisas se procede a describir detalladamente las modificaciones propuestas:

- En el libro relativo a la Normativa del PGOU, se modifica el artículo 420 relativo a la relación de Bienes Protegidos, suprimiendo la mención a la ficha E-3 y añadiendo la mención a la nueva ficha **A-38**.
- En el libro "Catálogo de bienes" se suprime la ficha E-3, puesto que las fichas que se denominan "E-nº" se refieren a edificios que cuentan con protección estructural. En su lugar se crea una nueva ficha del Catálogo de Bienes Protegidos que denominaremos **A-38**, de composición similar a la que se anula, en el que figura como "Grado de Protección Ambiental".
- Se modifica el Plano "Catálogo de bienes protegidos. Núcleo Urbano", en las parcelas que aparecen grafiadas como elementos catalogados y hacen referencia a la ficha E-3, que ahora deben figurar como **A-38**.
- Se modifica el Plano "Ordenación y gestión del Núcleo Urbano nº18", en las parcelas que aparecen grafiadas como elementos catalogados y hacen referencia a la ficha E-3, que ahora deben figurar como **A-38**.

Memoria

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

Octubre 2019

11

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



9. RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito de la modificación se circunscribe únicamente a los edificios sitos en los números 59 y 61 de Ramón y Cajal y nº 6 y 8 de Concepción Arena, donde se ha detectado la necesidad de modificar el nivel de protección.



Estos edificios se encuentran catalogados en el Catálogo de Bienes del PGOU con un grado de protección "Estructural", y atendiendo a la descripción de los edificios que la propia ficha del catálogo establece, resulta que el grado de protección más acorde para ellos sería el "Ambiental".

Además, y según el informe técnico que se adjunta como Anexo III los elementos destacables del edificio no son merecedores de una protección especial y la modificación que se propone con el cambio de protección no implicaría un aumento de edificabilidad del edificio.

Con el acuerdo de aprobación inicial se producirá la suspensión del otorgamiento de licencias a estas cuatro fincas. Dicha suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva o como máximo durante dos años por ser una modificación de un instrumento de planeamiento general.

La suspensión de licencias no afecta a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

10. CONCLUSIÓN

La modificación que se propone no supone una modificación de criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento vigente, por lo que se puede afirmar que se trata de únicamente una modificación y por tanto no procede la revisión a tenor de lo indicado en el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El presente documento está compuesto por Memoria Informativa, Memoria Vinculante y Planos, que contiene los documentos necesarios que reflejan las determinaciones y los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes:

Memoria

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

Octubre 2019

12

Código: 9634004.8
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



- Documento A. Memoria Informativa y Memoria Vinculante.
 - Anexo I. Normativa del PGOU, art. 420 (estado actual y modificado) del Título VII Catálogo de Bienes Protegidos
 - Anexo II. Ficha del Catálogo de Bienes Protegidos E-3. Estado actual y nueva ficha, denominada **A-38**

- Documento B. Planos:
 - Plano "Catálogo de bienes protegidos. Núcleo Urbano (estado actual)
 - Plano "Catálogo de bienes protegidos. Núcleo Urbano (modificado)
 - Plano "ordenación y gestión del Núcleo Urbano nº18" (estado actual)
 - Plano "ordenación y gestión del Núcleo Urbano nº18" (modificado)

Dado que las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, tal y como se indica en Art. 8. Determinaciones de Ordenación general del título 1, capítulo 3 del PGOU de Miranda de Ebro y en el art. 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, tienen consideración de ordenación general, el presente documento se tramita conforme a lo establecido en el art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En Miranda de Ebro a 29 de octubre de 2019

Por parte del Equipo Redactor

Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta

María Rodríguez Aguirre
Arquitecta

**Memoria**

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

Octubre 2019

13



Código: **9634004.8**
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



ANEXO I.

NORMATIVA DEL PGOU, ART. 420 (ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO) DEL TÍTULO VII CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

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

Octubre 2019

A.0

NORMATIVA. LIBRO CUARTO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

233

Artículo 420. Relación de Bienes Protegidos

De acuerdo al nivel de protección establecido en este Plan General, las edificaciones y elementos protegidos corresponden con la siguiente relación, estructurada en cinco categorías: Integral (I), Estructural (E), Ambiental (A), Yacimientos Arqueológicos (Y) y Zonas Urbanas (Z), expresándose su localización y número de identificación en el plano de “Catálogo de Bienes Protegidos” del Plan General, escala 1:20.000; así como su referencia según el nivel de protección otorgado que figura en las *Fichas de Catálogo de Bienes Protegidos* y en los planos de los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000. El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General incorpora un total de 115 bienes protegidos, sin considerar los otros 103 bienes protegidos incluidos en el Catálogo propio del Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Miranda de Ebro (“PERI-Conjunto Histórico”).

Localidad	BIEN PROTEGIDO	IDENTIFICACIÓN Y NIVEL DE PROTECCIÓN
MIRANDA	Templete Música (Parque de Antonio Machado)	I-1
	Crucero (La Nave)	(BIC) I-2
	Rollo de Justicia (La Picota)	(BIC) I-3
	Iglesia de San Nicolás (San Agustín 8)	I-18
	Iglesia de Fefasa (Plaza del Poblado de los Angeles s/n)	I-19
	Confin de Castilla (carretera N-I)	I-20
	Crucero (carretera de Orón)	(BIC) I-21
	Estación Principal (Plaza de la Estación s/n)	E-1
	Estación de Segunda (Plaza de la Estación s/n)	E-2
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 59, 61y Concepción Arenal 6, 8	E-3
	Antiguas Agustinas en Estación 25	E-4
	Ed. Viv. en Antonio Machado 2 (Esq. Estación)	E-5
	Ed. Viv. en Antonio Machado 1 (Esq. Estación)	E-6
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 1 (Esq. Estación)	E-7
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 2 (Esq. Estación)	E-8
	Ed. Viv. en Estación 18	E-9
	Ed. Viv. en Estación 9	E-10
	Plaza de Abastos (Francisco Cantera 10)	E-11
	Iglesia de La Sagrada Familia (Arenal 56)	E-12
	Ed. Viv. en San Agustín 2 (Esq. Estación)	E-13
	Sin contenido	14-E
	Ed. Viv. en Almacenes 5	E-15
	Ed. Viv. en Vitoria 2 (Esq. Almacenes)	E-16
	Ed. Viv. en Vitoria 9 y 11 (Esq. Sorribas)	E-17
Ed. Viv. en Vitoria 21, Pérez Galdós 15 y G. Solbta. 20	E-18	
Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 20 (Esq. Vitoria)	E-19	
Ed. Viv. en Vitoria 40 (Esq. C. Toledo)	E-20	
Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 18 (Esq. Vitoria)	E-21	
Ed. Viv. en Vitoria 35 (Esq. C. Toledo)	E-22	
Ed. Viv. en Gregorio Solabarrieta 1 (Esq. R. Allende)	E-23	
Instituto Fray Pedro de Urbina (Avda. R. Argentina 2)	E-24	

NORMATIVA. LIBRO CUARTO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

234

	Centro Municipal de Cultura (Josefinas)	E-25
	Antiguo Matadero (Carretera de Fuentecaliente s/n)	E-26
	Sin contenido	27-E
	Puente del Ferrocarril (río Ebro)	E-28
	Puente de la Nacional I (río Ebro)	E-29
	Sin contenido	A-1
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 52	A-2
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 48	A-3
	Ed. Viv. en Juan Ramón Jiménez 3	A-4
	Ed. Viv. en Comuneros de Castilla 3 y 5	A-5
	Ed. Viv. en Estación 56	A-6
	Ed. Viv. en Estación 50	A-7
	Ed. Viv. en Estación 21 y 23	A-8
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 9, 11 y 13	A-9
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 8	A-10
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 2	A-11
	Ed. Viv. en San Agustín 5, 7 y 9; y Ramón y Cajal 1	A-12
	Ed. Viv. en San Agustín 23	A-13
	Ed. Viv. en Saturnino Rubio 1 (Esq. Estación)	A-14
	Casino en Estación 2	A-15
	Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 29	A-16
	Ed. Viv. en Vitoria 42	A-17
	Ed. Viv. en Vitoria 34	A-18
	Ed. Viv. en Vitoria 13 y 15	A-19
	Ed. Viv. en Vitoria 10 y 12	A-20
	Ed. Viv. en Vitoria 4 y 6	A-21
	Campo de concentración	E-38
	Yacimiento Alcalarina	Y-10
	Yacimiento El Bullón	Y-11
	Yacimiento Santorcaz	Y-12
	Yacimiento Cabriana	Y-24
ARCE	Iglesia de N ^o Sra. de Septiembre	I-4
	Yacimiento de Arce-Mirapérez	Y-1
AYUELAS	Iglesia de San Andrés	I-5
	Ermita de la Virgen de Gorejo	I-6
	Casona en La Fuente 11	E-33
	Casa en Iglesia 1	A-22
	Sin contenido	A-23
	Yacimiento El Asomante	Y-2
	Yacimiento Fuente Recuela	Y-3
	Yacimiento El Otero	Y-4
BARDAURI	Iglesia de Sta. Marina	I-7
BAYAS	Iglesia de Sta. Ana	I-8
	Casona en Olivo 1	E-34
	Sin contenido	A-24
GUINICIO	Iglesia de Sta. María	I-9
	Casa en calle Mayor 17	A-25
	Casa en Camino Carrasquillo 1	A-26
	Casa en Río Ebro 5, 7 y 9	A-27
HERRERA	Monasterio de Herrera	I-10
	Yacimiento Eremitorios	Y-5
	Yacimiento Herrera	Y-6
	Yacimiento San Martín de Herrera	Y-7
	Salinas de Herrera	E-35

NORMATIVA. LIBRO CUARTO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

235

IRCIO	Iglesia de San Pedro	I-11
	Yacimiento Las Ánimas	Y-8
	Yacimiento San Pelayo	Y-9
	Ermita de San Roque	E-36
	Casona en San Pedro 15	A-34
MONTAÑANA	Iglesia de San Andrés	I-12
	Casa en La Fuente 5	A-28
	Yacimiento La Romana	Y-14
LA NAVE	Ermita de San Antón	I-13
	Molino de La Nave	A-35
ORÓN	Plaza Mayor de Orón	Z-1
	Iglesia de San Andrés	(BIC) I-14
	Puente de la Carretera	E-30
	La Bujada	E-31
	Casa en Calzada 5	A-29
	Casa en Calzada 16	A-30
	Molino de Orón	A-36
	Yacimiento Carraleo	Y-15
	Yacimiento Corrales de Rivacoba	Y-16
	Yacimiento La Quintanilla	Y-17
	Yacimiento Rivacoba	Y-18
	Yacimiento La Serna	Y-19
S. MIGUEL DEL MONTE	Antiguo Convento	I-15
	Yacimiento San Miguel del Monte	Y-20
SUZANA	Iglesia de Sta. M ^a Magdalena	I-16
	Casa en Sto. Domingo 24	A-31
	Casa en Sto. Domingo 11 y 13	E-37
	Sin contenido	32-A
	Casa en Sto. Domingo 1	A-33
VALVERDE DE MIRANDA	Yacimiento Santa Eulalia	Y-13
	Iglesia de San Pedro	I-17
	Puente de la Carretera	E-32
	Molino de Valverde	A-37
	Yacimiento Matiturri	Y-21
	Yacimiento Peña Adrián	Y-22
Yacimiento San Antón	Y-23	
Yacimiento El Molino	Y-25	

Artículo 421. Fichas del Catálogo de Bienes Protegidos

En el Catálogo de Bienes Protegidos de este Plan General se incluyen las Fichas correspondientes a cada uno de los bienes protegidos que lo integran, teniendo carácter vinculante y siendo documento integrante del Plan General, considerándose, a los efectos de los establecido en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León como *determinaciones de carácter general* del mismo, la relación e identificación de cada uno de estos elementos que integran el Catálogo, el nivel o grado de protección individualizado establecido para los mismos, y demás determinaciones contenidas en el artículo 8 de esta Normativa.

Artículo 420. Relación de Bienes Protegidos

De acuerdo al nivel de protección establecido en este Plan General, las edificaciones y elementos protegidos corresponden con la siguiente relación, estructurada en cinco categorías: Integral (I), Estructural (E), Ambiental (A), Yacimientos Arqueológicos (Y) y Zonas Urbanas (Z), expresándose su localización y número de identificación en el plano de "Catálogo de Bienes Protegidos" del Plan General, escala 1:20.000; así como su referencia según el nivel de protección otorgado que figura en las *Fichas de Catálogo de Bienes Protegidos* y en los planos de los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000. El Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General incorpora un total de 115 bienes protegidos, sin considerar los otros 103 bienes protegidos incluidos en el Catálogo propio del Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Miranda de Ebro ("PERI-Conjunto Histórico").

Localidad	BIEN PROTEGIDO	IDENTIFICACIÓN Y NIVEL DE PROTECCIÓN
MIRANDA	Templete Música (Parque de Antonio Machado)	I-1
	Crucero (La Nave) (BIC)	(BIC) I-2
	Rollo de Justicia (La Picota) (BIC)	(BIC) I-3
	Iglesia de San Nicolás (San Agustín 8)	I-18
	Iglesia de Fefasa (Plaza del Poblado de los Angeles s/n)	I-19
	Confín de Castilla (carretera N-I)	I-20
	Crucero (carretera de Orón) (BIC)	(BIC)I-21
	Estación Principal (Plaza de la Estación s/n)	E-1
	Estación de Segunda (Plaza de la Estación s/n)	E-2
	Antiguas Agustinas en Estación 25	E-4
	Ed. Viv. en Antonio Machado 2 (Esq. Estación)	E-5
	Ed. Viv. en Antonio Machado 1 (Esq. Estación)	E-6
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 1 (Esq. Estación)	E-7
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 2 (Esq. Estación)	E-8
	Ed. Viv. en Estación 18	E-9
	Ed. Viv. en Estación 9	E-10
	Plaza de Abastos (Francisco Cantera 10)	E-11
	Iglesia de La Sagrada Familia (Arenal 56)	E-12
	Ed. Viv. en San Agustín 2 (Esq. Estación)	E-13
	Sin contenido	14-E
	Ed. Viv. en Almacenes 5	E-15
	Ed. Viv. en Vitoria 2 (Esq. Almacenes)	E-16
	Ed. Viv. en Vitoria 9 y 11 (Esq. Sorribas)	E-17
	Ed. Viv. en Vitoria 21, Pérez Galdós 15 y G. Solbta. 20	E-18
	Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 20 (Esq. Vitoria)	E-19
	Ed. Viv. en Vitoria 40 (Esq. C. Toledo)	E-20
	Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 18 (Esq. Vitoria)	E-21
	Ed. Viv. en Vitoria 35 (Esq. C. Toledo)	E-22
	Ed. Viv. en Gregorio Solabarrieta 1 (Esq. R. Allende)	E-23

	Instituto Fray Pedro de Urbina (Avda. R. Argentina 2)	E-24
	Centro Municipal de Cultura (Josefinas)	E-25
	Antiguo Matadero (Carretera de Fuentecaliente s/n)	E-26
	Sin contenido	27-E
	Puente del Ferrocarril (río Ebro)	E-28
	Puente de la Nacional I (río Ebro)	E-29
	Sin contenido	A-1
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 52	A-2
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 48	A-3
	Ed. Viv. en Juan Ramón Jiménez 3	A-4
	Ed. Viv. en Comuneros de Castilla 3 y 5	A-5
	Ed. Viv. en Estación 56	A-6
	Ed. Viv. en Estación 50	A-7
	Ed. Viv. en Estación 21 y 23	A-8
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 9, 11 y 13	A-9
	Ed. Viv. en Francisco Cantera 8	A-10
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 2	A-11
	Ed. Viv. en San Agustín 5, 7 y 9; y Ramón y Cajal 1	A-12
	Ed. Viv. en San Agustín 23	A-13
	Ed. Viv. en Saturnino Rubio 1 (Esq. Estación)	A-14
	Casino en Estación 2	A-15
	Ed. Viv. en Ciudad de Toledo 29	A-16
	Ed. Viv. en Vitoria 42	A-17
	Ed. Viv. en Vitoria 34	A-18
	Ed. Viv. en Vitoria 13 y 15	A-19
	Ed. Viv. en Vitoria 10 y 12	A-20
	Ed. Viv. en Vitoria 4 y 6	A-21
	Ed. Viv. en Ramón y Cajal 59, 61y Concepción Arenal 6, 8	A-38
	Campo de concentración	E-38
	Yacimiento Alcalarina	Y-10
	Yacimiento El Bullón	Y-11
	Yacimiento Santorcaz	Y-12
	Yacimiento Cabriana	Y-24
ARCE	Iglesia de N ^a Sra. de Septiembre	I-4
	Yacimiento de Arce-Mirapérez	Y-1
AYUELAS	Iglesia de San Andrés	I-5
	Ermita de la Virgen de Gorejo	I-6
	Casona en La Fuente 11	E-33
	Casa en Iglesia 1	A-22
	Sin contenido	A-23
	Yacimiento El Asomante	Y-2
	Yacimiento Fuente Recuela	Y-3
	Yacimiento El Otero	Y-4
BARDAURI	Iglesia de Sta. Marina I-7	I-7
BAYAS	Iglesia de Sta. Ana I-8	I-8

*NORMATIVA.LIBRO CUARTO: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN*

233

	Casona en Olivo 1 E-34	E-34
	Sin contenido	A-24
GUINICIO	Iglesia de Sta. María	I-9
	Casa en calle Mayor 17	A-25
	Casa en Camino Carrasquillo 1	A-26
	Casa en Río Ebro 5, 7 y 9	A-27
HERRERA	Monasterio de Herrera	I-10
	Yacimiento Eremitorios	Y-5
	Yacimiento Herrera	Y-6
	Yacimiento San Martín de Herrera	Y-7
	Salinas de Herrera	E-35



Código: **9634004.8**
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



ANEXO II.

FICHA DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS E-3. ESTADO ACTUAL Y NUEVA FICHA, DENOMINADA A-38

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

Octubre 2019

A.2

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



IDENTIFICACIÓN

**EDIFICIO EN RAMÓN Y CAJAL 59,
61 Y CONCEPCIÓN ARENAL 6, 8**

GRADO DE PROTECCIÓN

ESTRUCTURAL

NÚMERO

E-3

LOCALIZACIÓN

C/ RAMÓN Y CAJAL nº 59, 61 y CONC. ARENAL nº 6, 8

USO ACTUAL

VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES

PROPIEDAD

PARTICULAR

ESTADO DE CONSERVACIÓN

REGULAR

TIPOLOGÍA DE PARCELA

EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS Y EN ESQUINA

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

ESTILO ARQUITECTÓNICO

HISTORICISTA

ACTUACIONES EXCEPCIONALES

SIGLO-ANTIGÜEDAD
PRINCIPIOS S.XX (1925)

DESCRIPCIÓN

Este gran edificio, de cinco plantas más ático, se compone de cuatro portales que dan entrada a dos viviendas por planta organizadas simétricamente siguiendo el tradicional esquema de un pequeño patio de luces interior al que da la escalera, y otro más grande trasero al que se abren las galerías, y pasillos distribuidores en los laterales, salvo en el caso de la esquina.

En la fachada destacan los cuerpos volados de los miradores de fábrica, situados encima de cada portal y apoyados en ménsulas de hormigón. Sus huecos se enmarcan entre pilastras, siendo todos rectos menos el último que se remata con una doble arcada y precede a las balaustradas de las terrazas de los cuatro cuerpos que sobresalen en el ático y en cuyas esquinas se colocan unos pináculos de remate. En la esquina se opta esta vez por una solución de arista recta, destacando del resto de la fachada la bicromía de las bandas horizontales que la decoran y los alféizares de las ventanas.

OBSERVACIONES

Es otro de los muchos edificios de Miranda que en los años veinte y treinta fueron proyectados en el estudio del que fuera arquitecto municipal Fermín Álamo Ferrer, cuya ingente obra tanto ha contribuido a embellecer esta ciudad. Restauración de las fachadas, integración de la imagen formal de la planta baja y uniformidad de las carpinterías

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS



Situación en plano



DOCUMENTO MODIFICADO

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



IDENTIFICACIÓN

**EDIFICIO EN RAMÓN Y CAJAL 59,
61 Y CONCEPCIÓN ARENAL 6, 8**

LOCALIZACIÓN

C/ RAMÓN Y CAJAL nº 59, 61 y CONC. ARENAL nº 6, 8

PROPIEDAD

PARTICULAR

TIPOLOGÍA DE PARCELA

EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS Y EN ESQUINA

ESTILO ARQUITECTÓNICO

HISTORICISTA

SIGLO-ANTIGÜEDAD

PRINCIPIOS S.XX (1925)

GRADO DE PROTECCIÓN

AMBIENTAL

NÚMERO

A-38

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

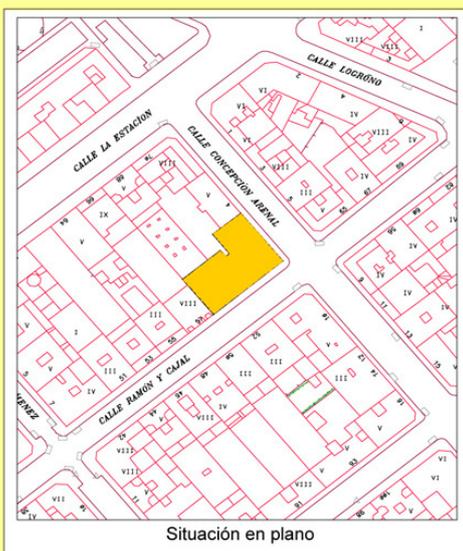
Este gran edificio, de cinco plantas más ático, se compone de cuatro portales que dan entrada a dos viviendas por planta organizadas simétricamente siguiendo el tradicional esquema de un pequeño patio de luces interior al que da la escalera, y otro más grande trasero al que se abren las galerías, y pasillos distribuidores en los laterales, salvo en el caso de la esquina.

En la fachada destacan los cuerpos volados de los miradores de fábrica, situados encima de cada portal y apoyados en ménsulas de hormigón. Sus huecos se enmarcan entre pilastras, siendo todos rectos menos el último que se remata con una doble arcada y precede a las balaustradas de las terrazas de los cuatro cuerpos que sobresalen en el ático y en cuyas esquinas se colocan unos pináculos de remate. En la esquina se opta esta vez por una solución de arista recta, destacando del resto de la fachada la bicromía de las bandas horizontales que la decoran y los alféizares de las ventanas.

OBSERVACIONES

Es otro de los muchos edificios de Miranda que en los años veinte y treinta fueron proyectados en el estudio del que fuera arquitecto municipal Fermín Álamo Ferrer, cuya ingente obra tanto ha contribuido a embellecer esta ciudad. Restauración de las fachadas, integración de la imagen formal de la planta baja y uniformidad de las carpinterías

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS



Situación en plano





Código: **9634004.8**
Promotor: : **ISGA INMUEBLES, SAU**



ANEXO III.

INFORME SOBRE LA ACREDITACION del INTERÉS PÚBLICO EN RESPUESTA AL INFORME TÉCNICO DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.

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

Octubre 2019

A.3

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO PARA EL CAMBIO DE PROTECCIÓN DEL EDIFICIO SITUADO EN LOS NÚMEROS 59-61 DE LA CALLE RAMÓN Y CAJAL Y NÚMEROS 6 Y 8 DE LA CALLE CONCEPCIÓN ARENAL.

ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La edificación existente, consta de 4 portales haciendo esquina en una manzana cerrada. Disponen de Baja + 5 plantas elevadas, siendo la última la buhardilla, que no se aprecia desde la vía pública, por lo que la imagen formal es de baja +4.

En origen el edificio albergaba 2 viviendas por planta en cada portal (incluyendo la planta baja y la buhardilla), aunque en la actualidad las plantas bajas albergan locales comerciales.

La estructura del edificio se resuelve con pórticos sucesivos paralelos a las fachadas principales compuestos por postes y vigas de madera y entramado del mismo material entre ellos y la fachada que actúa como muro de carga.

La fachada principal es plana a excepción de un mirador por portal a modo de vuelo cerrado que abarca las 4 primeras plantas elevadas, la cubierta es inclinada a 2 aguas teniendo un quiebro central en cada portal que coincide con los miradores en fachada y permite disponer terrazas en la planta 5ª sobre estos. La fachada posterior es una galería en las 4 primeras plantas.

La distribución interior de las viviendas, dada la anchura de cada bloque hace que sea una sucesión de alcobas alguna de las cuales ventila a través de otras 2 piezas.

Existe además un patio central por portal al que abren pasillos y aseos.

Como elementos de interés arquitectónico no podemos incluir ningún elemento interior, pues ni las distribuciones tienen características dignas de mención (no cumplirían los cánones actuales de salubridad y habitabilidad) ni las instalaciones constituyen una innovación para la época, tampoco la galería posterior tiene un especial interés, pues existen otras muchas del mismo tipo en la ciudad (en resumen son antepechos de fábrica, de un espesor mínimo, sobre los cuales se disponen grandes ventanales de carpintería de madera) es por ello que únicamente podremos mencionar las características compositivas de las fachadas como elementos a conservar.

Las fachadas principales dan frente a las Calles Ramón y Cajal y Concepción Arenal, cada portal se resuelve de forma idéntica, aunque el lateral izquierdo de Concepción Arenal 8, que en el resto de portales sería medianería, es una fachada que da frente a Ramón y Cajal y por eso en este ala no hay alcobas, siendo todas las piezas exteriores. La forma de resolver la fachada en cada portal es mediante un mirador volado central, son estos miradores los que concentran toda la decoración de fachada, disponen de ménsulas bajo ellos, pilastras entre huecos, líneas de cornisa entre plantas, enfoscado en los antepechos haciendo recercados, un balaustre en la coronación.

Son elementos destacables las ménsulas del mirador, las pilastras que enmarcan sus huecos, que disponen de base y capitel compuesto por varias cornisas, las propias cornisas que separan las diferentes plantas del mirador y el remate superior de este cuerpo compuesto por balaustres a modo de barandilla de la terraza antes descrita y los pináculos que rematan el cuerpo de planta 5ª que da acceso a estas terrazas.

Todos y cada uno de estos elementos son decorativos y prestados, sin ninguna misión constructiva, incluidas las ménsulas de hormigón, ya que la base del mirador funciona por contrapeso con la fachada, no siendo necesarias las ménsulas. Además debido al deterioro del edificio en muchos puntos, se ha observado que todos estos elementos están formados por ladrillo revestido de mortero, por lo que no son piezas propias, y serían fácilmente reproducibles, al igual que el revestimiento de fachada, que imita sillares pero en realidad está realizado con juegos en el enfoscado. Es por ello, que entendemos que estos elementos no son merecedores de una protección especial, respondiendo, en realidad y a nuestro modo de ver a un criterio ambiental, que con las técnicas actuales de construcción se puede conseguir reproduciendo los elementos fidedignamente y haciéndolos más duraderos.

El cambio de protección no implicaría un aumento en la edificabilidad del edificio ya que las alineaciones propuestas en los planos de ordenación del PGOU coinciden con la alineación exterior del edificio y el fondo edificable con la alineación interior que actualmente tiene. En cuanto a la altura máxima el PGOU marca V (B+4+Bajo cubierta) exactamente como las alturas que tiene ahora el edificio.

En Miranda de Ebro, a 28 de Octubre de 2019.

Firmado:

ASIER MARTÍNEZ APARICIO
ARQUITECTO

Asier Martínez Aparicio
ARQUITECTO
Col: 2.830 COACyLE

ARQUITECTO.
Asier Martínez Aparicio.
asier_martinezaparicio@hotmail.com

C/ La Estación 86, 1ºB
09200 Miranda de Ebro, Burgos
Tfn. 646800936