

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION

La presente modificación, tiene por objeto la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro que implica la Modificación del PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO

1.2.- AUTOR DEL DOCUMENTO

Gonzalo Gárate Barquín, arquitecto, provisto de DNI-16.235.301-Y, arquitecto colegiado en el COAVN nº 2051, en colaboración con Rosa Aurora Ábalos, arquitecta colegiada en el COAVN, con Nº 2921, con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Postas nº 34 Esc. Int. 1º, de Vitoria-Gasteiz.

1.3.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo 7BOE 29 mayo 2007)

LUCYL: Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores a través de Ley 10/2002, de 10 de julio (B.O.C. y L. 12 de julio 2002) y Ley 13 /2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas (B.O.C. y L. 30 dic. 2003).

RUYCYL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) y MODIFICACION (Decreto 68/2006, de 5 de octubre).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de Julio de 2009.

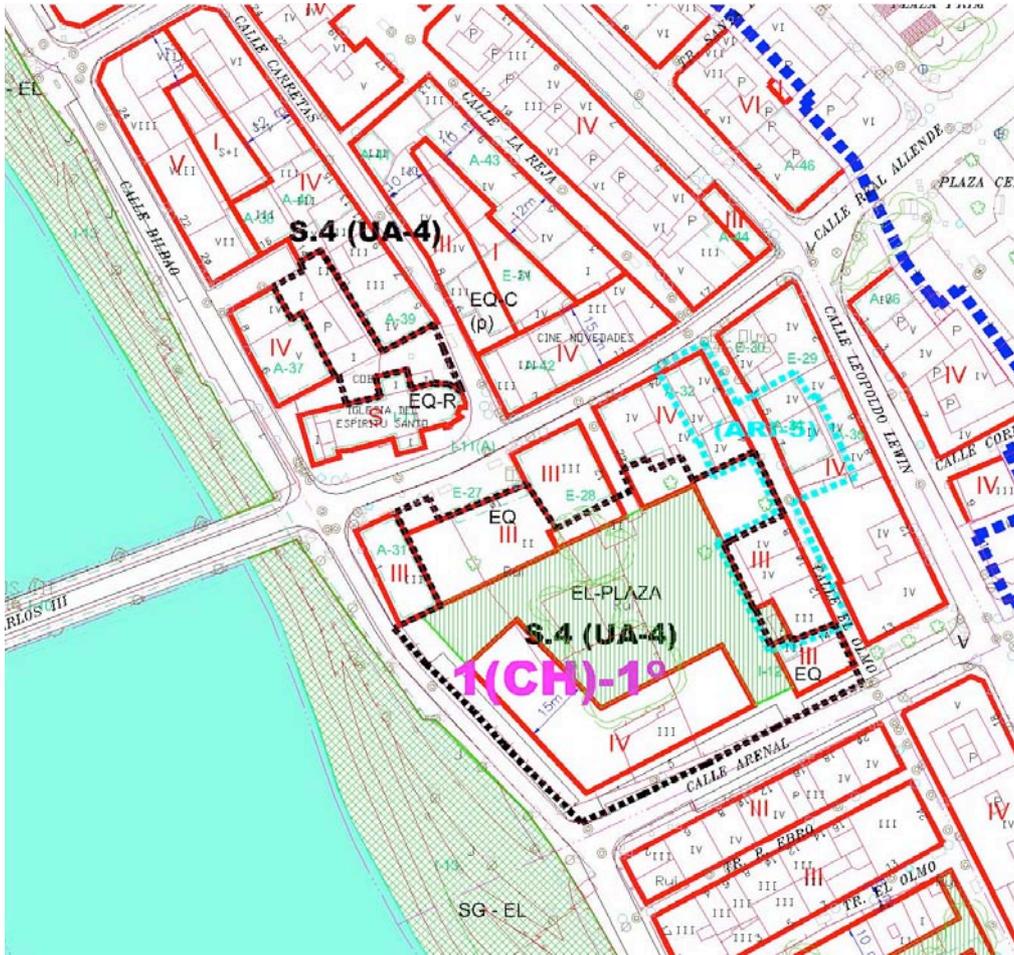
PGOU/TR.05: Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. (Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos 10 de marzo de 2006.

PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO aprobado el 2 de octubre de 2003.

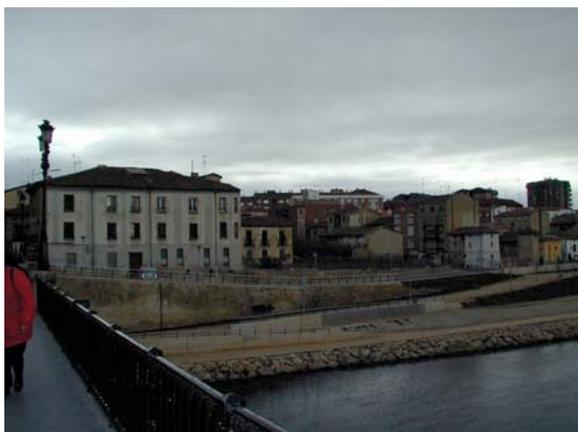
1.4.- ANTECEDENTES

El PERI Conjunto Histórico de Miranda de Ebro fue aprobado definitivamente por el Exmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro el 2 de octubre de 2003 especificado en el Texto Refundido 2003. En el documento mencionado queda establecida la ordenación que atañe a las áreas donde se plantea una modificación de la ordenación actual, que contemple las necesidades de la ciudad. Las áreas donde se pretende modificar la ordenación vigente, son la siguientes:

- 1- Área del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo ,es un sector discontinuo, denominado Sector S-4 (UA-4)
- 2 - Área del entorno de la Casa de Don Lope, manzanaza ya ordenada y limitada por las calles Tenerías, San Francisco e Independencia
- **1- Área del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo , Sector S-4 (UA-4)**



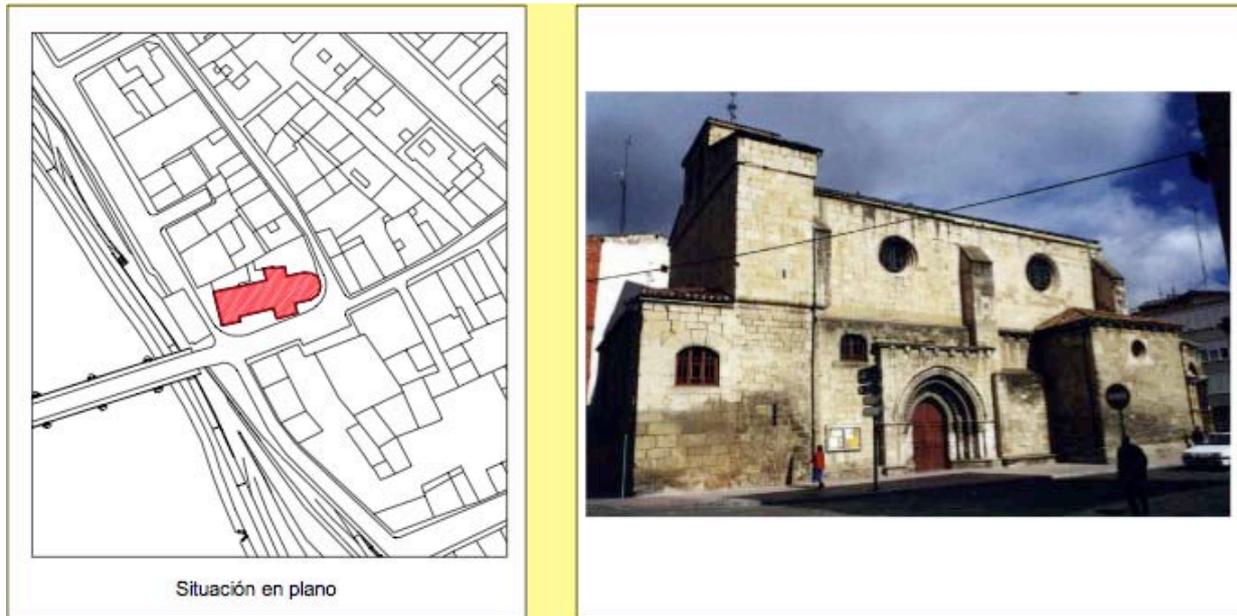
Ordenación del Sector discontinuo S-4 (UA-4) definida en el PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO



Vista del área del Espíritu Santo desde el puente de Carlos III



Vista aérea del tejido urbano



Ubicación y vista de la Iglesia del Espíritu Santo



Edificaciones próximas a la Iglesia del Espíritu Santo





En el entorno de la iglesia del Espíritu Santo, próximo al río , gran parte de las edificaciones que ocupaban estos terrenos se encontraban en estado ruina, dado su estado , su escaso valor arquitectónico y el riesgo físico para personas, se han ido sucesivamente derribando.



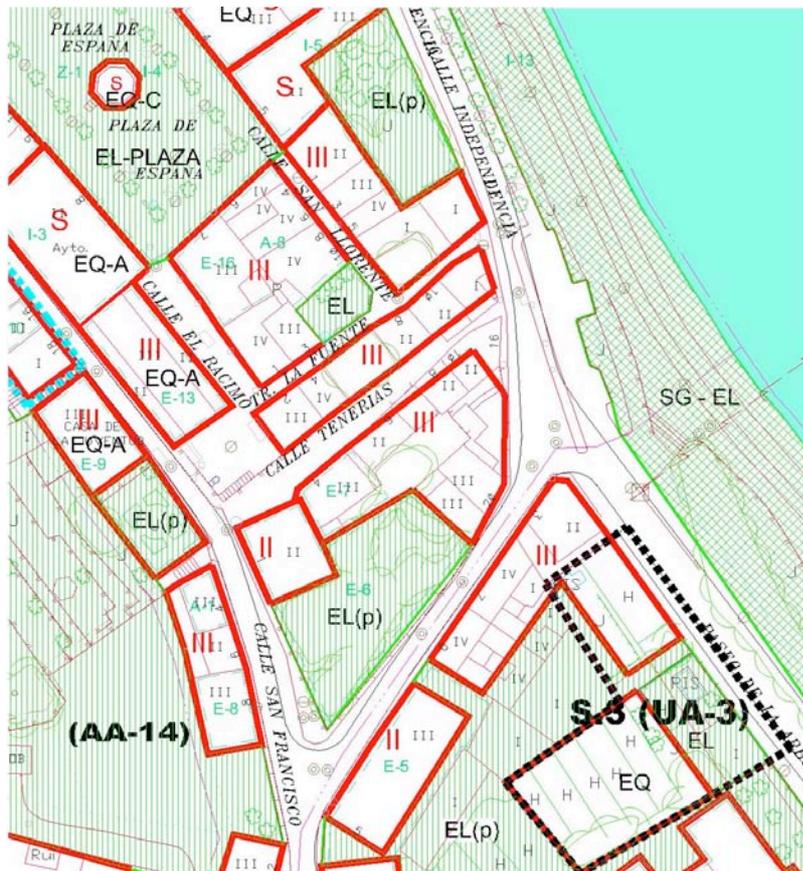
Se ha mantenido hasta la fecha, la fachada correspondiente a la casa en calle real Allende 10 catalogada en el



Aspecto que presenta el terreno y las edificaciones

Actualmente el entorno está muy degradado, las edificaciones que aún quedan en pie se encuentran presentan un aspecto muy deteriorado

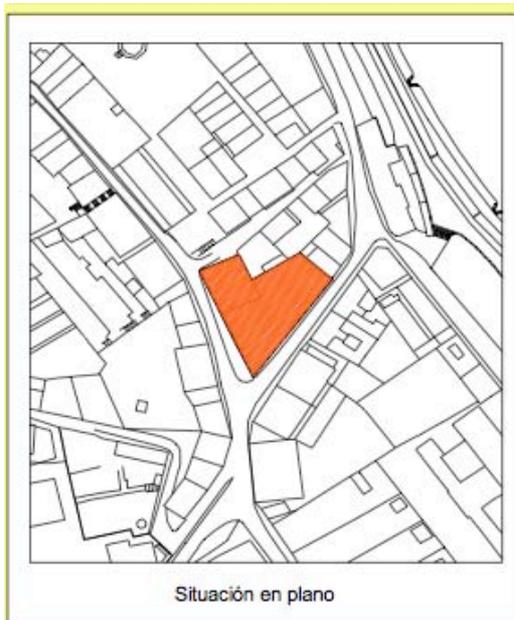
2 - Área del entorno de la Casa de Don Lope, manzana limitada por las calles Tenerías, San Francisco e Independencia.



En plano superior queda reflejada la ordenación definida en el PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO . Este área que tiene como protagonista la Casa de Don Lope, con un jardín que ocupa aproximadamente el 40% del área que nos ocupa. Esta área queda definida por las calles Tenerías, San Francisco e Independencia. El terreno se encuentra en pendiente , condicionando el asiento de las edificaciones , mostrando un perfil ascendente que termina en la Casa de Don Lope. Contigua a esta última se encuentra la casona de Tenerías nº4 , ambas catalogadas en el PERI, con los nº E-6 y E-7 respectivamente , con grado de protección estructural. El resto de edificaciones que se alinean a lo largo de las calles Tenerías e Independencia son de uso residencial, que actualmente están deshabitadas y en un precario estado de conservación



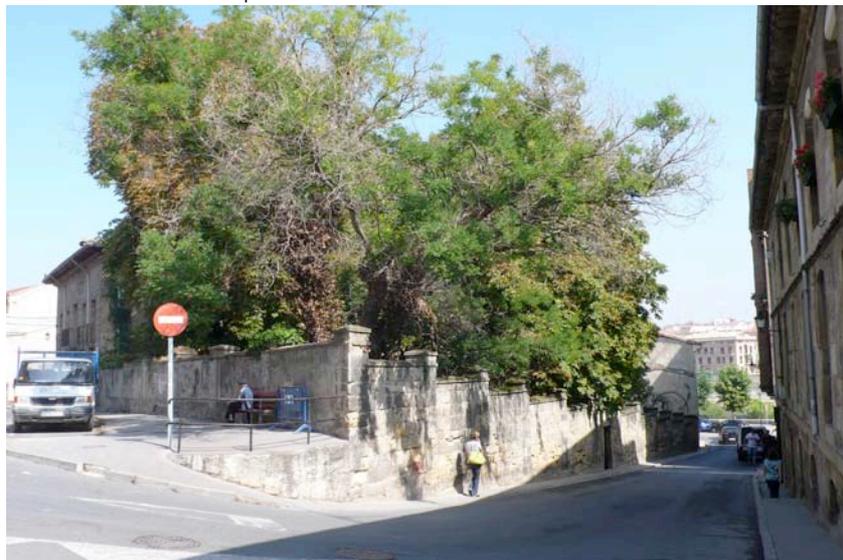
Vista del entorno de la Casa de Don Lope desde el río



Situación en plano



Situación y vista de la Casa de Don Lope



Jardín de la Casa de Don Lope



Vistas de la calle Tenerías, la foto de la derecha corresponde a la cota superior de la calle, donde se precian las casas de Don Lope y Tenerías nº 4 , ambas catalogadas y en la fotografía de la izquierda corresponde a la cota inferior de la calle en su encuentro con la calle Independencia



Aspecto que presentan las construcciones próximas a la Casa de Don Lope



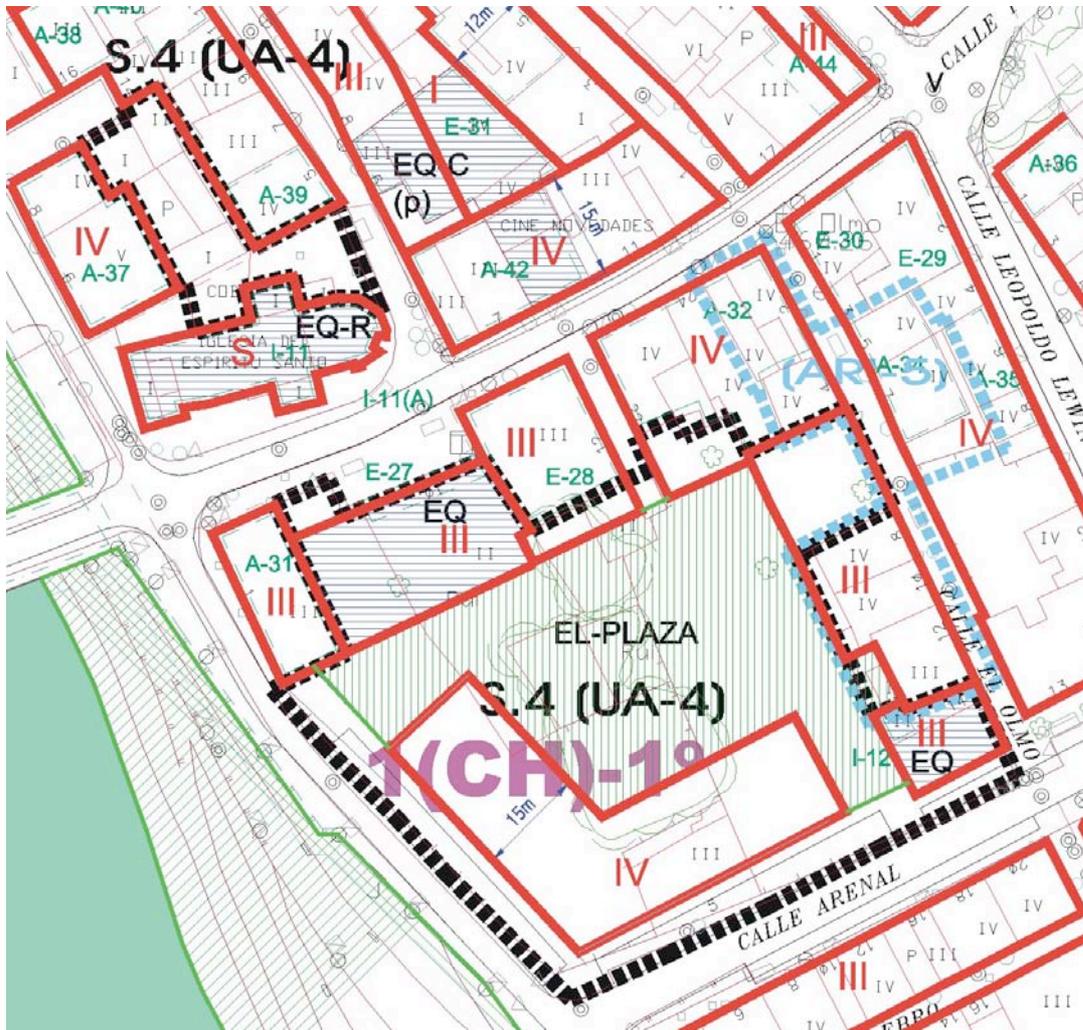
1.5.- MEMORIA INFORMATIVA

Manteniendo las directrices marcadas en el PERI, (*Regeneración e integración urbana de una zona degradada del centro histórico, mediante la recuperación y rehabilitación de edificaciones históricas en deficiente estado de conservación, la reordenación de la manzana delimitada y la creación de importantes espacios dotacionales (plaza urbana y equipamientos públicos singulares) en un ámbito deficitario de los mismos, así como el desarrollo de una nueva actuación residencial conformando la fachada fluvial urbana en este tramo del río...*) la presente modificación pretende dar solución a los intereses de la ciudad.

Por una parte la liberación del aprovechamiento residencial en el entorno próximo a la casa de Don Lope, que proporcione el suelo para un equipamiento singular, en este caso, el conjunto edificatorio destinado al Museo de la ciudad de Miranda de Ebro flanqueado al sur por una importante zona verde.

Por otra parte se plantea la ordenación del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo, de tal manera que absorba la edificabilidad residencial de todo el sector, dialogando con las edificaciones históricas y el río. Se mantienen los objetivos del PERI para esta zona, considerando la creación de nuevos espacios libres de carácter urbano como es la plaza de Allende y la dinamización social y económica de este tejido, dada su proximidad con el Primer Ensanche. Se reflexiona sobre la necesidad de crear un aparcamiento subterráneo bajo la plaza que de servicio a las unidades residenciales, tanto las derivadas de la actuación como del entorno próximo.

FICHA REFLEJADA EN EL PERI CONJUNTO HISTORICO DEL SECTOR S-4 (UA-4)



- 1- **Clase de suelo:** Urbano No Consolidado.
- 2- **Unidades de Actuación:** Única (UA-4), coincidente con el ámbito del Sector, discontinuo.
- 3- **Situación:** Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles Real Allende, Del Olmo, Arenal y San Nicolás. Allende. Calle Real Allende nº 10, 16, 18 y 20, Calle del Olmo nº 6, 14, 16 y 18, Calle Arenal nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, y 17, Calle San Nicolás nº 3.
- 4- **Parcelas catastrales:** Fincas 03, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 (parcial), 23, 24, 25 y 26, Manzana 40623.
- 5- **Uso actual:** Área urbana degradada, con terrenos sin edificar y presencia de construcciones en estado de ruina, localizada en una zona consolidada del núcleo urbano en el barrio de Allende.
- 6- **Gestión:** Privada. Compensación.

- 7- **Objetivos:** **Regeneración e integración urbana de una zona degradada del centro histórico, mediante la recuperación y rehabilitación de edificaciones históricas en deficiente estado de conservación, la reordenación de la manzana delimitada y la creación de importantes espacios dotacionales (plaza urbana y equipamientos públicos singulares) en un ámbito deficitario de los mismos, así como el desarrollo de una nueva actuación residencial conformando la fachada fluvial urbana en este tramo del río.**
- Corresponde con las actuaciones específicas A.3.4, A.3.5, B.2.1, C.1.4, C.3.1, D.4.12 y E.1.1.

8- **Determinaciones urbanísticas:**

- 8.1- Superficies de Suelo:
- Superficie total de la actuación5.240 m²
 - Superficies resultantes:
 - a) Reservas de suelo (cesiones):
 - Vías públicas 1.276 m²
 - Espacios libres públicos 1.902 m²
 - Equipamientos públicos642 m²
 - b) Suelo privado 1.420 m²
- 8.2- Determinaciones de ordenación detallada:
- Ordenanza aplicable(1-CH) 1º
 - Uso predominante.....Residencial
 - Usos prohibidos Industrial
 - Usos compatibles Terciario, Dotacional
 - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos 1º Cuatrienio
 - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
 - n Altura máxima III y IV plantas
 - n Fondo máximo de edificación la definida por alineaciones
 - n Ocupación máxima sobre rasante la definida entre alineaciones
 - Superficie lucrativa máxima del sector5.240 m²_c
 - Edificabilidad lucrativa máxima del sector 1,000 m²_c/m²
 - Coeficientes de ponderación:
 - Residencial y usos compatibles..... 1
 - Aprovechamiento Medio máximo del sector 1,000 m²_c del uso residencial / m²
 - Densidad máxima de población 70 viv/Ha.
 - Número máximo de viviendas 37

9.- Observaciones

El sector delimitado contiene dos edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos: I-12, correspondiente a restos de una antigua torre de la muralla en la denominada "Puerta del Arenal", que se propone su recuperación y ampliación con solares colindantes preferentemente para equipamiento socio-cultural o administrativo, indicativamente como Archivo-Museo Histórico de la Villa; y E-27, correspondiente a la fachada principal de una edificación representativa, desaparecida recientemente, estando afectada por el Área de Protección del monumento histórico-artístico de la Iglesia del Espíritu Santo.

La ordenación detallada de este ámbito define la posición central de una plaza urbana, a efectos de dotar a esta densa zona urbana de un espacio libre público de referencia, similar al configurado en la otra margen del río Ebro con la Plaza de España, articulando la nueva edificación propuesta perimetralmente a esa plaza.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como piezas habitables vinculadas a la planta inferior, no computando a efectos de aprovechamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial.

Se podrá destinar a aparcamiento público subterráneo la totalidad del espacio destinado a Espacios Libres y Zonas Verdes (EL-PLAZA). Asimismo, el aprovechamiento bajo rasante de la edificación situada en la confluencia de las calles San Nicolás y Arenal, podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable cuando se destine a aparcamiento o instalaciones de la edificación.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"



IDENTIFICACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
PUERTA DEL ARENAL	INTEGRAL	I-12
LOCALIZACIÓN	USO ACTUAL	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
CALLE DEL OLMO, nº 14	VIVIENDA VACANTE	
PROPIEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
PARTICULAR	MUY DEFICIENTE	
TIPOLOGÍA DE PARCELA	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN	
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS	<ul style="list-style-type: none"> - Reconstrucción del antiguo torreón medieval y rehabilitación del edificio anexo. - Acondicionamiento como equipamiento público cultural singular. - Integración de la edificación en la reordenación de la manzana circundante, posibilitando su percepción visual desde el espacio libre público previsto. 	
ESTILO ARQUITECTÓNICO		
POPULAR		
SIGLO-ANTIGÜEDAD		
S. XVI Y S. XIX		

DESCRIPCIÓN

La puerta del Arenal debió situarse hacia la confluencia de las actuales calles del Olmo y Arenal. Los restos que aún permanecen en pie, de tres plantas de altura, debieron ser uno de los pilares en que se apoyaba la puerta.

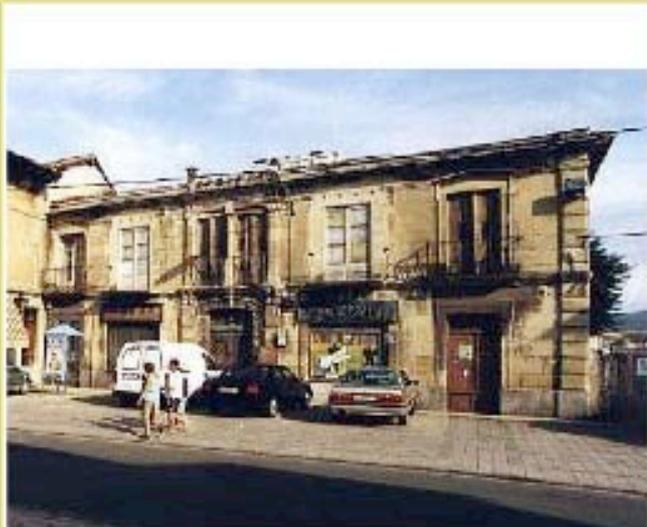
Se trata de un torreón de planta cuadrada, de buena piedra de sillar en sus esquinas y vanos, siendo el resto de sus muros de mampostería. Por su lado norte ofrece un paramento prácticamente cerrado con sólo dos huecos, uno de ellos original en la parte inferior; en la cara oeste se aprecian cuatro vanos, de los cuales dos de ellos, los más pequeños, corresponden a las hechuras originales del edificio; en el lado sur no se aprecia hueco alguno salvo los realizados con posterioridad para comunicarse con el edificio adyacente; por último, el lado este se funde con la edificación posterior que se le adosó cuya fachada principal está en la calle del Olmo.

La fecha de construcción de esta puerta aparece fijada en 1558 y en el contrato también se incluía la realización de una escalera de bajada al "arenal" del Ebro. La desaparición del resto de componentes originales del edificio habría que situarla en los primeros años del siglo XIX como la de otras puertas de la ciudad. Posteriormente se adosó el edificio actual, prácticamente anulando, del que el tubo formaliza la fachada trasera y marca su fondo de parcelación.

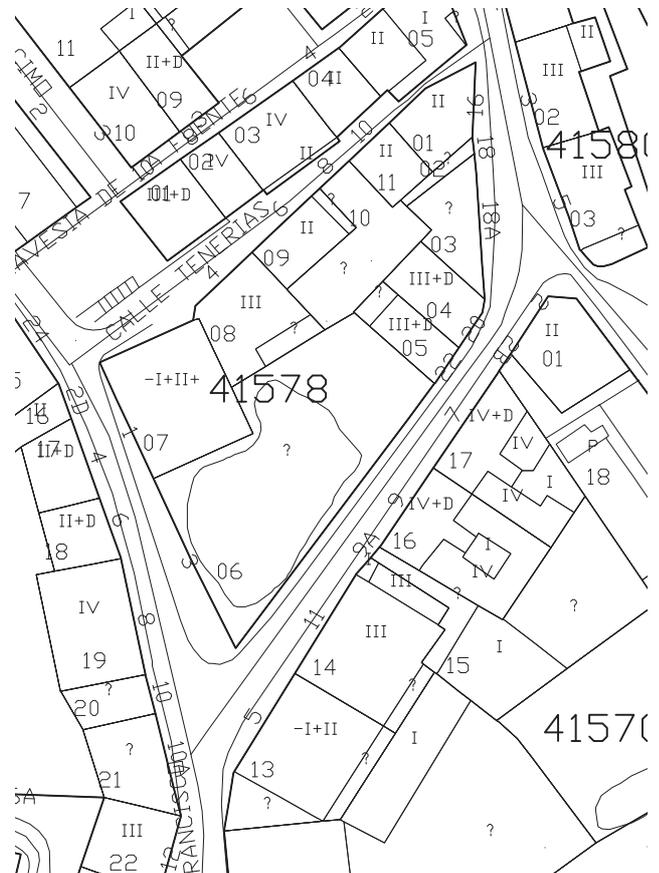


Situación en plano



<h1 style="text-align: center;">PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR</h1> <h2 style="text-align: center;">"CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"</h2>		
IDENTIFICACIÓN CASA EN REAL ALLENDE 10	GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	NÚMERO E-27
LOCALIZACIÓN CALLE REAL ALLENDE, nº 10	USO ACTUAL VIVIENDA VACANTE	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
PROPIEDAD PARTICULAR	ESTADO DE CONSERVACIÓN MUJ DEFICIENTE	
TIPOLOGÍA DE PARCELA EDIFICACIÓN EN ESQUINA	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN - Restauración de la fachada principal del edificio - Contenedor con capacidad de adecuación a usos dotacionales o terciarios - Integración en la reordenación de la manzana - Recuperación de miradores desaparecidos	
ESTILO ARQUITECTÓNICO ECLÉCTICO	ACTUACIONES EXCEPCIONALES La protección afecta sólo al cuerpo delantero del edificio	
SIGLO-ANTIGÜEDAD FINALES S.XIX		
DESCRIPCIÓN Edificio singular con reminiscencias renacentistas concebido en un bloque de dos plantas con un marcado carácter horizontal. Todo él se realiza en piedra de sillería destacándose claramente las esquinas y las pilastras que flanquean la entrada con un almohadillado. La composición es simétrica, basada en un eje central de portada-balcón-remate de coronación a partir del cual se desarrolla el resto de la edificación alternando los huecos con miradores y balcones. El edificio cuenta con numerosos elementos característicos de otros periodos artísticos: medallones florales, ventanas geminadas, pilastras, frontones... que le hacen especialmente interesante a pesar del estado de abandono en que se encuentra.		
OBSERVACIONES Una tapia cierra la fachada lateral imposibilitando el paso por la que debió ser la antigua calle, a la que el edificio abre sus huecos. Han desaparecido los miradores de la fachada y el balcón corrido central. Edificio susceptible de una urgente actuación singular para su recuperación.		
 <p>Situación en plano</p>		

b/ ENTORNO CASA DON LOPE



Ordenación de suelo

Referencia catastral

- 1- **Clase de suelo:** Urbano Consolidado
- 2- **Situación:** Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles San Francisco, nº 1,3 calle Tenerías nº 4,6,8,10 y calle Independencia nº 16,18,18ª,20,22
- 3- **Parcelas catastrales:** Fincas 01,02,03,04,05,06,07, 08 y 09, , Manzana 41578
- 4- **Uso actual:** Área urbana que presenta una ligera pendiente hacia el río dominando en la cota superior la Casa de Don Lope con su gran jardín al sur y la casona en la calle Tenerías 4 , ambas con grado de protección ESTRUCTURAL cerrando la manzana existen una serie de edificaciones residenciales de dos y tres plantas que adaptándose a la pendiente se alinean a las calles Tenerías e Independencia.

Casa Don Lope

Casona de planta rectangular que se desarrolla en bloque exento de dos alturas más un altillo abuhardillado. La fachada principal obedece a una composición simétrica, con huecos adintelados y recercados, sin más recarga ornamental que la que aporta la rejería barroca que cubre las ventanas del cuerpo inferior y los antepechos de los balcones, en la planta noble. Sobre la portada se sitúa el balcón principal, flanqueado por otros cuatro menores de planta arqueada. Toda la fachada principal esta realizada con sillería mientras que las otras se construyen con mampostería aunque todo ello ha recibido un posterior revoco en las juntas. Una línea de imposta separa el piso superior del inferior. El tejado es a cuatro aguas con un gran alero de canecillos de madera sin tallar, que vino a remplazar a otro anterior.

Casona en Tenerías 4

Antigua casona de piedra estructurada por grandes sillares que remarcan las líneas compositivas de la fachada dividida verticalmente en tres paños en los que se abren los huecos. Una cornisa de piedra y un zócalo también de sillería cierran horizontalmente el conjunto. Entre los refuerzos de sillares y los recercados de huecos se completa con muros de mampostería. Destacan los detalles de las jaulas de rejería en las ventanas y el balcón.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"



IDENTIFICACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	NÚMERO
CASA DE DON LOPE	ESTRUCTURAL	E-6

LOCALIZACIÓN	USO ACTUAL	CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
CALLE S. FRANCISCO, nº 1	VIVIENDA	
PROPIEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
PARTICULAR	ACEPTABLE	
TIPOLOGÍA DE PARCELA	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN	
EDIFICACIÓN EXENTA, CON UN LATERAL ADOSADO	<ul style="list-style-type: none"> - Tratamiento global de fachada - Conservación del jardín y su cerramiento como parte integrante del conjunto protegido - Corrección de tendidos aéreos - Contenedor con capacidad de adecuación de usos 	
ESTILO ARQUITECTÓNICO	ACTUACIONES EXCEPCIONALES	
NEOCLÁSICO	Obras de adaptación a usos singulares	
SIGLO-ANTIGÜEDAD		
S. XVIII		

DESCRIPCIÓN
 Casona de planta rectangular que se desarrolla en bloque exento de dos alturas más un altillo abuhardillado. La fachada principal obedece a una composición simétrica, con huecos adintelados y recercados, sin más recarga ornamental que la que aporta la rejería barroca que cubre las ventanas del cuerpo inferior y los antepechos de los balcones, en la planta noble. Sobre la portada se sitúa el balcón principal, flanqueado por otros cuatro menores de planta arqueada. Toda la fachada principal esta realizada con sillería mientras que las otras se construyen con mampostería aunque todo ello ha recibido un posterior revoco en las juntas. Una línea de imposta separa el piso superior del inferior. El tejado es a cuatro aguas con un gran alero de canchillos de madera sin tallar, que vino a remplazar a otro anterior.

OBSERVACIONES
 Posee un excelente jardín con arbolado de gran porte en su zona posterior con límites a la calle de la Independencia.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CONJUNTO HISTÓRICO DE MIRANDA DE EBRO"



IDENTIFICACIÓN

CASONA EN TENERÍAS 4

GRADO DE PROTECCIÓN

ESTRUCTURAL

NÚMERO

E-7

LOCALIZACIÓN

CALLE TENERÍAS, nº 4

USO ACTUAL

VIVIENDA

PROPIEDAD

PARTICULAR

ESTADO DE CONSERVACIÓN

ACEPTABLE

TIPOLOGÍA DE PARCELA

EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

- Mantenimiento del estado actual de conservación del edificio.
- Corrección de tendidos aéreos

ESTILO ARQUITECTÓNICO

NEOCLÁSICO

ACTUACIONES EXCEPCIONALES

SIGLO-ANTIGÜEDAD

S. XVIII

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

DESCRIPCIÓN

Antigua casona de piedra estructurada por grandes sillares que remarcan las líneas compositivas de la fachada dividida verticalmente en tres paños en los que se abren los huecos. Una cornisa de piedra y un zócalo también de sillaría cierran horizontalmente el conjunto. Entre los refuerzos de sillares y los recercados de huecos se completa con muros de mampostería. Destacan los detalles de las jaulas de rejería en las ventanas y el balcón.

OBSERVACIONES

La calle Tenerías está bastante degradada, el pavimento casi inexistente, su uso como aparcamiento y el estrechamiento final de su trazado, la convierten en un espacio bastante residual que debería corregirse.



Situación en plano

