

## 2.- MEMORIA VINCULANTE

Como se ha mencionado en la Memoria Informativa, con la modificación que se propone, se pretende dar solución en primer lugar a la ubicación del equipamiento municipal, Museo Histórico, de importante relevancia para la ciudad, que con su construcción revitalizará y dignificará un tejido urbano actualmente degradado. Por otra parte se plantea una nueva ordenación del entorno de la Iglesia del Espíritu Santo, que contemple un aprovechamiento residencial racional, acorde con el entorno próximo, así como la construcción de un aparcamiento subterráneo.

### 2.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA

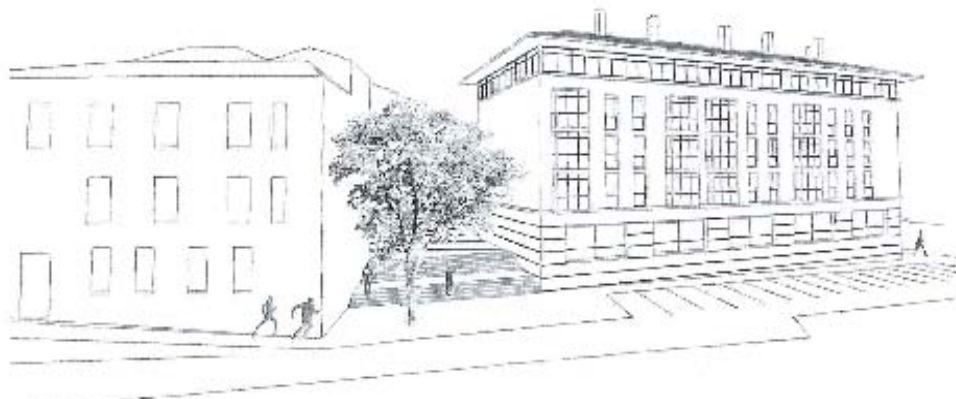
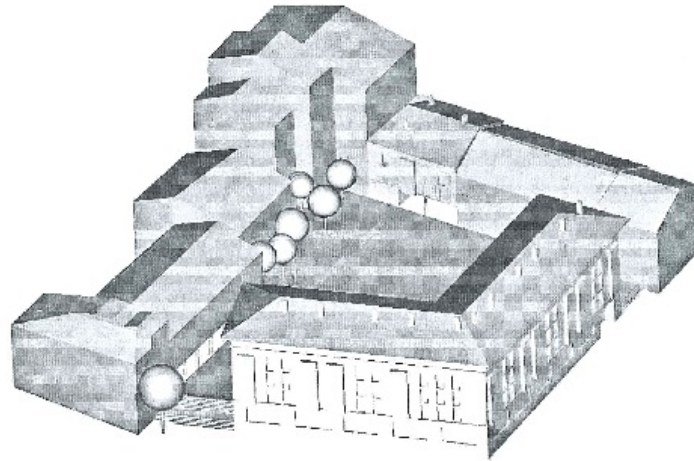
Manteniendo la idea general del PERI "CONJUNTO HISTÓRICO", y dando cumplimiento al artículo 86 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de Castilla y León el 9 de julio de 2009 con entrada en vigor el 17 de agosto de 2009 la solución que se propone tiene por objeto la modificación del planeamiento de actuación integrada Sector 4, denominado Unidad de Actuación UA4 a gestionar por un Proyecto de Actuación. Se traza una nueva delimitación del sector, siendo este discontinuo, definiendo claramente dos áreas, una perteneciente a Aquende, concretamente la manzana definida por las calles San Francisco Calle Tenerías e Independencia y otra en Allende, la manzana delimitada por las calles Real Allende, Del Olmo, Arenal y San Nicolás.

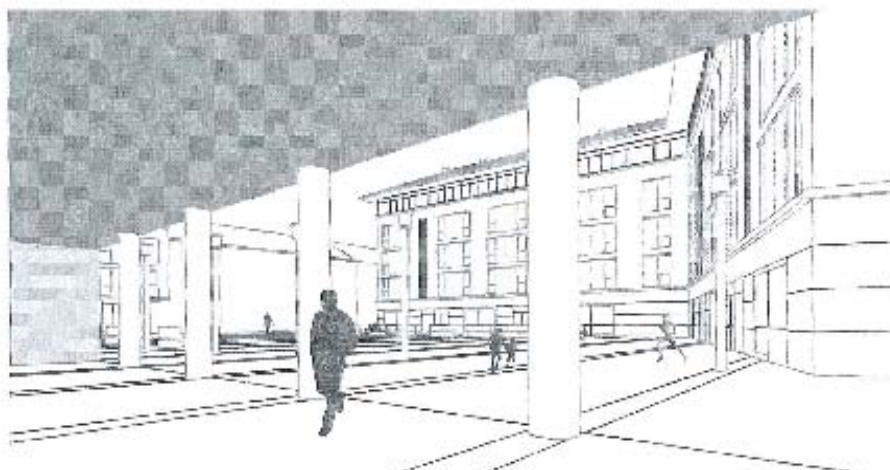
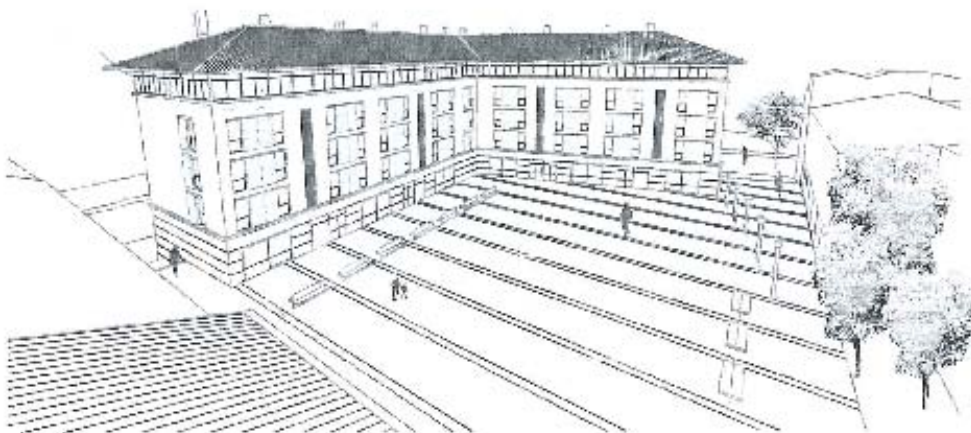
En el área de Aquende se prevé la ubicación del Museo de la ciudad de Miranda de Ebro, la expectativa supone la formalización de un atractivo complejo museológico completo integrado en la ciudad, siendo el punto de referencia el Casón noble de Don Lope, rehabilitándolo íntegramente, incluyendo en el complejo la casa de la calle Tenerías y otras nuevas edificaciones, relacionando las diferentes construcciones con un generoso jardín dotado con árboles de gran porte, contemplando el jardín como un espacio expositivo integrado en el Museo. Para desarrollar esta solución será necesario la liberación de las parcelas de uso residencial que actualmente rodean las edificaciones catalogadas. Como compensación, el aprovechamiento lucrativo liberado en Aquende se concentra en la manzana Allende, entorno a la nueva plaza propuesta, respetando las directrices del PERI "CONJUNTO HISTÓRICO".

Para poder absorber esta concentración residencial en la plaza propuesta, ha sido necesario modificar los parámetros establecidos en el PERI, alterando tanto las alineaciones como el volumen que configura la plaza en sus orientaciones sureste y suroeste. Por una parte se pretende generar un espacio público de mayor dimensión, recuperando las alineaciones de los muros del trazado del conjunto histórico, actualmente urbanizado como se puede apreciar en las fotografías de la página 6, optando por un fondo más reducido de la edificación, pasando de 15 m a 13,68 m y por otra parte el necesario aumento en una altura (V) para dar cabida al programa residencial, teniendo en cuenta tanto su integración en el entorno próximo así como el

perfil de la fachada fluvial, no alterando la armonía reflejada en el "PERI "CONJUNTO HISTÓRICO", dadas las generosas dimensiones de los espacios que rodean a este volumen.

### PROPUESTA VOLUMÉTRICA





En la manzana Allende se prescinde de una parte de la superficie destinada a equipamiento para concentrarla en el equipamiento destinado al Museo de la ciudad.

Es necesario la creación de un aparcamiento que atienda al nº de viviendas previstas en esta zona del Espíritu Santo, entendiéndose que no es suficiente la proyección subterránea de las edificaciones para alojar el nº de plazas por vivienda, siendo necesario introducir la figura, existente en el Plan General de Ordenación Urbana, Zona Libre, dotando una titularidad privada con una servidumbre de uso público en superficie, permitiendo que los propietarios privados puedan ejecutar un aparcamiento subterráneo y a la vez la plaza conserve las condiciones de uso público establecidas en el PERI.

Para la concreción de la propuesta será necesario realizar una nueva delimitación del Sector S-4. Tomando como referencia el artículo 25 y 26 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 con entrada en vigor el 17 de agosto de 2009, asociando en adelante la sucesión de artículos del RUCyL a dicho Decreto

*" Artículo 25 RUCYL*

*Suelo urbano consolidado*

*1.- Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo consolidado:*

*a.- Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

*b.- Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

*2.- Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:*

*a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominamos ámbitos de ESTUDIO DE DETALLE O ÁMBITOS DE Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos*

*b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

El área delimitada en el Sector discontinuo S4 del vigente PERI Casco Histórico , concretamente la zona mas próxima a la Iglesia del Espíritu Santo , situada entre las calles Bilbao, Carretas y Real Allende, pasaría a ser Suelo Urbano consolidado, ya que se trata de un tejido uniforme en cuanto a parcelación, donde actualmente existen construcciones de una planta relacionadas directamente con los edificios que configuran la manzana, encontrándose en actividad pequeños negocios y talleres.

La parcela ubicada en la calle "del Olmo" nº 6, se ha optado por no incluirla dentro de la delimitación del Sector, ya que se considera un terreno sin edificar similar a las parcelas contiguas edificadas, formando parte del conjunto de edificaciones entre medianeras que configuran el vial.. Así mismo está dotada de todas las infraestructuras necesarias para calificarla como solar,, por lo que se define como un Suelo Urbano Consolidado.

El cambio de delimitación del Sector que se realiza en la calle "Real Allende" , concretamente en la influencia del número 10 es una imposición del Ayuntamiento para poder urbanizar el frente de la parcela.

*" Artículo 26 RUCYL*

*Suelo urbano no consolidado*

*1.- Dentro del Suelo Urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:*

*a.- Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización reforma interior u objeción de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbana aislada.*

*b.- Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera*

*vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada*

*c- Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.*

*d) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30% respecto de la ordenación anteriormente vigente.*

*e) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.*

*2.- Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada pueda ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 o remitiéndose a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación*

En base a este artículo se delimita el entorno donde se pretende ubicar el Museo de Miranda

#### *" Artículo 87 RUCYL*

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

En aplicación del artículo 38.2b de la LUCyL , que señala que en el planeamiento deberá reservar para viviendas de protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La misma norma permite no obstante, de forma excepcional y justificada reducir la reserva en suelo urbano no consolidado en determinados sectores de los municipios con PGOU al 10 por ciento , justificándolo en cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

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

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

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

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

*" Artículo 104 RUCYL*

*Reserva para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos*

*1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 m cuadrados construibles, al menos una de ella de uso público*

*2. Para determinar la superficie total de aparcamientos se toma como referencia una plaza de 10 m cuadrados de superficie, si perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.*

*3. las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:*

*a/ Cuando se prevea un sistema de transporte público.....*

*b/ En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector*

El nº de plazas según el punto 1 serían  $6.518 / 100 = 65$  plazas, de uso público, considerando que se pueden reducir al 50 % atendiendo a los siguientes razonamientos:

- - En las cercanías de las diferentes áreas del Sector S4 (UA.4) tanto en Aquende como en Allende existen aparcamientos públicos. Próximo al entorno de la Casa de Don Lope , en la plaza Padre Damián existe un aparcamiento de vehículos con una capacidad de 125 plazas. En la plaza Prim, próxima al entorno de la nueva plaza propuesta en Allende se está realizando la construcción de un

aparcamiento público con capacidad de 136 plazas, promovido por VIRANDA, Empresa Municipal de la Vivienda de Miranda de Ebro S.A., cuya finalidad perseguida es de marcado interés público.

- - En el subsuelo tanto de la nueva plaza de Allende como en el conjunto edificatorio que la configura , se prevé la ubicación de un aparcamiento habilitando dos plantas bajo rasante con una capacidad aproximada para 180 plazas .
- - Se considera que en los Cascos Históricos no es aconsejable una excesiva presencia de vehículos en los viales públicos, ya que el dimensionado y trazado de unos y otros presenta cierta incompatibilidad.

En la presente propuesta se ha habilitado una superficie de 351 m<sup>2</sup> para la ubicación de 35 plazas de aparcamiento con una superficie media de 10 m<sup>2</sup>/plaza, cumpliendo las exigencias del 50% de las plazas requeridas. El resto de plazas serán absorbidas por el aparcamiento a construir en la nueva plaza.

*" Artículo 105 y 106 RUCYL*

En cuanto a los espacios libres y equipamientos se cumplen las condiciones especificadas en los artículos 105 ,106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

*" Artículo 172 RUCYL*

*Modificaciones de espacios libres y equipamientos*

*1.- La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituido por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:*

*a/ Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado, o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector*

*b/ Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*

Se aporta tabla en la que se muestran los valores de la ordenación y la nueva propuesta, cumpliendo las exigencias del artículo que nos ocupa.

	PERI ACTUAL	MODIFICACION PROPUESTA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	1.902,00 m <sup>2</sup>	1.909,52 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	642,00 m <sup>2</sup>	808,38 m <sup>2</sup>

Los espacios libres y equipamientos se ubican en el sector S.4

*" Artículo 173 RUCYL*

*Modificaciones que aumenten al volumen edificable o la densidad de población*

En la presente propuesta no se contempla un aumento de edificabilidad ni la densidad de población,

Se aporta una tabla en donde se aprecian los valores de edificabilidad y nº de viviendas en la situación actual del PERI Conjunto Histórico y la modificación propuesta

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

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

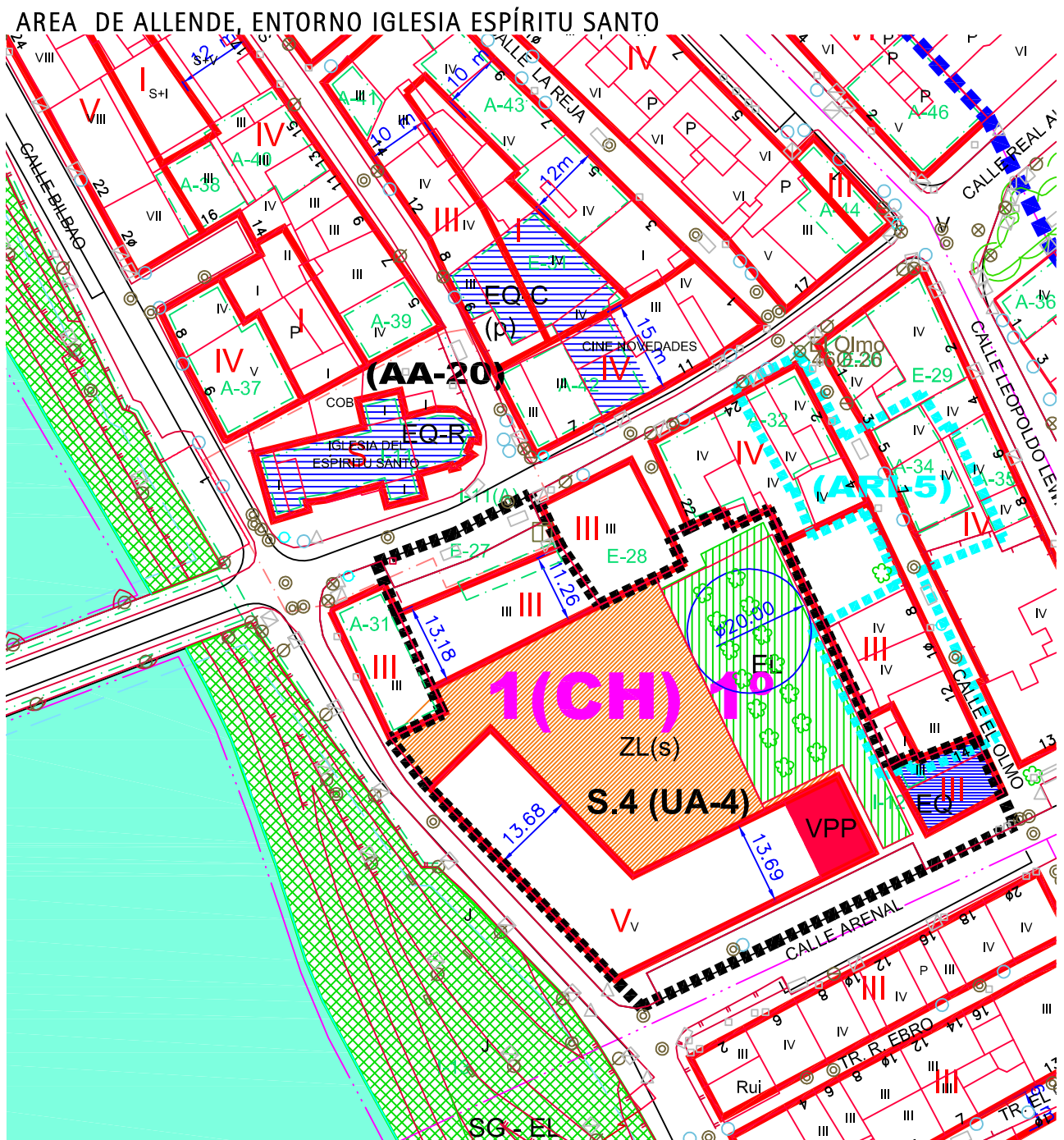
Para el cálculo del nº de viviendas en el entorno de la Casa de Don Lope y calle del Olmo se ha estimado una superficie de 120 m<sup>2</sup>/vivienda

**En la propuesta se reduce la superficie edificable y el nº de viviendas pasando de 58 a 50**

La nueva ordenación propuesta para el Sector 4 cuenta con 45 viviendas, ya que las 5 viviendas del entorno Plaza Allende con C/ Olmo se sitúan fuera del nuevo sector, por lo que se cumple lo dispuesto en el RUCyL.





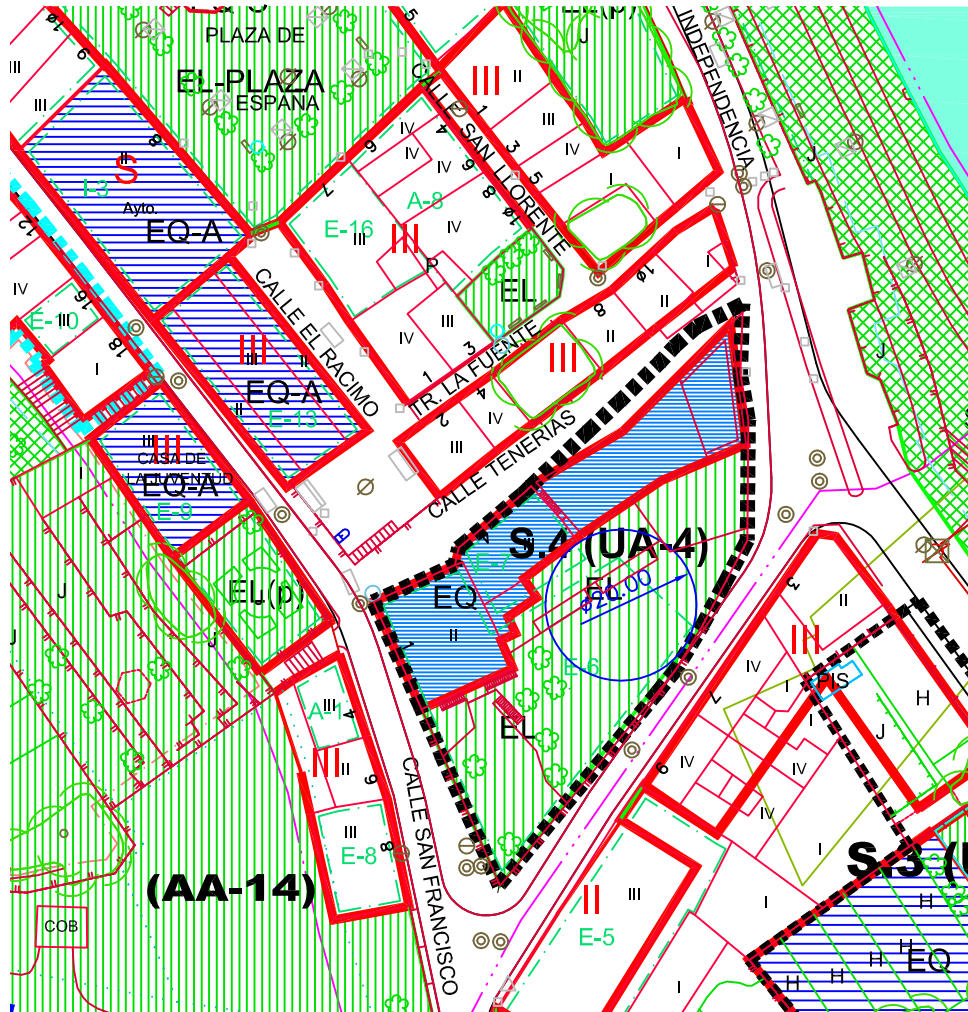


Escala 1:1000

Justificación de la ordenación de las edificaciones próximas a la Iglesia

Continuando las intenciones y coincidiendo con la delimitación del Sector S.4(UA-4) que se establece en el PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO, se propone una ordenación de las plantas bajas de las edificaciones que tienen acceso desde la calle Bilbao, de manera que el espacio que se genera entre las fachadas traseras de las edificaciones de las calles Bilbao y Carretas, solo pueda tener una altura, liberando de construcciones el entorno próximo a la iglesia

## AREA DE AQUENDE ENTORNO CASA DON LOPE



Escala 1:1000

- 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 14, 16 y 18, Calle Arenal nº 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, y 17, Calle San Nicolás nº 3.  
Terrenos situados en la manzana delimitada por las calles San Francisco Calle Tenerías e Independencia . Calle San Francisco nº 1,3, Calle Independencia nº 16,18,18ª,20,22 y Calle Tenerías nº 4,6, 8,10
- 4- **Parcelas catastrales:** Fincas 03 (parcial), 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 (parcial), 23, 24, 25 y 26, Manzana 42593.  
Fincas 01,02,03,,04,05,06,07,08,09,10,11, Manzana 41578

- 5- **Uso actual:** Entorno Iglesia del Espíritu Santo, 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.
- Entorno de la Casa de don Lope, 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*

- 6- **Objetivos:** La creación de un gran espacio lúdico en el barrio de Aquende donde se ubique el Museo de La Ciudad de Miranda de Ebro, partiendo de la rehabilitación de la Casa de Don Lope y el nº 4 de la calle Tenerías así como la creación de un parque botánico adyacente al museo
- Regeneración e integración urbana de una zona degradada del centro histórico, en Allende, en el entorno de la iglesia del Espíritu Santo . Mediante la recuperación y rehabilitación de edificaciones históricas en deficiente estado de conservación, la reordenación de la manzana delimitada y la creación de espacios dotacionales (plaza urbana y un equipamiento público singular) en un ámbito deficitario de los mismos, así como el desarrollo de una nueva actuación residencial integrada en la fachada del edificio histórico de la calle Real Allende y la configuración de la fachada fluvial urbana en este tramo del río.

Corresponde con las actuaciones específicas A.3.4, A 4.2, B.2.1, C.1.4, C.3.1, C.3.2, D.4.12, E.1.1, E.1.6 y E.4.13. reflejadas en el PERI Casco Histórico.

- A.3.4.- CUBO DE LA ANTIGUA MURALLA (PUERTA DEL ARENAL)
- A.4.2.- CASA DE DON LOPE Y EDIFICACIÓN ANEXA
- B.2.1.- MANZANA REAL ALLENDE, DEL OLMO, ARENAL Y SAN NICOLÁS
- C.1.4.- TRAVESÍA DE REAL ALLENDE
- C.3.1.- ACCESOS A PLAZA NUEVA DE ALLENDE
- C.3.2.- ENTORNO IGLESIA DE SAN NICOLAS
- D.4.12.-PLAZA NUEVA DE ALLENDE
- E.1.1.- CALLES SAN NICOLÁS Y ARENAL
- E.1.6.- VIVIENDAS CASA REAL ALLENDE 10
- D.4.13.- ESPACIO LIBRE CASA DON LOPE

## 8- Determinaciones urbanísticas:

- 8.1- Superficies de Suelo:
- Superficie total de la actuación ..... 6.518,68 m<sup>2</sup>
  - Superficies resultantes:
    - a) Reservas de suelo (cesiones):
      - Vías públicas ..... 605,24 m<sup>2</sup>
      - Espacios libres públicos ..... 1909,52 m<sup>2</sup>
      - Equipamientos públicos ..... 808,38 m<sup>2</sup>
    - b) Suelo privado .....
      - Residencial..... 1.445,98 m<sup>2</sup>
      - Zona Libre ..... 1.398,28 m<sup>2</sup>
- 8.2- Condiciones de uso:
- Ordenanza aplicable ..... (1-CH) 1º
  - Uso predominante.....Residencial
  - Usos prohibidos ..... Industrial
  - Usos compatibles ..... Terciario, Dotacional
  - Plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos ..... Según art. 24 PGOU
  - Condiciones de edificabilidad..... por Ordenanza aplicable
    - Altura máxima ..... V plantas
    - Fondo máximo de edificación ..... la definida por alineaciones

- Ocupación máxima sobre rasante ..... la definida entre alineaciones
- Superficie lucrativa máxima del sector ..... 6.518,68 m<sup>2</sup><sub>c</sub>
  - Edificabilidad lucrativa máxima del sector ..... 1,000 m<sup>2</sup><sub>c</sub>/m<sup>2</sup>
  - Coeficientes de ponderación:
    - Residencial y usos compatibles ..... 1
    - Residencial y vivienda protegida ..... 0,7
  - Aprovechamiento Medio ..... 0,97 m<sup>2</sup><sub>c</sub> del uso residencial / m<sup>2</sup>
  - Densidad máxima de población ..... 70 viv/Ha.
  - Densidad mínima de población ..... 30 viv/Ha.
- Se destinará un 10% de la superficie edificable a la construcción de viviendas con protección pública

## 9.- Observaciones

El sector delimitado contiene cuatro 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 sociocultural o administrativo; 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. Esta fachada quedará integrada en el bloque residencial que se propone; E-6, casa de Don Lope y E-7 Casona en Tenerías 4, ambas con grado de protección estructural, se rehabilitarán para formar parte del equipamiento Museo de Miranda

Se mantiene la ordenación detallada de este ámbito que 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, modificando la altura (baja + 4 (V)) de esta nueva edificación. integrándose amablemente en la fachada fluvial y con capacidad para absorber la edificabilidad del Sector

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 del Plan Especial.

Se podrá destinar a aparcamiento subterráneo la totalidad del espacio destinado a Zona Libre (ZL). 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.

## 2.2.- JUSTIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION ADOPTADOS

ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO EN MIRANDA DE EBRO PARA LA DEFINICION DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DEL SECTOR S.4 (UA-4)

Se ha efectuado una prospección del mercado inmobiliario de Miranda de Ebro investigando productos de similares características en el entorno próximo a las que puedan desarrollarse en el Sector epigrafiado. Por ello los datos empleados proceden de emplazamientos equiparables.

### VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE EXENTO VPO

Los módulos de venta actual para VPO son 1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil y 836,83 €/m<sup>2</sup> útil para los anejos. Según esto tendremos:

Precio máximo de venta m<sup>2</sup>/útil 1.394,72 €

Trastero (5 m<sup>2</sup>) 5 x 836,83 € = 4.184,15 € / 80(\*) 52,30 €/m<sup>2</sup>

Plaza Garaje (25 m<sup>2</sup>) 25 x 836,83 € = 20.920,75 € / 80(\*) 261,50 €/m<sup>2</sup>

TOTAL 1.708,52 €/m<sup>2</sup>

(\*) para una vivienda de 80 m<sup>2</sup> útiles

### VIVENDA COLECTIVA EN BLOQUE EXENTO

PROMOTOR: EL BULLÓN PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES MIRANDESAS S.L

TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE

Nº VIVIENDAS: 13

SITUACION: EDIFICIO RIBERA DEL EBRO CALLE LA PALOMA

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.922 €/M2

GARAJE: SI

TRASTERO: SI

PROMOTOR: PROMOCIONES URBELAR

TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE

Nº VIVIENDAS: 8

SITUACION: SAN NICOLAS 1

PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 3.200 €/M2

GARAJE: NO

TRASTERO: SI

PROMOTOR: PROMOCIONES URBELAR  
 TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE  
 Nº VIVIENDAS: 17  
 SITUACION: "EDIFICIO LA PALOMA" LEOPOLDO LEWIN 24  
 PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: 2.890 €/M2  
 GARAJE: SI  
 TRASTERO: SI

PROMOTOR: PROMOCIONES YARRITU  
 TIPO DE PROMOCIÓN :VIVIENDA LIBRE  
 Nº VIVIENDAS: 18  
 SITUACION: LEOPOLDO LEWIN 10  
 PRECIO MEDIO DE VENTA M2/UTIL: SE HA SUSPENDIDO LA VENTA , NO HAY DEMANDA PARA LOS  
 PRECIOS QUE SE OFERTAN  
 GARAJE: SI  
 TRASTERO: NO

Se ha de mencionar, que los precios consultados corresponden a ventas efectuadas hace dos años , actualmente no hay ventas. Los promotores consideran que con una bajada del 20 % se podría entrar en el mercado.

La media de los valores obtenidos es de 3.004 €/m<sup>2</sup>, con una bajada del 20% la media sería de 2.403 €/m<sup>2</sup>

Según estos valores se determinará los coeficientes de homogeneización

Asignando 1 a la Vivienda Colectiva Libre tendremos:

V. LIBRE	2.403 €/m <sup>2</sup>	1
VPO	1.708,52 €/m <sup>2</sup>	0,7

Como conclusión se puede considerar que los coeficientes de homogeneización están lo suficientemente contrastados y responden a la realidad del mercado inmobiliario en estos momentos.



## 2.4.- NORMATIVA URBANISTICA

### INTRODUCCION

Para el desarrollo del P.E.R.I. y en cumplimiento de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, del Reglamento que la desarrolla y de las Normas Urbanísticas del Plan General, es necesario establecer una normativa técnica y legal que regule y complemente el contenido de la Modificación que se propone. La normativa aquí contenida será de obligado cumplimiento, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del PERI CONJUNTO HISTORICO DE MIRANDA DE EBRO, según los cauces legales.

La NORMATIVA que se hace referencia abarca a todo el territorio comprendido en el Sector objeto de esta Modificación, como se ha definido y delimitado en los planos correspondientes y en la Memoria.

### DISPOSICIONES GENERALES

La Normativa Urbanística de obligado cumplimiento será la desarrollada en el PERI Casco Histórico, La Ordenanza que regula el ámbito total del sector que nos ocupa es la ORDENANZA 1-CH 1º que se corresponde con la mayor parte del recinto murado medieval de la villa mirandesa, en Aquende y Allende, en las que todavía se mantienen condiciones generales homogéneas en el tejido y estructura urbana, salvo actuaciones singulares de renovación o sustitución de la edificación.

Se introduce una modificación en el artículo 129. Condiciones de volumen de las Normas Urbanísticas, añadiendo el punto 6

*Artículo 129. Condiciones de volumen*

*1. Altura máxima:*

*Corresponde con el número de plantas que se reflejan en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" del Plan Especial, en las que se incluye la planta baja.*

*2. Bajo cubierta:*

*Se permite el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable, siempre que esté vinculado a la planta inferior y disponga de acceso desde la misma, no computando a efectos de aprovechamiento siempre que se cumplan las demás condiciones establecidas en estas Normas.*

*3. Fondo máximo edificable (alineación interior):*

*En obras de nueva planta o de ampliación será la totalidad de la parcela edificable en planta baja, y doce (12) metros en las plantas superiores o el que, en su caso, figure acotado en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo" o en las correspondientes Fichas de la Memoria de este Plan Especial, excepto que la parcela tenga alineaciones oficiales opuestas separadas a menos de dieciocho (18) metros, en cuyo caso podrá considerarse la totalidad de la parcela, siempre que se cumplan las demás normas de este Plan Especial.*

*4. Ocupación máxima:*

*La totalidad de la planta baja de la edificación. Se permite la edificación en planta baja en los patios de parcela y de manzana para uso no residencial cuando así figure en plano de Ordenación: 01-0. "Ordenación y Gestión del Suelo, garantizando la iluminación y ventilación adecuada de las piezas que deban hacerlo a través de dicho patio.*

*5. Retranqueos:*

*No se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial ni a linderos laterales, salvo en edificación aislada.*

**6.- En los nuevos equipamientos (EQ) se podrán realizar retranqueos sobre la alineación existente.**