

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MIRANDA DE EBRO. Cambio de protección de los edificios sitos en los nº 9 y 11 de la calle Vitoria.

ENERO de 2018




DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL

Promotor:
COPROPIETARIOS DE LAS PARCELAS SITAS
EN LOS Nº 9 Y 11 DE LA CALLE VITORIA

Equipo redactor:
ESCRIBANO Y SÁIZ SCP

4.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4361704WN0246S0001OE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL VITORIA 9 Suelo
09200 MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

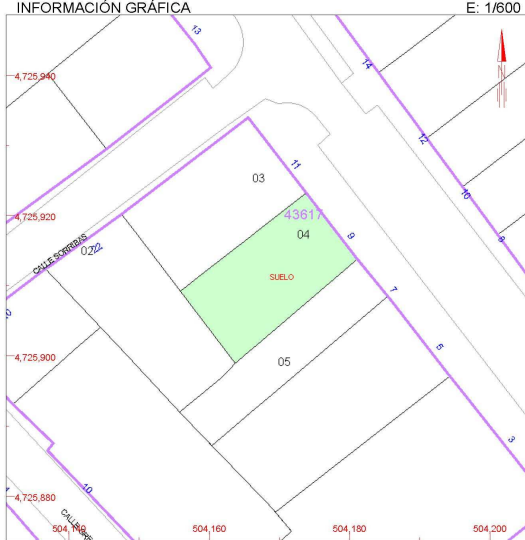
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL VITORIA 9
MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **284** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

504,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Jueves , 9 de Febrero de 2017

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4361703WN0246S0001ME

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL VITORIA 11 Suelo
09200 MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

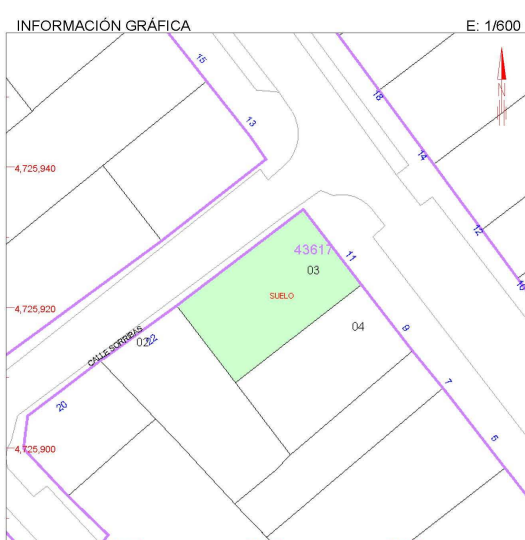
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL VITORIA 11
MIRANDA DE EBRO [Miranda de Ebro] [BURGOS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **312** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

504,180 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Jueves , 9 de Febrero de 2017

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

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.

(BOCYL 4 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).

Plan Especial de Regeneración Urbana Ebro-Entrevías aprobado definitivamente por el Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro Local el 2 de Junio de 2016.

6.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se procede a realizar una exposición pormenorizada de los antecedentes que han tenido lugar en los últimos años en los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria de la ciudad de Miranda de Ebro.

- Con fecha **18 de julio de 2013**, nos fue notificado **Decreto de fecha 17 de julio de 2013, dictado por la Concejala Delegada de Urbanismo y Medioambiente del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro**. En el citado Decreto se exigía a los propietarios de los Edificios sitos en los números 9 y 11 de la Calle Vitoria a la realización de las siguientes actuaciones:

*“3º.- **Ordenar el inmediato vaciado interior del inmueble**, conforme a la Normativa de aplicación en vigor. Dicho vaciado deberá realizarse de forma manual y controlada, con especial atención a las Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo.”*

- Con fecha **6 de septiembre de 2013**, se solicitó la correspondiente licencia de obras, acompañándose con la citada solicitud el proyecto de demolición del edificio realizado por los Arquitectos Ignacio Saiz Camarero y Santiago Escribano Martínez, así como el resto de documentación complementaria solicitada en el Decreto de 17 de Julio de 2013.
- Con fecha **11 de septiembre de 2013** nos fue notificado Decreto de la misma fecha, dictado por la Concejala Delegada de Urbanismo y Vivienda, en virtud del cual se procedía a la **concesión de la licencia de obras para la ejecución de las obras de demolición y estabilización de fachada** de los edificios citados en el expositivo primero.

- Con fecha **17 de marzo de 2014**, una vez finalizadas las obras, se solicitó a Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, **la correspondiente aprobación del final de obra**. Junto con la citada solicitud, se acompañó el correspondiente certificado final de obra realizado por los arquitectos encargados del proyecto.
- Con fecha **11 de abril de 2014**, se nos solicitó por parte del órgano tramitador, la aportación de determinada documentación complementaria a nuestra solicitud del 17 de marzo de 2014.
- Con fecha **9 de mayo de 2014**, se aportaron la totalidad de documentos y aclaraciones solicitadas.
- Con fecha **12 de junio de 2014**, se nos notificó Decreto de fecha **5 de junio de 2014**, dictado por la Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda, cuya resolución fue del contenido literal siguiente:

“Admitir la finalización de las obras de demolición y estabilización de fachada en C/ Vitoria nº 9 y 11 de esta Ciudad”.

Consecuencia de todo esto es que la situación actual de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria difiere sustancialmente del estado en que se encontraban en el momento que se redactó el P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

Tras las obras de demolición y estabilización de fachadas ejecutadas en los edificios 9 y 11 de la Calle Vitoria, **han desaparecido los elementos que definen su forma de articulación, no existiendo en este momento ni forjados, ni estructura portante, ni cubiertas que proteger** quedando únicamente la fachada de la calle Vitoria y parte la de fachada Sorribas, convenientemente estabilizado **que han permitido mantener de las características externas del edificio.**



Estado actual de los edificios 9 y 11 Calle Vitoria, tras las obras de demolición y estabilización de edificios ejecutadas.

Por tanto el **objeto de la modificación puntual** es adaptar en nivel de protección que tienen estos edificios en la ficha del **Catálogo de Bienes Protegidos**, a la realidad física existente.

Todo esto ya está reflejado en el **Plan Especial de Regeneración Urbana Ebro-Entrevías**, aprobado definitivamente por el Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro Local el 2 de Junio de 2016. Aparece tanto en la memoria urbanística página 49 donde dice:

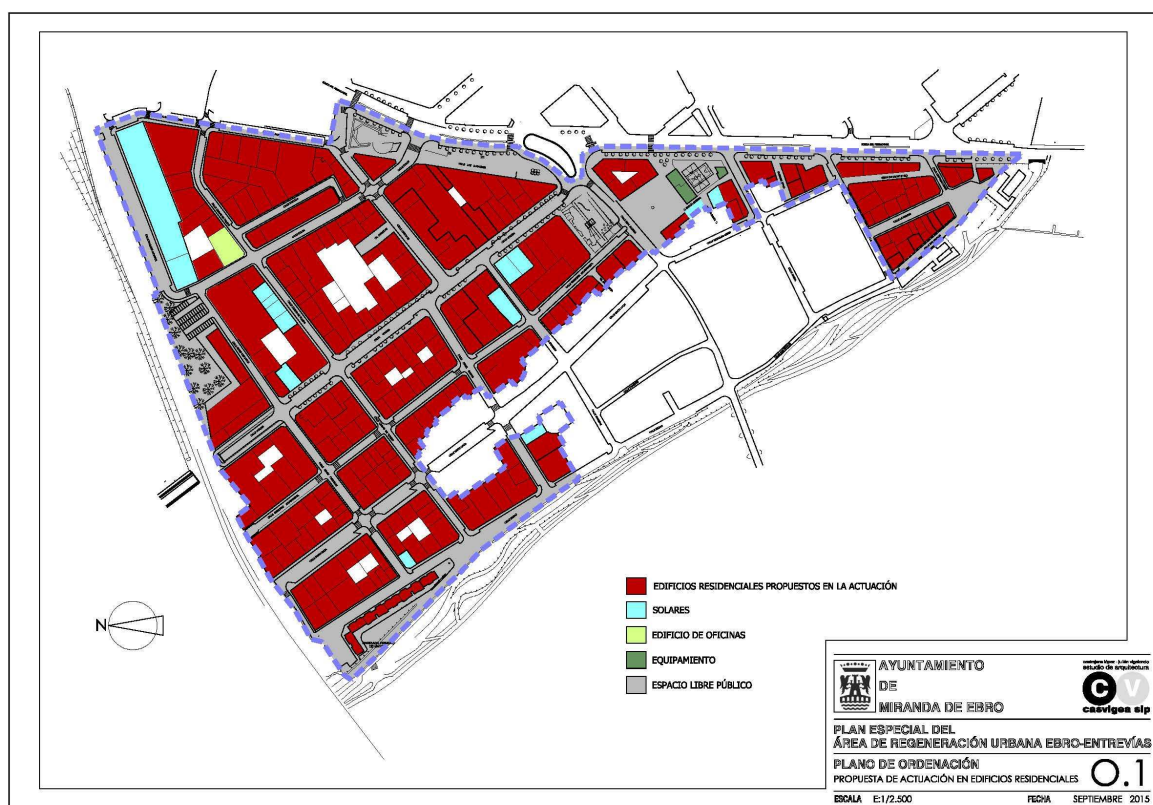
“CATALOGACIÓN.

En el ámbito existen 21 edificios catalogados, de los cuales 16 se sitúan en la calle Vitoria.

Ver fichas del catálogo del PGOU. Debe tenerse en cuenta:

Ficha E-17: El edificio ha sido demolido, conservándose la fachada a la calle Vitoria y parte de la fachada a calle Sorribas.”

Como en los planos, donde las parcelas aparecen grafiados con el color azul celeste que se corresponde con solares.



Para ello, se propone la modificación de la ficha E-17, que establece para estos edificios un **nivel de protección Estructural**, pasando a tener un **nivel de protección Ambiental**.

MEMORIA VINCULANTE

7.- OBJETIVO Y PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

Del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas que afectan a los edificios objeto de esta Modificación Puntual y que han quedado ampliamente explicadas en la Memoria Informativa de este documento, pasamos a formular los objetivos que pretenden esta modificación.

El principal **objetivo de la modificación puntual** es adaptar en nivel de protección que tienen estos edificios en la ficha del **Catálogo de Bienes Protegidos**, a la realidad física existente. Además se pretende corregir la contradicción existente el PGOU, en el que por un lado se establece un fondo máximo edificable para estos edificios y por otro se les dotaba de una protección estructural, siendo el fondo máximo, inferior al que tenían los edificios objeto de la modificación.

La propuesta de la modificación puntual, consiste en la modificación del nivel de protección de estos edificios, que pasarían de tener un **nivel de protección Estructural**, a tener un **nivel de protección Ambiental**. Con este cambio, pasa a tener sentido el fondo máximo edificable que refleja la documentación gráfica del PGOU vigente.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Justificación de la conveniencia, oportunidad e interés público de la modificación.

De cara a la justificación de la conveniencia, oportunidad e interés público de la modificación se procede a describir el estado de los inmuebles originales y los valores arquitectónicos de los mismos.

Con respecto al estado de los inmuebles originales existen abundantes informes y documentación detallada sobre el deterioro extremo de los mismos.

Como consecuencia de ellos se produjo el Decreto de fecha 17 de julio de 2013, dictado por la Concejala Delegada de Urbanismo y Medioambiente del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro. En el citado Decreto se exigía a los propietarios de los Edificios sitos en los números 9 y 11 de la Calle Vitoria a la realización entre otras de las siguientes actuaciones: "3º.- Ordenar el inmediato vaciado interior del inmueble, conforme a la Normativa de aplicación en vigor."

Se adjunta con el presente documento **informe detallado del Arquitecto Técnico Municipal D. José Luis González Martínez** en el que se solicita que se lleven a cabo actuaciones en el sentido señalado con carácter de emergencia. (Ver Anexo)

Con respecto a los valores arquitectónicos de los inmuebles originales entendemos que el grado de protección ambiental era más ajustado a los valores de los inmuebles, ya que los valores que protege se adecúan más al caso que nos ocupa que los de la protección estructural.

“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 cubiertas.”

*“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.**”*

Tal y como se puede apreciar en las fotografías del interior de las edificaciones del informe del estado previo de los inmuebles (además de su extremo deterioro), **no se aprecian especiales valores a proteger**. Se trata de edificaciones convencionales de viviendas con estancias a pequeños patios y abundantes alcobas. Además de la falta de un especial interés a proteger, sería imposible llevar a cabo su reconstrucción cumpliendo la normativa actual de accesibilidad y salubridad. También se aprecia en las fotografías la composición de los muros de las fachadas, realizadas con materiales muy sencillos, de modo que su valor principal es el compositivo mucho más que el de su materialidad.

Por tanto, los edificios que nos ocupan tienen para la población de Miranda de Ebro un **valor como integrante de la escena urbana** que debe mantenerse como recuerdo del patrimonio histórico. **Esto se consigue de forma adecuada con la protección ambiental**, sin necesidad de la, ya imposible por otra parte, protección estructural de los inmuebles.

Por otra parte la línea del **fondo máximo edificable que figura en planeamiento** vigente en el plano M-17 **supone una contradicción con la protección estructural** ya que elimina parte de la edificación existente, siendo sin embargo acorde con la nueva protección ambiental. La protección estructural podría incluso tratarse de un error.

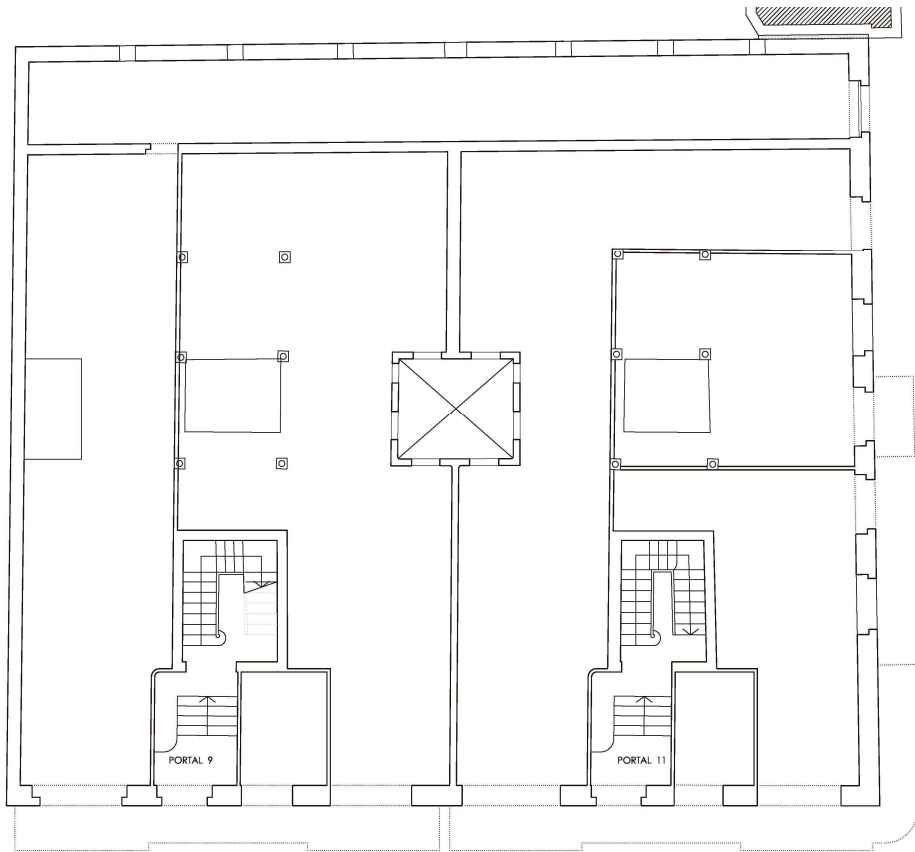
Los edificios sitos en la Calle Vitoria, números 9 y 11, objeto de las actuaciones de demolición y estabilización de fachadas exigidas en el Decreto de 17 de julio de 2013, se encuentran **incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos regulado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro** (aprobado por la Orden FOM 1349/2005 de 26 de septiembre). En concreto **el artículo 420 de la citada norma**, así como su correspondiente ficha del catálogo, **los identifican con el código E-17**, estableciendo para los mismos un **nivel de protección Estructural**.

Tras las obras de demolición y estabilización de fachadas ejecutadas en los edificios 9 y 11 de la Calle Vitoria, **han desaparecido los elementos que definen su forma de articulación, no existiendo en este momento ni forjados, ni estructura portante, ni cubiertas que proteger**.

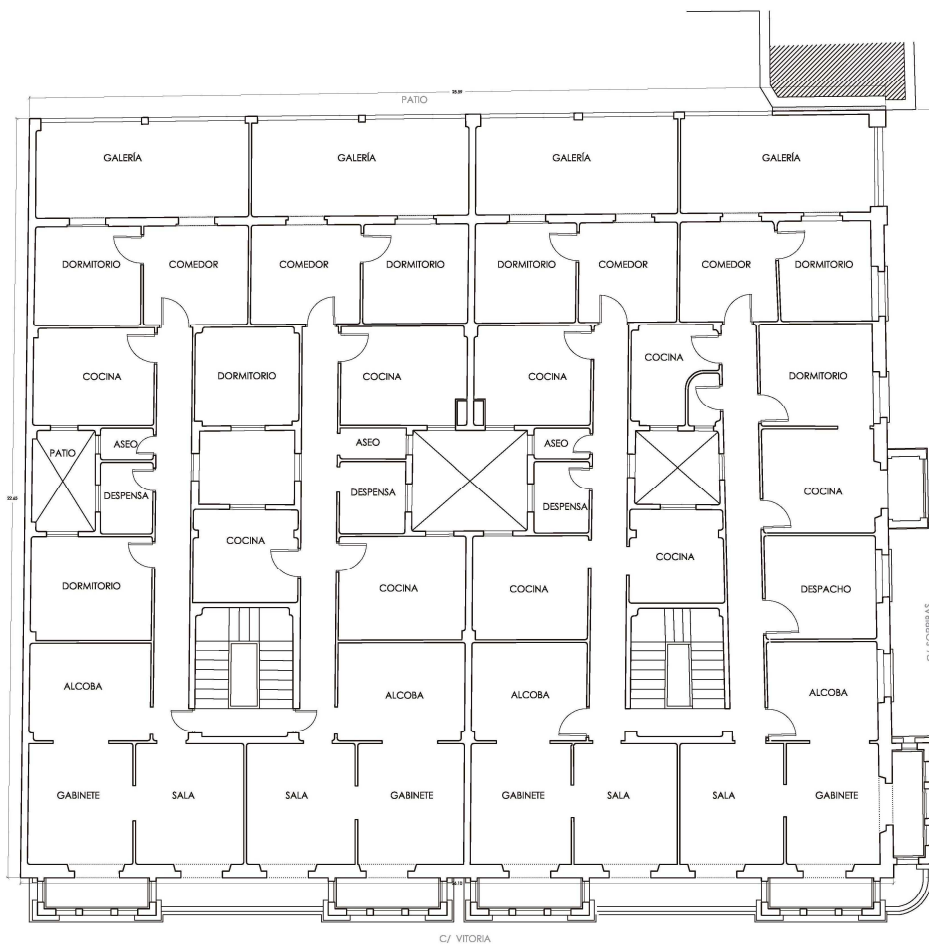
Las obras ejecutadas en ambos edificios, **han tenido como uno de sus objetivos el mantenimiento de las características externas del edificio, para lo cual se ha instalado el correspondiente estabilizador de fachada**.

A la vista de la situación actual del edificio, y por las razones expuestas, queda justificado que **no procede mantener el nivel de protección Estructural de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la Calle Vitoria de Miranda de Ebro, debiendo los mismos pasar a tener un protección Ambiental**.

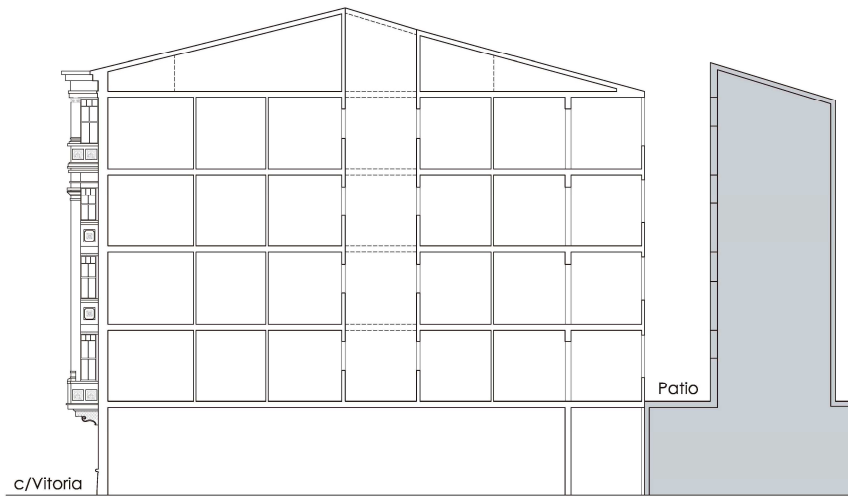
Se adjuntan planos del estado previo de las edificaciones.



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO



ALZADO CALLE VITORIA

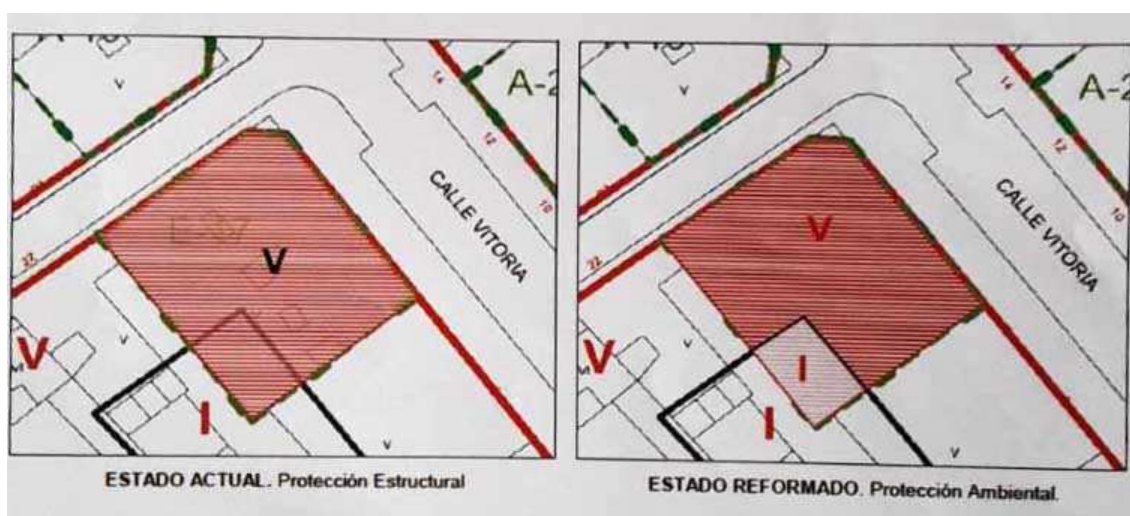


ALZADO CALLE SORRIBAS

El cambio de protección, nos permite ajustarnos a las alineaciones que figuran en el planeamiento vigente, lo que implica una **reducción de la edificabilidad**.

En este sentido se puede afirmar con rotundidad que **no se produce un aumento de la edificabilidad** ya que la aplicación de la ordenanza de aplicación del PGOU: ordenanza 2 (RET) 2º (plano M-17) implica un fondo edificable menor que la práctica colmatación de la parcela que tenía la edificación protegida.

Las alturas permitidas son las mismas que las de la edificación preexistente con un fondo edificable menor por lo que **se produce una reducción de la edificabilidad**.



Identificación y justificación de las determinaciones que se modifican.

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

- En la pág. 3 del libro "Catálogo de bienes" se suprime la ficha E-17, puesto que las fichas que se denominan "E-nº" se refieren a edificios que cuentan con protección estructural.
- Crear una nueva ficha del Catálogo de Bienes Protegidos que denominaremos **A-39**, de composición similar a la que se anula, en el que figura una **Grado de Protección Ambiental**, uso actual **Solar**, estado de conservación **Solo quedan las fachadas estabilizadas**, se sustituye la foto de la ficha por otra **Foto actual**.

- Se modifica el plano "Catálogo de bienes protegidos. Núcleo Urbano.", en las parcelas aparecen grafiadas como elemento catalogado y hace referencia a la ficha E-17 ahora debe figurar A.39.
- Se modifica el plano "Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano. 17", en las parcelas aparecen grafiadas como elemento catalogado y hace referencia a la ficha E-17 ahora debe figurar A.39.
- En el libro relativo a Normativa del PGOU. Se modifica el artº 420 relativo a la "Relación de Bienes Protegidos" suprimiendo la mención a la ficha E-17 y añadiendo la mención a la nueva ficha A-39.
- El fondo máximo edificable es el que ya figuraba en planeamiento vigente en el plano M-17 y que suponía una contradicción con la protección estructural siendo acorde con la nueva protección ambiental.
- La ordenanza de aplicación es la que figura en el Plan General de Ordenación Urbana, ordenanza 2 (RET) 2º

En la documentación gráfica que acompaña esta documentación queda reflejado el alcance de las modificaciones. Quedando modificado los planos "Catálogo de bienes protegidos. Núcleo Urbano" y "Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano. 17".

Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en el planeamiento.

La propuesta de modificación que contiene este documento no supone una variación o alteración de la estructura general del territorio municipal, sólo afecta a dos inmuebles del municipio.

Además con la nueva protección las edificaciones tendrán un fondo edificable igual la grafiado en el planeamiento vigente, por lo que el volumen edificable se corresponde con lo que figura en la documentación gráfica del PGOU vigente.

El análisis de riesgos/peligrosidades del ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro para la modificación de la protección de los edificios sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria corresponde con el del municipio de Miranda de Ebro.

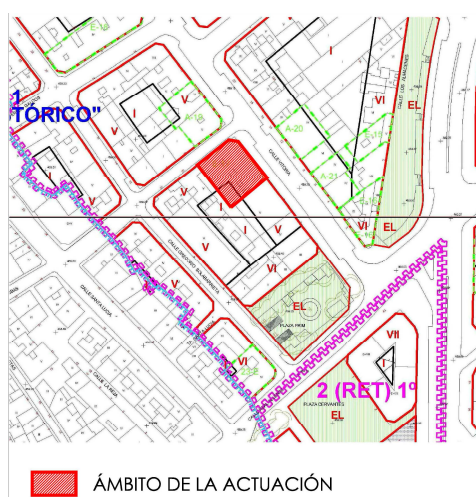
Dado la pequeña entidad de la modificación y que esta se encuentra dentro del casco urbano, no es necesario adoptar medidas específicas para el ámbito de la Modificación Puntual, siendo las medidas de protección para evitar situaciones de riesgo para las personas, las previstas en los diferentes Planes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

En cuanto a la posible **afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas**, la modificación del PGOU **no tiene ninguna afección** sobre ellas ya que no implica la realización de ninguna obra en espacio público. Las posibles intervenciones en el interior de las parcelas no implican en absoluto interferencia sobre las citadas redes.

La Modificación Puntual que se está tramitando, no supone un aumento de las condiciones de altura máxima admisible, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, no obstante, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas palas-) , medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares), o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) según lo indicado en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72.

9.- RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito donde la nueva ordenación altera a la vigente se circunscribe únicamente a los solares sitos en los números 9 y 11 de la calle Vitoria, donde se encontraban los objeto del cambio de protección.



La modificación afecta únicamente al cambio de protección de los edificios sitos en los nº 9 y 11 de la calle Vitoria pasando de protección estructural a protección ambiental.

Con el acuerdo de aprobación inicial se producirá la suspensión del otorgamiento de licencias en estas dos 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, tal y como establece el artº 156 del RUCyL.

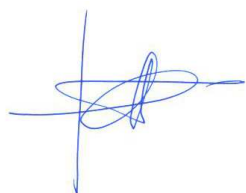
10.- CONCLUSIÓN

La modificación que se propone no supone una modificación de los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento vigente, por lo que se puede afirmar que se trata de únicamente de una modificación y por tanto no procede la revisión de las Normas Urbanísticas, 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.

Dado que las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, tal y como se indica en el **Artículo 8. Determinaciones de ordenación general** del título 1, capítulo 3 del P.G.O.U 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 artº 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En Miranda de Ebro a Burgos a 29 de enero de 2.018



Fdo: Ignacio Sáiz Camarero

En representación de Escribano y Sáiz S.C.P.