

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE DURANGO EN LA CASA MIANGOLARRA SITA EN FRAY JUAN DE ZUMARRAGA N° 31

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. NORMATIVA GRÁFICA. ESTADO ACTUAL
4. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
6. NORMATIVA GRÁFICA. MODIFICACIÓN PROPUESTA
7. NORMATIVA URBANÍSTICA.

MEMORIA

1.-ANTECEDENTES

La denominada Casa de Miangolarra, es una antigua ferrería de Mendizabal, situada junto al puente de Pontón, en la margen izquierda del Río Ibaizabal.

Se trata de una casa hermosa que ha tenido la consideración de edificio de conservación obligatoria en las Normas Subsidiarias, por el interés local que despierta, e inicialmente en la 1ª Revisión se calificaba como Baja Densidad (BD), vinculada al uso de residencia familiar.

En la 2ª Revisión de las Normas Subsidiarias y una vez perdida la utilización como vivienda aislada, e implantado un gimnasio, se cambió la calificación pasando de Baja Densidad a Equipamiento Privado, y dentro de ésta calificación global, a la categoría Deportiva que recoge el uso al que estaba destinado.

Durante una decena de años ha venido funcionando aceptablemente como gimnasio, aunque la evolución de este mercado, la escasez superficial de la casa, la ampliación de la oferta deportiva pública y privada en Durango, hace imposible su mantenimiento como tal y ha provocado su cierre.

Habiendo sido adquirido por la Sociedad IRRABAXELA S.L. con el fin de instalar una actividad de Hostelería se plantea al Ayuntamiento, la definición del procedimiento para la obtención de las licencias oportunas con la finalidad de acondicionar la casa para Bar-Restaurante.

Dada su proximidad al cauce del Ibaizabal han efectuado una consulta en la Agencia del Agua (URA), con el resultado de que no hay inconveniente para cualquier intervención interior, siempre que no afecte a las fachadas o a la urbanización exterior. Ello sirve como primera aproximación a la competencia sectorial y sin perjuicio del trámite de Autorización que deben efectuar con carácter previo a la licencia de obras de acondicionamiento de la casa al nuevo uso.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Municipio de Durango se rige urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por las Ordenes Forales 676/2003 de 12 de septiembre, y 76/2005, de 14 de enero. La publicación de la normativa urbanística a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se produjo en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 77, de 25 de abril de 2005, con lo que el documento entró en vigor y se mantiene hasta la fecha de hoy.

El referido planeamiento general otorga a la Casa de Miangolarra, la calificación global de Equipamiento Privado, y dentro de éstos concreta la categoría Deportiva con el rango de calificación pormenorizada.

Así mismo, le afecta la condición de “Edificio a Conservar” como fórmula de protección local, y le exime de cualquier parámetro edificatorio, al tener la condición de conservación. Por ello, la edificabilidad prevista es la que consume el edificio en la actualidad, es la Existente.

El edificio se encuentra en suelo clasificado como Urbano y se rige a nivel normativo por el artículo 2.9.3 de las Normas Subsidiarias, titulado Equipamientos Privados. En el punto 3 del referido artículo se recogen las categorías existentes y en el listado de la categoría de Equipamiento Deportivo, aparece con el nº 2 Casa de Miangolarra.

A nivel gráfico el plano 0.6-1 de Normativa, calificación y ordenación pormenorizada, del cual reproducimos a continuación una ventana, contiene las determinaciones sintetizadas de las Normas vigentes, es decir, plasma el planeamiento vigente que afecta a la casa de Miangolarra.

3. NORMATIVA GRÁFICA. ESTADO ACTUAL

4. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La calificación de Equipamiento Privado afecta a los equipamientos preexistentes en el momento de formulación de las Normas Subsidiarias, que eran de titularidad privada y se asentaban sobre parcela propia y diferenciada.

No se trata de un objetivo del Plan para garantizar los servicios públicos a la población, sino una constatación de aquellos usos equipamentales que los distintos agentes privados habían implantado con anterioridad para sus legítimos fines, ya sean lucrativos o desinteresados. De ahí que convivan bajo la misma calificación global de Equipamiento Privado hoteles, conventos, centros educativos o gimnasios.

Algunos de estos usos poco tienen que ver entre sí, aunque no pueden encuadrarse en los dos bloques de usos tradicionales, la residencia y las actividades económicas, la vivienda y el trabajo. Todos ellos de alguna manera prestan un servicio a la comunidad bien sea material o espiritual, aunque su influencia en el medio urbano resulta desigual. Un centro educativo y un hotel, una iglesia y un convento de clausura tienen un comportamiento sobre el medio en que se enclavan muy diferente.

Pero todos ellos se han implantado por voluntad privada, sin que medie intervención pública para dotar de servicios a la colectividad duranguense. Bien sea con fines lucrativos, o perfectamente desinteresados, estos usos escapan a la voluntad municipal y solo se inscriben en un puzzle territorial de actividades públicas y privadas que se complementan entre sí.

En suma, se trata de iniciativas particulares que rellenan el mosaico de actividades urbanas, que son cambiantes en el tiempo y que se rigen por tendencias generales de la sociedad, apareciendo o diluyéndose en función del comportamiento social. Hay equipamientos privados que complementan el mismo uso desde la esfera de lo público, como pueden ser los centros educativos, y hay otras que solo se dan desde la perspectiva de lo privado, como puede ser un hotel o un convento.

Pero en todos los casos, nace una voluntad privada que cuando desaparece, cesa la actividad en cuestión provocando un vacío nada positivo para la ciudad. En ese momento se precisa un criterio que pueda restituir no ya la actividad cesada, sino alguna otra que aporte ese valor complementario que le supone al equipamiento privado dentro de la estructura urbana.

A nuestro juicio, ante el cese de una actividad equipamental privada, debe producirse si hay iniciativa particular, un cambio de categoría vía modificación puntual.

Cuando la modificación que se pretenda afecta a la calificación global, es decir, pretende la sustitución del uso equipamental por otro claramente lucrativo, bien sea residencial o de actividades económicas, si tiene suficiente entidad, debe esperarse a la Revisión del Planeamiento, o encontrarse muy bien justificado desde el interés público.

A la vista de lo anterior y teniendo en cuenta que cualquier iniciativa particular es voluntaria, la administración municipal debe encauzar las mismas bajo el prisma del interés general. En este caso, se plantea la posibilidad de destinar el edificio a la categoría de Equipamiento Hostelero, lo que parece adecuado, para mantener el edificio en perfecto estado de mantenimiento y dotarle de actividad a un elemento integrante del patrimonio edificado, que sin ser de una singularidad excepcional, sí tiene un cierto valor intrínseco y una historia reciente que merece conservarse.

No parece que este nuevo destino hostelero represente ningún desequilibrio, ni influjo negativo en la zona, por lo que su modificación es perfectamente acorde con el encuadre urbanístico general.

En cuanto al alcance jurídico de la modificación que se plantea, diremos que la ordenación urbanística contiene dos niveles, a tenor del artículo 50.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística estructural y la ordenación urbanística pormenorizada. La ordenación urbanística estructural se desarrolla en el artículo 53 y 54, enumerando las distintas determinaciones y dotaciones que tiene carácter estructural. La ordenación urbanística pormenorizada se contiene en el artículo 56 y compete básicamente a la red dotacional de sistemas locales.

La calificación global (Equipamiento Privado) pertenece a la órbita de la ordenación estructural, y la calificación pormenorizada (Deportivo, hostelero, conventual, educativo,...) pertenece lógicamente al nivel de ordenación pormenorizada.

El cambio de la categoría de Deportivo a Hostelero pertenece a la escala de la ordenación pormenorizada, y ello tiene su importancia, puesto que la modificación de los elementos del contenido estructural o pormenorizado, deberá ajustarse a las reglas propias de dicho contenido. En consecuencia, al tratarse de determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada, tienen el rango jerárquico del planeamiento de desarrollo (planes parciales y planes especiales) según el artículo 58.2 de la Ley, y de ello se deriva la tramitación prevista en los artículos 95 y siguientes de la Ley.

En consecuencia, la presente modificación puntual del cambio de categoría equipamental, se encuentra en el ámbito de la ordenación pormenorizada y su tramitación corresponde a la de los planes de desarrollo.

5. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación afecta exclusivamente a la categoría del Equipamiento Privado que afecta a la casa de Miangolarra. Permanece la calificación global y su trama, y se altera la categoría pasando a Equipamiento Hostelero, dándole el número correlativo 5.

Esta modificación se plasma gráficamente en el plano 0.6.1 de las Normas Subsidiarias que lleva por título Normativa, Calificación y Ordenación Pormenorizada, y del cual se realiza una ventana en esta documentación escrita, con el objeto de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia, para posibilitar su entrada en vigor, tras la aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno.

No obstante, y al efecto de disponer de un ejemplar completo de la documentación gráfica una vez recaiga la aprobación definitiva de la presente modificación, se adjuntan los planos 0.6.1, en su versión de estado actual con la I de información y en la versión de la modificación propuesta con la M. Por lo tanto, el plano numerado M.0.6.1 será el que sustituya el 0.6.1 de la documentación aprobada con anterioridad.

A nivel de la documentación escrita del tomo de Normativa de las Normas Subsidiarias, se modifica solo el artículo 2.9.3 Equipamientos Privados, quitando la casa de Miangolarra de los Equipamientos Deportivos e incorporándola con el número 5 al listado de los Equipamientos Hosteleros (E.H.). La supresión del número 2 de los equipamientos deportivos de la casa de Miangolarra, produce el Avance correlativo del número 3, Gimnasio OPEN FAUSTEBEKO, que ahora pasaría a ser el número 2.

En el apartado siguiente, se transcribe el mencionado artículo 2.9.3. con la incorporación de la casa de Miangolarra como Equipamiento Hostelero nº 5, de forma que sustituya al mismo artículo del documento vigente.

Ahora reproducimos la ventana correspondiente al plano de normativa, con el grafismo de la Leyenda del plano que afecta al edificio objeto de la presente modificación.

6. NORMATIVA GRÁFICA. MODIFICACIÓN PROPUESTA

7. NORMATIVA URBANÍSTICA

El Artículo 2.9.3 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS con la introducción de las concreciones expresadas en el apartado anterior, queda como sigue:

ARTº 2.9.3. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.

1. El presente artículo se refiere a los equipamientos de dominio privado que se asientan sobre parcela propia y diferenciada, con un uso dotacional que conviene preservar.

2. Dentro de los equipamientos privados se distinguen las siguientes categorías, que a su vez comprenden las siguientes parcelas con su aprovechamiento:

- Equipamiento Educativo (E.E.).

- 1.- Colegio Jesuitas. Kurutziaga 1º. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 2.- Colegio Nevers. Bruno Mauricio Zabala. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 3.- Colegio Maristas. J.A. Abasolo. Existente.
- 4.- Ikastola Kurutziaga. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 5.- Colegio San Francisco. Intxaurreondo. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 6.- Ikastola Ibaizabal. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Equipamiento Religioso (E.R.).

- 1.- Basílica Andra Mari. Existente.
- 2.- Iglesia Santa Ana. Existente.
- 3.- Iglesia San Fausto. Existente.
- 4.- Iglesia San Pedro de Tabira. Existente.
- 5.- Ermita San Roke. Existente
- 6.- Convento Siervas de Jesús. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 7.- Convento Carmelitas Descalzas. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 8.- Monasterio Santa Susana. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Equipamiento Hostelero (E.H.).

- 1.- Hotel Kurutziaga. $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 2.- Gran Hotel Durango. Existente.
- 3.- Sociedad Kili-Kolo. Existente.
- 4.- Antiguo Matadero Ibaizabal. Existente.
- 5.- Casa Miangolarra. Existente

- Equipamiento Servicios Sociales

- 1.- Salesas. Galtzareta. $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 2.- Intxaurreondo. $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Equipamiento Deportivo

- 1.- Gimnasio Torreneña. $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 2.- OPEN Faustebekoa. $1.352 \text{ m}^2\text{c}$

Durango, marzo de 2010

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

EL ASESOR JURÍDICO

Fdo. Federico Arruti Aldape

Fdo. Ivan Espinosa Pérez