

## **8. LAS PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL.**

La estrategia del **Plan Especial de Reforma Interior “Conjunto Histórico de Miranda de Ebro”** **corresponde con** la implantación y desarrollo de actuaciones e iniciativas tendentes a la recuperación y revitalización del centro histórico de Miranda de Ebro, mediante la conservación y recuperación del patrimonio histórico y cultural, el mantenimiento de las características formales, tipológicas y estructurales del tejido urbano, la mejora de la calidad ambiental y de las condiciones de vida de la población, la mejora de la accesibilidad viaria y el incremento de las dotaciones urbanísticas, la implantación de usos y actividades compatibles que procuren la dinamización social y económica de este tejido histórico, y su integración plena en la estructura urbana de la ciudad de Miranda de Ebro; así como establecer el marco urbanístico para procurar la gestión y desarrollo de las actuaciones propuestas.

### **8.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN ESPECIAL.**

#### **8.1.1 Criterios y objetivos**

Estos criterios generales se desarrollan en los siguientes objetivos concretos, que se definen en razón a los distintos contenidos sectoriales propuestos:

- a) Conservación y recuperación del patrimonio histórico y cultural:
  - Revitalizar el tejido histórico:
    - Acometiendo las medidas necesarias desde la Administración para la conservación y rehabilitación del conjunto histórico-monumental de la Villa, así como la protección específica de los elementos singulares del patrimonio edificado.
    - Fomentando iniciativas de desarrollo e inversión, tanto públicas como privadas, en el casco antiguo de la ciudad.
    - Regulando las intervenciones posibles en los elementos catalogados, a fin de preservar los valores que presentan.
    - Recuperación de edificaciones singulares en deficiente estado de conservación para actividades públicas.

- Rehabilitando las construcciones históricas que conforman la fachada fluvial del barrio de Aquende y caracterizan este paisaje urbano tradicional de la Villa desde la ciudad moderna.
  - Estableciendo una política coordinada entre las distintas Administraciones públicas y los particulares de ayudas e incentivos para la rehabilitación integrada de áreas del tejido histórico, mejorando sus condiciones de habitabilidad.
  - Fomentar el conocimiento y divulgación del importante patrimonio existente, para procurar su mantenimiento:
    - Potenciando el Conjunto Histórico-Artístico de la Villa de Miranda de Ebro como destino turístico basado en el patrimonio histórico-cultural, articulado en los monumentos históricos declarados.
    - Complementariamente, diseñando estrategias para la consideración del término municipal y la comarca como área de interés cultural, centrada en este conjunto histórico y en las edificaciones singulares existentes en las entidades menores.
- b) Mantener de las características formales, tipológicas y estructurales del tejido urbano:
- Protegiendo las características del paisaje urbano tradicional, especialmente en el barrio de Aquende, evitando su distorsión con elementos ajenos a tipologías, volumetrías y acabados tradicionales.
  - Manteniendo la estructura parcelaria existente.
  - Diseñando actuaciones e intervenciones acordes con el entorno donde se desarrollan, minimizando posibles afecciones al tejido histórico consolidado.
  - Regulando usos no compatibles con las características propias de estas zonas.
- c) Mejorar de la calidad ambiental y de las condiciones de vida de la población:
- Colaborando por parte de las Administraciones en la mejora de las condiciones de higiene y de salubridad de las viviendas en el tejido histórico.
  - Desarrollando el sistema de espacios libres públicos, apoyado en el tratamiento de las riberas del río Ebro y en la ampliación del Parque de La Picota.
  - Mejorando la urbanización de las áreas peatonales, procurando la creación de un sistema de zonas de estancia y plazas de ámbito local.
  - Recuperando el tejido social y económico en el casco antiguo de la Villa, potenciando el arraigo de la población tradicional.

- Completando la estructura urbana del casco histórico, desarrollando los suelos vacantes existentes en el casco antiguo, especialmente el localizado en el barrio de Allende.
- d) Mejora de la accesibilidad viaria y aumento de las dotaciones urbanísticas:
- Superando el carácter actual de barrera del barrio de Aquende, proponiendo fuera del ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Reforma Interior la disposición de un nuevo vial exterior al oeste del núcleo urbano por la denominada “carretera de las canteras”, así como mejora de los accesos desde la carretera de Orón a la travesía de N-I.
  - Reordenando y restringiendo el tráfico rodado, favoreciendo la peatonalización preferente del casco histórico, estableciendo vías alternativas para la circulación rodada.
  - Renovación de las redes de los servicios básicos, que en su mayor parte están obsoletas o son inexistentes, especialmente en el barrio de Aquende.
- e) Dinamizar social y económicamente el tejido histórico y procurar su integración plena en la estructura urbana de la ciudad de Miranda de Ebro:
- Potenciando el casco antiguo, y en particular el barrio de Aquende, como el centro administrativo y cultural de la ciudad.
  - Favoreciendo la implantación de usos terciarios y comerciales compatibles con las características del tejido histórico.
  - Mantenimiento y atracción de población residente en el casco antiguo.
  - Restringiendo el desarrollo de actividades generadoras de impactos y de usos incompatibles con los objetivos previstos, especialmente limitando el establecimiento de bares y establecimientos similares.
- f) Establecimiento del marco urbanístico para procurar la gestión y desarrollo de las actuaciones propuestas:
- Adecuando las propuestas del Plan Especial al marco normativo vigente.
  - Definiendo los sistemas de actuación (de iniciativa particular o pública) que se adecuen a la prioridad e importancia de las actuaciones.
  - Definiendo los sistemas de actuación (de iniciativa particular o pública) que se adecuen a la prioridad e importancia de las actuaciones.
  - Programando el conjunto de éstas y, en su caso, previendo la conveniencia de ejecutar otras que no se incluyan en programa, a desarrollar cuando se den las circunstancias oportunas.

### 8.1.2 La estructura urbana

Las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro se coordinan con las establecidas en el planeamiento general municipal vigente, sin que afecten al desarrollo del mismo, por cuanto precisan y concretan dentro de un ámbito territorial específico (Conjunto Histórico) propuestas coherentes con el marco global de las previsiones contempladas en el Plan General.

El Plan Especial mantiene la estructura urbana existente del tejido histórico consolidado, sin proponer actuaciones que representen alteraciones significativas, salvo en aquellas situaciones correspondientes a áreas urbanas degradadas y sin consolidar en las que se considera procedente la intervención mediante actuaciones tendentes a la ordenación y reestructuración de las mismas y contribuyan a la regeneración del entorno urbano donde se localizan.

La ordenación propuesta mantiene las características propias de la edificación tradicional, manteniendo las alineaciones, alturas y tipologías consolidadas así como los referentes presentes en la memoria colectiva histórica del paisaje urbano en la población mirandesa.

El Plan Especial incorpora algunas actuaciones urbanísticas tendentes a completar y desarrollar la estructura urbana consolidada, posibilitando la creación de nuevos desarrollos residenciales en terrenos vacantes situados extramuros del conjunto histórico (Entrehuertas), en el barrio de Aquende, permitiendo la regeneración del tejido social con la atracción de nueva población residente.

Asimismo, propone actuaciones específicas para la renovación de las redes infraestructurales que se manifiestan claramente insuficientes o están en precarias condiciones de servicio, especialmente las localizadas en el barrio de Aquende, para lo que establece tanto intervenciones puntuales de mejora de las condiciones de urbanización como la renovación generalizada en el ámbito del Plan Especial.

A su vez, revisa y propone soluciones específicas relativas a la superación de las dificultades presentes en la accesibilidad de la red viaria, que se agravarán con el desarrollo inmediato de la importante actuación residencial de “El Crucero”, que al carecer de conexiones y accesos adecuados con la carretera nacional N-I, previsiblemente incidirán de manera grave en el tráfico rodado de paso a través del barrio de Aquende hacia la ciudad moderna en Allende.

En este sentido, el Plan Especial propone orientativamente y fuera de su ámbito de aplicación, un nuevo vial perimetral de conexión de la carretera de Orón con la calle San Lázaro, mejorando la conectividad entre los desarrollos urbanísticos situados en la zona del Crucero y la travesía de la carretera N-I.

Asimismo, el Plan Especial posibilita los usos económicos tradicionales, normalmente vinculados a las plantas bajas de las edificaciones, y prevé nuevos espacios económicos, de carácter privado, que fomenten la recuperación de un entorno degradado del casco antiguo, localizado en los terrenos de la antigua fábrica de harinas de La Picota.

El Plan Especial propone y consolida el monte de La Picota como el gran parque recreativo urbano de la ciudad, que junto con las riberas del Ebro y del Bayas, conformarán los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes más importantes de Miranda de Ebro. La integración de este singular espacio libre en la estructura urbana se realiza mediante la mejora de la accesibilidad peatonal al mismo desde el casco histórico, procurando la apertura hacia el núcleo urbano de este singular espacio que ocupa una posición predominante sobre la Villa.

### **8.1.3 Los usos del suelo**

El Plan Especial mantiene, con carácter general, los usos consolidados presentes en el conjunto histórico, no alterando de manera significativa la calificación existente del suelo dentro de su ámbito de aplicación, sino que procura intervenciones localizadas con la finalidad de regenerar el entorno donde se producen, reequilibrando déficits dotacionales zonales y posibilitando la implantación de nuevas actividades tanto residenciales como socioeconómicas.

En conjunto, y de manera global, los usos del suelo definidos en este Plan Especial según figuran en el plano de Ordenación: Calificación del Suelo. Usos corresponden con las siguientes categorías:

- Usos lucrativos:
  - Residencial
  - Terciario
  - Terciario / Residencial / Equipamiento (privado)

- Usos dotacionales públicos:
  - Equipamientos
  - Infraestructuras
  - Espacios Libres y Zonas Verdes
  - Sistema Viario

Asimismo, se incluye la delimitación del tramo del río Ebro como lámina de agua, a los efectos de la zonificación de todo el ámbito de aplicación del Plan Especial, que representa una superficie de 40.5000 m2.

**CUADRO RESUMEN. CALIFICACIÓN DEL SUELO (AMBITO DEL PLAN ESPECIAL)**

<b>USOS LUCRATIVOS (superficies de suelo)</b>		
■ LUCRATIVO	55.663 m2	27,8 %
■ EQUIPAMIENTO PRIVADO	9.819 m2 (*)	4,9 %
■ ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	28.865 m2 (**)	14,4 %
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>	<b>94.347 m2</b>	<b>47,2 %</b>
<b>USO DOTACIONALES PÚBLICOS (superficies de suelo)</b>		
■ EQUIPAMIENTOS	11.970 m2	6,0 %
■ INFRAESTRUCTURAS	2.094 m2	1,1 %
■ ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	42.283 m2	21,2 %
■ SISTEMA VIARIO	49.196 m2	24,6 %
<b>TOTAL USOS DOTACIONALES PÚBLICOS</b>	<b>105.543 m2</b>	<b>52,8 %</b>
<b>TOTAL ÁMBITO DEL PERI (***)</b>	<b>199.890 m2</b>	<b>100 %</b>

(\*) De los que 9.427 m2 corresponden al Colegio de los Sagrados Corazones.

(\*\*) De los que 2.762 m2 corresponden a espacios libres de equipamientos públicos.

(\*\*\*) Sin incluir la lámina de agua (río Ebro).

Las propuestas más destacadas relativas a los usos del suelo que incorpora el Plan Especial corresponden con las siguientes actuaciones previstas, que son objeto de desarrollo y estudio pormenorizado en capítulos posteriores de este documento:

#### 8.1.3.1 Los usos lucrativos.

##### a) Uso Residencial:

- Ordenación y reestructuración de los terrenos vacantes situados en la manzana delimitada por las calles Real Allende, del Olmo, Arenal y San Nicolás, en el barrio de Allende. Representa una capacidad residencial de 37 nuevas viviendas.
- Ordenación de terrenos vacantes situados en las traseras edificadas de la calle Real Aquende. Representa una capacidad residencial de 38 nuevas viviendas.
- Reestructuración del ámbito de la antigua fábrica de harinas de La Picota para usos singulares, con posibilidad de uso residencial. Representa una capacidad residencial de 20 nuevas viviendas.
- Reordenación de terreno en el camino de la Arboleda, junto al Colegio de Aquende. Representa una capacidad de 9 nuevas viviendas.
- Ampliación de manzana residencial en la calle Real Aquende, junto al nº 2. Representa una capacidad estimada de 6 nuevas viviendas.

En conjunto, las nuevas actuaciones propuestas en el uso residencial suponen un aumento de la capacidad residencial del conjunto histórico<sup>1</sup> de 110 nuevas viviendas, que con la capacidad residencial de los solares existentes, especialmente en el barrio de Aquende, y con las actuaciones que se deriven de las operaciones de rehabilitación y regeneración del tejido residencial existente, representan una suficiente y amplia oferta y capacidad de acogida para usos residenciales en el casco antiguo de la Villa, posibilitando la aparición de nuevas tensiones de crecimiento en esta estructura urbana que generen una mayor dinamización social y económica en el Conjunto Histórico. Dentro de éstas, específicamente se programa como parte integrante de la política de creación de patrimonio municipal residencial la ejecución de viviendas protegidas o sociales sobre los siguientes solares e inmuebles del conjunto histórico, que suponen una capacidad estimada de 27 viviendas:

<sup>1</sup> Actualmente, existen 1.160 viviendas en el Conjunto Histórico, de las que 910 están ocupadas.

- Solares situados en la calle de las Escuelas nº 10.
- Solares situados en la calle de las Escuelas nº 5 y 7.
- Solares situados en la calle de las Escuelas nº 6 y calle de la Cruz nº 7.
- Sustitución y reestructuración de inmuebles situados en la calle de San Nicolás nº 19, 21, 23 y 25.

Así, el Plan Especial incluye entre sus determinaciones la programación de 137 nuevas viviendas que representan sobre un parque residencial actual de 1.160 viviendas, un porcentaje del 11,8%; y que si se considera conjuntamente con las 250 viviendas vacías y sin ocupar de ese parque residencial, representan un total del 33,3% de la capacidad residencial resultante.

Es por ello que se considera necesario para el desarrollo de este Plan Especial que, junto a la creación de nueva oferta residencial en esta zona histórica y que se sitúa en localizaciones periféricas a la misma salvo en la actuación prevista en Allende, se acometan con prontitud actuaciones tendentes a la rehabilitación de las edificaciones no ocupadas, por cuanto de seguir ese proceso de abandono de la edificación, con la pérdida de población residente que representa, puede suponer la degradación de áreas del este tejido histórico con las negativas consecuencias que se derivan de ese proceso.

Ante esta situación, complementariamente a los nuevos desarrollos previstos, se proponen entre las determinaciones de este Plan Especial el establecimiento de Áreas de Rehabilitación Integradas, que se localizan en ámbitos concretos del conjunto histórico, y mayoritariamente en Aquende, afectando a una superficie construida conjunta cercana a 20.000m<sup>2</sup> y a más de 100 viviendas, correspondiendo con las zonas homogéneas más degradadas del casco antiguo, y en las que se prevén importantes ayudas y subvenciones públicas para acometer operaciones de rehabilitación del tejido residencial que se encuentra en condiciones deficientes de conservación.



**CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL DEL PLAN ESPECIAL**

Nº DE VIVIENDAS	
■ NUEVOS DESARROLLOS	110
■ ACTUACIONES AISLADAS PROGRAMADAS	27
■ VIVIENDAS NO OCUPADAS	250
■ VIVIENDAS OCUPADAS	910
<b>TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL(*)</b>	<b>1.297</b>

(\*) Sin incluir las viviendas resultantes de otros solares existentes ni de actuaciones sobre el tejido ya edificado.

b) Uso Terciario:

El Plan Especial considera dos localizaciones para el uso terciario exclusivo, reconociendo en una de ellas el uso actual correspondiendo a la Hospedería existente en el antiguo Convento de San Francisco; así como los usos terciario, residencial y/o equipamiento privado que se establecen en el emplazamiento singular de los terrenos de la antigua fábrica de harinas de La Picota, que supone aumentar la capacidad de suelo edificable para estos usos en 3.311 m<sup>2</sup>C.

Complementariamente a estas localizaciones exclusivas para este uso, el Plan Especial considera compatible con el uso residencial predominante en el casco histórico, y en las condiciones que se establecen en las normas reguladoras del mismo, la localización en las plantas bajas de las edificaciones o, en su caso, en edificación exclusiva.

La consecución de uno de los objetivos previos del Plan Especial como es la revitalización del casco histórico, supone la generación de actividad en el mismo, tanto social como económica, que deberá apoyarse en el fomento y creación de nuevas demandas y ofertas de suelo para el desarrollo de actividades económicas, que por las características urbanas del conjunto histórico, especialmente en

Aquende, deberá corresponder con actividades tradicionales, de pequeño comercio, tanto diario como especializado, artesanales, administrativas, de servicios y análogas; así como la posible generación de actividades económicas y hosteleras singulares apoyadas en la actuación de La Picota. A su vez, es necesario limitar la implantación de locales de ocio vinculados al uso hostelero de bares, pubs o similares, cuya excesiva presencia y densidad provocan una percepción negativa del casco de Aquende.

Por tanto, uno de los cometidos más importante del Plan Especial es procurar y fomentar la especialización y el reconocimiento del conjunto histórico de Miranda de Ebro y en particular el barrio de Aquende, como centro de la actividad terciaria tradicional dentro del conjunto de la ciudad mirandesa y su entorno.

#### 8.1.3.2 Los usos dotacionales.

##### a) Equipamientos:

El Plan Especial reconoce, conjuntamente con los equipamientos existentes, la presencia en el casco antiguo de edificaciones y áreas singulares aptas para albergar usos dotacionales comunitarios, por cuanto reúnen adecuadas características y condiciones singulares, tanto de localización, representatividad, uso, dimensiones y presencia en la memoria colectiva de la población mirandesa que contribuyen a su consideración como elementos de referencia dentro del tejido urbano, e integran, en la mayoría de los casos, parte del patrimonio histórico-artístico de Miranda de Ebro.

Esta situación permite el cumplimiento de dos importantes objetivos del Plan Especial, por un lado la mejora de las dotaciones urbanísticas al servicio de la población, y por otro, la recuperación de elementos históricos singulares y su integración en el patrimonio común:

- Rehabilitación y ampliación del Teatro Apolo, como el espacio cultural de referencia en el conjunto histórico, estando prevista en la actualidad su ampliación y rehabilitación con el edificio colindante de la calle San Juan nº 7 . El Plan Especial propone la ampliación del mismo con los terrenos de la calle de La Cruz, nº 4 y 6.

- Rehabilitación y ampliación de la Iglesia de San Juan y entorno, actuación que se considera prioritaria por cuanto corresponde con un Monumento Histórico en un estado muy deficiente de conservación y que ha sufrido graves procesos de transformación, con desaparición de elementos importantes del mismo. Se propone la rehabilitación, proceso que ya está en marcha, de esta construcción así como su ampliación en terrenos colindantes como uno de los referentes sociales y culturales, junto con el Teatro Apolo y el Conservatorio de Música (fuera del ámbito estricto del PERI), del conjunto histórico de Miranda de Ebro.
- Rehabilitación de la fábrica de harinas de la calle Oroncillo, y su consideración como contenedor singular de usos culturales y sociales (sala de exposición, de actos sociales), cuya localización permite la creación de un equipamiento de referencia para los desarrollos urbanísticos previstos en la zona de Entrehuertas. Aunque situada fuera del ámbito de aplicación del Plan Especial, pero colindante con el mismo y con esta construcción, se propone la creación de una plaza urbana para permitir la creación de un espacio abierto peatonal complementario de relación social, estancia y de ocio; a la vez que reestructurar el sistema viario en este entorno, favoreciendo la comunicación entre las calles real Aquende y eras de san Juan.
- Ampliación del equipamiento administrativo municipal, preferentemente, con las edificaciones singulares situadas en la Plaza de España nº 4 (Casa Palacio de los Urbina).
- Rehabilitación del cubo de la antigua muralla, situada junto a la desaparecida puerta del Arenal, en el barrio de Allende, y su ampliación en solares colindantes para equipamiento cultural y administrativo, por cuanto supone la recuperación de uno de los pocos restos existentes de la antigua cerca medieval, y su consideración como posible Museo o Archivo de la Villa.
- Recuperación de la fachada existente de la antigua edificación, ya derruida, ubicada en la calle Real Allende nº 10, situada frente a la Iglesia del Espíritu Santo, que es Monumento Histórico, encontrándose dentro de su área de protección.

Asimismo, aunque no se propone su afección como equipamiento público en este Plan Especial, se aprecia la adecuación como contenedores espaciales para albergar usos dotacionales singulares de las edificaciones históricas situadas en la Plaza de España nº 5 (Casa de las Cadenas), calle San Francisco nº 1 (Casa Palacio de Don Lope) con edificio anejo, incluyendo el jardín existente, y calle San Francisco nº 7 (Casa de los Gil Delgado-Ocio).

Junto con estos equipamientos públicos localizados en edificaciones históricas singulares, se proponen nuevas dotaciones en edificaciones existentes menos representativas, permitiendo mejorar los niveles dotacionales en áreas localizadas del barrio de Aquende:

- Rehabilitación para equipamiento deportivo, preferentemente, vinculado al medio fluvial, por cuanto se localiza próximo al actual embarcadero de Aquende, del inmueble de la calle Eras de San Juan nº 2, donde se situaba un antiguo molino en la desembocadura de la canalización que discurría por la calle Oroncillo desde La Picota.

A su vez, también se establece la creación de nuevos equipamientos preferentemente destinados a la ampliación de dotaciones públicas existentes y colindantes:

- Ampliación de las instalaciones escolares y áreas de juego, preferentemente, del Colegio de Aquende, en el Camino de la Arboleda.
- Ampliación de las instalaciones asistenciales de la Residencia de la Tercera Edad, en la calle de San Francisco nº 21, frente al previsto Parque de la Picota.

En conjunto, el Plan Especial califica para usos de equipamiento una superficie de 22.286 m2 de suelo, de los 11.970 m2 son públicos, correspondiendo los restantes a equipamientos privados, Cine Novedades, Caja de Ahorros del Círculo Católico y el Colegio de los Sagrados Corazones, éste con 9.427 m2, frente a los 17.062 m2 existentes. La mayoría de estos equipamientos se localizan en Aquende, 20.969 m2 de suelo, mientras que los otros 1.317 m2 en Allende: Iglesia del Espíritu Santo, Cine Novedades, c/ Real Allende 10 y “Cubo” de la Puerta del Arenal (Archivo-Museo de la Villa).

<b>EQUIPAMIENTOS DEL PLAN ESPECIAL</b>	
■ EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	17.062 m2
■ NUEVOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS PROGRAMADOS EN EL PLAN ESPECIAL	5.224 m2
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>22.286 m2</b>

b) infraestructuras:

El Plan Especial, tal como se ha comentado en el correspondiente capítulo, propone, con carácter general, la ampliación, renovación o sustitución de las redes infraestructurales existentes en el conjunto histórico que se encuentran obsoletas, ya por estado de conservación, antigüedad o falta de capacidad, siendo esta situación más acusada en el barrio de Aquende y en el recinto histórico de Allende.

Estas actuaciones conllevan la ejecución de obras en el sistema viario, situación que favorecerá acometer la renovación integral del mismo, con renovación o sustitución de la pavimentación, en su caso, a efectos de cumplir uno de los objetivos del Plan Especial, como es la peatonalización preferente del conjunto histórico y la restricción de l tráfico rodado de paso por el casco antiguo.

Se considera necesario la programación de la ejecución de las obras previstas, a efectos de procurar la coordinación en la instalación de los diferentes servicios, para lo que este Plan Especial ha establecido, conjuntamente con las actuaciones generales indicadas, proyectos de urbanización específicos por tramos de viario y áreas estanciales que presentan características homogéneas en sus condiciones de urbanización y localización, y que suponen la casi renovación integral de las infraestructuras del conjunto histórico, a excepción de las áreas externas al recinto histórico, que corresponden con las calles Eras de San Juan y carretera de Fuentecaliente, en Aquende; y calles Santa Lucía, Sorribas, de La Paloma y bocacalles en Allende:

- Conexión de Plaza del Mercado con calles del Oroncillo y Eras de San Juan.
- Plaza del Mercado antigua.
- Calle de la Picota, espacios libres colindantes y la nueva plaza del Castillo.
- Parque de la Picota, en la ladera del monte sobre el barrio de Aquende.
- Espacios libres públicos y viario situados frente a la Residencia de la 3ª Edad.
- Terrenos vacantes situados en la confluencia del Camino de Callejonda y la carretera a Fuentecaliente.
- Camino de la Arboleda, dentro del ámbito del Plan Especial.
- Calle Tenerías. Aquende.
- Calle Real Aquende, desde el puente de Carlos III y la calle Oroncillo, calle Federico Keller y prolongación, y calle de la Fuente.

- Puente de Carlos III.
- Entorno de la Iglesia del Espíritu Santo, calles Carretas, San Nicolás, Arenal y Real Allende.
- Travesías del río Ebro y del Olmo, y calle del Olmo entre las calles Arenal y de la Paloma.

c) Espacios Libres y Zonas Verdes:

Las propuestas que realiza el Plan Especial con respecto a estas dotaciones corresponden con las siguientes intervenciones que se realizan, tanto para adecuar espacios existentes como para superar déficits locales:

- Tratamiento singularizado de los espacios urbanos centrales de relación del conjunto histórico acordes con el carácter representativo de los mismos, en cuanto a hitos urbanos, y que se localizan en el barrio de Aquende: Plaza de España y Plaza de Santa María; proponiendo una protección específica para las mismas.
- Mejora de las condiciones de urbanización de las áreas peatonales existentes y otras de nueva creación, normalmente de reducidas dimensiones y resultantes de procesos de desaparición del tejido edificado histórico, que se localizan en áreas densas del barrio de Aquende y que se propone su mantenimiento como espacios libres o viario a los efectos de procurar el esponjamiento del tejido urbano consolidado y la mejora de estos déficits dotacionales en estas zonas consolidadas del casco viejo: Plazoletas situada en la confluencia de la calle San Llorente con la Travesía de la Fuente y en Travesía de Frías.
- Creación de nuevos espacios libres de carácter urbano: En Aquende, *Plaza del Castillo*, procedente de la reordenación, y la *Plaza de San Juan*, mediante la reestructuración del entorno de la Iglesia de San Juan, localizada en la entrada norte de este barrio histórico. En Allende, se dota a este casco antiguo de un espacio central estructurante del cual carece, *Plaza Nueva de Allende*, y en analogía con la Plaza de España en la otra margen del Ebro, se propone con la reestructuración y ordenación de las parcelas y construcciones deficientes existentes en la manzana delimitada por las calles Real Allende, del Olmo, Arenal y San Nicolás.
- Mejora y ampliación de zonas verdes y áreas naturalizadas, correspondiendo con el parque previsto en terrenos del Colegio de los Sagrados Corazones, frente a la Residencia de la Tercera Edad para esparcimiento y lugar de estancia de sus residentes, en el camino de Callejonda; y la actuación más

importante en estas dotaciones, que ocupa una posición topográfica y visual dominante sobre el barrio de Aquende, como es la ampliación y reordenación del *Parque de la Picota*, configurando un área ajardinada y arbolada de 12.600 m<sup>2</sup> de extensión, integrante del sistema de espacios libres municipales del mismo nombre, que conjuntamente con las riberas del Ebro conforman los elementos estructurantes y más importantes del sistema general de espacios libres y zonas verdes de Miranda de Ebro.

En conjunto, las propuestas contenidas en el Plan Especial suponen el aumento de los espacios libres y zonas verdes públicos calificados en 13.451 m<sup>2</sup>, que representa casi la tercera parte de las actualmente existentes en el conjunto histórico, incluyendo las riberas del río Ebro. De esta manera, se alcanza una superficie total de 42.283 m<sup>2</sup> de suelo calificado para espacios libres y zonas verdes públicos, así como 2.762 m<sup>2</sup> vinculados equipamientos públicos, de la que 4.228 m<sup>2</sup> corresponden a los sistemas generales existentes del Parque de La Picota y de las Riberas del Ebro (19.227 m<sup>2</sup>).

Asimismo, la calificación del suelo definida establece una superficie total de 28.865 m<sup>2</sup> de espacios libres en interiores de parcelas privadas.

<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DEL PLAN ESPECIAL</b>	
■ DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES	28.832 m <sup>2</sup>
■ NUEVAS DOTACIONES PÚBLICAS PROGRAMADAS EN EL PLAN ESPECIAL	13.451 m <sup>2</sup>
■ ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICOS	42.283 m <sup>2</sup>
■ ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (*)	28.865 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	<b>71.148 m<sup>2</sup></b>

(\*) Incluyendo 2.762 m<sup>2</sup> correspondientes a espacios libres privados vinculados a equipamientos públicos.

d) Sistema viario:

El Plan Especial califica en su ordenación 49.196 m<sup>2</sup> de suelo para sistema viario, incluyendo 3.613 m<sup>2</sup> destinados a la creación de un área de aparcamiento público en superficie, en la carretera de Fuentecaliente con el camino de Callejonda, cuyo proyecto está en desarrollo actualmente.

Las propuestas que incorpora en este apartado corresponden básicamente con dos tipos de intervenciones:

Mantenimiento y reordenación de la estructura viaria existente, en las que se acometen actuaciones de acondicionamiento y mejora de pavimentación e infraestructuras, así como de reordenación de bandas de aparcamiento (calles Santa Lucía y Arenal), en razón de favorecer la peatonalización preferente del conjunto histórico. En este sentido, el Plan Especial considera procedente restringir el tránsito rodado de paso, a excepción de servicios públicos, en la mayoría del casco antiguo de Aquende y Allende, y en los siguientes ámbitos:

- Aquende norte, entre las calles Oroncillo, Real Aquende y el río Ebro.
- Aquende sur, entre las calles Real Aquende, de la Fuente e Independencia.
- Allende norte, entre las calles Real Allende, Bilbao, Sorribas y Santa Lucía.
- Allende sur, entre las calles Real Allende, Santa Lucía, Arenal y San Nicolás; y en la interior de la manzana delimitada por estas tres últimas y la calle de la Paloma.

Asimismo, propone la restricción del tránsito en una única dirección, en sentido hacia Aquende y la salida a Orón, para acceso directo de los servicios de emergencia a Aquende y hacia el hospital, limitando el tráfico de vehículos particulares:

- En Aquende, calles Real Aquende, de la Fuente e Independencia.
- En Allende, calles Real Allende, Bilbao y San Nicolás, con reordenación de estas últimas.
- Puente de Carlos III.

También se propone completar la urbanización de aquellos viarios existentes que se encuentran en condiciones muy deficientes de urbanización o caso inexistentes, como son:



- En Aquende, camino de la Arboleda.
- En Allende, calle de San Nicolás entre las calles Arenal y de la Paloma.

Junto con estas intervenciones, se diseñan otras de menor envergadura pero que contribuyen a mejorar las conexiones peatonales dentro del casco histórico, así como la relación con el sistema de espacios libres públicos:

- Prolongación de la calle Federico Kéller y acceso peatonal a la ribera del Ebro.
- Acceso peatonal mediante un espacio libre público, debido al importante desnivel existente, desde la calle Real Aquende y el viario previsto en Entrehuertas, al norte de la misma.
- Paso en planta baja entre la calle del Olmo y la nueva plaza urbana definida en el interior de la manzana colindante.
- Entorno de la Iglesia del Espíritu Santo, permitiendo la conexión peatonal con la calle Bilbao y su tratamiento como espacio urbano público, eliminando el callejón existente, configurando un ámbito de protección perimetral de este Monumento Histórico.
- Ampliación del viario en la confluencia de la calle San Juan con la Travesía de Frías, para permitir el esponjamiento de un tejido edificado denso.
- Asimismo, se amplía con la actuación del parque en el camino Callejonda este viario, disponiéndose una banda de aparcamiento junto al mismo.

También, se reestructura el entorno de la fábrica de harinas de la calle Oroncillo, posibilitando la apertura de nuevo viario rodado que permite la circulación en dos sentidos sin afectar a este elemento catalogado y recuperado como equipamiento público.

Complementariamente a estas actuaciones en el sistema viario, se propone aunque fuera del ámbito de aplicación del Plan Especial, y para su consideración en el planeamiento general de Miranda de Ebro, un viario estructurante que enlace la glorieta definida en la calle Real Aquende con la calle San Lázaro, en Entrehuertas, a fin de establecer un viario de comunicación rápida entre la carretera de Orón y la travesía de la carretera nacional N-I, por cuanto debe facilitar los accesos a la actuación de "El Crucero". Vinculada a esta actuación, se define con carácter orientativo el esquema viario de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en la zona de Entrehuertas, fuera del ámbito de este Plan Especial.

Asimismo, y también fuera del ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Reforma Interior, se propone la potenciar la carretera, denominada de las “canteras”, que por el sur de La Picota, por Bardauri, enlaza la carretera de Fuentecaliente con la carretera de Orón y el Hospital.

Los sentidos de circulación que se proponen, con carácter orientativo, figuran en el plano de Ordenación correspondiente.

#### 8.1.4 Alineaciones

La ordenación establecida en el Plan Especial mantiene, con carácter general, las alineaciones consolidadas del tejido edificado así como la parcelación existente, salvo en localizaciones concretas y singulares en las que se realizan actuaciones tendentes a la consecución de los siguientes objetivos:

- Reajuste de alineaciones de viarios secundarios en condiciones de deficiente urbanización, situados en zonas degradadas o poco consolidadas por la edificación, en las que se considera adecuado la regularización de dichas alineaciones (calle Tenerías) o aumento de la anchura del viario (Travesía del Olmo). Asimismo, en esta situación se incluye la reordenación de alineaciones en el entorno posterior de la Iglesia del Espíritu Santo para integrar las fachadas traseras de las edificaciones a las calles Carretas y Bilbao en el espacio público generado y la recuperación de los miradores existentes; así como para la ampliación de viario en cruces de calles estrechas del tejido histórico (calle de la Cruz con la Travesía de Frías), en terrenos vacantes procedentes de edificaciones desaparecidas recientemente por ruina.
- Ordenación de terrenos vacantes, sin alineaciones consolidadas, tanto para la reestructuración de ámbitos degradados (manzana delimitada por las calles Real Allende, del Olmo, Arenal y san Nicolás), como para el establecimiento de nuevos desarrollos urbanísticos en la periferia del casco histórico (Entrehuertas).

### 8.1.5 Alturas de la edificación

El Plan Especial, al igual que lo establecido con las alineaciones, no altera sustancialmente, sino que mantiene, las alturas tradicionales de la edificación consolidada del casco histórico dentro del antiguo recinto murado de la Villa, estableciendo con carácter general una altura máxima de tres plantas, y de cuatro plantas en aquellas edificaciones con fachada a espacios abiertos de amplias dimensiones o en situaciones consolidadas por frentes de manzana homogéneos con dicha altura (Plazas de España y de Santa María, y en las calles Real Aquende y Real Allende). Asimismo, define alturas de tres plantas en manzanas situadas en el interior del barrio de Allende, delimitadas por calles estrechas y con edificaciones que actualmente mantienen, en su mayor parte, esta altura (manzanas delimitadas por las calles Carretas y la Reja, y por las travesías del Río Ebro y del Olmo).

A su vez, aunque con criterios diferentes por cuanto la edificación ha sufrido un fuerte proceso de renovación y en la que apenas aparecen edificaciones con las características originaria o que obedecen a épocas posteriores con tipologías edificatorias distintas, normalmente vinculadas a actuaciones urbanísticas de Ensanche de principios del siglo XIX (calle Santa Lucía) y a recientes procesos de sustitución de la edificación por bloques de edificación en manzana cerrada (Calle Sorribas y aledaños, y en algunos tramos de la calle Santa Lucía), en zonas extramuros al recinto histórico se establecen alturas de la edificación de cinco o seis plantas, correspondientes a las edificaciones existentes cuya reciente construcción hace suponer el mantenimiento de sus alturas y tipologías durante un dilatado periodo de tiempo.

Los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos fuera del antiguo recinto murado tienen alturas de dos plantas con bajo cubierta o tres plantas, correspondiendo con tipologías de edificación unifamiliar o entremedianeras con espacios libres privados.

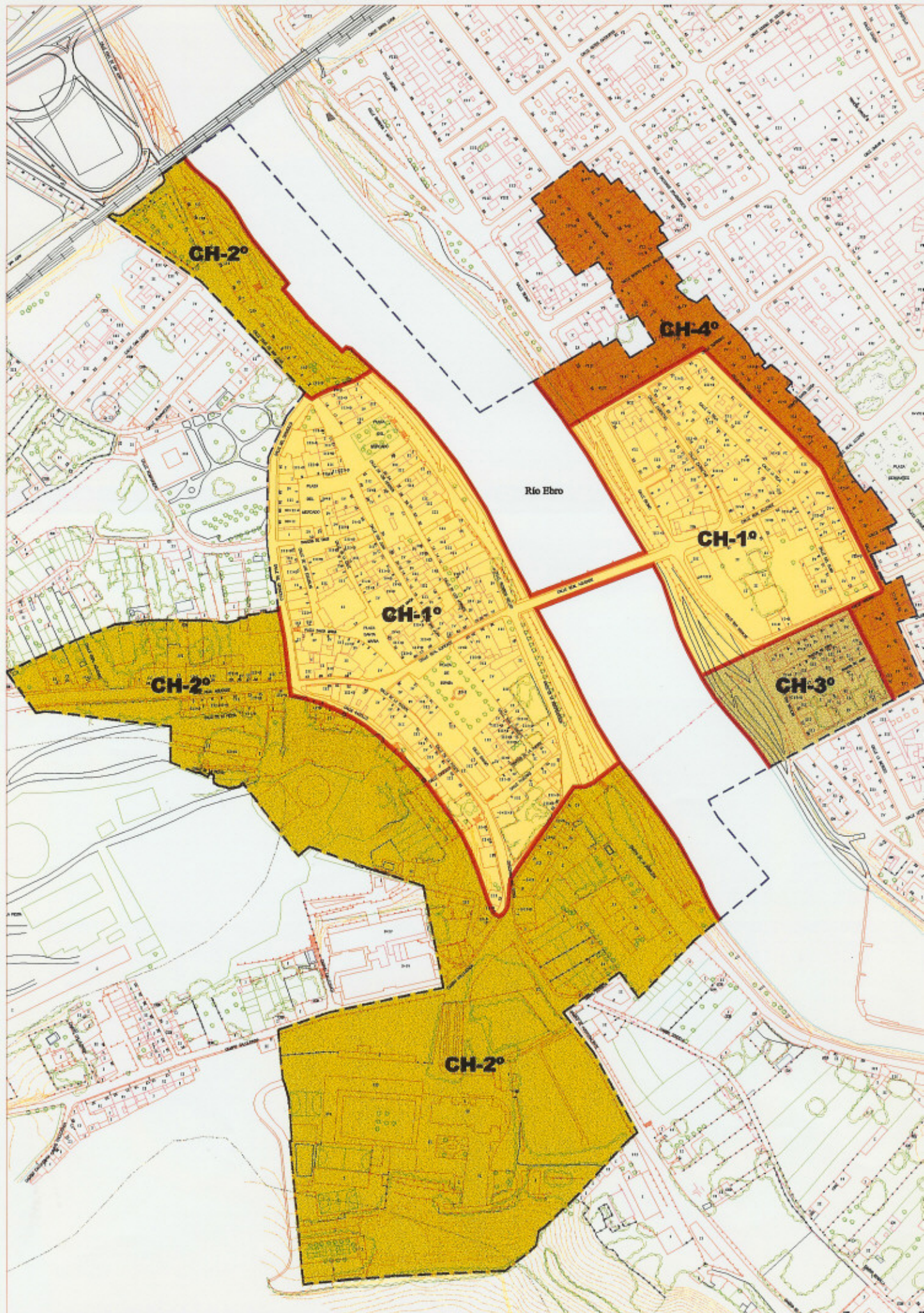
### 8.1.6 Grados de Ordenanza

El Plan Especial ordena mediante una única Ordenanza o Norma Zonal (**CH**) el ámbito del Conjunto Histórico, por cuanto corresponde con el criterio mantenido en el Plan General de Ordenación Municipal de establecer una ordenanza específica de Conjunto Histórico.

A los efectos de particularizar las condiciones de la ordenación para las distintas áreas homogéneas presentes en el ámbito del plan especial, se han definido cuatro Grados de Ordenanza:

- CH-1º: Corresponde con la mayor parte del antiguo 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.
- CH-2º: Corresponde con terrenos extramuros al antiguo recinto murado en Aquende, donde se han desarrollado mayoritariamente tipologías edificatorias diferenciadas de la de éste, por cuanto corresponden con crecimientos lineales a los largo de caminos en arrabales, con zonas de huertas o en la ribera del río Ebro, así como a las situaciones singulares de las instalaciones del Colegio de los Sagrados Corazones y del monte de La Picota.
- CH-3º: Corresponde con una zona extramuros del antiguo recinto murado que mantiene características propias y diferenciadas de las otras zonas de esta ordenanza, con callejas paralelas y en perpendicular al río Ebro, correspondiendo con la manzana delimitada por las calles Arenal, del Olmo, de la Paloma y San Nicolás.
- CH-4º: Corresponde con la zona de ensanche de la villa histórica en Allende, realizada en el siglo XIX, y que se ordena en las calles Santa Lucía y Sorribas, fuera del ámbito anterior.

**RELACIÓN DE GRADOS DE ORDENANZA**



## GRADOS DE ORDENANZA