

6. EL ESPACIO URBANO: ZONAS HOMOGÉNEAS.

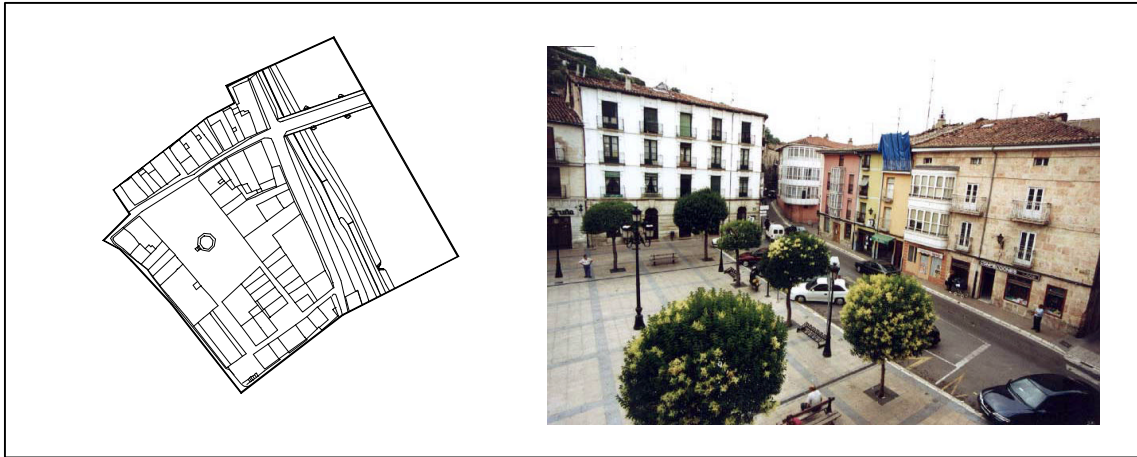
La organización espacial de Miranda de Ebro es consecuencia de las transformaciones realizadas sobre una trama urbana y edificación a lo largo de la historia, que han generado las diversas áreas que conforman la estructura urbana del Conjunto Histórico, presentando características generales comunes, que junto con la presencia de edificios monumentales, configuran la imagen y el paisaje urbano actual de este centro histórico.

La morfología se considera definida por los siguientes indicadores: una red viaria homogénea, un origen histórico común y una topología parcelaria y edificatoria repetida. Sobre la base de los indicadores descritos, e incorporando los aspectos de población, funcionalidad y actividades, que contribuyen también a definir conjuntos de problemática homogénea, el ámbito de estudio del Plan Especial se ha estructurado en las siguientes áreas morfológicas homogéneas:

1. Entorno de la Plaza de España
2. Entorno de las Iglesias de Santa María y San Juan
3. Calle de los Hornos y fachada del Ebro
4. Ladera de la Picota
5. Calles Independencia y San Francisco
6. Colegios de los Sagrados Corazones y de Aquende
7. Calle Real Aquende en la salida hacia Orón
8. Calle Eras de San Juan
9. Entorno de la Iglesia del Espíritu Santo
10. Barriada de San Nicolás
11. Calles Santa Lucía y Sorribas

Estas áreas tienen como finalidad servir de marco para la delimitación de las distintas políticas y propuestas de actuación, debido a la uniformidad que presentan, como agregación de distintos problemas detectados en cada uno de los sectores que inciden sobre las mismas.

6.1 ENTORNO DE LA PLAZA DE ESPAÑA



- **Características Generales**

Es el espacio central del casco histórico formado por la plaza de España, que alcanzó su forma actual en los años 20, y las calles adyacentes, focalizado todo por la presencia del Ayuntamiento.

- **Población**

Escasa y notablemente envejecida

- **Usos Característicos**

Junto al residencial, en esta zona tiene una gran importancia el administrativo ligado al Ayuntamiento. También es apreciable el comercio especializado en la calle Real Aquende y la hostelería.

- **Edificación**

Es una zona plenamente consolidada en la que, salvo un solar en la travesía de la Fuente, únicamente faltan los edificios de las esquinas de San Llorente e Independencia ganados actualmente como espacios públicos.

El estado de la edificación se puede considerar, en general, aceptable.

Las tipologías de parcela predominantes responden a tres tipos: una fachada a calle de tamaño pequeño (calle San Llorente); una fachada a calle mediana (calle Real Aquende); y fachadas a dos calles (Plaza de España y Travesía de la Fuente).

La altura media de la edificación se sitúa entre tres y cuatro plantas, con presencia del desván en el primer caso.

- **Valoración Ambiental**

La escena urbana tiene un muy elevado valor ambiental contando con la plaza de más calidad arquitectónica de la ciudad. La edificación circundante contribuye a alcanzar este alto nivel ya que la mayoría de los edificios se incluirán en el catálogo, concretamente 33, destacando sobre ellos el Ayuntamiento, los palacios de Salazar y Berberana y el templo de música.

- **Problemas Detectados**

Varias viviendas vacías y también algunos locales significativos (calle Real Aquende nº 28). Deficiencias de habitabilidad y mala conservación de algunas casas (calle San Llorente).

Tráfico en la calle Real Aquende y en la confluencia con el puente.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

No se proponía ninguna Unidad de Actuación en el ámbito de esta zona. La propuesta de diseño se encaminaba a la peatonalización de varias calles, manteniendo la plaza con tráfico perimetral. Esta circunstancia se ha superado ampliamente.

- **Diagnóstico**

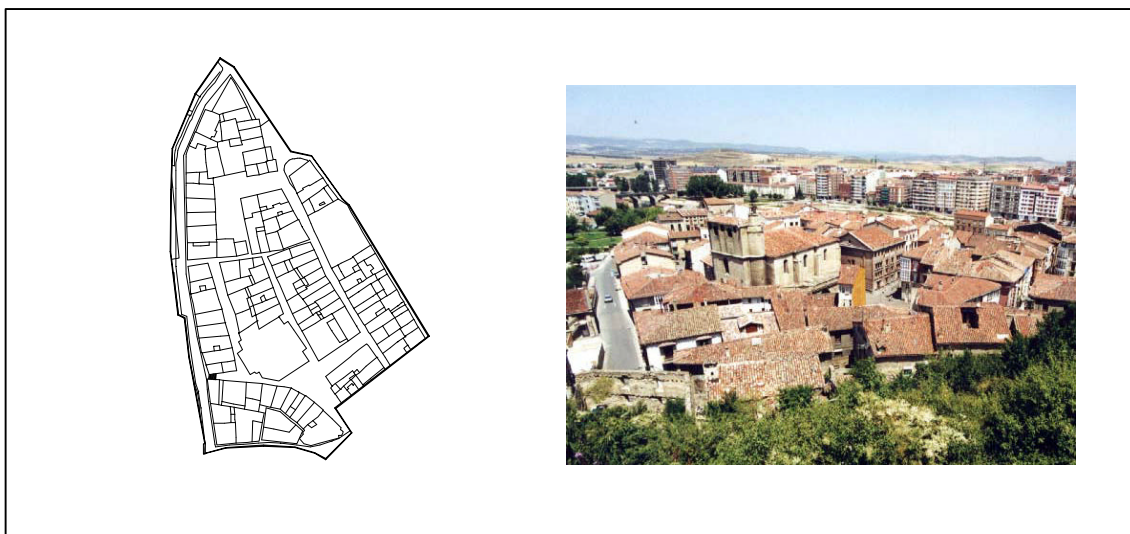
Se trata de una de las áreas en mejores condiciones de partida con relación a las otras con las que completa el tejido histórico. La presencia de la edificación institucional y de las casas-palacio, la peatonalización de casi todo el espacio y la rehabilitación de edificios y fachadas realizada, concede a esta zona su condición de referencia para el resto del casco.

- **Objetivos y Propuestas**

El mantenimiento y la conservación de lo ya restaurado, continuando la política de rehabilitación de viviendas hacia la calle San Llorente y hacia los edificios de las calles Real Aquende nº 28 y de la Fuente nº 1, 3, 5, 7 y 9.

Extender un tratamiento homogéneo de los acabados de la plaza hasta las fachadas de Real Aquende, marcando un ámbito diferenciado para el tránsito de vehículos integrado en la preferencia peatonal de la calle Real Aquende, hasta entroncar con el puente de Carlos III con el fin de potenciar el carácter vertebrador y representativo del antiguo Camino Real. Urbanización de los espacios vacantes existentes en las esquinas de las calles San Llorente e Independencia para uso público.

6.2 ENTORNO DE LAS IGLESIAS DE SANTA MARÍA Y SAN JUAN.



- **Características Generales**

Este abigarrado sector es uno de los que mejor conserva sus primitivas trazas urbanas, pues, a pesar de algunos cambios significativos que se han producido, el viario, la parcelación y los edificios hablan claramente del origen medieval de la zona.

- **Población**

Se aprecia un nivel más alto de habitantes que en las zonas limítrofes. Aparece un cierto sector de población marginal.

- **Usos Característicos**

Además del uso residencial, en esta zona también conviven el religioso con la iglesia de Sta. María y la iglesia evangélica, el educativo gracias a la Escuela Taller, una mínima presencia comercial en la calle de San Juan, y sobre todos, con 30 bares abiertos actualmente en la zona, el hostelero.

- **Edificación**

Pese a ser una zona plenamente consolidada en todo su trazado, la existencia de numerosos solares debido a la ruina total de los edificios que los ocupaban es muy notoria, con especial incidencia en la parte norte de la iglesia de San Juan y en las calles Escuelas, travesía de Frías y de la Cruz. Asimismo, el estado general de la edificación se puede calificar como deficiente, salvo el tramo de la calle de San Juan y algunas casas restauradas en torno a la iglesia de Sta. María.

Aparecen dos tipos principales de ocupación de las parcelas: el más abundante de frente más bien pequeño con fondo también escaso y patio posterior minúsculo, y el de mayores proporciones, situado junto a la calle del Oroncillo, con ocupación total de la finca y fachada a dos calles heredero de su ubicación junto a la muralla. En cuanto a la tipología edificatoria, podríamos decir que predomina la "arquitectura tradicional".

La altura de los edificios varía principalmente entre las tres, tres más altillo y las cuatro plantas.

- **Valoración Ambiental**

La escena urbana es de alto nivel ambiental, en especial en lo que se refiere a los primeros tramos de la calle de San Juan y a la plaza y travesía de Santa. María.

El número de edificios a catalogar es de 36, que con ser muy alto no puede ocultar las importantes pérdidas que se han producido en esta zona. Hay tres con protección integral, el teatro Apolo, la iglesia de Santa María y la iglesia de San Juan con las casas que la envuelven.

Es notoria una cierta renovación de los edificios de este sector con resultados dispares en cuanto a su integración ambiental en el conjunto histórico.

- **Problemas Detectados**

Numerosas viviendas vacías y locales sin uso en la actualidad, destaca la situación del teatro salón Apolo.

La paradójica y lamentable situación de la iglesia de San Juan, Monumento Histórico declarado, y las casas que la rodean, varias de ellas en ruina.

Las malas condiciones de habitabilidad de muchas casas, con habitaciones sin ventilación directa y sin cuarto de aseo en gran parte de ellas, y el estado de conservación en que se encuentran.

El tráfico en la calle Real Aquende y su confluencia con la calle del Oroncillo.

La presencia de coches aparcados, casi de forma permanente, en zonas peatonales (Plaza del Mercado) cuando el aparcamiento de las Josefinas suele estar medio vacío.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

El antiguo PERI tenía previstas tres Unidades de Actuación en esta zona: la principal destinada a recuperar y rehabilitar la iglesia de San Juan, y las otras dos destinadas a

sanear el fondo de saco de la plaza del Mercado Viejo y a abrir un paso desde ésta a la calle escuelas. Ninguna se llevó a cabo como tal, y además desaparecieron algunos edificios de la citada plaza que proponía rehabilitar, caso de la "Casa de las Alcabalas" de gran valor histórico.

Además de la iglesia de San Juan, se proponían otros dos edificios en la calle Escuelas y en la travesía de Frías como lugares idóneos para albergar equipamientos sociales, circunstancia que tampoco se llevó a cabo, ubicándose por el contrario, la Escuela Taller en el gran edificio de la travesía de Santa María.

También se propugnaba un paso en planta baja que comunicase la calle Hornos con la de San Juan por el actual edificio del nº 21 de las calle Hornos, que tampoco se llevó a cabo.

- **Diagnóstico**

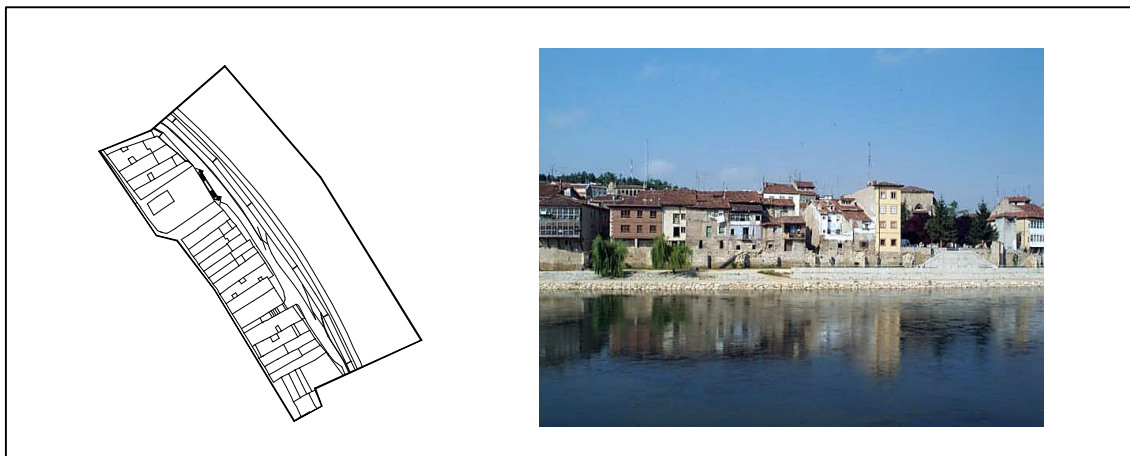
A pesar de la creciente sensibilidad urbana por el casco histórico, la decadencia del barrio de Aquende, y de esta zona en particular, es un hecho progresivo que no ha cesado en nuestros días, existiendo notables dificultades para su recuperación. Además de las cuantiosas necesidades financieras para abordar las rehabilitaciones, existe un marcado desinterés de los promotores particulares por acometer actuaciones en el casco viejo.

- **Objetivos y Propuestas**

Tres son los claros objetivos a abordar en este sector. Por una parte la recuperación y rehabilitación de dos edificios emblemáticos: la iglesia de San Juan y el teatro Apolo, como dos grandes contenedores de actividades socio-culturales públicas; esto, a la par de conseguir la recuperación de dos edificios en muy malas condiciones, servirá como foco de atracción hacia un casco histórico que languidece y cuya principal actividad se reduce a ser la zona de bares de la ciudad.

El otro objetivo es la recuperación del tejido edificado degradado mediante la intervención pública para la rehabilitación integral preferente de esta área urbana, siendo necesarias urgentes obras de rehabilitación en un gran numero de edificaciones para la consecución de las adecuadas condiciones de habitabilidad y salubridad.

6.3 CALLE DE LOS HORNOS Y FACHADA DEL EBRO



- **Características Generales**

La parcelación tan particular de este sector y su condición de fachada al río nos aconsejan el estudio de esta zona separada de la anterior con la que comparte muchos rasgos comunes. Fue el espacio donde se asentaban los hornos de pan de la ciudad, de ahí el nombre de la calle y también, la parte más próxima al río, donde se labraban las huertas más cercanas a la villa.

- **Población**

Como en casi todo el caso histórico, el número de habitantes es escaso y su edad avanzada.

- **Usos Característicos**

Residencial, hostelero y como testimonio de su pasado, aún se conserva una panadería en el nº 16 de la plaza del Mercado.

- **Edificación**

El trazado actual de la zona parece ya definitivamente consolidado a pesar de los diversos avatares por los que ha pasado en el último siglo: la configuración de la plaza del Mercado Nuevo hasta su estado actual, el intento de apertura de la calle paralela al río del que sólo se realizó el tramo de la que es ahora calle de Federico Keller y finalmente la propuesta para ensanchar la calle que sólo se concretó en los números 6 y 8.

El estado general de la edificación puede calificarse como regular, aunque el tramo de calle hasta la plaza del Mercado se encuentra en peores condiciones, con dos solares y varios edificios en condiciones muy deficientes.

Hay un único tipo de parcela de escaso frente y gran fondo que originariamente se ocupaba con una edificación alargada de fachadas a la calle y a una terraza sobre el río en la parte posterior. Estas terrazas traseras se han ido colmatando paulatinamente hasta ocupar la totalidad de la parcela.

La altura típica de estos edificios es la de tres plantas con aprovechamiento del bajo cubierta.

- **Valoración Ambiental**

El trazado de la calle de los Hornos con la continuidad de fachadas y aleros, y el alzado de las casas sobre el Ebro, a pesar del mal estado de casi todas, conceden un alto valor ambiental a este conjunto urbano. Menos interés para la escena urbana tienen la actual configuración de la plaza del Mercado y la acera de los impares de la calle.

Hay 14 edificios previstos para su inclusión en el catálogo en esta zona además de la protección sobre el frente edificado que da al río.

- **Problemas Detectados**

La tipología edificatoria de este sector propicia la aparición de numerosas habitaciones sin ventilación directa, si a esto se añade la ausencia de cuarto de aseo en muchas casas y el deplorable estado de conservación de un buen número de ellas, se configura un área degradada donde abundan las viviendas vacías y las que no reúnen condiciones adecuadas de uso.

La altura excesiva de los edificios más recientes que rompe la homogeneidad del conjunto es otro de los problemas de esta zona.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

El PERI de Aquende señalaba en este espacio tres Unidades de Actuación. La primera consistía en la realización de un edificio en la actual plaza del Mercado de planta baja diáfana y planta superior destinada a Biblioteca o Hemeroteca, para paliar el déficit de equipamiento cultural del Barrio. El edificio también tenía el objetivo de separar los espacios públicos de las dos plazas (entonces Mercado Nuevo y Mercado Viejo) que, en su opinión, resultaban algo confusos, pero que no ha sido construido.

Las otras dos preveían, a más largo plazo, la sustitución de los números 6 y 8 de la calle intentando recuperar la parcelación, alineación y alturas originales. Tampoco se ha llevado a cabo, aunque sigue siendo una propuesta coherente, pero difícilmente realizable.

- **Diagnóstico**

Es una zona ciertamente degradada de una notable importancia en el casco viejo, principalmente por su parcelación medieval y su condición de ser la fachada urbana sobre el río más representativa históricamente. Su futuro pasa por una rehabilitación integral.

- **Objetivos y Propuestas**

Saneamiento y recuperación del tramo más característico de las fachadas del conjunto histórico-artístico de la villa al río Ebro, complementariamente a las recientes obras de acondicionamiento de las márgenes del río.

Al igual que en la zona de Santa María y San Juan, es necesaria la intervención pública para conseguir una rehabilitación integral preferente que pueda recuperar todo este tejido edificado.

Como actuaciones puntuales se pueden mantener las propuestas del antiguo PERI tendente a la recuperación de alturas y alineaciones de los números 6 y 8 de la calle. También sería positivo la apertura del callejón, ahora cerrado, situado entre los números 18 y 20 para facilitar un nuevo acceso al paseo del Ebro.

6.4 LADERA DE LA PICOTA



- **Características Generales**

Es la zona donde se sitúa el origen de la ciudad. La presencia del castillo sobre el monte de la Picota dominando el paso del río propicio que la edificación se extendiera a sus pies iniciado la construcción de la villa. La configuración actual, una vez desaparecido el castillo, ha liberado la parte superior de la ladera, que ahora ocupa el parque, y situado a la mayoría de las edificaciones en la falda siguiendo, con forma de "C" invertida, las alineaciones marcadas por las calles S. Francisco, de la Fuente y Real Aquende.

- **Población**

Escasa, envejecida y con un cierto componente de marginalidad.

- **Usos Característicos**

Es una zona con una cierta diversidad de usos, pues además del residencial y el hostelero (prácticamente todos los edificios de la calle de la Fuente tienen un bar en los bajos), existen otras alternativas: un hostel donde alojarse, los servicios administrativos de la Casa de la Juventud, el Jardín Botánico y el Parque de la Picota como lugares de expansión y hasta un edificio auxiliar de la vecina residencia de ancianos situado sobre el lugar que ocupó el antiguo hospital de Santiago. La fábrica de harinas sin uso responde a la larga tradición que situó los molinos harineros de la villa en esa ladera del monte.

- **Edificación**

A pesar de ser el sector con origen más antiguo no se puede considerar que se encuentre consolidado. El trazado de las calles del Castillo y de la Picota no es definitivo, las posibles ampliaciones del Parque y del Jardín Botánico son aspiraciones reales, las actuaciones

sobre la fabrica de harinas y su entorno deben reordenar esa zona, algunas parcelas de la calle San Francisco pueden pasar a dotaciones y espacios libres, y sería interesante ampliar y mejorar los accesos hacia el Parque. En definitiva, es una zona con expectativas de desarrollo que todavía no tiene un trazado totalmente definido.

La edificación presenta un estado general regular o deficiente con espacial abandono en los edificios de la calle Real Aquende y Picota.

La tipología de ocupación de parcela que predomina es un edificio con fachada principal a la calle más baja y otra fachada trasera, con acceso a mayor altura, a las calles del Castillo o de la Picota. La anchura de los frentes de las parcelas y los fondos varían mucho en cada caso siendo las mayores las de la calle de la Fuente y las más pequeñas los de Real Aquende y San Francisco.

La altura tipo es tres plantas, aunque también hay varios edificios de cuatro alturas en la calle de la Fuente y de dos plantas más altillo en la de San Francisco.

- **Valoración Ambiental**

La escena urbana posee un alto nivel ambiental. La calidad de la edificación es también alta aunque su estado de conservación deja mucho que desear. Hay 16 edificios previstos para ser incluidos en el catálogo.

- **Problemas Detectados**

El tráfico en las calles de la Fuente y Real Aquende impide que las aceras tengan una anchura adecuada que permita que dos personas puedan cruzarse sin problemas.

Las malas condiciones de habitabilidad y el estado de abandono de varias casas, especialmente en las calles Real Aquende y Picota, con la presencia de "okupas" en alguna vivienda; así como el excesivo número de bares y pubs que se concentran en la calle de la Fuente.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

Hasta 6 unidades de actuación planteaba el antiguo PERI de Aquende en esta zona: urbanizar y sanear el acceso a la Picota desde la carretera de Orón; recuperar las edificaciones existentes y edificar las semiderruidas de la fábrica de harinas para, aprovechando su emplazamiento privilegiado, ser utilizadas como viviendas o equipamiento hotelero; eliminar las infraviviendas de la calle de la Picota; hacer una calle peatonal y senderos de acceso para el futuro parque de la Picota; conseguir como zona verde el espacio situado detrás de las casas de la calle San Francisco con acceso por el solar del nº 10; por último, la urbanización del tramo final de la calle San Francisco que

asciende por la ladera. De todas ellas sólo dos se han concretado: la urbanización de la calle del Castillo con acceso al parque, y la del tramo final de S. Francisco. Sin embargo, el resto de propuestas continúan siendo válidas, algunas en vías de realización y las otras se volverán a plantear en el nuevo PERI.

- **Diagnóstico**

Se trata de una zona con un gran atractivo, tanto natural como urbanístico, que debe servir para potenciar su desarrollo. Sin embargo, el mal estado general de la edificación y las importantes obras de urbanización que se requieren supondrán un coste muy elevado.

- **Objetivos y Propuestas**

Reconstrucción y rehabilitación de las construcciones ligadas a la antigua fábrica de harinas, que además de su carácter representativo disponen de un emplazamiento singular, apropiado para usos hoteleros, terciarios, dotacionales o residenciales, que puedan fomentar la dinamización social y económica del entorno en que se encuentran.

Investigación arqueológica e histórica del castillo de la Picota que lleve aparejada la protección y puesta en valor de los restos existentes para su integración, junto a los espacios del Jardín Botánico, en un importante espacio recreativo y cultural para toda la ciudad como es el Parque de la Picota.

Creación de otra Área de Rehabilitación Integral mediante la intervención pública para la recuperación de este tejido edificado inmerso en un fuerte proceso de degradación, siendo necesarias urgentes obras tanto de urbanización exterior como de rehabilitación interior de las edificaciones para la consecución de las adecuadas condiciones de habitabilidad.

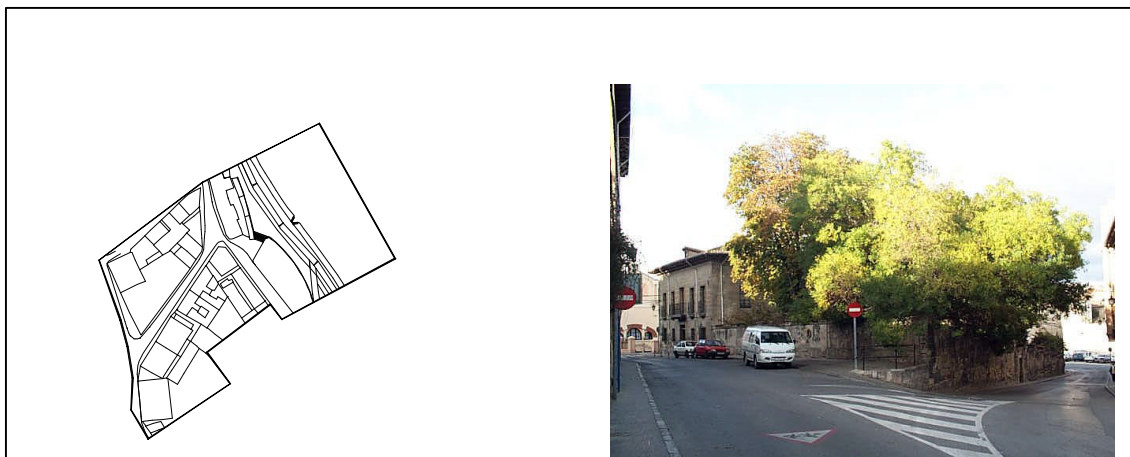
Superación de déficits dotacionales de espacios libres mediante la ampliación del Jardín Botánico y del parque de la Picota, en la ladera este del cerro.

Tratamiento paisajístico y adecuación de este extenso espacio libre público para el uso recreativo de la población mirandesa, y su configuración como principal parque urbano de la ciudad de Miranda de Ebro, y en especial, del Conjunto Histórico-Artístico de la Villa.

Ampliación de los terrenos destinados a la Residencia de la Tercera Edad, para mejora de las dotaciones de este equipamiento asistencial público, que cuenta con déficit de superficies libres peatonales para uso de los ancianos residentes en la misma.

Posible trazado de viario de nueva apertura por la ladera de La Picota, con el fin de crear una vía exterior al casco consolidado, para comunicar la calle Real Aquende con la calle San Francisco, evitando la circulación de vehículo de paso por la calle de la Fuente.

6.5 CALLES INDEPENDENCIA Y SAN FRANCISCO



- **Características Generales**

Este pequeño sector situado extramuros del primitivo recinto amurallado se aleja de la tipología imperante en el casco con la aparición de las grandes casonas exentas del siglo XVIII con jardín o huerta (calle SanFrancisco nº 1 y 7) que aportaron un nuevo concepto residencial.

- **Población**

Escasa, aunque los dos bloques modernos de la calle Independencia han permitido mantener un cierto nivel de población.

- **Usos Característicos**

Exclusivamente residencial con una buena porción de espacios destinados a jardines o huertas.

- **Edificación**

El trazado de la zona parece definitivamente consolidado después de la demolición de los edificios de la calle Independencia que tenían fachada posterior al río.

Puede calificarse el estado general de la edificación como regular.

Junto a las edificaciones exentas que caracterizan la zona también conviven algunas construcciones entre medianeras.

La altura predominante es de dos plantas más desván, por el contrario, la edificación renovada de los años 70 se eleva hasta las cuatro plantas.

- **Valoración Ambiental**

Mientras que la parte más próxima a la calle San Francisco posee un alto nivel ambiental, la zona más cercana al río es claramente mejorable en su aportación a la escena urbana. En este sector hay 4 edificios incluidos en el avance de la catalogación así como el jardín del número 1 de la calle S. Francisco.

- **Problemas Detectados**

Aunque de menor rango que otras zonas, también aquí se detectan una serie de problemas: la falta de tratamiento adecuado de la calle Tenerías, la pobre fachada que se ofrece al río, la excesiva volumetría de los números 7 y 9 de la calle Independencia, varias paredes medianeras a la vista y la presencia importante del tráfico son los más reseñables.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

De las dos Unidades de Actuación que se establecían en esta zona, una se está terminando ahora puesto que después de derribar los tres edificios de la calle Independencia con fachada posterior al Ebro, ultimándose en la actualidad un proyecto de urbanización que conecta el paseo superior de la calle con el camino de la Arboleda. La otra, que no se ha realizado, planteaba un aparcamiento de 67 plazas en la zona central de la manzana delimitada por el colegio Aquende, el camino de la Arboleda y las calles independencia y S. Francisco, con entrada y salida por estas dos últimas.

- **Diagnóstico**

Con esa doble faceta que se ha apuntado de una parte alta más monumental e histórica ,mientras que la parte baja resulta menos interesante, habría que plantear unas actuaciones tendentes al mantenimiento y la conservación de lo más interesante y al saneamiento de lo que carece de interés.

- **Objetivos y Propuestas**

Tratamiento peatonal acorde con el casco histórico de la calle Tenerías y rectificación de las alineaciones del tramo final de la calle.

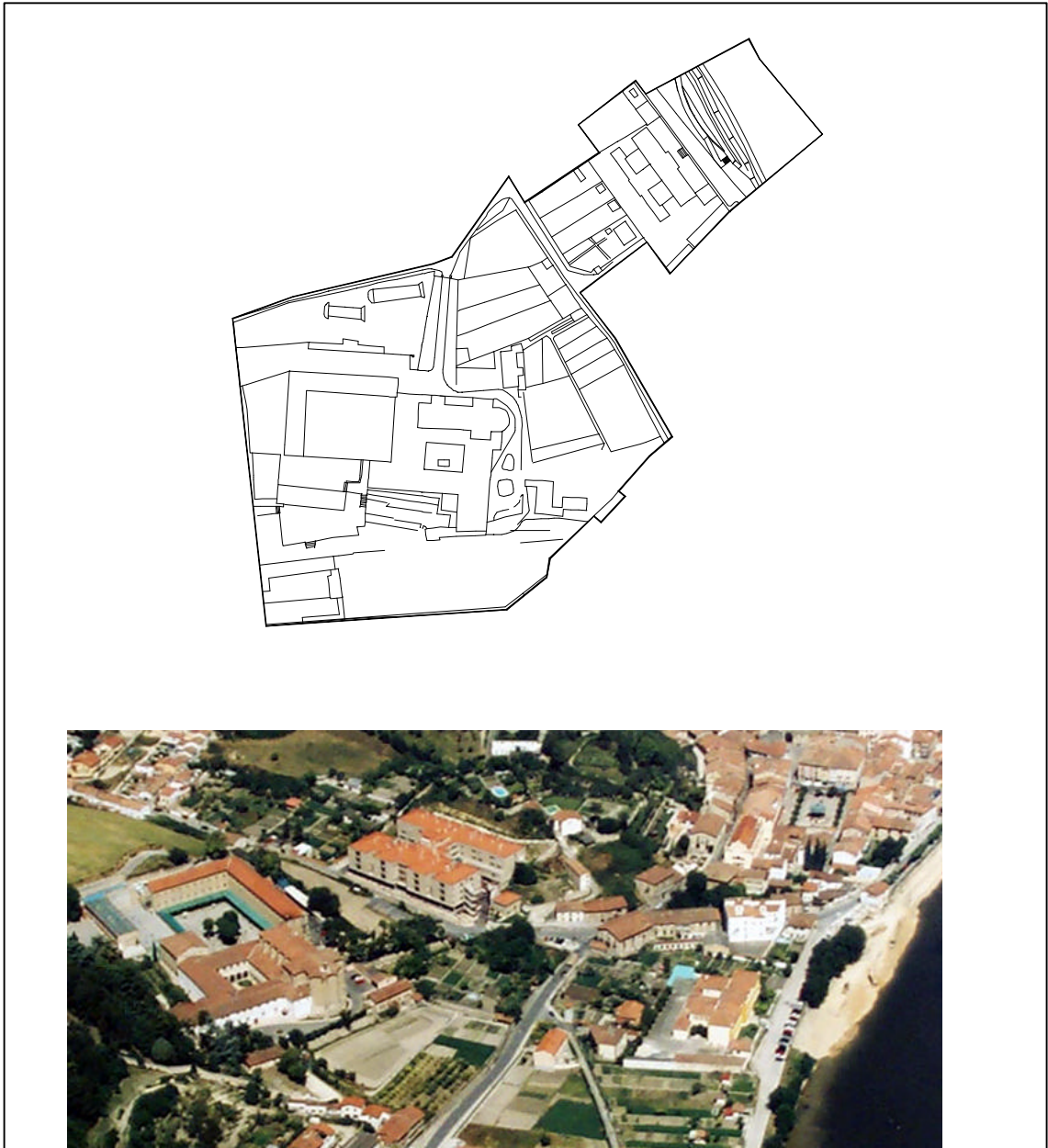
Puesta en valor de los edificios más representativos de la zona.

Completar la conexión y el tratamiento peatonal de la calle Independencia y el paseo del Ebro con el camino de la Arboleda.

Nuevo trazado del viario que prime la anchura de las aceras sobre la de la calzada.

Sustituir en un futuro los edificios de cuatro plantas por otros más acordes con su entorno.

6.6 COLEGIOS DE LOS SAGRADOS CORAZONES Y DE AQUENDE



- **Características Generales**

Es otra zona también situada fuera del original recinto amurallado del barrio de Aquende, focalizada por la presencia de lo que fuera convento de San Francisco que con su situación a media ladera domina todo el espacio circundante.

- **Población**

No es significativa, dado el carácter de la zona.

- **Usos Característicos**

Principalmente escolar, aunque el reciente cambio de uso de una parte del colegio de los Sagrados Corazones convirtiéndose en hotel añade una actividad más a la zona. También es significativo el espacio destinado a huertas y jardines.

- **Edificación**

Es una zona que cuenta con varios espacios significativos sin consolidar por un uso o una edificación definitivos.

El estado de los edificios es bueno, y tanto el hotel que ha renovado totalmente las instalaciones y la distribución interior, como el colegio Aquende que ha rehabilitado sus fachadas, han contribuido notablemente a esta calificación.

La tipología edificatoria muestra construcciones exentas de grades proporciones sobre parcelas igualmente amplias, con alturas que varían entre las dos y tres plantas.

- **Valoración Ambiental**

La valoración ambiental de la escena urbana debe ser necesariamente alta, pues tanto la propia calidad de las edificaciones, como la imponente presencia del conjunto del antiguo convento sobre la ladera y la del colegio con su fachada principal sobre el río, les convierten en unos referentes urbanos de primer orden.

Hay 5 edificios incluidos en el futuro catálogo, dos de ellos, la iglesia del convento y el colegio Aquende, con protección integral.

- **Problemas Detectados**

No es esta una zona excesivamente problemática, como principales defectos podemos apuntar el mal estado del pavimento del camino de la Arboleda, el problema de tráfico que origina la confluencia de las calles San Francisco, Fuentecaliente y Callejonda, y el deteriorado estado de algunas de las tapias de las huertas.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

El PERI de Aquende, que no comprendía la totalidad de esta zona, proponía dos unidades de Actuación: la primera para conseguir una zona verde con aparcamiento perimetral en la esquina formada por las calles Callejonda y Fuentecaliente, y la segunda consistía en plantear nueva edificación sobre las parcelas situadas entre la calle Fuentecaliente y el colegio Aquende con un retranqueo de la línea edificada para permitir el aparcamiento en batería y una cesión de la parte posterior de las fincas para uso del centro escolar. Ninguna de las dos se ha realizado.

El Plan General, por su parte, aun sin ser de aplicación normativa, incluía en esta zona la consecución de dos grandes parcelas como espacios libres mixtos.

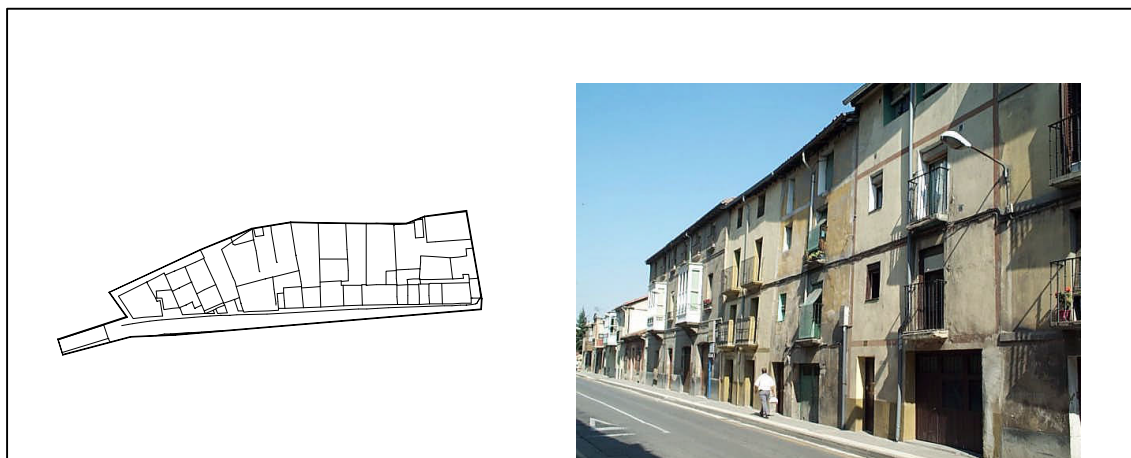
- **Diagnóstico**

Se trata de un sector claramente dotacional. Parece adecuado seguir potenciando este aspecto dado el tamaño de las parcelas libres existentes, con el fin de poder paliar los déficits existentes en esta materia en el barrio de Aquende.

- **Objetivos y Propuestas**

Completar las dos actuaciones previstas en el planeamiento anteriormente citado con el fin de aliviar la escasez de plazas de aparcamiento y espacios libres públicos del barrio. Para ello se propone la creación de un aparcamiento mixto que mantenga parte del arbolado, de los cerramientos y el pequeño pabellón existentes, junto a las plazas de aparcamiento que se proyecten, en la parcela situada en la confluencia de las calles Callejonda y Fuentecaliente; y la transformación de la huerta situada frente a la residencia de ancianos en un jardín al servicio de los residentes de este centro asistencial, que carece de áreas libres estanciales.

6.7 CALLE REAL AQUENDE EN LA SALIDA HACIA ORÓN



- **Características Generales**

Esta pequeña zona presenta un desarrollo longitudinal apoyado en la calle principal, Real Aquende, que coincide con el trazado del antiguo Camino Real. Es una situación muy habitual de las edificaciones extramuros el ubicarse a los lados de los caminos que se dirigían a las puertas que custodiaban las diferentes entradas a la ciudad, como en este caso hacia la de San Joseph.

- **Población**

Más bien escasa dado el número de viviendas de la zona.

- **Usos Característicos**

Residencial, con notable importancia de las huertas ligadas a las viviendas, y también industrial por la presencia de la harinera y panificadora de la calle Oroncillo.

- **Edificación**

Es una línea de edificación consolidada por el tiempo salvo en el tramo más alejado de la ciudad que ha sido objeto de diversas propuestas de ordenación que nunca se han concretado.

El estado de la edificación se puede considerar, en general, regular. Los edificios más próximos al casco se encuentran en peores condiciones que los más alejados.

La ocupación de las parcelas presenta unos frentes más bien amplios y unos fondos medios con patios o grandes huertas el la parte posterior. El tipo de vivienda cambia de la colectiva de 3 o 4 plantas de altura, más próxima al casco, a la unifamiliar de 2 alturas que se sitúa más alejada.

- **Valoración Ambiental**

No posee un valor ambiental muy relevante aunque si responde a un modelo tradicional de crecimiento urbano. Se ha previsto la inclusión de dos edificios en el catálogo: la fábrica de harinas y otro de viviendas.

- **Problemas Detectados**

Principalmente el del tráfico de entrada y salida de la ciudad que confluye en el cruce de las dos calles, regulado por semáforos, y se agrava por la poca anchura de la del Oroncillo para permitir los giros.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

Las dos Unidades de Actuación planeadas para esta zona por el antiguo PERI no se han ejecutado. La primera proponía, a medio o largo plazo condicionado por el funcionamiento de la fábrica de harinas, una rectificación de las alineaciones de la calle Oroncillo con el fin de ensancharla. La segunda sugería una nueva agrupación de viviendas en el tramo final de la zona con una nueva calle en fondo de saco que posibilitase el aparcamiento.

El Plan General abre otra calle por el mismo sitio para conectar con posibles desarrollos futuros, pero en ambos casos, la diferencia de cota existente entre la calle Real Aquende y la zona de huertas por donde discurriría esta calle desaconsejan ese trazado para el tráfico rodado.

- **Diagnóstico**

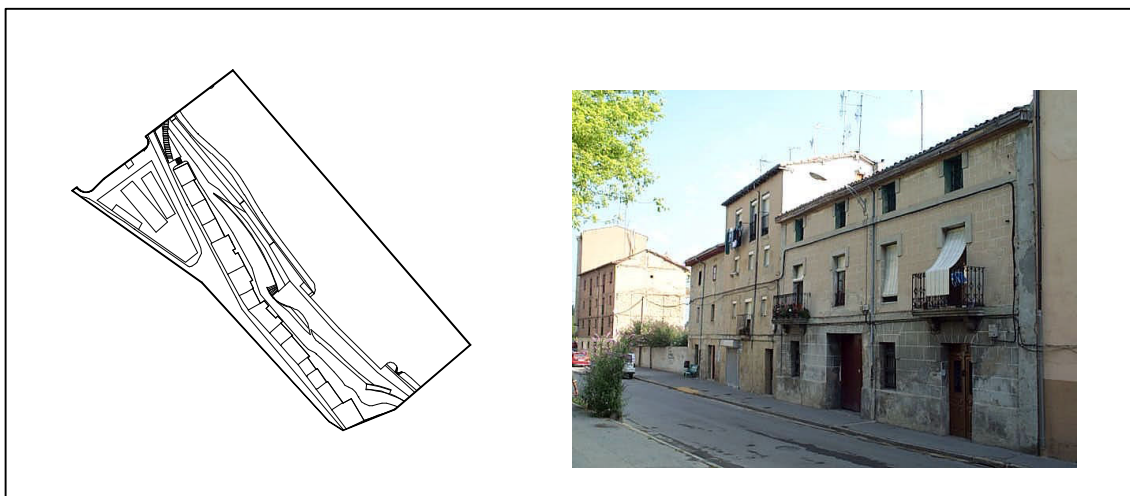
Es una zona relativamente consolidada sin una gran problemática aunque un tanto agobiada por el tráfico. Su posible desarrollo vendrá marcado por el que tenga el espacio situado a su espalda y por el futuro de la fábrica de harinas y sus terrenos. La edificación existente debe mejorar las condiciones de habitabilidad de algunos edificios.

- **Objetivos y Propuestas**

Una nueva glorieta situada al inicio de la calle Real Aquende que funcione como un nuevo punto de acceso a la ciudad desde el oeste, permitiendo la circulación rodada perimetral al casco histórico de Aquende y posibilitando la disposición de un nuevo vial de conexión con las calles Oroncillo y Eras de San Juan hacía un futuro acceso a la actual carretera N-I, que descongestione el paso de vehículos procedentes de Orón, el Crucero o el hospital por el casco histórico.

Mantener la fabrica de harinas como tal, y en caso de cesar su actividad actual, mantener el edificio como un gran contenedor capaz de albergar muy diversos usos. Con esta premisa, todavía es posible ensanchar el tramo inicial de la calle Oroncillo a costa del espacio que ocupaban algunos edificios desaparecidos anejos a la fábrica.

6.8 CALLE ERAS DE SAN JUAN



- **Características Generales**

Otra vez una disposición longitudinal apoyada en un camino de entrada al viejo recinto amurallado, en este caso, el que desde las eras llegaba a la puerta de San Juan. Aquí, el carácter longitudinal se acentúa más por discurrir el camino en paralelo al río lo que origina una de las imágenes más características de Miranda, la de las fachadas traseras que miran al Ebro.

- **Población**

Poco significativa debido al escaso número de viviendas de este sector.

- **Usos Característicos**

Además del residencial, en esta zona está la bolera y hay un mesón.

- **Edificación**

Es una franja de terreno plenamente consolidada por la edificación. Actualmente encontramos tres solares procedentes de la desaparición de otros tantos edificios. De los que permanecen en pie, uno está en condiciones bastante deficientes, mientras que el resto tiene una conservación aceptable aunque un pésimo tratamiento de la fachada que da al río.

La ocupación de las parcelas responde a un único modelo: frente más bien amplio, escaso fondo y aprovechamiento completo del solar que hace posible las dos fachadas.

El "sky line" o perfil aéreo de las fachadas traseras sobre el río de estas casas es ciertamente heterogéneo, pues en tan pocos edificios aparecen dos, tres, cuatro y hasta cinco plantas de altura.

- **Valoración Ambiental**

Sin alcanzar el valor del alzado de la calle Hornos sobre el río, su continuación por Eras de San Juan contribuye también a formar uno de los fragmentos más representativos de la escena urbana mirandesa.

Hay cuatro edificios que por los valores que albergan, merecen su inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos.

- **Problemas Detectados**

Además de los solares y del edificio que amenaza ruina hay también varias viviendas vacías. Junto a esto, como ya se ha señalado, es el aspecto que presenta el alzado trasero lo más negativo de esta zona.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

Procedente del antiguo Plan General, en el PERI se recogía la necesidad de eliminar dos edificios de la calle, los números 2 y 4, con el fin de posibilitar el desembarco de un nuevo puente que desde la calle Ciudad de Toledo uniría los dos barrios. Esta posibilidad parece definitivamente descartada.

- **Diagnóstico**

Siendo un sector un tanto abandonado pero de indudable atractivo, la creación del nuevo paseo fluvial debe incidir positivamente en la revalorización de este espacio que necesita completarse con el adecuado tratamiento de los edificios existentes y la recuperación de los vacantes.

- **Objetivos y Propuestas**

El saneamiento y la recuperación de uno de los tramos más característicos de las fachadas del conjunto histórico-artístico de la villa sobre el Ebro, que complemente las recientes obras de acondicionamiento de sus márgenes.

La zona de embarcadero que se ha construido en el río sugiere la posibilidad de usos relacionados con el piragüismo, el remo o los simples botes de recreo, en la que podría tener cabida la utilización de alguno de los edificios existentes o que se puedan reedificar.

6.9 ENTORNO DE LA IGLESIA DEL ESPÍRITU SANTO



- **Características Generales**

Al igual que en la zona de la plaza de España en el barrio de Aquende, en este de Allende también es el concepto de centro el que define este sector, aunque al no haber una plaza que haga de nodo, la idea se apoya más bien en un eje, el del antiguo Camino Real, actual calle Real Allende, y en un foco de atracción que es la iglesia del Espíritu Santo.

- **Población**

Escasa y de edad avanzada.

- **Usos Característicos**

Residencial, comercial, religioso, hostelería, espectáculos y servicios. Es, sin duda, la zona del casco histórico donde convive una mayor diversidad de usos.

- **Edificación**

Pese a ser una de las zonas más antiguas de la ciudad y encontrarse comprendida dentro del espacio amurallado de Allende, no se puede considerar este sector como plenamente consolidado puesto que la desaparición de las casas que daban al Ebro y el gran vacío que existe en la manzana conformada por Real Allende, San Nicolás, Arenal y Olmo, hacen que la reordenación definitiva de este espacio sea una de las cuestiones principales a resolver por este Plan Especial.

El estado general de la edificación podría calificarse como regular, aunque la manzana citada anteriormente es casi un solar completo y los edificios que se mantienen en pie de su contorno se encuentran, salvo cuatro excepciones, en condiciones muy precarias.

En cuanto a la tipología arquitectónica aparecen dos modelos predominantes: las casas situadas sobre las parcelas con fachada a Real Allende, que responden a una arquitectura más "cultura" propia de finales del siglo pasado, mientras que las situadas en las otras calles se podrían considerar dentro de la arquitectura "tradicional". Estos dos modelos se edifican también sobre dos tipos de parcela, el de la calle Real Allende, con frentes de tamaño variable y fondos más bien amplios; y el otro, con frente y fondo de tamaño medio y, en ambos casos, un pequeño patio de luces trasero.

Las alturas más habituales son tres o cuatro plantas.

- **Valoración Ambiental**

La escena urbana tiene un elevado nivel ambiental aunque el estado de abandono en que se encuentra buena parte de este área hace que la impresión general no sea positiva.

Se considera la inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos de 34 edificios, dos de ellos con protección integral.

- **Problemas Detectados**

Como ya hemos señalado, el principal problema que afecta a esta zona es el estado general de abandono en que se encuentra la mayor parte de los edificios y parcelas situados al sur de la calle Real Allende, en una situación que se prolonga desde hace ya bastantes años y que, lógicamente, se va agravando con el paso del tiempo.

Otros problemas son los del tráfico en unas calles muy estrechas y la concentración de bares en la calle de la Reja; siendo también destacable el mal estado en que se encuentra el exterior del ábside de la iglesia del Espíritu Santo.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

El Plan General vigente propone cuatro Unidades de Ejecución en esta zona. La primera tendente a conseguir un espacio libre en el lado norte de la iglesia y prologar el actual fondo de saco de la calle Bilbao hasta la calle Carretas creando una calle nueva. Las tres restantes se encaminan a la reordenación de la problemática manzana de Real Allende, San Nicolás, Arenal y Olmo, para ello propone cuatro nuevas manzanas más pequeñas delimitadas por una nueva calle perpendicular a Olmo y San Nicolás, y por los callejones existentes perpendiculares a Real Allende.

Además, establece las alineaciones, fondos edificables, patios de manzana y alturas máximas permitidas. Tanto las unidades de ejecución como estas otras disposiciones deberán ser revisadas por este Plan Especial, por cuanto estas determinaciones no están en vigor.

- **Diagnóstico**

Siendo ésta, la parte más sobresaliente del conjunto histórico-artístico en el barrio de Allende y dado el mal estado general en que se encuentra, parece evidente que la redacción de este documento debe ser un punto de partida para iniciar las medidas correctoras que puedan enderezar esta situación y revalorizar este espacio de singular atractivo.

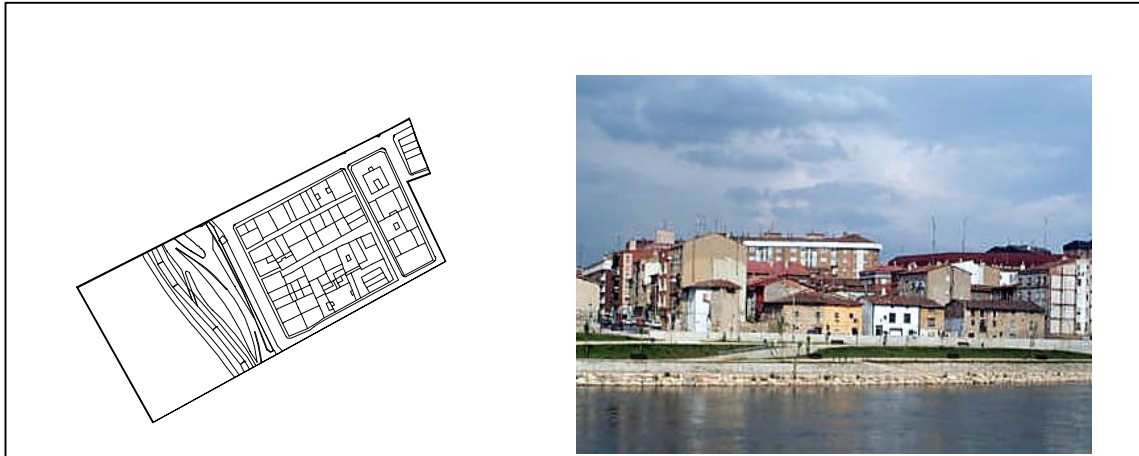
- **Objetivos y Propuestas**

Reconstrucción y rehabilitación del antiguo cubo de la muralla situado junto a la puerta del Arenal, resto apreciable de las antiguas murallas de la Villa de Miranda de Ebro, para su acondicionamiento como equipamiento público cultural (Museo de la Villa-Archivo Histórico), a fin de preservar y recuperar elementos singulares de la historia de la ciudad.

Regeneración de un importante sector del casco antiguo mediante una operación de cirugía urbana en terrenos sin edificar o con presencia de edificación ruinoso, a fin de promover un desarrollo urbano respetuoso con las características del entorno histórico donde se localiza; a la vez que procurar la configuración de la fachada fluvial de la ciudad sobre la margen izquierda del Río Ebro.

Mejora de la imagen urbana del entorno edificado de la Iglesia del Espíritu Santo, con eliminación y tratamiento de medianeras y traseras edificadas, y reordenación de los volúmenes edificatorios situados detrás de este histórico edificio religioso, para el esponjamiento de la trama urbana, permitiendo la creación de un área peatonal alrededor de ese monumento nacional. Como medida puntual, parece imprescindible la restauración exterior del ábside de la Iglesia.

6.10 BARRIADA DE SAN NICOLAS



- **Características Generales**

Pese a tratar de zonas homogéneas, si algo caracteriza a este barrio extramuros del primitivo recinto medieval es la heterogeneidad de sus edificaciones. Sobre sus estrechas calles se levantan desde viviendas unifamiliares exentas a bloques de vivienda colectiva pasando por todas las situaciones intermedias, y tipos que van de la arquitectura más popular al bloque de hormigón armado con fachada de ladrillo caravista y carpintería de aluminio. Es, por tanto, ese aspecto variopinto el que mejor define esta zona.

- **Población**

Más numerosa que en otras zonas de similar tamaño.

- **Usos Característicos**

Eminentemente residencial, con la presencia de un bar, un mesón y tres locales comerciales como usos añadidos.

- **Edificación**

Trazado relativamente consolidado, aunque estrecho y tortuoso en la desembocadura de las travesías del Ebro y del Olmo en San Nicolás.

Hay algunos solares y edificios en malas condiciones especialmente en las cercanías del río. El resto de la edificación se puede considerar con un estado aceptable.

Aparecen tres tipos principales de ocupación de parcela: la vivienda unifamiliar de dos o tres plantas de altura sobre parcelas de frente variable y escaso fondo con una fachada a la calle y otra a patio; las viviendas colectivas de cuatro plantas con frentes y fondos medios y fachadas a dos calles; y las viviendas colectivas de cuatro o cinco plantas de

época más reciente con amplios frentes y fondos, patios interiores y fachadas también a dos calles (Olmo y Leopoldo Lewin), procedentes de la unión de otras parcelas menores.

- **Valoración Ambiental**

Es probablemente el sector con un menor valor en su aportación a la escena urbana, pese a ello, su heterogeneidad y el trazado de sus calles le confiere un cierto “pintoresquismo” en el que tal vez reside su mayor atractivo.

Sólo se considera la inclusión de un edificio de esta zona en el Catálogo de Bienes Protegidos.

- **Problemas Detectados**

Viviendas y locales vacíos. Varias viviendas en condiciones deficientes de habitabilidad y conservación. Pavimento en malas condiciones en la calle de San Nicolás.

La fachada urbana que ofrece esta zona al río es consecuencia de la desaparición de la otra fila de casas, con trasera sobre el Ebro, que conformaban la calle San Nicolás. Así, lo que antes era una calle más bien estrecha y de baja altura, aparece ahora como uno de los frentes de la ciudad al río con un resultado más bien pobre

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

El PGOU actual propone una Unidad de Ejecución que unifique el frente de fachadas de la calle San Nicolás en una edificación unida de cuatro alturas con amplios pasos en la planta baja hacia las dos travesías perpendiculares.

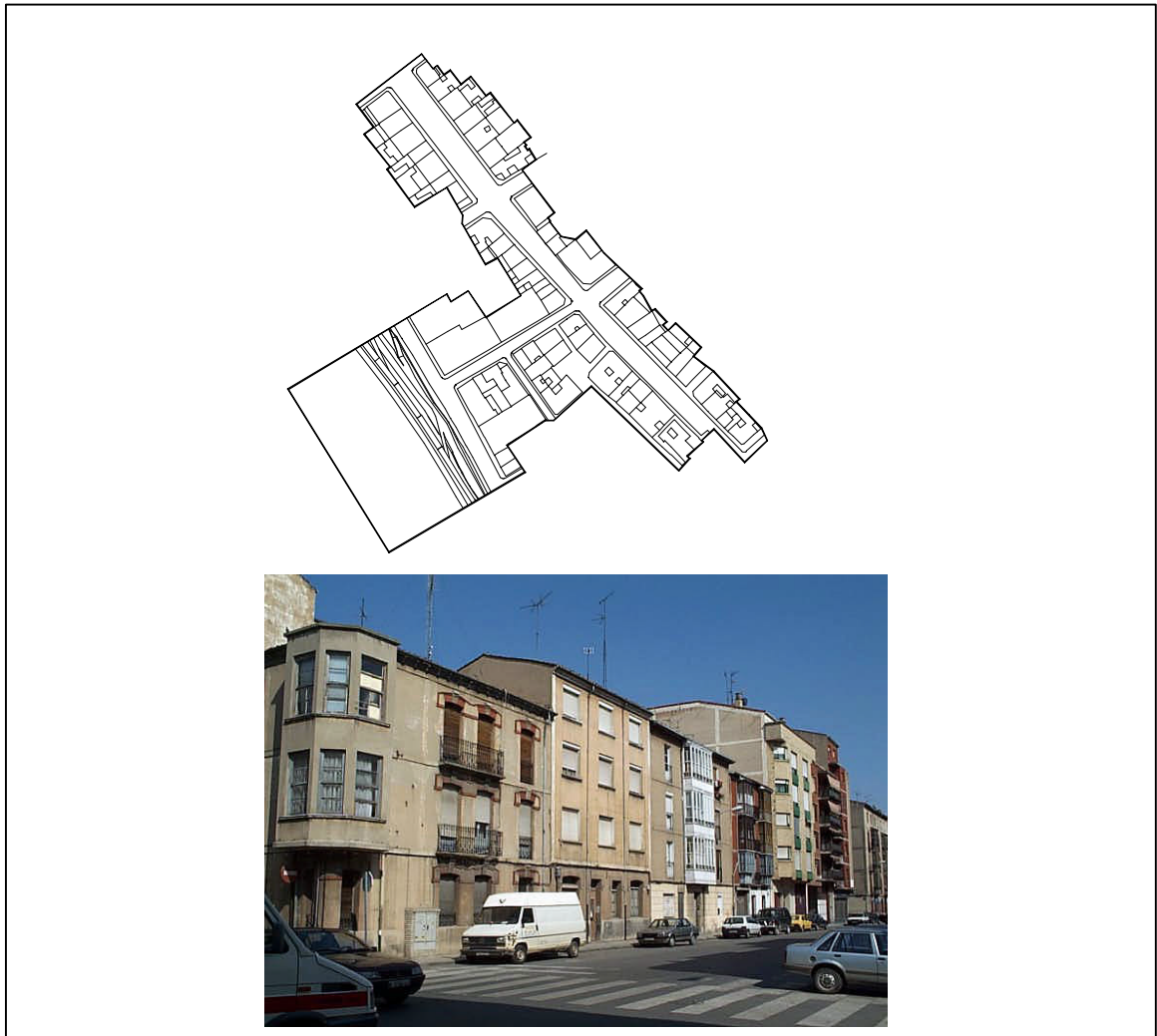
- **Diagnóstico**

Corresponde con una zona diferenciada dentro del conjunto urbano del casco histórico un tanto ajena a la problemática del mismo y con una cierta desestructuración en su trazado que parece necesario corregir.

- **Objetivos y Propuestas**

Reordenación de alineaciones y de edificaciones para el saneamiento y esponjamiento del tejido urbano en esta zona localizada del centro de la villa, con apertura y ampliación del viario existente y reordenación de volúmenes edificatorios en la calle San Nicolás para configurar una adecuada fachada urbana en Allende al río Ebro.

6.11 CALLES SANTA LUCÍA Y SORRIBAS



- **Características Generales**

La existencia de una ermita de Santa Lucía extramuros del casco medieval pudo ser el origen de esta calle. Con un trazado típicamente de ensanche y sin tener una justificación muy clara para su inclusión dentro de los límites de este PERI, las calles de Santa Lucía y Sorribas tienen una problemática bastante ajena al conjunto del casco histórico.

- **Población**

Más próxima a la media de la ciudad debido al tipo de viviendas que existen en este sector.

- **Usos Característicos**

Residencial, comercial, hostelería y servicios

- **Edificación**

Corresponde con una zona perfectamente consolidada, presentando un estado aceptable de la edificación.

La tipología predominante es la de vivienda colectiva entre medianeras sobre una parcela con un frente amplio y un fondo también importante, con fachadas a la calle y a un patio posterior. La renovación del caserío ha introducido también el bloque lineal de mayor altura con un fondo edificado en torno a los 12 o 15 metros y frentes de fachada muy amplios.

La altura de la edificación es de 3 o 4 plantas en los edificios tradicionales del ensanche y de 5 a 8 en los más modernos.

- **Valoración Ambiental**

La escena urbana tiene un elevado valor ambiental aunque más relacionada con el entorno del ensanche que con el del casco histórico. Se consideran 19 edificios para su inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos.

- **Problemas Detectados**

No es una zona muy problemática, aunque si se puede que hay un cierto número de comercios cerrados y una disparidad arquitectónica entre los edificios de principios de siglo y los de finales.

- **Propuestas del antiguo PERI y del actual PGOU**

El Plan General vigente señala, aunque sin efectos vinculantes, las alineaciones, alturas, fondos edificados y patios de manzana en esta zona, y que parece razonable mantener en sus líneas generales, revisando las alturas de la edificación.

- **Diagnóstico**

El no ser una calle de tránsito principal y su final en fondo de saco por la presencia de la vía férrea, confieren a esta calle un cierto carácter secundario que, junto a una atonía general de su comercio, la alejan de las zonas más pujantes la ciudad.

- **Objetivos y Propuestas**

Conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de principios de siglo.

Reordenación de aparcamientos y aceras primando el tránsito peatonal sobre el rodado dada la escasa importancia de éste último. Posibilidad de introducir alguna alineación de árboles que alegren un poco la monotonía de la calle y ayuden a paliar un poco la escasez de zonas verdes de este sector.